

19

DOCUMENTO DE TRABAJO | IEUT
SEPTIEMBRE 2021

TENENCIA EN ARRIENDO EN LA POLÍTICA HABITACIONAL EN CHILE: DESAFÍOS DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

CONVENIO UNIVERSIDADES MINVU-FADEU



AUTORES

Felipe Link | IEUT-UC

Adriana Marín | FAU-USP

Felipe Valenzuela | IEUT-UC

Carmen Catán | BDO Chile

Rosario López | IEUT-UC

José Ignacio Díaz | UPLA



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS
Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS



La serie **Documentos de Trabajo del IEUT**, ha sido pensada como un espacio de colaboración e intercambio orientado a difundir conocimiento teórico-empírico relacionado a temáticas de la ciudad, los territorios y la planificación urbana. El principal objetivo de esta serie es diseminar perspectivas teóricas, metodologías y/o resultados asociados a investigaciones relevantes tanto para el desarrollo académico como para la toma de decisión públicas.

El/Los autor/es es/son responsable/s por el contenido del texto y los documentos no se encuentran sometidos a revisión por pares.

Este documento presenta el informe final de resultados del proyecto Tenencia en arriendo en la política habitacional en Chile: Desafíos de integración social y urbana. Este proyecto fue ejecutado en el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, de la Pontificia Universidad Católica de Chile, en el marco del convenio aprobado mediante resolución exenta N°3044 del 08 de noviembre de 2001 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

COMO CITAR ESTE ARTÍCULO:

Link, F., Marín, A., Valenzuela, F., Catán, C., López, R., Díaz, J.I. (2021). *Tenencia en arriendo en la política habitacional en Chile: Desafío de integración social y urbana*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Documentos de Trabajo del IEUT, N° 19.

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	5
1. INTRODUCCIÓN	9
1.1. Antecedentes del caso chileno	9
1.2. Políticas y normativas internacionales de arriendo	11
1.2.1. Sudáfrica: una política articulada de arriendo	11
1.2.2. Argentina: Ley de Alquiler Nacional (Ley 27.551)	12
1.2.3. Social Rental Agencies (SRA): intervenciones en el mercado de arriendo privado	13
1.2.4. Community Land Trust (CLT): Vivienda en arriendo accesible en el largo plazo	14
2. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ARRIENDO Y LOS ARRENDATARIOS DE CHILE	15
2.1. Características de los hogares arrendatarios	16
2.1.1. Crecimiento de la tenencia en arriendo a nivel nacional	16
2.1.2. Perfil de los arrendatarios	18
2.1.3. Condiciones de arriendo	20
2.2. Oferta en portales inmobiliarios	22
2.2.1. Caracterización de la oferta de arriendo	22
2.2.2. Región Metropolitana: oferta de departamentos	23
2.2.3. Región Metropolitana: oferta de casas	28
2.2.4. Regiones: oferta de departamentos	29
2.2.5. Regiones: oferta de casas	31
2.3. Subsidio de arriendo D.S. N°52 (2014-2020)	32
2.3.1. Caracterización de postulantes y beneficiarios	32
3. EXPERIENCIA DE LOS HOGARES ARRENDATARIOS	39
3.1. Encuesta postulantes y beneficiarios subsidio de arriendo D.S. N°52	39
3.1.1. Caracterización del total de encuestados	40
3.1.2. Condiciones de los beneficiarios activos	41
3.1.3. Condiciones de los beneficiarios que no han activado el subsidio	43
3.1.4. Condición de la vivienda actual	44
3.1.5. Opiniones sobre la tenencia en arriendo	45
3.1.6. Relación con el barrio y redes de sociabilidad	47

3.2. Entrevistas a postulantes y beneficiarios del subsidio de arriendo D.S. N°52	49
3.2.1. Trayectorias residenciales: la tendencia a la proximidad	49
3.2.2. Percepciones la vivienda: la necesidad de espacio y calidad	50
3.2.3. Las características del hábitat: vivienda, seguridad y localización.	51
3.2.4. Arrendar: la única alternativa	53
3.2.5. El subsidio de arriendo: el dificultoso camino hacia la vivienda propia	54
4. DESAFÍOS	56
5. REFERENCIAS	59
6. ANEXOS	61
6.1. Total de avisos de oferta de vivienda en portales de internet: Región Metropolitana - Departamentos	61
6.2. Total de avisos de oferta de vivienda en portales de internet: Región Metropolitana - Casas	62
6.3. Total de avisos de oferta de vivienda en portales de internet: Regiones - Departamentos	64
6.4. Total de avisos de oferta de vivienda en portales de internet: Regiones - Casas	65
6.5. Variables de la Encuesta Postulantes y Beneficiarios Subsidio de Arriendo D.S.N°52	66
6.6. Pauta de Entrevistas	67
6.7. Categorías y códigos del análisis cualitativo	68
7. SOBRE LOS AUTORES	71

RESUMEN EJECUTIVO

El objetivo general de este estudio fue analizar la tenencia de arriendo en Chile y sus actuales características en la política habitacional, haciendo énfasis en los desafíos de integración social y urbana. Principalmente, se busca destacar aquellos datos que puedan aportar con nueva información a la discusión sobre el D.S. N°52, tanto cuantitativa, de caracterización general de los arrendatarios y la oferta publicada, como cualitativa, en relación a las percepciones del arriendo por parte de los postulantes y beneficiarios del subsidio.

Los objetivos específicos del proyecto fueron: 1) Caracterizar la demanda de arriendo en grandes ciudades en Chile, tanto de los beneficiarios de los programas de subsidio como de la población en general; 2) Identificar zonas urbanas de mayor prevalencia y pertinencia de arriendo en 7 grandes ciudades en Chile: Santiago, Valparaíso, Concepción, La Serena-Coquimbo, Antofagasta, Temuco y Coyhaique; 3) Conocer la experiencia de arrendatarios, tanto beneficiarios del subsidio de arriendo, como de población general en Santiago; 4) Identificar casos internacionales de interés en políticas de arriendo.

El diseño metodológico contempló tres etapas. En primer lugar, la realización de una selección de áreas de interés y análisis espacial en Santiago y en zonas urbanas correspondiente a las 7 grandes ciudades mencionadas. Luego, una segunda etapa de análisis cuantitativo de bases de datos de beneficiarios y encuestas de caracterización. Finalmente, una tercera etapa en la que se realizaron entrevistas a postulantes y beneficiarios del subsidio de arriendo. Transversalmente a la recolección y análisis de datos, se realizó un análisis de casos internacionales de referencia en cuanto a las políticas de arriendo.

En relación a los desafíos del subsidio de arriendo y los referentes internacionales, se destacan los siguientes resultados:

El subsidio de arriendo en nuestro país ha sido objeto de diferentes evaluaciones en el tiempo de vigencia. Considerando los desafíos que se observan a partir de estas evaluaciones, se analizaron casos internacionales que puedan servir como referencia a algunas de las dimensiones señaladas para el programa en Chile, como por ejemplo:

- Disposiciones legislativas desestructuradas.
- Falta de regulación entre arrendador y arrendatario.
- Autonomía del mercado de arriendo y reducida intervención del Estado.
- Falta de oferta de viviendas en arriendo en la banda de precios permitido por el subsidio.
- Falta de incentivos para la participación de los propietarios en el programa.
- Falta de organizaciones sin fines de lucro participando en el mercado.
- Limitaciones económicas, políticas e ideológicas para la generación de un stock público de vivienda en arriendo.

En el caso de la política de arriendo de Sudáfrica, se destaca: a. El reconocimiento legal que se realiza del mercado informal, reconociendo toda tipología residencial, para así resguardar jurídicamente este tipo de tenencia para las partes involucradas; b. Existe una exhaustiva regulación respecto a los derechos y deberes de los propietarios y los arrendatarios; c. Existe presencia a nivel nacional de los *Rental Housing Tribunal*, un entidad mediadora entre propietarios y arrendatarios, anterior al tribunal de justicia, que tiene el objetivo de resolver diversos tipos de conflictos entre las partes.

En el caso argentino, se detallan las medidas tomadas recientemente para su nueva política de arriendo, destacando por ejemplo, la extensión del contrato entre propietario y arrendatario con un horizonte de 3 años, para otorgar seguridad de la tenencia. Además, se destacan otros modelos, como el SRA, modelo en el se promueve el uso del mercado privado con interés social y los *Community Land Trust*, particularmente en relación a la disponibilidad de suelo para el largo plazo, intentando limitar la inflación de su valor.

En relación a las características generales de los arrendatarios, se destacan los siguientes resultados:

- Existe un crecimiento relativo del arriendo entre 1990 y 2017 a nivel nacional, de 17% a 22%. Sin embargo, hay zonas que presentan cambios relevantes, especialmente el caso del Gran Santiago el cual ha subido 10 puntos porcentuales en el mismo periodo.
- Las regiones con un mayor porcentaje de arrendatarios son Tarapacá (32%); Antofagasta (28%) y Región Metropolitana (28%). Tanto Antofagasta como la Región Metropolitana, presentan además, los porcentajes más relevantes en relación a la presencia de inmigrantes, 30% y 24%, respectivamente.
- Se describe una tipología de arrendatarios, en base a Link et al. (2019a)², donde en todas las zonas de estudio destaca la tipología de arrendatarios de sectores medios. En el caso de La Serena-Coquimbo, el Gran Concepción y Temuco, destaca también la tipología de hogares en pobreza con menores; en el Gran Valparaíso, es más relevante la presencia de adultos mayores, en comparación con las otras zonas de interés.
- En las 7 ciudades analizadas los arriendos con contratos superan el 60%, los porcentajes más altos se encuentran en el Gran Valparaíso y Antofagasta.

En relación a la oferta de vivienda analizada, se destacan los siguientes resultados:

- El valor promedio de los arriendos es notoriamente más alto en Santiago y la oferta que más se publica en los portales de internet analizados, corresponde al sector oriente de la capital, que en general, no califica para el D.S. N°52. Sin embargo, para el caso de Santiago, el 12% de los avisos sobre departamentos en los portales revisados son elegibles para el programa. Entre esos avisos, las comunas donde más se oferta es Santiago, San Miguel y Estación Central.
- En el caso de las casas, los avisos en el rango del subsidio alcanza el 0,9% en el Gran Santiago, y en Regiones el 8,8%.

¹ Las tipologías corresponden a Profesionales, Inmigrantes, Pobres con menores, Sectores Medios y Adultos Mayores.

- Del total de la muestra en Regiones, el 30,7% de los departamentos corresponde a unidades que pueden acceder al subsidio.
- Existe una oferta de vivienda en arriendo, en los límites del subsidio, que no está disponible en los portales de internet.

En relación a la caracterización de postulantes y beneficiarios del subsidio, observados entre 2014 y 2020, se destacan los siguientes resultados:

- Alrededor del 70% de los postulantes consigue el subsidio. En la ciudad de Antofagasta este porcentaje de adjudicación es más bajo, alcanzando sólo el 45%. Sin embargo, sólo el 28% consigue la aplicación del mismo a nivel nacional. Esto es más crítico en el Gran Santiago (53%) y en Coyhaique (45%). Las ciudades que más consiguen la aplicabilidad, aunque en un bajo porcentaje, son Temuco (34%) y La Serena-Coquimbo (33%).
- Se trata en su mayoría de postulantes jóvenes, donde el total nacional de postulantes tiene menos de 29 años (46%), seguido por aquellos postulantes que tienen entre 30 y 44 años (44%). En el Gran Valparaíso destaca el porcentaje de postulantes Adultos Mayores (9%) que supera el total nacional y de los casos en estudio, a pesar de que no se analizaron los llamados para este grupo en particular.
- Generalmente, los beneficiarios activos continúan arrendando en la misma vivienda (43,3%), y destaca un 28%, que anteriormente vivía como allegado. La mayoría de los beneficiarios activos paga menos de 250 mil pesos de arriendo.
- Destaca también la importancia de las redes personales para obtener información de la vivienda, donde un 48,3% lo hace por medio de un dato de un conocido o de un familiar.
- De quienes no han activado el subsidio, un 50% señala que no ha encontrado una vivienda que cumpla con los requisitos del subsidio. De este grupo, el 74,6% está arrendando, un 40,8% lo hace con contrato y un 33,8% sin contrato. Mientras un significativo porcentaje está en una vivienda como allegado (23,6%).
- Existe una marcada preferencia por la vivienda propia, tanto para el grupo de quienes han conseguido activar el subsidio de arriendo como para quienes aún no lo han logrado. Más de un 70% piensa en postular a un subsidio para la casa propia; y más de un 50% ya está postulando en ambos grupos. La condición de arriendo presenta incertidumbre, como por ejemplo, a un 80% le preocupa que el dueño pueda pedir la casa en cualquier momento.

En relación al análisis de entrevistas y la percepción de los arrendatarios, se destacan los siguientes resultados:

- Se realizaron 25 entrevistas, principalmente a mujeres, con una media de edad de 43 años y con representantes de las regiones de Antofagasta, Coquimbo, Valparaíso, Metropolitana, Biobío y Araucanía. Del total de entrevistados, 15 son postulantes que no han obtenido el subsidio, 3 son beneficiarios que no han activado el subsidio y 7 son beneficiarios que sí activaron el subsidio. Se analizan sus trayectorias residenciales, la percepción en relación a la calidad de la vivienda, el entorno de la vivienda y la vulnerabilidad residencial.

- Respecto a las trayectorias residenciales de los entrevistados, existe una tendencia a la proximidad, esto quiere decir, que se trata de una trayectoria residencial móvil y diversa, pero con desplazamientos dentro de los mismos barrios o comunas donde ya habían tenido un domicilio.
- La percepción de calidad de la vivienda arrendada es negativa. Aquellos entrevistados que están más o menos satisfechos corresponden a quienes han tenido que realizar algún tipo de reparación en sus casas. En el caso de quienes han conseguido activar el subsidio, la percepción es contraria, el subsidio les ha permitido alcanzar viviendas de mejor calidad.
- Los entrevistados relevan la importancia del entorno de la vivienda, en cuanto a la necesidad de áreas verdes, buena localización en términos de accesibilidad, lo que es especialmente valorado en contextos de prácticas de cuidado. También resultó esencial la dimensión de la seguridad y la tranquilidad del barrio, siendo incluso más importante que la calidad de una vivienda.
- Los entrevistados expresan una latente vulnerabilidad residencial, donde actualmente es difícil obtener un subsidio para la vivienda propia y, en paralelo, el arriendo puede ser caro para el presupuesto familiar, lo que en el caso de pérdida del empleo, presiona hacia una vuelta de las familias a una condición de allegamiento.

En relación a los desafíos derivados de este diagnóstico, se destacan los siguientes resultados:

- Promover un mercado de arriendo “seguro”, es decir, que entregue certezas sobre la seguridad de la tenencia a los arrendatarios.
- Evaluar programas permanentes que fomenten la vivienda en arriendo, considerando que para un grupo significativo de la población no será un tipo de tenencia “transitoria”.
- Generar incentivos para la oferta y los propietarios, que les otorgue beneficios para participar en el D.S. N°52. Por ejemplo, facilidades para mejorar la calidad de la vivienda, incentivos para la regularización, flexibilización de restricciones en cuanto a la relación con los beneficiarios, entre otros.
- Evaluar un programa integral de vivienda en arriendo, no sólo en la lógica de subsidio de arriendo; es decir, que pueda involucrar diferentes actores vinculados a la generación de oferta de vivienda con interés social.
- Mantener una política habitacional que fomente la propiedad de la vivienda para quienes quieran y puedan acceder a ella.

1. INTRODUCCIÓN

Chile fue el primer país de América del Sur en realizar un programa nacional de subsidio a la demanda para el arriendo residencial (Ross, et al, 2014). Este subsidio se enmarca en las políticas de suelo destinadas a la integración social, pues tiene como supuesto que permitiría el acceso a la vivienda a grupos de familias en sectores mejor localizados, en comparación con las tradicionales políticas de acceso a la propiedad que expulsaron a los más pobres a la periferia (Link et al., 2019b). Este subsidio, aparece como una alternativa para favorecer la movilidad residencial, ajustar las políticas habitacionales al ciclo de vida de las familias, así como tener mayor flexibilidad frente a los cambios sociodemográficos del país. Además, tiene el potencial de cubrir un ámbito poco vinculado a la vivienda, como es el aporte a la consolidación de redes de apoyo, capital social y lazos comunitarios. Si bien, el arriendo responde muchas veces a una “estrategia residencial adaptativa” (Suazo, 2018) de personas y familias de diferentes clases sociales, donde ante la imposibilidad de comprar una vivienda, no queda otra alternativa que el arriendo, una buena política en este campo, permitiría diversificar y complementar la oferta existente de vivienda, sin necesariamente reemplazar o inhibir la tenencia en propiedad.

Con esta investigación se ha querido entender de forma amplia la tenencia de arriendo en Chile, considerando algunos ejes principales, específicamente: la caracterización de los hogares arrendatarios, las condiciones de arriendo; la oferta de vivienda en arriendo publicados en portales de internet; la caracterización de los postulantes y beneficiarios del subsidio de arriendo D.S. N°52 entre 2014 y 2020 y las percepciones, experiencias y expectativas de los postulantes y beneficiarios del subsidio de arriendo, respecto del programa y sus trayectoria residenciales (Krause, 1995; Taylor y Bogdan, 1987).

Complementariamente, se revisaron algunas políticas y programas correspondiente a experiencias internacionales.

1.1. ANTECEDENTES DEL CASO CHILENO

La selección de los casos internacionales se basó en evaluaciones anteriores al D.S.N°52 como el informe “Evaluación focalizada de ámbito programa: Subsidio de Arriendo de Vivienda” (DIPRES, 2019), el informe de Link, et al. (2019b) “Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social” y el “Estudio comparado de experiencias internacionales sobre la administración de bienes inmuebles para arriendo” realizado por el Centro UC Políticas Públicas (2018) para el MINVU. En base a esta revisión se definieron algunas dimensiones y desafíos que ya han sido diagnosticados sobre este programa:

Tabla 1 | Resultados obtenidos de ofertas de arriendo

DIMENSIONES	DESAFÍOS
Políticas y normativas asociadas a la vivienda en arriendo residencial	<ul style="list-style-type: none"> · Disposiciones legislativas desestructuradas (Centro UC Políticas Públicas, 2018) presente en normas generales como el Código Civil y una serie de normas particulares. · Falta de regulación en la relación entre arrendador y arrendatario.
Oferta de vivienda en arriendo establecida en el mercado privado	<ul style="list-style-type: none"> · Reducida intervención del Estado en el mercado de arriendo ha generado que este funcione con bastante autonomía, es decir, un mercado de arriendo privado, fragmentado y disperso, que se ha desarrollado de tanto de manera formal como informal. · Falta de una oferta de viviendas en arriendo en la banda de precios permitida por el subsidio, y que a la vez responda a las expectativas de los usuarios (DIPRES, 2019). · Falta de incentivos para la participación de los arrendadores en el subsidio de arriendo. · Falta de participación del organizaciones sin fines de lucro en el ámbito de la vivienda de arriendo asequible.
Producción de vivienda pública destinada al arriendo	<ul style="list-style-type: none"> · Limitaciones económicas, políticas e ideológicas para la generación de un stock público de vivienda en arriendo.

Fuente: Elaboración propia en base a los diagnósticos del Centro UC Políticas Públicas (2018), DIPRES (2019) y Link, et al. (2019)

A partir de la definición de estos desafíos, se buscaron casos internacionales que tengan relación con algunos de los puntos antes definidos, para comprender dinámicas, visiones, conceptos y lógicas de políticas públicas, programas o experiencias relacionadas al arriendo residencial; intentando, al mismo tiempo, no repetir la descripción de casos internacionales ya revisados en los informes citados. Los casos seleccionados para este informe, son: la Política de Arriendo de Sudáfrica y de Argentina; el modelos *Social Rental Housing* de Bélgica y el modelo de *Community Land Trust* de Estados Unidos. En las siguientes secciones se presentan brevemente los principales hallazgos y discusiones que se consideran más relevantes para el caso chileno.

1.2 POLÍTICAS Y NORMATIVAS INTERNACIONALES DE ARRIENDO

Sudáfrica y Argentina poseen una política de arriendo residencial particular, más antigua para el caso sudafricano (desde el año 2000) pero con enmiendas relativamente recientes (2007 y 2014) y una política bastante nueva para el caso argentino (correspondiente a Julio de 2020).

Resulta interesante observar cómo estos países han estructurado su política, qué elementos consideraron como prioritarios para organizar legalmente el mercado de arriendo, considerando problemáticas semejantes al contexto chileno, como por ejemplo, la presencia de arrendatarios de bajos ingresos, un importante mercado privado de arriendo desregulado, además de un submercado informal. También, se trata de una política de arriendo menos consolidada que otros casos de países europeos y norteamericanos, por lo que sus transformaciones y ajustes son relevantes para los propósitos de este informe.

1.2.1. Sudáfrica: una política articulada de arriendo

Existe una variedad de tipologías de vivienda en Sudáfrica, tanto en zonas urbanas como rurales: viviendas de alta densidad (departamentos en centros urbanos, vivienda para el arriendo en el mercado privado, viviendas sociales promovidas por políticas públicas); chozas (*shacks*) presentes en asentamientos informales en tierras de propiedad pública y privada; casas pertenecientes al Programa de Reconstrucción y Desarrollo (PDR) (*Reconstruction and Development Programme*)² en diferentes municipios; y presencia de viviendas rurales. Las personas y los hogares se enfrentan a una amplia variedad de opciones de vivienda que varían en términos de ubicación, tipología, espacio, tamaño del hogar, asequibilidad, seguridad física y seguridad de la tenencia (Tissington, 2010).

Los datos oficiales de Sudáfrica, correspondientes al año 2018 (STATS-SA, 2018), indican que el 81,1% de todos los hogares vive en viviendas formales, seguido por el 13,1% que lo hace en viviendas informales, mientras el 5,0% en viviendas tradicionales y un 0,8% en otras tipologías. Las cifras de formalidad pueden llegar casi al 90% en ciudades como Limpopo (93,0%), Mpumalanga (87,7%) y Cabo Norte (87,3%). Respecto a la situación de tenencia, también en base a los datos de 2018, señala que en los hogares categorizados como formales un 54,2% lo hace en vivienda propia sin deuda, 8,3% en vivienda propia con deuda, mientras que un 25,3% lo hace en vivienda en arriendo. El restante 12,3% vive en otras tipologías.

Cabe resaltar, que la tenencia en arriendo es común en las viviendas informales (41,2%) y otras tipologías de viviendas (30,2%). Por lo tanto, el mercado de arriendo es importante tanto en la categoría “formal” (25,3%) como “informal”.

Puntos de interés que podemos rescatar de la política de arriendo sudafricana:

- Existencia de una Ley General de Arriendo, existente desde el año 1999 y con enmiendas en 2007 y 2014. Esta ley regula de forma específica la relación entre propietarios y arrendatarios.

2 Proporciona principalmente viviendas independientes de forma gratuita a los sudafricanos de bajos ingresos que ganan menos de 3.500 rand al mes (CL\$170.000 aprox.), este programa continúa otorgando habitación, en gran medida, alrededor de antiguos municipios negros o en las afueras de la ciudad, donde los costos del suelo son más bajos (Todes, 2014).

- Además, existe un reconocimiento por parte de la política habitacional del mercado informal de arriendo en Sudáfrica, por medio de la exigencia del contrato aplicable a una amplia definición de vivienda, entendida como una habitación, choza, vivienda aldeaña construida en un terreno, vivienda formal en el mercado privado, etc.; es decir, todo tipo de habitación de uso residencial, de manera que tanto el arrendador y principalmente el arrendatario no están desprotegidos legalmente.
- Creación del Rental Housing Tribunal, una entidad anterior a los tribunales de justicia, que tiene el objetivo de mediar y arbitrar en la relación arrendador y arrendatario. Con un reglamento a nivel nacional y aplicación a nivel provincial y municipal, asegurando acceso a la mayoría de la población.
- Existencia de oficinas municipales de información para los derechos y deberes de los arrendadores y arrendatarios.

1.2.2. Argentina: Ley de Alquiler Nacional (Ley 27.551)³

Según los datos del último Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010, existían en Argentina más de 12 millones de hogares, de los cuales, 8 millones corresponden a propietarios y casi 2 millones a arrendatarios, para un total de 40 millones de habitantes. A partir del año 2003, el mercado inmobiliario argentino presentó un alto dinamismo pero, al mismo tiempo, dificultades para permitir el acceso al suelo y la vivienda a los grupos más pobres. Esto se debió a una alta demanda que incidió en el alza de los precios del mercado, sumado a una reducción del financiamiento hipotecario, que afectó a sectores medios y medios bajos con alguna capacidad de ahorro. Estos factores y dinámicas han limitado el acceso a los sectores de menores ingresos, de manera legal, ya sea a través de políticas públicas o del mercado a una vivienda digna. Según la Encuesta Permanente de Hogares de Argentina (2019), el total de hogares arrendatarios llega al 18,3% en el país, mientras que en algunas ciudades este porcentaje llega a más del 30% como en Ushuaia; Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Río Cuarto.

Puntos de interés que podemos rescatar del caso argentino:

- Se trata de una ley que contempla profundas reformas al Código Civil y Comercial argentino. Se trata de una política polémica debido a que está orientada principalmente a la protección de los arrendatarios, y dada la novedad del caso requiere de un seguimiento para observar el impacto de los cambios propuestos.
- La política promueve la extensión legal de la duración mínima de un contrato de arriendo residencial: de 2 a 3 años⁴.
- Se propone la actualización anual del valor del arriendo, en base al promedio de la inflación y el crecimiento de los salarios.
- No se puede exigir al arrendatario más de un mes de garantía al ingresar a una vivienda. Esta garantía, luego se devuelve al arrendatario, con un valor actualizado según el último mes de contrato.

³ Sancionada el día 11 de junio de 2020 y publicada el día 30 de junio del mismo año.

⁴ Exceptuando si se trata de arriendo con fines turísticos, descanso o similares, si es un lugar para guardar cosas, entre otras excepciones.

- Los contratos se deben registrar en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP)⁵.
- Los arreglos de la vivienda están a cargo del propietario. En caso que el arrendatario notifique al propietario y no reciba respuesta en 24 horas, puede hacer las reparaciones por su propia cuenta y descontarlo del valor total del arriendo. Los gastos extraordinarios en la vivienda están a cargo del propietario.
- Creación el Programa Nacional de Alquiler Social, para facilitar el acceso a la vivienda:
 - El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de Argentina, deberá: i) crear programas que faciliten el acceso a la vivienda en arriendo, para personas en situación de violencia de género; ii) propiciar líneas de crédito o subsidios que faciliten el acceso a la vivienda en arriendo; iii) diseñar programas que amplíen la oferta de vivienda en arriendo.
 - La ANSES (Administración Nacional de la Seguridad Social)⁶, debe crear programas que faciliten el acceso a una vivienda en arriendo para jubilados, pensionados y titulares de prestación por desempleo.
 - Por último, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de Argentina, debe desarrollar ámbitos de mediación y arbitraje para los posibles conflictos entre arrendatarios y propietarios de forma gratuita.

1.2.3. Social Rental Agencies (SRA): intervenciones en el mercado de arriendo privado

Las Agencias de Alquiler Social (*Social Rental Agencies SRA*) y en específico las iniciativas presentes en Bélgica (Flandes), son organizaciones sin fines de lucro que operan en el mercado belga de la vivienda desde finales de la década de 1970. Hacen el trabajo de mediadores en el mercado privado de arriendo⁷, arrendando viviendas disponibles, que luego subarriendan a hogares pobres, generalmente a personas sin hogar. Las primeras SRA fueron creadas por trabajadores migrantes que contrataron a belgas de clase media para poder arrendar casas, debido a la discriminación que existía contra los migrantes en el mercado de la vivienda (De Decker, 2009). Estas organizaciones fueron institucionalizadas, es decir, reconocidas y subvencionadas por el gobierno -desde marzo de 2004- en cada región. El gobierno financia los costos del personal y de operación. En la región flamenca de Bélgica las SRA subarriendan aproximadamente 4.400 viviendas. A finales del año 2006 las SRA tenían viviendas en el 67,5% de los municipios (De Decker, 2009).

La iniciativa se basa en la idea de que el mercado de arriendo privado se considera como una parte fundamental para el acceso a la vivienda asequible a familias que no pueden o no quieren acceder a la vivienda propia, o al mercado de arriendo público - como existe en algunas ciudades europeas - y que por lo tanto corren el riesgo de quedarse sin hogar (O'Sullivan y De Decker, 2007). Por su parte, las SRA resultan

5 AFIP es la Administración Federal de Ingresos Públicos, organismo encargado de la ejecución de la política tributaria, aduanera y de recaudación de los recusos de la seguridad social de la Nación. Promueve la formalización de la economía.

6 ANSES, es un organismo descentralizado que tiene a su cargo la administración de las prestaciones y los servicios nacionales de la Seguridad Social en la República Argentina.

7 Entendido como aquel que persigue fines de lucro y que es de propiedad de particulares o de instituciones (Parkinson, Parcell, 2017).

un aliado para el gobierno, ya que este sector puede ayudar a las familias sin hogar a salir de la falta de vivienda y mantener un arriendo de largo plazo razonablemente seguro. Se trata de una integración entre agentes intermedios, gobiernos, arrendatarios y propietarios del mercado privado de arriendo.

Este modelo es interesante en relación a la problemática identificada en Chile, específicamente, sobre cómo incentivar la participación de propietarios en un sistema de arriendo accesible, pues presenta:

- Esquema interesante para realidades nacionales o locales con un alto porcentaje de oferta de vivienda en el sector privado, especialmente de tipo no-profesionalizado.
- En otros países se han utilizado de forma significativa las viviendas vacías y/o abandonadas para un esquema de arriendo de interés social.
- Se trata de una herramienta de la política habitacional que permite conectar la oferta privada existente y transformarla en parte del stock de vivienda accesible para el arriendo, a través de un intermediario sin fines de lucro, que puede ser una organización de la sociedad civil o de carácter público.
- Algunos SRA tienen un componente que va más allá de la dotación de la vivienda, proveyendo al mismo tiempo otros servicios de acompañamiento social.
- Se destaca el modelo SRA de Bélgica en relación al apoyo que recibe por parte de la política nacional, transformándose en un elemento más que forma parte un sistema de dotación de vivienda asequible en modalidad de tenencia de arriendo.

1.2.4. Community Land Trust (CLT): Vivienda en arriendo accesible en el largo plazo

Los Community Land Trust (CLT) o Fideicomisos de Tierras Comunitarias, actúan como administradores a largo plazo de una vivienda, asegurando que siga siendo asequible para las personas que viven en una comunidad determinada en un largo plazo. El modelo se origina en Estados Unidos, pero es un modelo que ha sido apropiado en otros países como Canadá, Australia, Bélgica, Francia, Reino Unido, Nueva Zelanda (*National Community Land Trust Network, s/a*). En esta sección los ejemplos son tomados de ciudades de Estados Unidos donde se desarrollan proyectos destinados al arriendo.

En general, la principal características de los CLT es que tienen una estructura de tenencia dual, es decir, el propietario de la tierra es una empresa comunitaria sin fines de lucro, del sector social o público, comprometido a adquirir múltiples parcelas de tierra en una zona geográfica específica, con la intención de conservar la propiedad de estas parcelas para siempre. Las construcciones en terrenos CLT pueden incluir viviendas unifamiliares, edificios para el arriendo, condominios, cooperativas y estructuras de uso mixto con espacios comerciales o de oficinas.

Poseer títulos de propiedad del terreno, tiene el propósito de detener o limitar la inflación del valor del suelo (Davis, 2010). Cuando el CLT tiene una base comunitaria, generalmente está compuesto por i) quienes viven en la propiedad CLT; ii) miembros comunitarios que trabajan en la organización de su territorio y que no viven necesariamente en la propiedad y por iii) expertos y actores claves.

- Uno de los puntos más importantes del modelo CLT es la definición de la necesidad de tener suelo disponible a un largo plazo para la vivienda asequible.

- La propiedad del suelo en conjunto con un modelo de arriendo destinado a sectores de ingresos medios y bajos, es una acción de protección sobre las presiones existentes en el valor del mercado del suelo.
- Si bien comprar terrenos puede ser gravoso dado el costo que implica la medida, se considera una política de largo plazo que amortiza el costo; y para cualquier subsidio público lidiar con un mercado de suelo siempre en ascenso puede resultar prohibitivo para iniciativas de vivienda pensadas para sectores vulnerables (Angotti, 2007).
- En Estados Unidos, este modelo se discute en el contexto de poder asegurar unidades de arriendo social disponibles para un largo plazo. Este modelo también ha sido utilizado para la rehabilitación de parque de vivienda existente y no sólo para nueva construcción (Angotti, 2007).

En síntesis, cada uno de estos modelos de referencia aporta alguna dimensión pertinente para hacer frente a los desafíos del programa de subsidios de arriendo en Chile. Se trata de diferentes dimensiones, que van desde el mercado de suelo, la gestión social e intermediación entre arrendadores y arrendatarios, hasta especificaciones normativas y de política que se pueden adaptar al programa nacional, con el objetivo de mejorar, por un lado, las tasas de aplicación del subsidio, pero también, mejorar en el aseguramiento de calidad de la tenencia, tanto en seguridad residencial, como tiempos de permanencia.

2. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ARRIENDO Y LOS ARRENDATARIOS EN CHILE

Luego de esta contextualización de las diferentes respuestas de políticas y programas dadas a los desafíos identificados en la introducción de este documento, se presenta a continuación un análisis al caso chileno, considerando los antecedentes generales de los hogares arrendatarios, como también la oferta de vivienda disponible en portales de internet y una caracterización de los postulantes en diferentes etapas de aplicación del subsidio.

Para la caracterización de los hogares arrendatarios se utilizó información disponible en fuentes secundarias, específicamente la encuesta CASEN de 2017 y la Encuesta de Presupuestos Familiares. Cuando la fuente de información lo permitió, los resultados fueron presentados a escala de ciudad, para los 7 casos seleccionados: Antofagasta, Coquimbo-La Serena, Gran Valparaíso, Gran Concepción, Temuco-Padre las Casas, Coyhaique y Gran Santiago; en otros análisis se debe presentar la información a escala regional, debido a que las encuestas de las que provienen los datos no permiten una desagregación mayor.

Para obtener la información sobre la oferta de arriendo en portales de internet, se realizó un proceso de descarga automatizado de datos de avisos de arriendo publicados en portales (Portal Inmobiliario, TocToc y Yapo) entre 2018 y 2020 para el Gran Santiago, y en 2020 para las ciudades de regiones, diferenciando entre avisos de departamentos y casas. A partir de esta descarga, se generaron dos productos. En primer lugar, cuatro bases de datos con la información de los avisos de arriendo⁸, incluyendo las siguientes variables: i)

8 1) Departamentos en el Gran Santiago; 2) Casas en el Gran Santiago; 3) Departamentos en Regiones; 4) Casas en Regiones.

fecha de publicación; ii) región; iii) comuna; iv) dirección; v) cantidad de dormitorios; vi) cantidad de baños; vii) superficie; viii) precio. Luego, a partir de las coordenadas asociadas a cada aviso, se realizó un proceso de geolocalización de las direcciones, generándose de esta forma un mapa de puntos de localización de la oferta. El análisis de la oferta se enfocó especialmente en la oferta de arriendo que se encuentra dentro de los rangos establecidos por el subsidio de arriendo D.S.Nº52, particularmente aquellos avisos con un precio inferior a 11 UF⁹.

En el caso de los postulantes y beneficiarios del subsidio de arriendo D.S. Nº52, desde el comienzo de su implementación en 2014 hasta 2020, se utiliza un análisis en base a la información entregada por el MINVU a través de una solicitud de acceso a la información pública; considerando las siete ciudades seleccionadas en el estudio, además del total nacional. Esta información contiene información pública, datos sociales, demográficos y económicos de los postulantes y beneficiarios, además de información sobre el estado de su postulación. De esta forma, se pueden distinguir tres grupos de postulantes: i) postulantes seleccionados, con subsidio pagado; ii) postulantes seleccionados, con subsidio no pagado; iii) postulantes no seleccionados.

2.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES ARRENDATARIOS

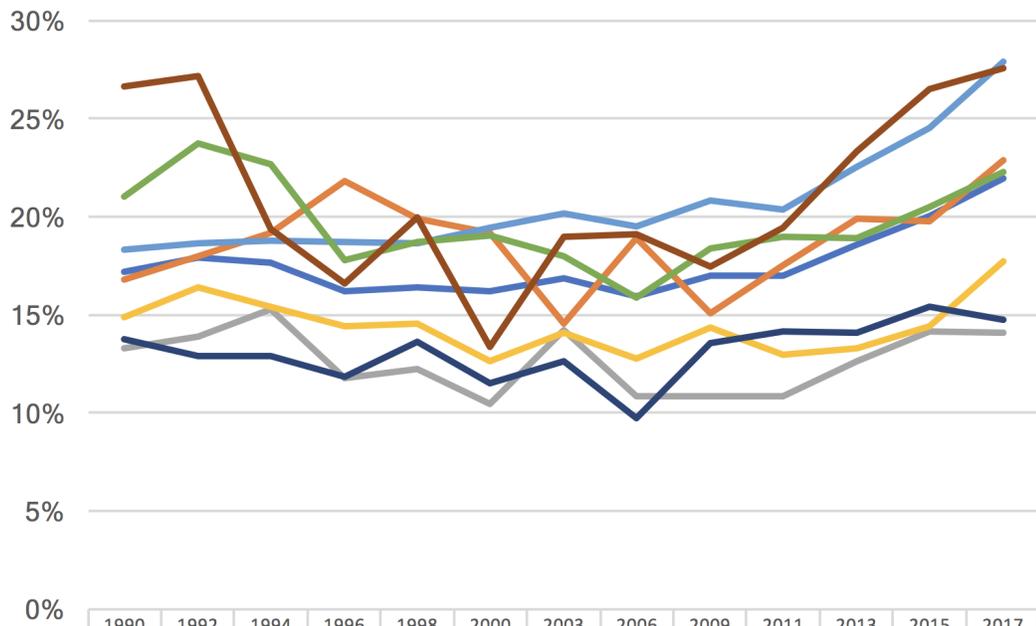
2.1.1. Crecimiento de la tenencia en arriendo a nivel nacional

Considerando el crecimiento de la tenencia en arriendo entre los años 1990 y 2017, se observa que las regiones con mayor porcentaje de arrendatarios son Tarapacá (32%), Antofagasta (28%) y la Región Metropolitana (28%). A nivel nacional, se puede afirmar que el crecimiento de la tenencia en arriendo es relativo, pasando de 17% en 1990 a un 22% en 2017.

Sin embargo, en el caso de la Región Metropolitana la tenencia en arriendo ha variado en 10 puntos porcentuales (de 18% a 28%) en el mismo periodo; mientras que en el caso de la Región de Antofagasta, a comienzos de los años 90 la tenencia en arriendo siempre fue alta, en comparación con el resto del país, registrando un 27% a comienzo de esta década, luego se produce un descenso a partir de 1994 (19%), para luego volver a subir de forma expresiva a partir del año 2013 hasta llegar a los porcentajes actuales.

9 Este informe fue realizado antes de las modificaciones realizadas al programa D.S.Nº52 en relación al máximo del valor de las viviendas a ser arrendadas, es por eso que para esta descripción el valor máximo de una vivienda disponible para su participación en el programa es de 11 UF.

Gráfico 1 | Porcentaje de hogares arrendatarios por región (1990 - 2017)



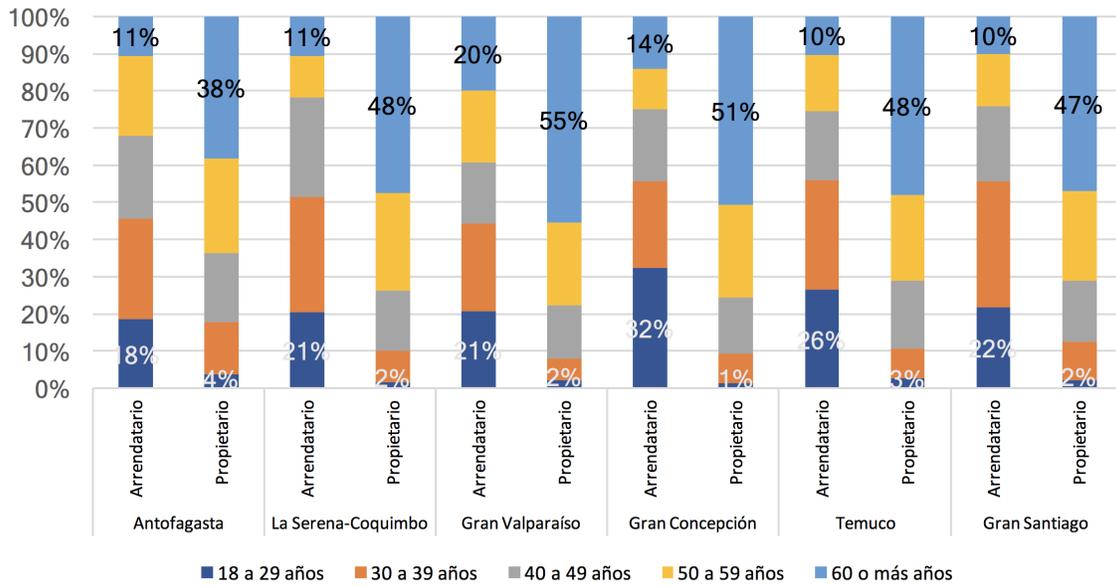
	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2003	2006	2009	2011	2013	2015	2017
Total Nacional	17%	18%	18%	16%	16%	16%	17%	16%	17%	17%	19%	20%	22%
Aysén	17%	18%	19%	22%	20%	19%	15%	19%	15%	18%	20%	20%	23%
Araucanía	13%	14%	15%	12%	12%	10%	14%	11%	11%	11%	13%	14%	14%
Biobío	15%	16%	15%	14%	15%	13%	14%	13%	14%	13%	13%	14%	18%
Metropolitana	18%	19%	19%	19%	19%	19%	20%	20%	21%	20%	23%	25%	28%
Valparaíso	21%	24%	23%	18%	19%	19%	18%	16%	18%	19%	19%	20%	22%
Coquimbo	14%	13%	13%	12%	14%	11%	13%	10%	14%	14%	14%	15%	15%
Antofagasta	27%	27%	19%	17%	20%	13%	19%	19%	17%	19%	23%	27%	28%

Fuente: Elaboración propia, 2020.

2.1.2. Perfil de los arrendatarios

Los arrendatarios tienden a ser más jóvenes que los propietarios, en algunas ciudades como Antofagasta y Temuco es más común que los jefes de hogar hombres sean arrendatarios, y en general se observa mayor proporción de arrendatarios entre los niveles educacionales altos.

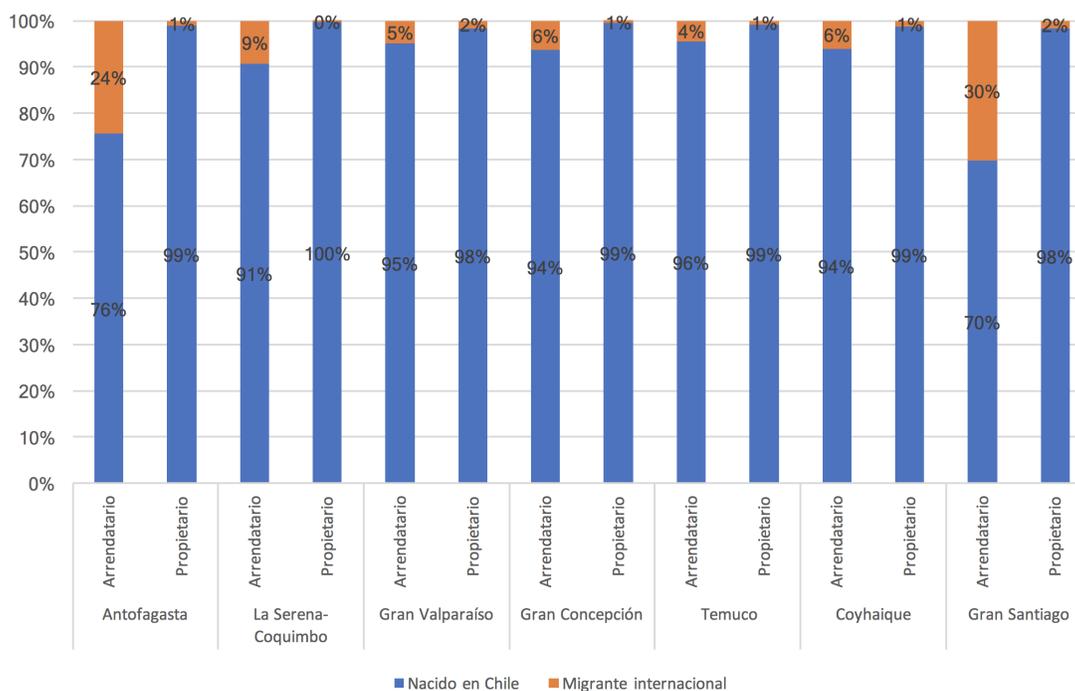
Gráfico 2 | Edad del jefe de hogar, según forma de tenencia de la vivienda, por ciudad (2017).



Fuente: Elaboración propia, 2020.

En algunas ciudades los inmigrantes corresponden a una parte importante de los arrendatarios, especialmente en el Gran Santiago (donde representan el 30% del total) y en la ciudad de Antofagasta (24%).

Gráfico 3 | Condición de migrante del jefe de hogar, según forma de tenencia de la vivienda, por ciudad (2017)

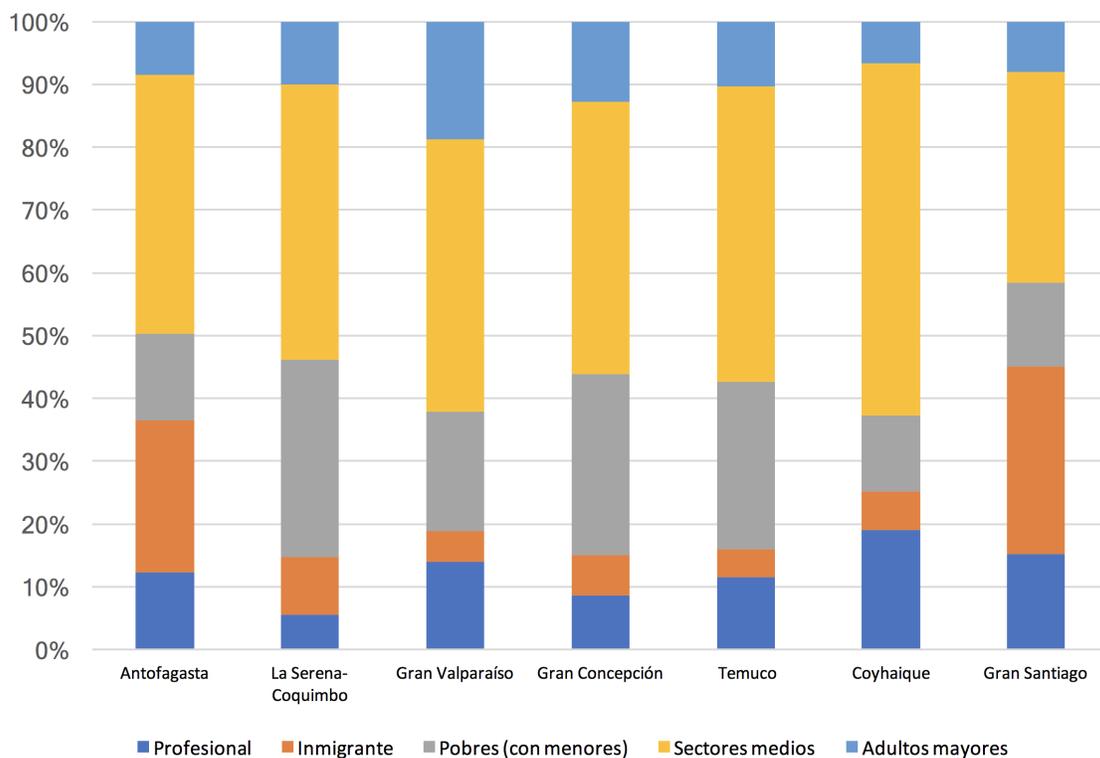


Fuente: Elaboración propia, 2020.

En cuanto a la condición socioeconómica, existe una mayor proporción de hogares de altos ingresos (quintil 5) entre los arrendatarios, pero a la vez un mayor porcentaje de pobreza por ingresos entre ellos (lo que se explica por la consideración del “alquiler imputado” en el cálculo de los ingresos de los propietarios). Los hogares arrendatarios tienden a ser levemente menos numerosos que los propietarios.

Respecto a las diferentes tipologías de arrendatarios, adaptado de Link et al. (2019a), en todos los casos seleccionados destaca el grupo de los arrendatarios de “Sectores medios”, especialmente en Coyhaique (ver Gráfico 4). En Antofagasta y en el Gran Santiago, además de los sectores medios y coincidente con los datos anteriores también sobresale la tipología de “Inmigrantes”. Mientras que en La Serena-Coquimbo, el Gran Concepción y Temuco la presencia tipología “Hogares en pobreza con menores” es relevante. El Gran Valparaíso, es la zona donde la presencia de la tipología “Adultos mayores” es mayor, lo que se verá reflejado en los diferentes datos presentados en este informe.

Gráfico 4 | Tipología de arrendatario por ciudad (2017)

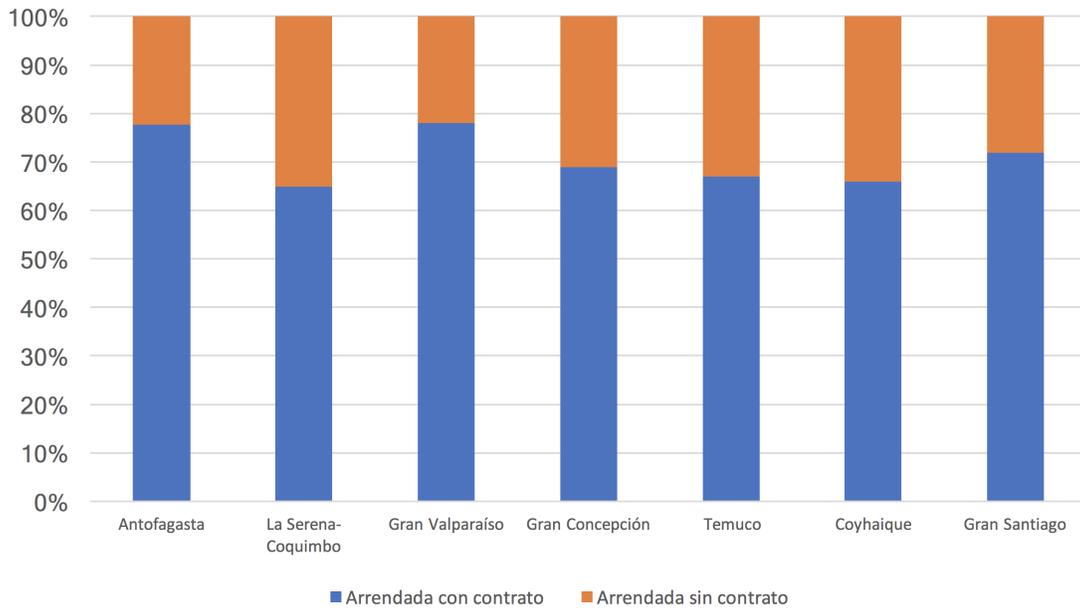


Fuente: Elaboración propia, 2020.

2.1.3. Condiciones de arriendo

Respecto a la formalidad de los arriendos (ver Gráfico 5), los resultados indican que en las siete ciudades analizadas los arriendos con contrato superan el 60%, con los porcentajes más altos en el Gran Valparaíso y Antofagasta.

Gráfico 5 | Existencia de contrato de arriendo, por ciudad (2017)



Fuente: Elaboración propia, 2020.

En cuanto a las características de las viviendas, se observa que, en algunas ciudades con menores grados de densificación, la gran mayoría de los arrendatarios viven en casas (La Serena-Coquimbo y Coyhaique). En contraste, en el Gran Santiago cerca de la mitad de los arrendatarios vive en departamentos. En la siguiente sección se profundizará en la caracterización de la oferta de vivienda en arriendo tanto en la Región Metropolitana como en los otros casos seleccionados, en particular, sobre aquella disponible en los portales de internet.

2.2. OFERTA EN PORTALES INMOBILIARIOS

2.2.1. Caracterización de la oferta de arriendo

En la Tabla 2 se resumen los resultados obtenidos del análisis de la oferta publicada en los portales mencionados, respecto a la oferta de arriendo tanto en el Gran Santiago como en las ciudades de regiones. En primer lugar, se observa que el valor promedio de los arriendos es notoriamente más alto en Santiago, tanto en departamentos como en casas. Como se verá más adelante, esto está determinado por los altos precios de las comunas del sector oriente de Santiago, donde además, se concentra buena parte de la oferta que se publica en internet. Esta situación se ve reflejada también en el porcentaje de publicaciones que se encuentran dentro del rango del subsidio D.S.N°52 (menos de 11 UF mensuales), pues mientras en el Gran Santiago el 12% de los avisos de arriendo de departamentos son elegibles para el subsidio, en regiones este porcentaje alcanza el 30,7%. Con respecto a las casas, la diferencia es aún mayor, de manera que en el Gran Santiago la oferta de casas está casi completamente fuera del alcance del subsidio en esta fuente.

Por otra parte, se puede observar la diferencia entre las características de las viviendas en general y aquellas que son elegibles para el subsidio. Por ejemplo, en el Gran Santiago el tamaño promedio de los departamentos en arriendo es de 81 m², mientras que en aquellos que tienen un precio por debajo de las 11 UF, la superficie promedio baja a 33,8 m². En regiones también se observa esta diferencia, pero de manera menos notoria.

Tabla 2 | Resultados obtenidos de ofertas de arriendo

INDICADOR	UNIDAD	DEPARTAMENTOS		CASAS	
		GRAN SANTIAGO	REGIONES	GRAN SANTIAGO	REGIONES
Valor arriendo promedio	UF	25,3	14,1	69,5	35,3
Canon promedio	UF / m ²	0,32	0,22	0,11	0,12
Superficie promedio (construido)	m ²	81	68	252	175
Número de publicaciones recopiladas	Un.	121.301	12.241	40.823	1.251
Porcentaje de publicaciones en rango de subsidio	%	12%	30,7%	0,9%	8,8%
Superficie promedio (construido) en publicaciones en rango de subsidio	m ²	33,8	49,1	92,5	68,6

Fuente: Elaboración propia, 2020.

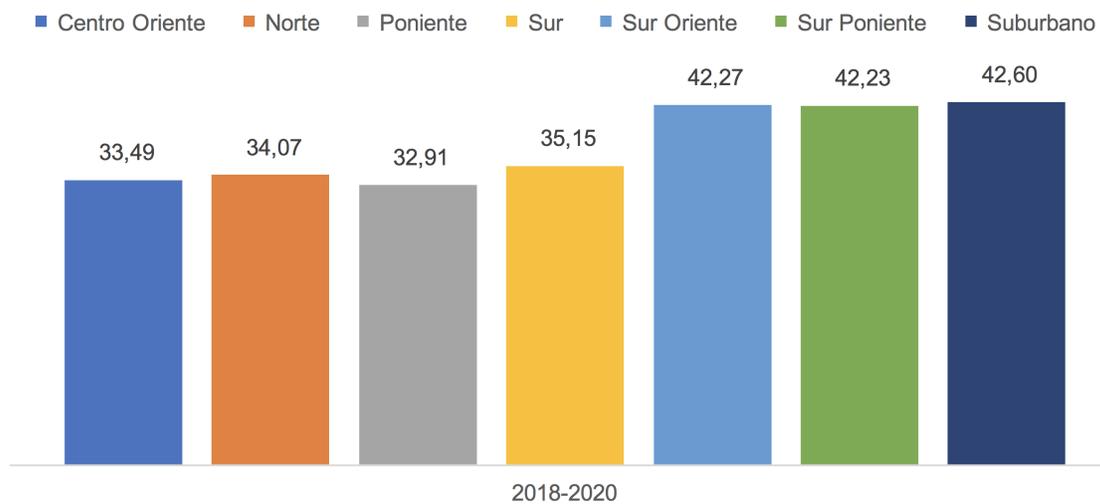
En los siguientes capítulos se presenta un análisis más detallado de la oferta de arriendo. En primer lugar, para el caso de la Región Metropolitana, se analizan los resultados de la oferta de departamentos y luego respecto a la oferta de casas. Posteriormente, se analizan los resultados de la oferta de departamentos y casas en las ciudades de regiones consideradas en el estudio.

2.2.2. Región Metropolitana: oferta de departamentos

En primer lugar, se observa (ver Gráfico 6) que las superficies construidas promedio para los sectores de la Región Metropolitana, con valores menores a las 11 UF, son todos menores a 45m² siendo las únicas superiores a los 40m² las zonas Sur Oriente, Sur Poniente y Suburbano.

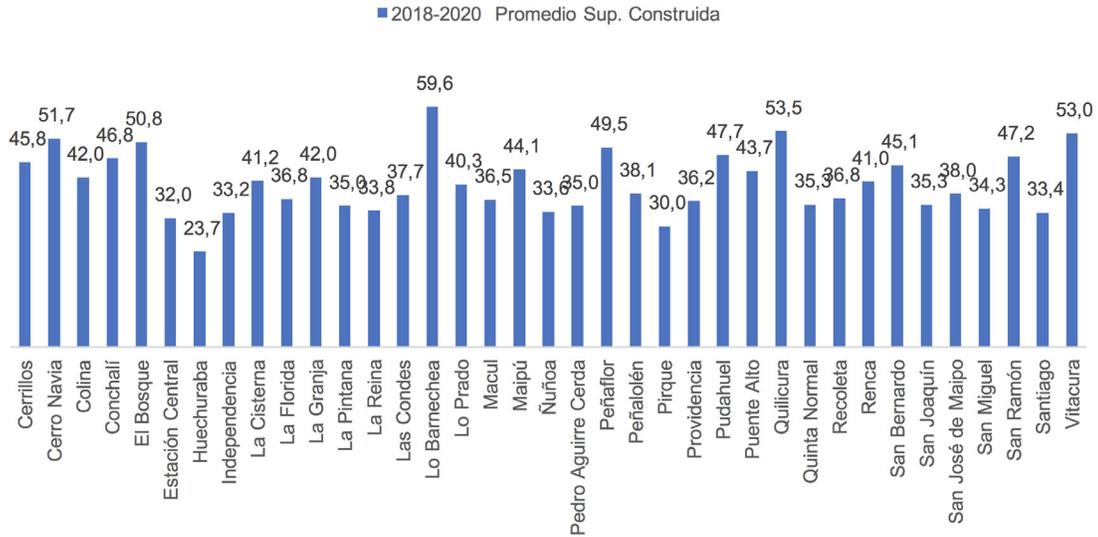
Se observa también, que una parte importante de la oferta se concentra en comunas del sector oriente (ver Gráfico 7), como Las Condes, Providencia, Ñuñoa y Vitacura, donde los avisos que están dentro del rango del subsidio son prácticamente inexistentes. En otras comunas, como Santiago, San Miguel y Estación Central existe una mayor oferta dentro del rango, pero se puede ver que las superficies de los departamentos son bastante reducidas.

Gráfico 6 | Promedio superficie construida, por sector, en departamentos ofertados a menos de 11 UF mensuales (2018-2020)



Fuente: Elaboración propia, 2020.

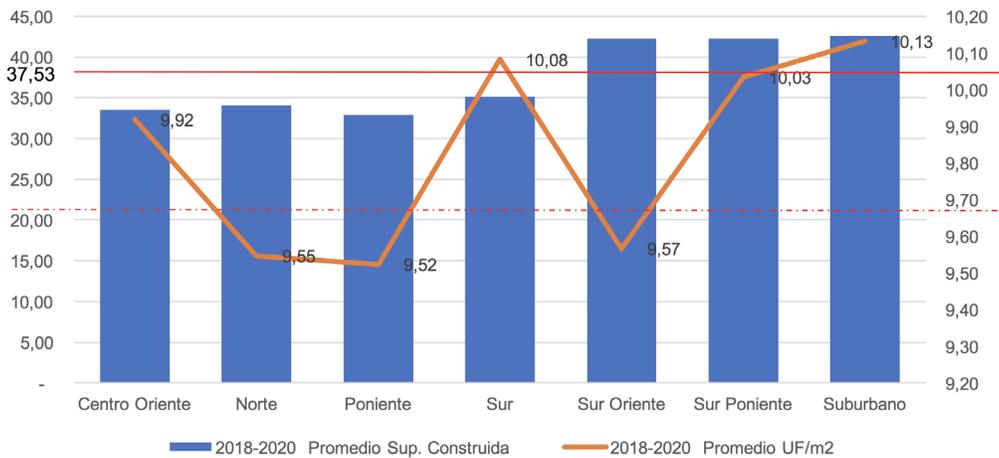
Gráfico 7 | Promedio superficie construida, por sector, en departamentos ofertados a menos de 11 UF mensuales (2018-2020)



Fuente: Elaboración propia, 2020.

En el Gráfico 8 se observa que el promedio de superficie construida para la Región Metropolitana en departamentos es de 37,53m² con un valor de arriendo de 9,83 UF/Mensual. En las zonas Norte y Poniente se pueden ver los valores de arriendo más bajos con superficie promedio bajo los 35m². En la zona Sur Oriente, sin embargo, aunque el valor de arriendo se encuentra bajo el promedio la superficie construida es mayor a 40m². En las zonas Sur Poniente y Suburbanas los valores de arriendo superan las 10 UF/Mensual, pero las superficies construidas son mayores a 40m².

Gráfico 8 | Relación promedio superficie construida versus promedio UF/m² por sector con subsidio para los años 2018-2020

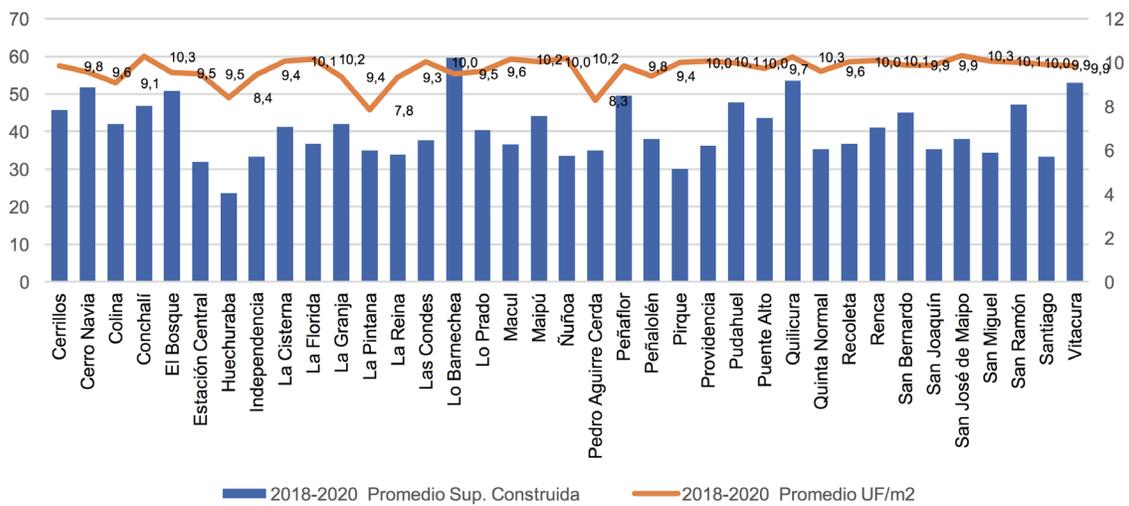


Fuente: Elaboración propia, 2020.

En el Gráfico 9, se puede observar que las superficies construidas promedio para las comunas de Cerro Navia, El Bosque, Lo Barnechea, Quilicura y Vitacura superan los 50m². Vitacura y Lo Barnechea clasificadas como zona Centro Oriente tienen valores de arriendo alrededor de las 10 UF/Mensual. Quilicura clasificada en la zona Norte sobre las 10 UF/Mensual. El Bosque clasificada en la zona Sur Poniente bajo las 10 UF/Mensual. Cerro Navia clasificada en la zona Norte sobre las 10 UF/Mensual.

En las comunas donde se producen drásticas disminuciones en relación con el promedio de la Región Metropolitana son Huechuraba, La Pintana y Pedro Aguirre Cerda.

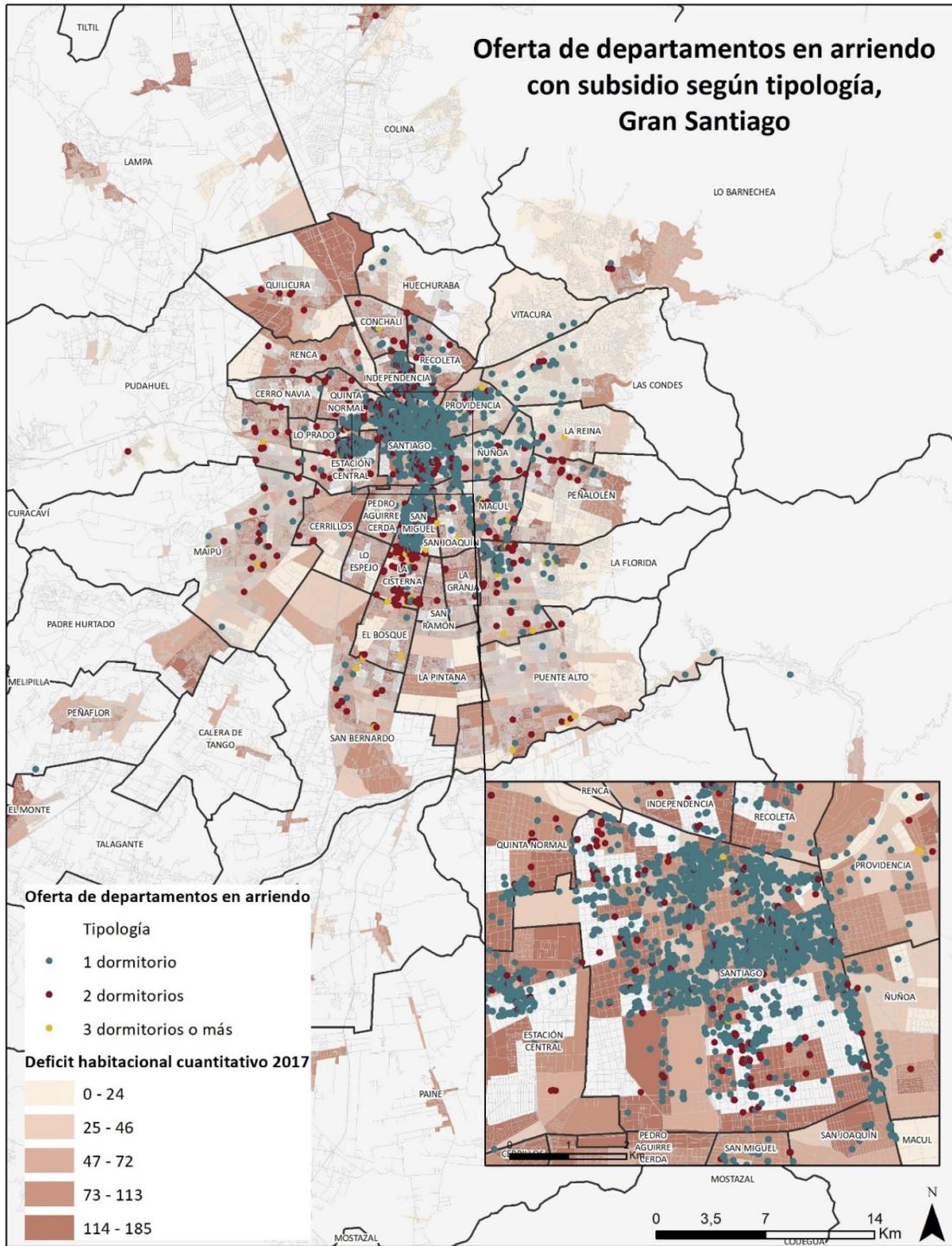
Gráfico 9 | Relación promedio superficie construida versus promedio UF/m² con subsidio para los años 2018-2020



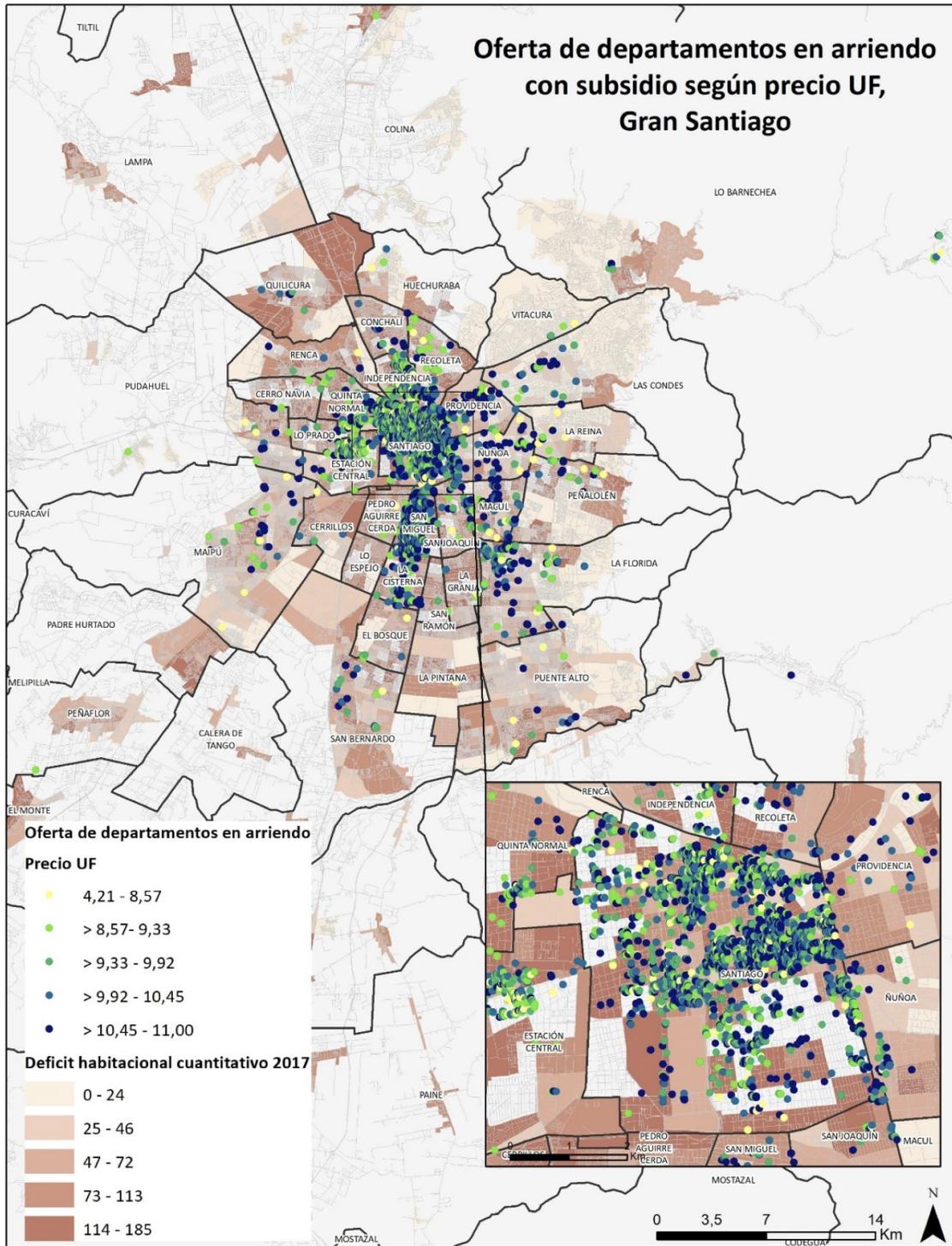
Fuente: Elaboración propia, 2020.

A continuación, se presentan dos mapas de localización de la oferta de departamentos en la Región Metropolitana, considerando solamente aquellos que se encuentran dentro del rango del subsidio D.S. N°52. En el primer mapa se observan los departamentos en arriendo, según la cantidad de dormitorios, mientras que en el segundo mapa según el precio de arriendo mensual en UF. Se destacan estos mapas en el Gran Santiago, porque como se señaló con anterioridad, en el Gran Santiago cerca de la mitad de los arrendatarios vive en departamentos y porque el rastreo de casas disponibles para los límites del subsidio corresponde a un porcentaje bastante bajo 0,9%.

En ambos mapas se incluyó adicionalmente el déficit habitacional cuantitativo por zona censal, lo que permite contrastar las variables de localización de la demanda (déficit) y la oferta habitacional.



Fuente: Elaboración propia, 2020.



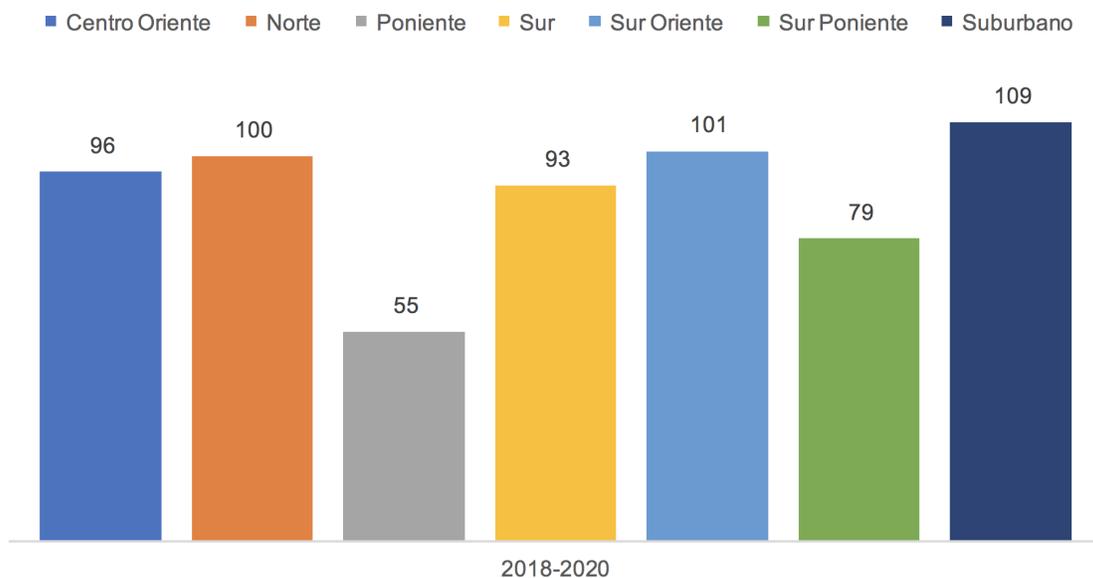
Fuente: Elaboración propia, 2020.

2.2.3. Región Metropolitana: oferta de casas

Se observa que una parte importante de la oferta se concentra en comunas del nor-oriente, como Lo Barnechea, Colina, Las Condes, Vitacura y La Reina, donde los avisos que están dentro del rango del subsidio son prácticamente inexistentes. La oferta que se encuentra dentro del rango es muy limitada, y se ubica en comunas de la zona poniente y sur. Sin embargo, es probable que esta muestra esté sub-representada en los avisos de portales de internet, y que se publicite de otra manera en una escala más local.

En el Gráfico 10 se puede ver que los sectores con mayor superficie construida promedio son Centro Oriente, Norte, Sur, Sur Oriente y Suburbano. El sector con menor superficie construida promedio es Poniente (Quinta Normal, Estación Central, Cerrillos, Lo Espejo, Maipú y Pudahuel).

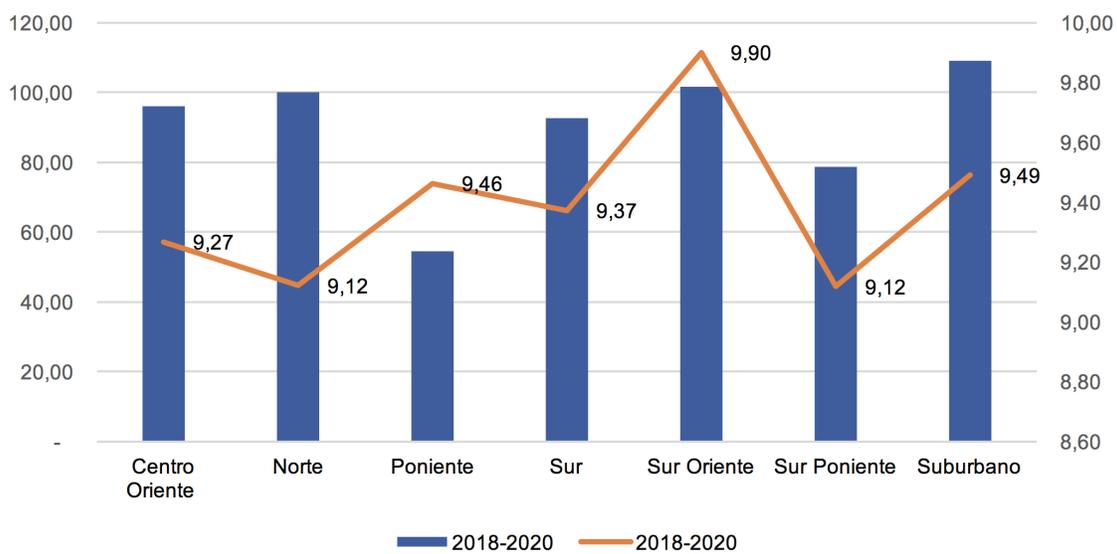
Gráfico 10 | Promedio Sup. Construida, por sector, en casas ofertadas a menos de 11 UF mensuales (2018 - 2020)



Fuente: Elaboración propia, 2020.

Por su parte en el Gráfico 11 se observa que el promedio de superficie construida para la Región Metropolitana en casas es de 90,35m² con un valor de arriendo de 9,39 UF/Mensual. Se hace la salvedad, nuevamente, que las casas que se ofertan en los sectores Norte, Poniente, Sur, Sur Oriente y Sur Poniente presentan una oferta de vivienda que es muy probable que no está disponibles en portales de internet.

Gráfico 11 | Relación promedio superficie construida versus promedio UF/m² (en avisos por menos de 11 UF por sector (2018-2020))



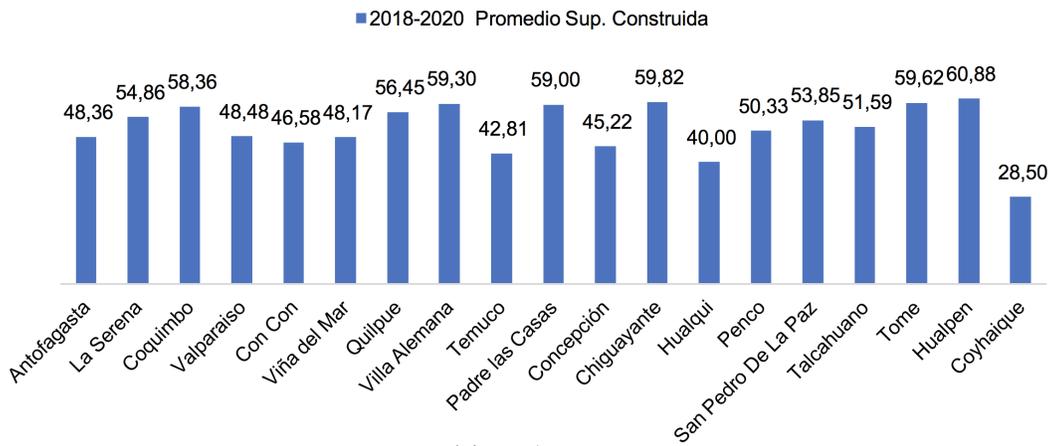
Fuente: Elaboración propia, 2020.

2.2.4. Regiones: oferta de departamentos

En el levantamiento de avisos proveniente de portales de internet en 2020, se recopilieron 12.241 ofertas de departamentos en arriendo en las ciudades de Antofagasta, La Serena-Coquimbo, Gran Valparaíso, Gran Concepción, Temuco-Padre las Casas y Coyhaique. Se observa que las comunas de Viña del Mar, Concón, Concepción, Valparaíso y La Serena tienen la mayor cantidad de avisos publicados. El porcentaje de estas ofertas que se encuentra dentro del rango del subsidio es mayor a la observada en Santiago, aunque es notoriamente bajo en el caso de Antofagasta. Por otra parte, al superficie promedio de los departamentos que pueden ser objeto del subsidio es inferior al de la oferta general, pero en la mayoría de las comunas tienden a tener al menos 10m² adicionales a los observados en el Gran Santiago.

En el Gráfico 12 se puede ver que las comunas con mayor superficie construida promedio, en departamentos dentro del rango de subsidio, son Coquimbo, Villa Alemana, Padre de Las Casas, Chiguayante, Tomé y Hualpén. Las comunas con menor superficie construida promedio son Coyhaique y Hualqui.

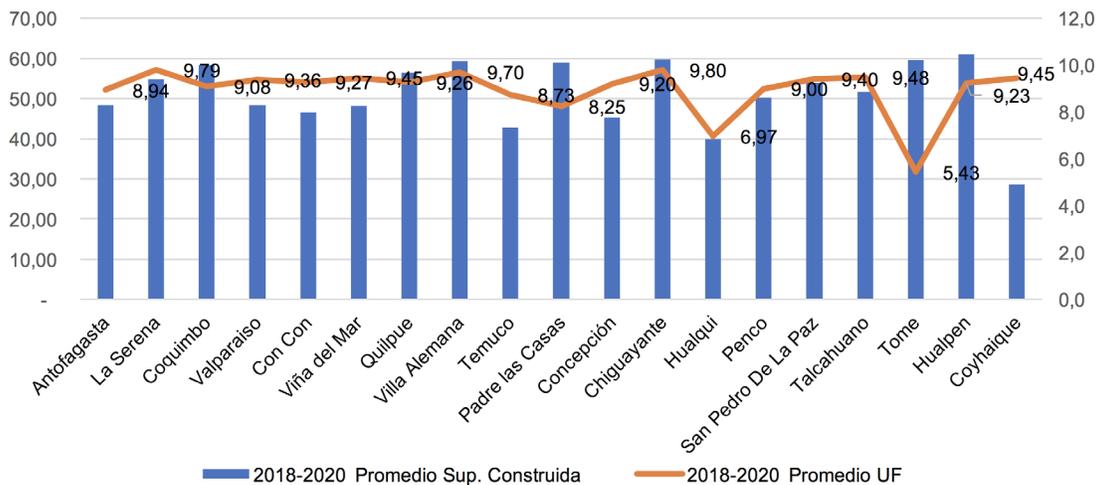
Gráfico 12 | Relación promedio superficie construida versus promedio UF/m² con subsidio



Fuente: Elaboración propia, 2020.

El promedio de superficie construida para las regiones en departamentos (ver Gráfico 13), dentro del rango de subsidio, es de 51,17m² con un valor de arriendo de 8,94 UF/Mensual. En la comuna de Tomé se puede ver el valor de arriendo más bajo con superficie promedio alrededor de los 60m². En la comuna de Coyhaique se un valor de arriendo sobre el promedio con 9,45 UF/Mensual y una superficie construida promedio de 28,50m².

Gráfico 13 | Relación promedio superficie construida versus promedio UF/m² con subsidio



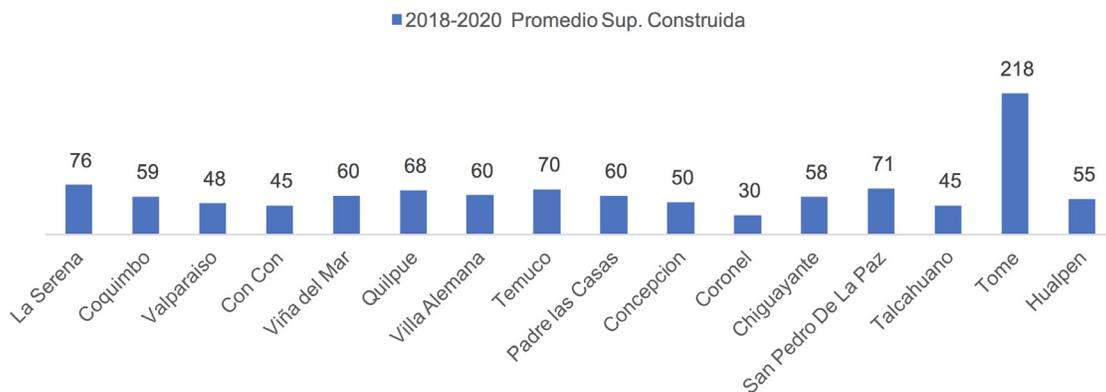
Fuente: Elaboración propia, 2020.

2.2.5. Regiones: oferta de casas

En el levantamiento de avisos proveniente de portales de internet en 2020, se recopilaron 1.251 ofertas de casas en arriendo en las ciudades de Antofagasta, La Serena-Coquimbo, Gran Valparaíso, Gran Concepción, Temuco-Padre las Casas y Coyhaique. Se observó que en las comunas de Viña del Mar, La Serena y Concón tienen la mayor cantidad de avisos publicados. El porcentaje de estas ofertas que se encuentran dentro del rango del subsidio es mayor a la observada en Santiago en la mayoría de las comunas, mientras en otras como Antofagasta y Coyhaique no existe oferta en este segmento.

En el Gráfico 14 se puede ver que la comuna con mayor superficie construida promedio es Tomé con 218m². El promedio de superficie construida para las regiones en casas es de 66,98m². Las comunas con menor superficie construida promedio son Coronel, Talcahuano y Concón.

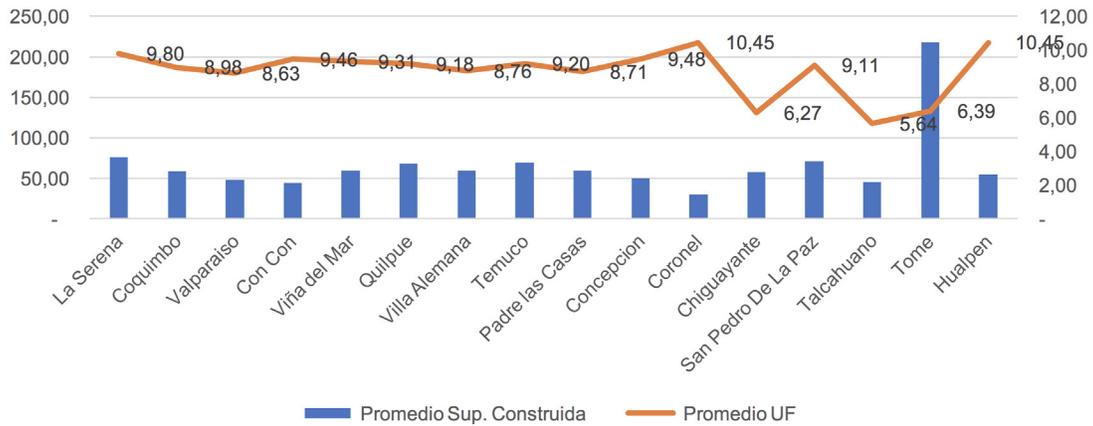
Gráfico 14 | Promedio superficie construida, por sector, en departamentos ofertados a menos de 11 UF mensuales (2018-2020)



Fuente: Elaboración propia, 2020.

En el Gráfico 15, en tanto, se observa que el promedio de superficie construida para las regiones en casas es de 66,98m² con un valor de arriendo de 8,74 UF/Mensual. La mayor superficie construida promedio se encuentran en la comuna de Tomé con 217,50m² y el valor de arriendo más bajo con un promedio de 6,39 UF/Mensual. La menor superficie construida promedio se encuentra en la comuna de Coronel con 30m² y el valor de arriendo más alto con 10,45 UF/Mensual.

Gráfico 15 | Relación promedio superficie construida versus promedio UF/m² con subsidio para los años 2018 - 2020



Fuente: Elaboración propia, 2020.

En síntesis, se puede observar que la oferta de vivienda en arriendo a precios de subsidio en el mercado privado es muy limitada. Tiende a concentrarse en áreas centrales y no cumple con los estándares mínimos, por ejemplo, en cuanto a superficie en metros cuadrados. Es decir, es necesario conocer la oferta más pertinente y accesible para el público objetivo de este beneficio. Entendemos que muchas veces esta oferta es de difícil acceso, ya que se publica en plataformas locales o bien, no cumple con algunos de los requisitos formales necesarios para ingresar al programa. A pesar de esta dificultad, vemos que aparece oferta publicada y en el rango de precios requerido, por lo que permanece el desafío de caracterizar cualitativamente esta oferta y promover su inserción en un programa integral de arriendo con interés social.

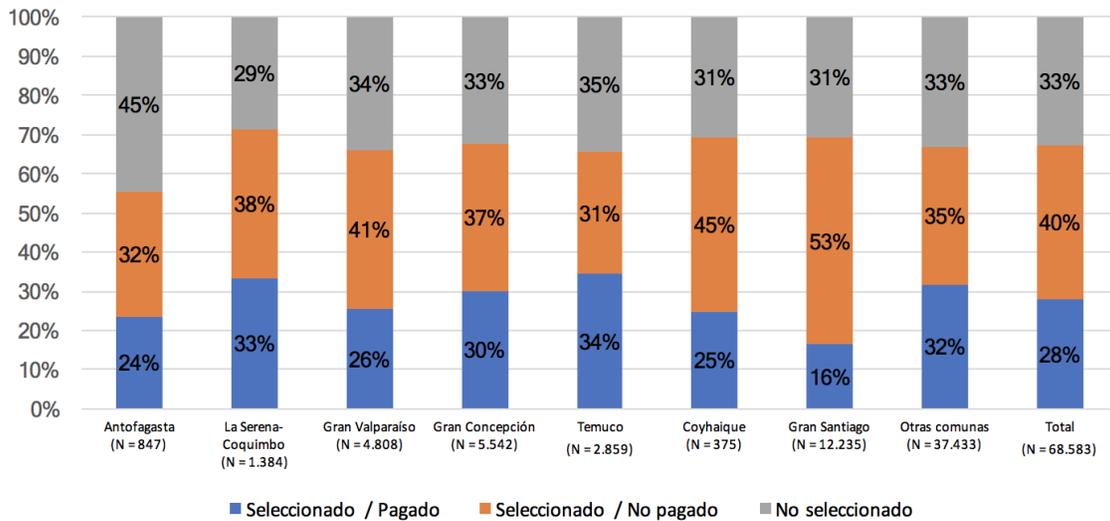
2.3. SUBSIDIO DE ARRIENDO D.S. N°52 (2014-2020)

2.3.1. Caracterización de postulantes y beneficiarios

Para esta caracterización se consideraron las siete ciudades seleccionadas en el estudio, además del total nacional. Según los datos, aproximadamente sólo un 30% de los postulantes no es seleccionado en el subsidio (ver Gráfico 16), lo que representa una alta tasa de adjudicación, a excepción de la ciudad de Antofagasta donde un 45% de los postulantes no consiguen la adjudicación del subsidio.

Sin embargo, como se ha mencionado en diagnósticos anteriores, un 40% de los beneficiarios seleccionados no ha conseguido activar el beneficio a nivel, siendo más crítica esta situación en el Gran Santiago (53%) y en Coyhaique (45%). Al contrario, las ciudades que más consiguen aplicar el subsidio corresponden a Temuco (34%) y La Serena-Coquimbo (33%), mientras que la media nacional alcanza el 28% de subsidio seleccionado y pagado.

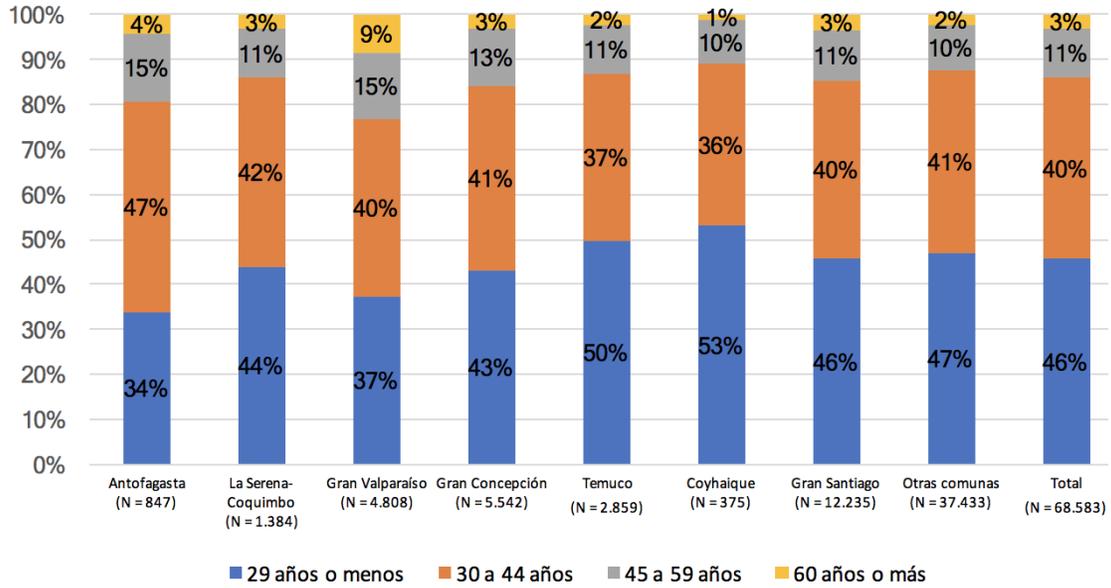
Gráfico 16 | Resultado de la postulación al subsidio D.S. N°52, por ciudad



Fuente: Elaboración propia, 2020.

Respecto a la edad de los postulantes al subsidio (Gráfico 17), se puede afirmar que se trata en su mayoría de postulantes jóvenes, en el total nacional, un 46% de ellos tiene menos de 29 años, seguido muy de cerca por el grupo de 30 a 44 años (44%), un 11% de los postulantes tienen entre 45-59 años y un 3% tiene 60 años o más. Ahora, observando las diferencias entre las ciudades seleccionadas, es posible señalar que en el caso del Gran Valparaíso los postulantes son mayores, por ejemplo, las postulaciones de mayores de 60 años representan un 9% y los postulantes entre 46 y 59 años un 15%, superando el promedio nacional y relativamente más alto que en los otros casos seleccionados para este informe. Los postulantes más jóvenes, menor de 29 años, están en las ciudades de Coyhaique (53%) y Temuco (50%).

Gráfico 17 | Edad del postulante al subsidio D.S. N°52, por ciudad



Fuente: Elaboración propia, 2020.

Respecto al sexo de los postulantes, se trata de postulantes en su mayoría mujeres (82% según el promedio nacional), llegando a un 85% en el caso de la ciudad de Coyhaique. Respecto a los ingresos (ver Gráfico 18), estos están en torno a los 200 y 400 mil pesos mensuales (55%), seguido por los ingresos familiares entre los 400 y los 600 mil pesos (31%), aquellos con ingresos superiores a 600 mil pesos representan el 10% de las postulaciones y sólo un 4% aquellos que tienen ingresos familiares menores a 200 mil pesos. Las variaciones entre ciudades son leves. En el caso de Temuco presenta un leve porcentaje superior en los postulantes con ingresos entre los 200 y 400 mil pesos (59%). Mientras que Santiago, presenta un mayor porcentaje de postulantes entre los 400 y los 600 mil pesos (35%) y Antofagasta en los postulantes con ingresos que superan los 600 mil pesos (19%).

Gráfico 18 | Tramo de ingresos familiares, en postulantes al subsidio D.S. N°52, por ciudad

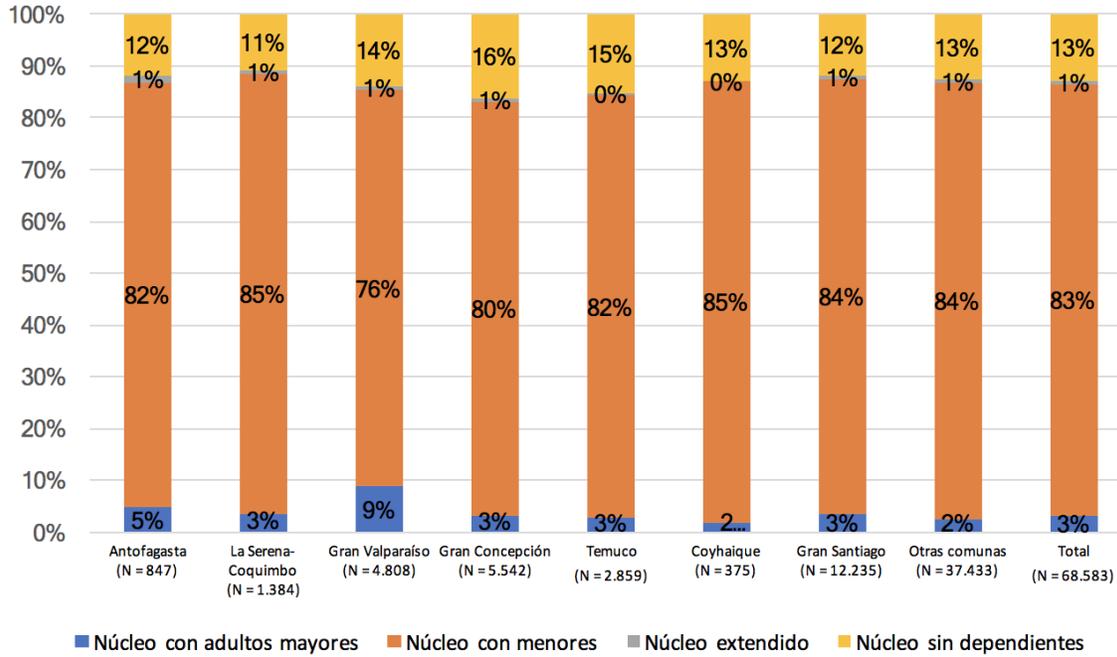


Fuente: Elaboración propia, 2020.

En relación a la cantidad de personas presentes en el núcleo familiar, en el total nacional el 50% de los postulantes corresponden a 2 personas, seguido por 3 personas (33%), 12% para núcleos de 4 personas y sólo 5% para núcleos de 5 personas o más. Tanto La Serena-Coquimbo, como Antofagasta superan el promedio nacional en relación a núcleos de 4 personas, con 17% y 16% respectivamente. Ahora en relación al tipo de núcleo familiar (ver Gráfico 19), es claro a nivel nacional que el núcleo con menores es el más representativo (83%), seguido por 13% correspondiente al núcleo sin dependientes, 3% núcleos con adultos mayores y 1% con núcleo extendido.

Cabe destacar que en el caso del Gran Valparaíso, presenta un 9% de postulantes correspondiente a núcleos con adulto mayor. Mientras que el Gran Concepción y Temuco presentan mayores porcentajes de núcleos sin dependientes, con un 16% y un 15% respectivamente.

Gráfico 19 | Tipo de núcleo familiar de postulantes al subsidio D.S. N°52, por ciudad

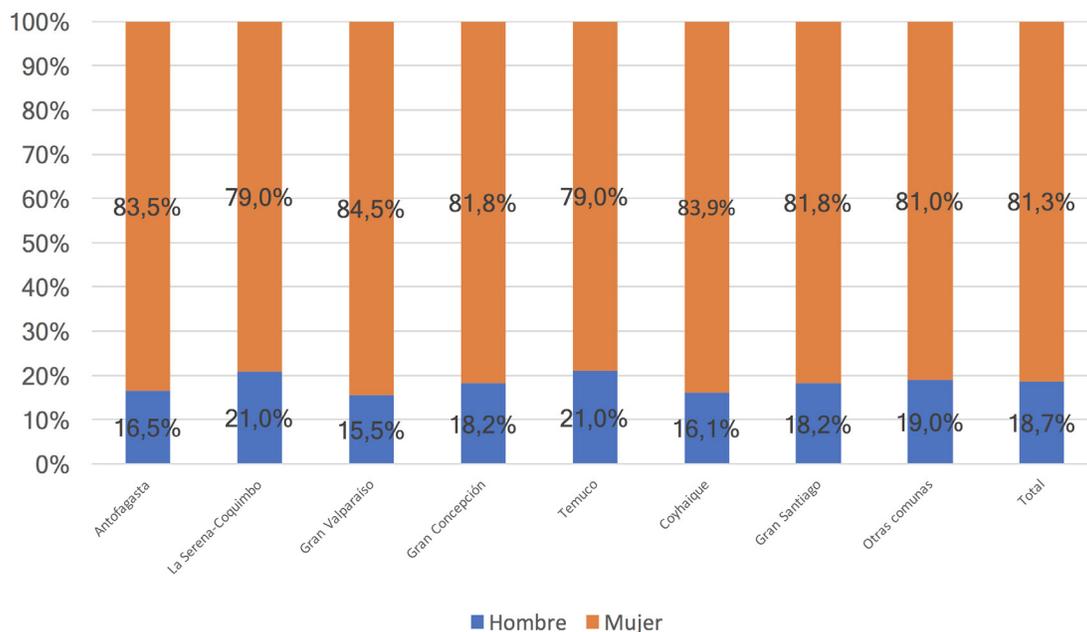


Fuente: Elaboración propia, 2020.

Se realizó un análisis de estas variables diferenciando entre los beneficiarios seleccionados con subsidio pagado, beneficiarios con subsidios No pagados y los No seleccionados, de manera de observar criterios determinantes de selección u otros que podrían ser relevantes para este análisis.

En relación al sexo, no se observaron mayores diferencias entre los grupos analizados, siguiendo la distribución de postulantes en el total nacional, más de un 80% de los seleccionados con el subsidio pagado, no pagado y no seleccionados, corresponden a mujeres. Sólo se podría destacar que en el caso del Gran Valparaíso presenta un porcentaje superior que llega casi al 85% de mujeres seleccionadas con subsidio pagado (ver Gráfico 20).

Gráfico 20 | Beneficiarios seleccionados con subsidio pagado, por sexo y ciudad



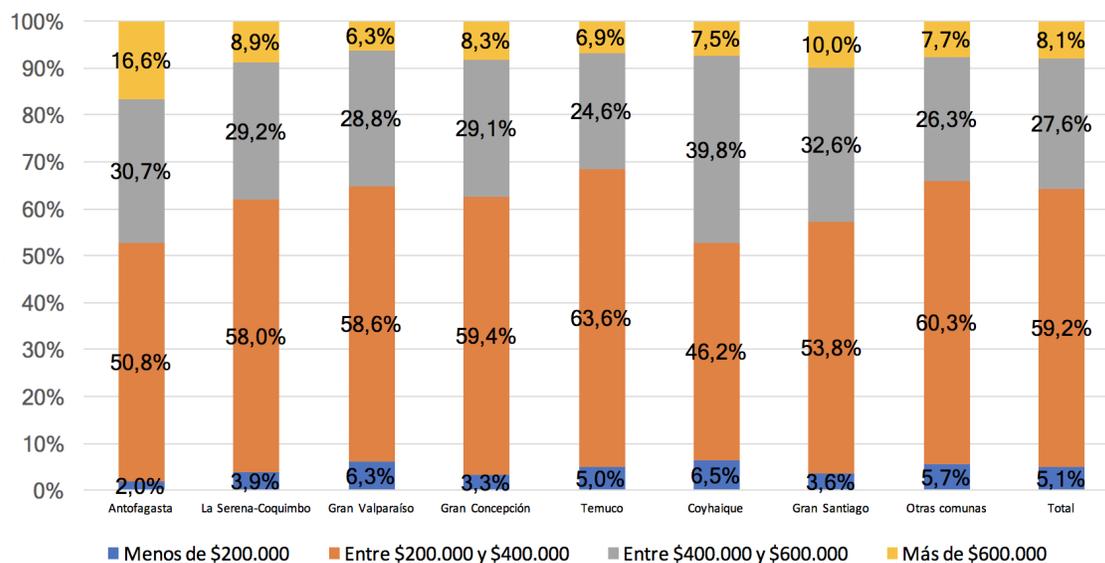
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Respecto a la edad, los seleccionados con subsidio pagado y seleccionados con subsidios no pagados poseen porcentajes bastante similares y lo mismo ocurre con los no seleccionados. Alrededor de un 50% de los subsidios son adjudicados para los postulantes menores de 29 años, seguido por aquellos ubicados entre los 30 y los 44 años llegando casi a un 40% del total, seguido por un 7,8% ubicado entre los 45 y los 59 años, y un 2,6% por aquellos con más de 60 años. Las diferencias más significativas, se dan al nivel de los casos seleccionados, por ejemplo en Antofagasta un 55% está entre los 30 y los 44 años; y en el Gran Valparaíso los tramos de edad superiores poseen mayores porcentajes que la media nacional, es decir, más de 60 años (7,5%), entre 45 y 50 años (11,6%).

En relación a los ingresos familiares, los seleccionados al subsidio, poseen en su mayoría ingresos que están entre los 200 mil y los 400 mil pesos (59%), le siguen aquellos con ingresos entre los 400 mil y los 600 mil pesos (27,6%) y más de 600 mil pesos (8,1%). En este último tramo (más de 600 mil pesos) Antofagasta y el Gran Santiago presentan porcentajes de seleccionados por sobre la media con un 16,6% y un 10%, respectivamente.

La cantidad de personas en el núcleo familiar, en relación a los seleccionados, se encuentran entre dos grupos principalmente: los núcleos de 2 personas (38,5%) y los núcleos de 3 personas (39,1%), luego están los núcleos de 4 personas (16,2%), 5 personas (4,9%) y 1 personas (1,2%). En relación a los seleccionados (pagado y no pagado), el Gran Valparaíso presenta un porcentaje levemente superior en el caso de los núcleos compuestos por una persona, es decir, mayores de 60 años que son el único grupo que puede postular individualmente. Por su parte Coyhaique, Antofagasta, La Serena-Coquimbo son ciudades con núcleos más números y seleccionados (ver Gráfico 21).

Gráfico 21 | Beneficiarios seleccionados con subsidio pagado, por tramo de ingresos y ciudad



Fuente: Elaboración propia, 2020.

Así como el número de integrantes del núcleo familiar es relevante para selección del subsidio, también lo es el tipo de núcleo familiar, siendo la mayoría de los seleccionados en el total nacional (con subsidio pagado y no pagado) núcleos con menores (88,3% a nivel nacional para los subsidios pagados y 89% en el caso de los subsidios no pagados, en el caso de Antofagasta este porcentaje alcanza más del 90%), aunque cabe recordar que se trata también del mayor número de postulantes; luego le siguen aquellos núcleos sin dependientes (8%) y los núcleos con adultos mayores (2,9%), casi es inexistente la presencia de núcleos extendidos (0,8%).

Nuevamente el Gran Valparaíso destaca por la presencia de adultos mayores en los seleccionados (con subsidio pagado y no pagado) con más de un 8% de representación en los núcleos con adultos mayores, seguido de La Serena-Coquimbo con un 3,9%. Destaca Coyhaique y el Gran Concepción con mayores porcentajes de adjudicación para los núcleos sin dependientes, con un 14% y un 10%, respectivamente.

3. EXPERIENCIA DE LOS HOGARES ARRENDATARIOS

La construcción de la “experiencia” de los hogares arrendatarios está construida a partir de dos fuentes principales:

1. Una encuesta desarrollada por el equipo del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la UC (IEUT) y difundida por el MINVU. Aplicada entre el 23 de diciembre de 2020 y el 28 de enero de 2021. Se recibieron en total 1.033 respuestas, de las cuales se descartaron quienes no aceptaron el consentimiento informado, las encuestas incompletas, y algunos casos duplicados. De esta forma, la base de datos definitiva está compuesta por 871 casos. Las principales dimensiones de la encuesta fueron: 1) las condiciones de los beneficiarios activos; 2) las condiciones de los beneficiarios que no han activado el subsidio; 3) las condiciones de la vivienda actual de todos los encuestados; 4) las percepciones sobre el arriendo; 5) la relación con el barrio; 6) redes sociales. Para los puntos 3 a 6 los resultados se desagregan por la condición que tienen los encuestados respecto al subsidio (postulantes, subsidio activo, subsidio no activado).
2. Un estudio cualitativo para comprender de manera exhaustiva, a partir de una producción de conocimientos flexible y dinámica, las percepciones, experiencias y expectativas de los postulantes y beneficiarios del Subsidio de Arriendo acerca del programa y sus trayectorias residenciales (Krause, 1995; Taylor y Bogdan, 1987). El marco muestral corresponde a los postulantes y beneficiarios que entregaron información de contacto en la encuesta online aplicada en el marco de este estudio. En efecto, el marco muestral y unidad de análisis -y observación- comprende a (1) postulantes que no han obtenido el subsidio, (2) beneficiarios que obtuvieron el subsidio pero no lo han activado y (3) beneficiarios que han hecho uso de su subsidio.

3.1. ENCUESTA A POSTULANTES Y BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO DE ARRIENDO

D.S. N°52

Se aplicó un cuestionario auto-administrado utilizando la aplicación Google Forms, a través del cual se recibieron respuestas entre el 23 de diciembre de 2020 y el 28 de enero de 2021.

En total, se recibieron 1.033 respuestas, de las cuales se descartaron quienes no aceptaron el consentimiento informado, las encuestas incompletas, y algunos casos duplicados. De esta forma, la base de datos definitiva está compuesta por 871 casos.

A continuación, se presentan algunos de los resultados de la encuesta. En primer lugar, se presenta la caracterización de la muestra, según condición respecto al subsidio, región, sexo, edad y nivel educacional del encuestado. Posteriormente, se presentan los resultados de las principales dimensiones de la encuesta: 1) las condiciones de los beneficiarios activos; 2) las condiciones de los beneficiarios que no han activado el subsidio; 3) las condiciones de la vivienda actual de todos los encuestados; 4) las percepciones sobre el arriendo; 5) la relación con el barrio; 6) redes sociales.

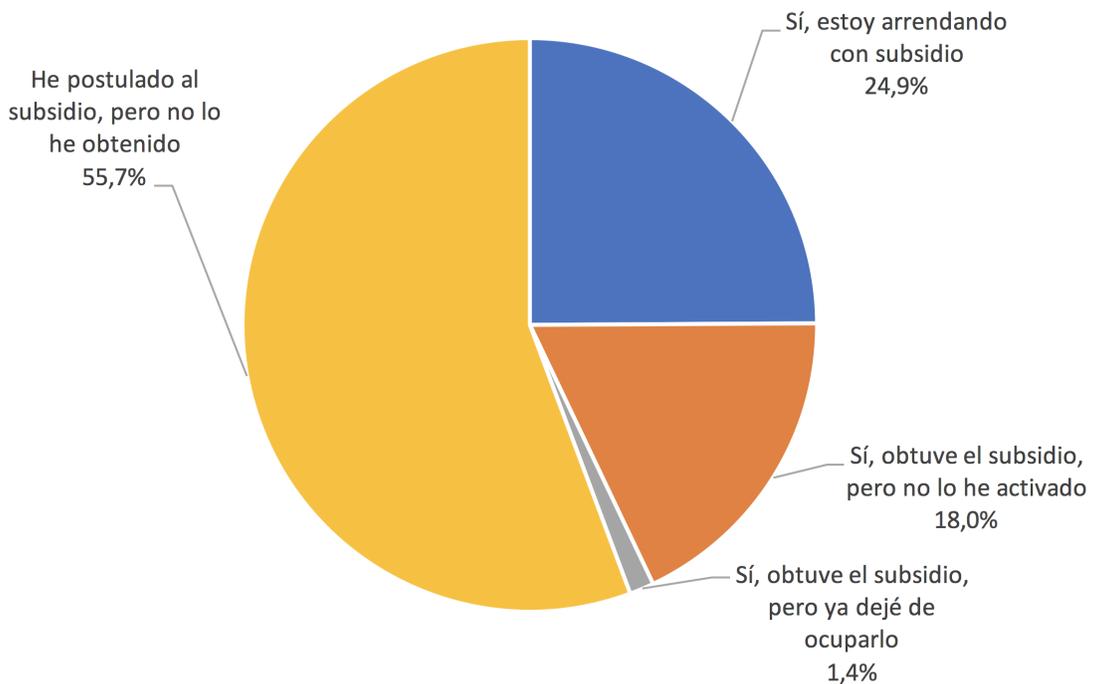
3.1.1. Caracterización del total de encuestados

Del total de encuestados, un 24,9% corresponde a arrendatarios con subsidios pagados, mientras que un 55,7% ha postulado al subsidio pero no lo ha obtenido; un 18% obtuvo el subsidio, pero no lo ha activado y por último un 1,4% obtuvo el subsidio y ya dejó de ocuparlo (ver Gráfico 22). Respecto al sexo de los encuestados un 78,6% está compuesto por mujeres y un 21,4% por hombres, principalmente en edades entre los 30 y los 44 años (49%), seguido por personas de más de 60 años (20,8%), menores de 30 años (19%), mientras un 11,1% de encuestados declara tener entre 45 y 59 años.

La mayoría ha alcanzado un nivel educacional correspondiente a la enseñanza media (44,4%), seguido por el nivel técnico (31,1%), le sigue el nivel educacional universitario (14,2%) y sólo un 8% está en el nivel básico, 1,3% no cuenta con estudios y un 0,9% posee postgrado.

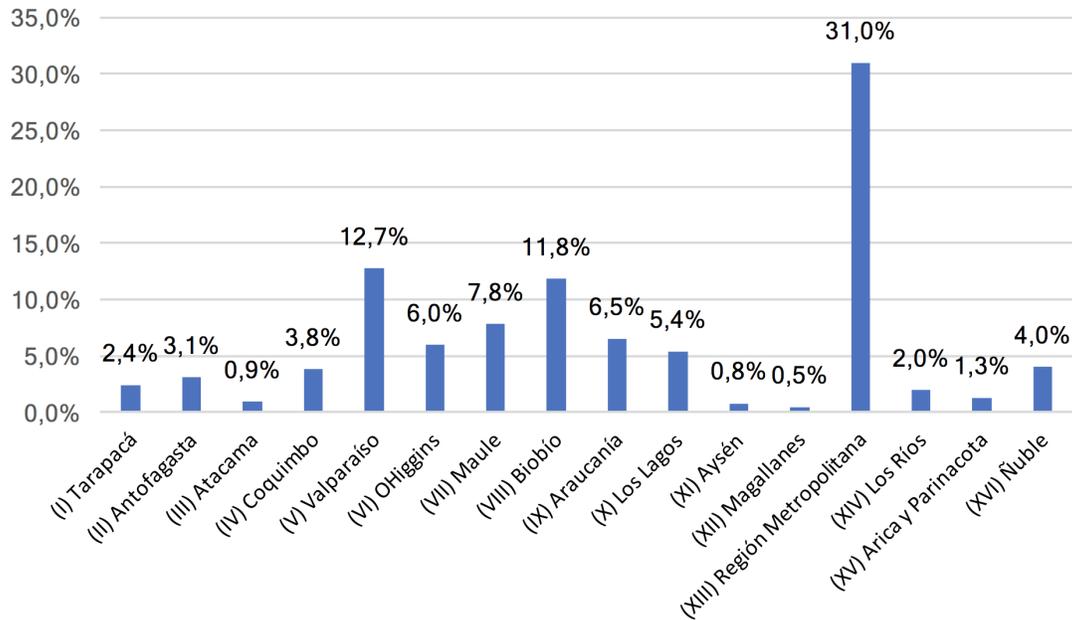
En relación a los casos de este estudio, el 31% del total de encuestados corresponde a la Región Metropolitana; 12,71% a la Región de Valparaíso, 11,8% al Biobío, 7,8% al Maule, 6,5% a la Araucanía y resto de los porcentajes por distribución geográfica puede observar en el Gráfico 23.

Gráfico 22 | ¿Usted ha recibido el subsidio de arriendo D.S. N°52?



Fuente: Elaboración propia, 2020.

Gráfico 23 | Caracterización de la muestra. Región del encuestado



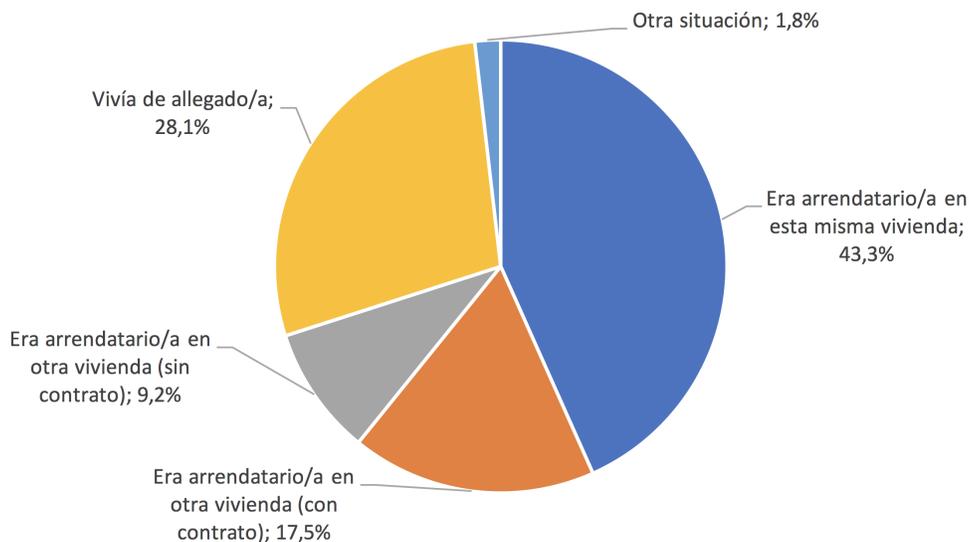
Fuente: Elaboración propia, 2020.

3.1.2. Condiciones de los beneficiarios activos

Según el Gráfico 24 la situación de los beneficiarios antes de obtener el subsidio era principalmente la de arrendatario en la misma vivienda (43,3%), seguido por un 28% que vivían como allegados y un 17,5% lo hacía como arrendatario en otra vivienda con contrato y un 9,2% era arrendatario en otra vivienda sin contrato; finalmente sólo un 1,8% tenía otra situación, sin especificar.

Considerando el valor mensual de los arriendos, el 30,4% de los encuestados señala que el valor de la vivienda se encuentra entre los 150 mil y los 200 mil, y casi en porcentajes equitativos le sigue un rango superior de 200 a 250 mil (24%) y de menos de 150 mil (23,5%). Más abajo en los porcentajes se encuentran las viviendas de más de 250 mil pesos (22,1%). En este sentido, el valor del subsidio consigue cubrir porcentajes importantes del arriendo, un 44,3% señala que el subsidio cubre menos del 50%, un 33% señala que lo hace entre el 50-75% y un 22,4% cubre más del 75%.

**Gráfico 24 | ¿Cuál era tu situación antes de obtener el subsidio D.S. N°52?
(solo quienes tienen subsidio activado)**



Fuente: Elaboración propia, 2020.

Se le preguntó también a los encuestados cómo se enteró del dato de la vivienda que actualmente arrienda, un 33,2% lo hace por medio del dato de un conocido, seguido por un 22,6% que lo hace por medio avisos de internet, seguido por un 16,1% que lo hace por medio de un dato de un familiar, un 14,3% señala hacerlo de otra forma, sin especificar; mientras que un 9,7% lo hace a través del MINVU, sólo un 2,8% utiliza la municipalidad y un 1,4% lo hace por medio de un corredor de propiedades.

En base a estos datos es posible señalar que las redes de amistad y familiares son relevantes para conocer la oferta, ambas opciones suman 48,3% de las respuestas, dato que se corrobora con la sección (2.2.) antes presentada en este documento sobre la oferta de la vivienda en arriendo, considerando además que la mayoría de la oferta disponible en los portales de internet están fuera del rango permitido sobre el valor máximo de las viviendas. Sin embargo, existe un 22,6% de los encuestados que menciona que se enteró del dato de su casa por internet.

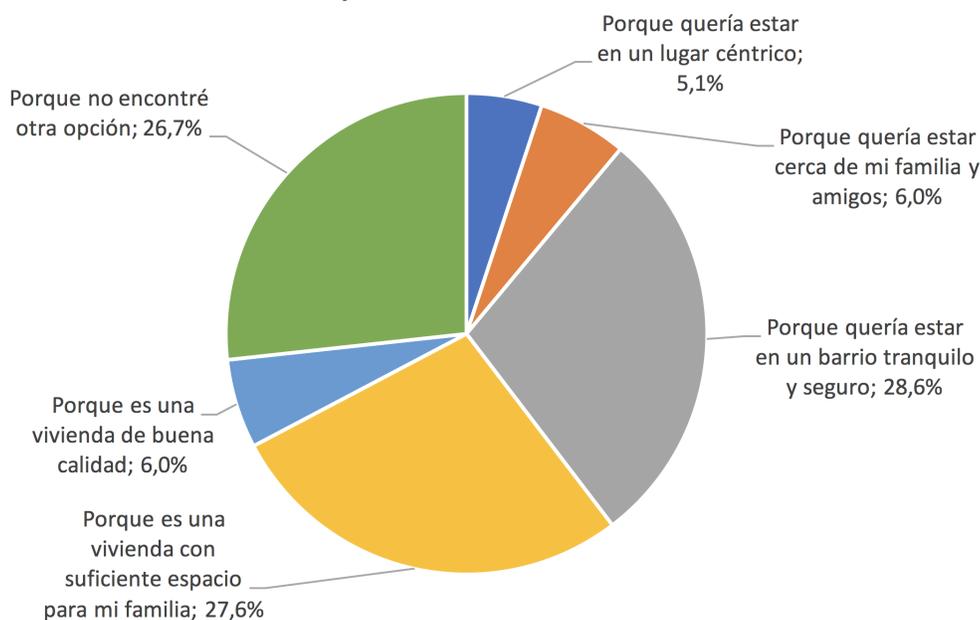
En relación a las principales razones para arrendar la vivienda en la que vive actualmente, se puede decir que la evaluación del barrio es importante para la selección de una vivienda, un 28,6% señala que lo hace porque quería estar en un barrio tranquilo y seguro. Incluso, parece ser una variable que resulta más importante que la buena calidad de la vivienda (6%).

Por otro lado, un 27,6% indica que seleccionó su actual vivienda “porque es una vivienda con suficiente espacio para mi familia”, cuestión relevante considerando que un 28% de los beneficiarios del subsidio respondieron que su anterior condición de vivienda era el allegamiento.

Otra de las opciones marcadas y con un porcentaje significativo indica que arrienda su actual vivienda “porque no encontró otra opción” (26,7%), cuestión que denota un cierto grado de vulnerabilidad con respecto a la tenencia de arriendo.

Menor porcentajes tienen opciones vinculadas a la localización como por ejemplo querer estar en un lugar céntrico (5,1%) o para estar cerca de la familia y amigos (6%) (ver Gráfico 25).

Gráfico 25 | ¿Cuál es la principal razón por la que decidió arrendar la vivienda donde vive actualmente? (solo quienes tienen subsidio activado)



Fuente: Elaboración propia, 2020.

Sobre la proyección de quienes actualmente reciben el subsidio, es clara: un 74% de ellos pretende postular al subsidio habitacional para la casa propia; mientras que un 8,3% entiende al arriendo como una condición que no es necesariamente transitoria, señalando que pretende seguir arrendando con subsidio que actualmente y un 6% indica, en la misma línea, cambiarse a un arriendo más barato, pero continuar en tenencia de arriendo. Un 3,7% observa que su opción sería el del allegamiento, al volver a la casa de algún familiar. Por último un 9,7% indica otra opción, sin especificar.

3.1.3. Condiciones de los beneficiarios que no han activado el subsidio

En este grupo casi un 50% indica que no ha activado el subsidio debido a que no ha encontrado una casa que cumpla con los requisitos del subsidio; mucho más abajo en las preferencias se señala porque no le alcanza para pagar el arriendo, a pesar, del subsidio (8,3%); sólo un 2,5% afirma que no ha encontrado una casa que cumpla con las expectativas y por último un 0,6% dice que no ha querido dejar el lugar donde vive. En esta opción hay un 39,5% que indica que son otras las razones para no activar el beneficio, sin especificar.

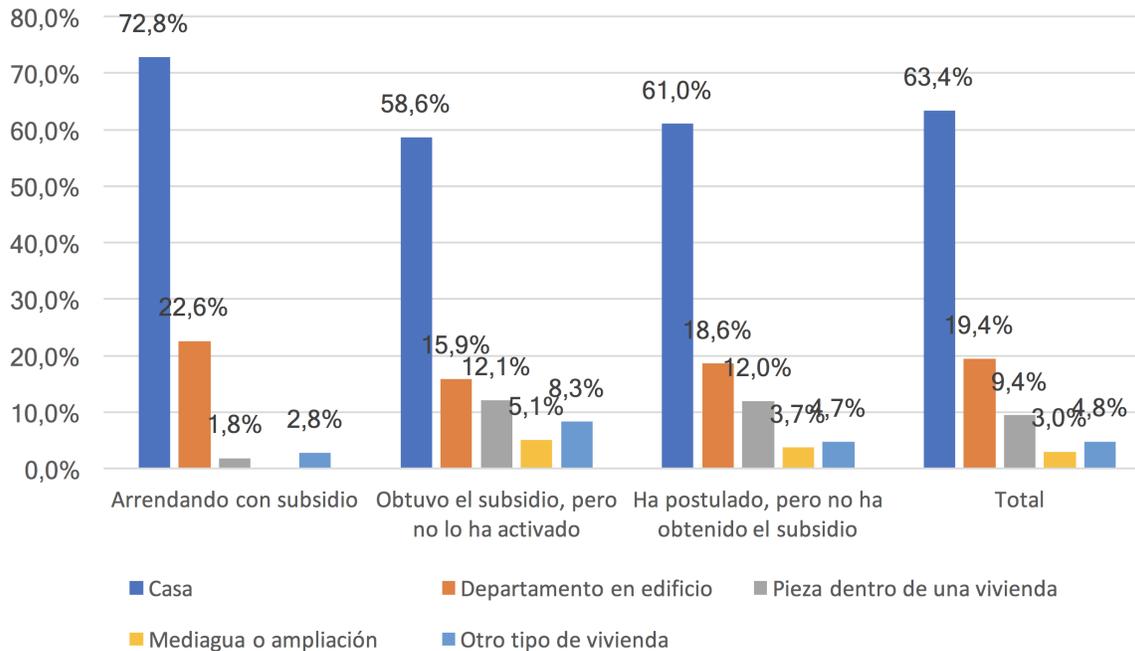
En este grupo la mayoría se encuentra actualmente arrendando (74,6%), de ese porcentaje un 40,8% lo hace con contrato y un 33,8% sin contrato; quien no arrienda está principalmente en condición de allegamiento (23,6%).

3.1.4. Condición de la vivienda actual

Haciendo una comparación entre las diferentes situaciones respecto al subsidio: i) arrendando con subsidio; ii) obtuvo el subsidio, pero no lo ha activado; y iii) ha postulado, pero no ha obtenido el subsidio. En primer lugar se comparó el tipo de vivienda actual, es claro para todos los grupos cómo la tipología casa es la más frecuente, seguido por la tipología departamento en edificio y en menor medida: pieza dentro de una vivienda, mediagua o ampliación y otro tipo de vivienda (ver Gráfico 26).

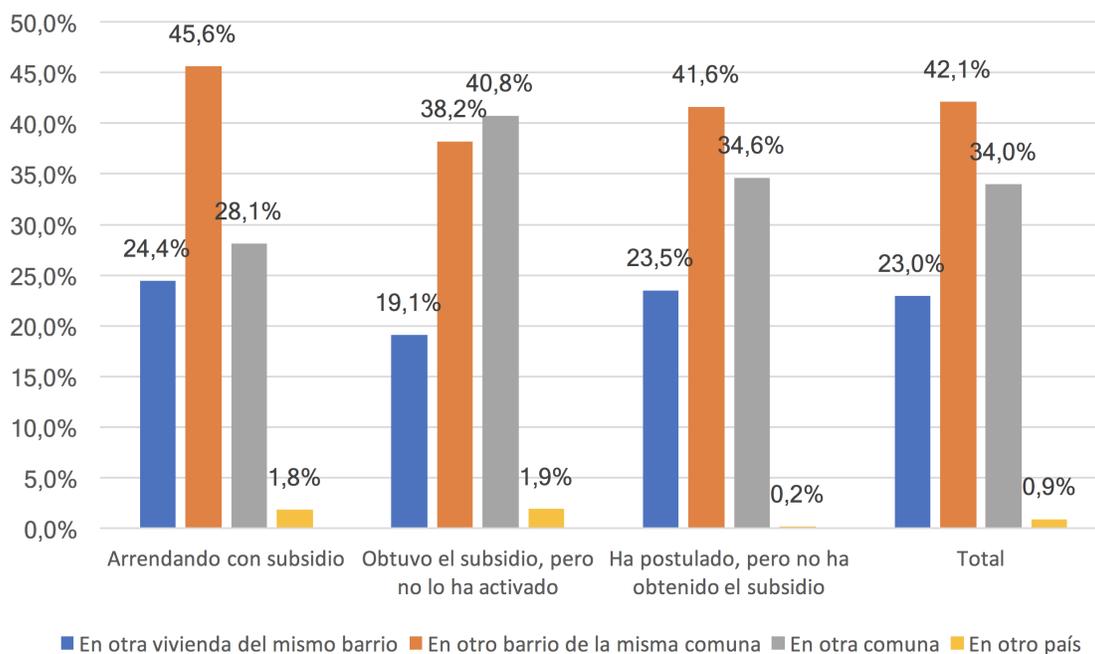
Intentando caracterizar la trayectoria habitacional de los encuestados, se les preguntó dónde vivían antes de llegar a su actual vivienda. En el caso de quienes actualmente están arrendando con subsidio, un 45,6%, vivía en otro barrio de la misma comuna; diferente a quienes obtuvieron el subsidio, pero no lo han activado quienes en su mayoría vivían en otra comuna (40,8%) (ver Gráfico 27). De quienes han logrado activar el subsidio, un 45,6% se cambió de barrio, pero no de comuna. Los porcentajes no dejan en claro si se trata de una trayectoria residencial de un énfasis transitorio (con múltiples cambios de vivienda en el barrio o comuna) o de una trayectoria de estabilidad/permanencia.

Gráfico 26 | Tipo de vivienda actual, por situación respecto a subsidio



Fuente: Elaboración propia, 2020.

**Gráfico 27 | ¿Dónde vivía usted antes de llegar a su vivienda actual?
Por situación respecto a subsidio**



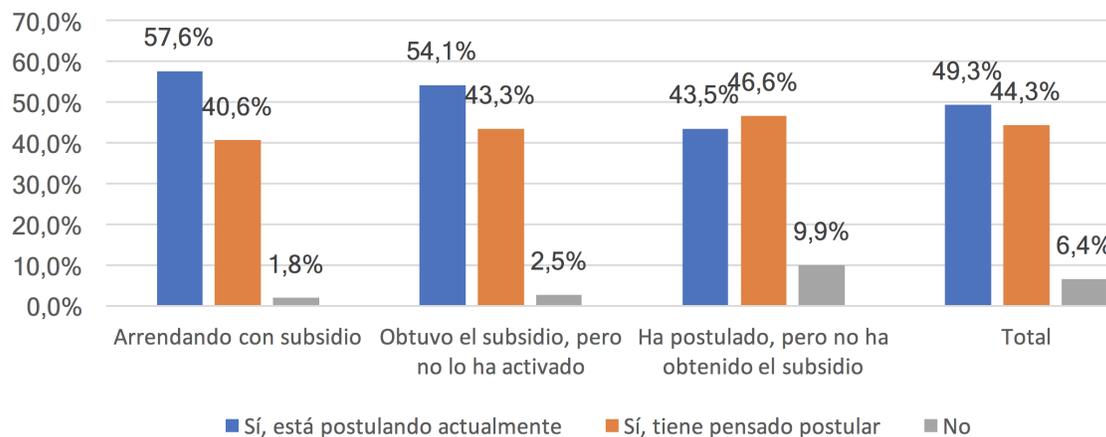
Fuente: Elaboración propia, 2020.

3.1.5. Opiniones sobre la tenencia en arriendo

Se les preguntó a los encuestados qué elegirían frente a la posibilidad de comprar una vivienda con subsidio, pero en un lugar más alejado. En todas las categorías hay una preferencia por cambiarse a una vivienda propia en otro lugar más alejado, opción que es más marcada en el grupo de arrendando con subsidio (78,3%) y en el grupo que no han activado el subsidio (76,4%). En el caso de los que han postulado pero no han obtenido el subsidio, este porcentaje es considerablemente más bajo (56,9%). Se puede inferir, que el subsidio de arriendo es observado como un estado transitorio, que otorga puntaje (como se verá en la sección de las entrevistas) para el objetivo final que es la vivienda en propiedad. Mientras que quienes no han obtenido el subsidio, estarían en desventaja frente a la futura propiedad.

Un 57,6% de quienes arriendan con subsidio, señaló que está postulando actualmente al subsidio para adquirir una vivienda propia; de forma similar respondieron quienes obtuvieron el subsidio, pero no lo han podido activar, 54,1%, indica que está postulando actualmente. Difiere del caso de quienes han postulado al subsidio de arriendo, pero no lo han obtenido, pues en este caso un 46,6%, tiene pensado postular mientras un 43,5% está efectivamente postulando; es en este grupo donde concentran las mayores respuestas negativas a esta pregunta, es decir, que no están pensando en postular a un subsidio para obtener una vivienda en propiedad (9,9%), ver Gráfico 28.

Gráfico 28 | Usted, ¿tiene pensado postular a un subsidio para adquirir una vivienda propia?



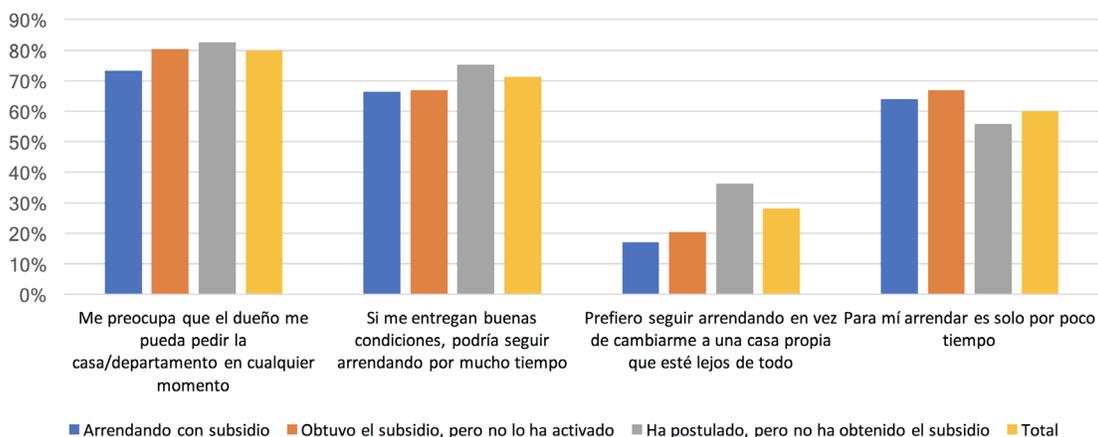
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Continuando con la percepción del arriendo (Gráfico 29), alrededor de un 80% de los encuestados señala que le preocupa que el dueño le pueda pedir la casa/departamento en cualquier momento, develando una latente inseguridad de la tenencia en arriendo. Este porcentaje es más bajo en el grupo que actualmente se encuentra arrendando con subsidio, lo que se puede entender dado que la participación en este programa otorga certezas sobre el vínculo entre arrendatarios y propietarios, por lo menos en un mediano plazo.

En relación a la pregunta sobre eventuales buenas condiciones para seguir arrendando, el 75% de quienes no están con subsidio está de acuerdo o muy de acuerdo con esta afirmación en seguir arrendando por mucho tiempo, mientras que el grupo que ya cuenta subsidio, responden en un 66%, cuestión que se relaciona con las anteriores preguntas en relación al interés de postular a una vivienda propia.

En la misma línea, sólo un 17% de quienes arriendan con subsidio dice que preferiría seguir arrendando a vivir en una casa propia, aunque esté en un lugar lejos de todo; contrastando con el 36% de los encuestados que están en el grupo sin subsidio, que sí preferiría arrendar. Es claro que para una parte importante de los encuestados la vivienda en arriendo es una condición transitoria (60% señala que el arriendo es una condición de tenencia “por poco tiempo”); pero también hay que destacar que un porcentaje importante en torno al 40%, no adhiere necesariamente a esta frase y por tanto la condición de arriendo podría ser mediano plazo o incluso permanente.

Gráfico 29 | Pensando como arrendatario ¿Qué tan de acuerdo o en desacuerdo está usted con las siguientes afirmaciones? (% De acuerdo / Muy de acuerdo)



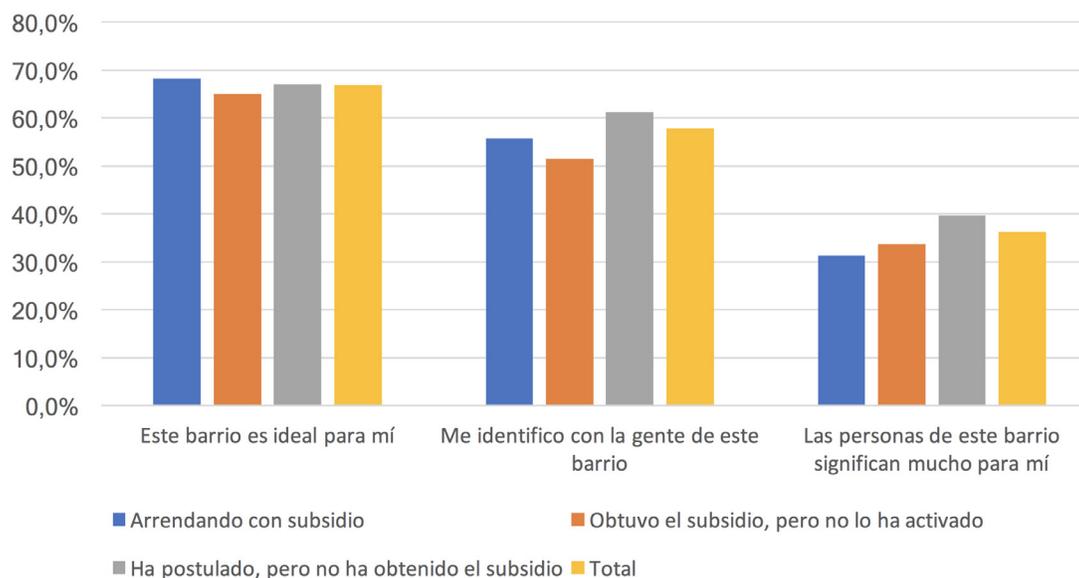
Fuente: Elaboración propia, 2020.

3.1.6. Relación con el barrio y redes de sociabilidad

En relación a la percepción respecto del barrio (ver Gráfico 30), se les preguntó a los encuestados si el barrio en el que viven “es ideal para mí”. El promedio entre los grupos fue bastante similar en torno a un 66,8%, es decir un porcentaje alto. Considerando si se “sentían indentificados con la gente del barrio”, resultó en un promedio un poco más bajo, pero aún así se trata de porcentajes por sobre el 50% en todos los grupos, llegando a estar muy de acuerdo o de acuerdo (57,7%). Cabe señalar que para ambas afirmaciones, quienes obtuvieron los porcentajes más bajos fue el grupo identificado como aquellos que obtuvieron el subsidio, pero no lo han activado.

Lo que resulta un porcentaje bajo, es con respecto a la afirmación que señala que “las personas de este barrio son significativas para mí”, que en promedio alcanza el 36,3%, siendo el porcentaje más bajo en el grupo de arrendatarios con subsidio (31,3%) y el más alto en aquellos que no han obtenido el subsidio (39,8%).

Gráfico 30 | ¿Cuán de acuerdo o en desacuerdo está usted con las siguientes afirmaciones sobre su barrio? (% De acuerdo / Muy de acuerdo)



Fuente: Elaboración propia, 2020.

Finalmente se les consultó a los arrendatarios sobre las redes personales de sociabilidad: familiares, amigos y vecinos. En cuanto a los familiares, la mayoría señala en todos los grupos estudiados, que son pocos los familiares que viven en su mismo barrio. Más del 50% señaló que poseen sólo 1 familiar en el barrio, siendo el promedio total de esta alternativa 51,6%, más alto para el caso de aquellos que arriendan con subsidio y un 46,7% para aquellos que tienen el subsidio sin activar. Otro porcentaje significativo, pero menor al ya señalado, son aquellos que tienen más de 5 familiares en el barrio, alcanzando casi un 20% en el caso de los que no tienen subsidio (19%) y también en el grupo de los arrendatarios con subsidios no activados (19,7%).

En relación a los amigos, la mayoría también señala tener sólo 1 amigo en el barrio, siendo el promedio en todos los encuestados de 64,8%. El porcentaje más alto en esta categoría corresponde a los arrendatarios que lo hacen por medio del subsidio (73,4%) y el porcentaje más bajo es de aquellos que no han obtenido el subsidio (58,6%).

Sobre el contacto con vecinos en los últimos 12 meses, el vínculo es levemente más amplio que en las anteriores categorías. Los que han mantenido el contacto con 1 vecino tienen un porcentaje promedio de 33,9%, siendo más alto este porcentaje para aquellos beneficiados del subsidio sin activar y al mismo tiempo, quienes señalan haber tenido contacto con 5 vecinos o más en el último año, promedian en total 23,9%, llegando a ser el porcentaje más alto en aquellos arrendatarios que arriendan con subsidio (25,6%).

3.2. ENTREVISTAS A POSTULANTES Y BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO DE ARRIENDO D.S. N°52

La recolección de datos se realizó a través de entrevistas semi estructuradas a postulantes y beneficiarios del Subsidio de Arriendo. Durante las entrevistas se utilizaron pautas semiestructuradas que permitieron guiar la entrevista de acuerdo con los temas de interés.

Considerando la situación sanitaria ocasionada por Covid-19, las entrevistas fueron realizadas de forma remota a través de la plataforma Zoom. Este mecanismo no implicó un riesgo para abordar y alcanzar los objetivos del estudio. Es más, este mecanismo permitió ampliar el alcance geográfico del estudio, además de una coordinación más efectiva con los participantes. Las entrevistas fueron realizadas durante mayo y junio del año 2021.

La muestra corresponde a postulantes y beneficiarios que entregaron información de contacto en la encuesta online aplicada en el marco de este estudio. Se realizaron 25 entrevistas; 22 son mujeres, 3 son inmigrantes, la media de edad es de 43 años y se realizaron a habitantes de las regiones de Antofagasta, Coquimbo, Valparaíso, Metropolitana, Biobío y Araucanía. Del total, 15 son postulantes que no han obtenido el subsidio, 3 son beneficiarios que no han activado el subsidio y 7 son beneficiarios que sí activaron su subsidio. A continuación se realiza un resumen de los principales hallazgos.

3.2.1. Trayectorias residenciales: la tendencia a la proximidad

A continuación, se presenta una caracterización general de las trayectorias residenciales de los/as entrevistados/as. De este modo, también se da cuenta de los motivos que dan pie a los desplazamientos realizados y se profundiza en dimensiones puntuales de cada experiencia.

La trayectoria residencial de los/as entrevistados/as es bastante móvil y diversa. La mayor parte, luego de dejar la casa de sus padres u otro familiar, pasa por varias viviendas, ya sea como allegados o como arrendatarios. Asimismo, los motivos detrás de los cambios también son diversos: búsqueda de mayor espacio y privacidad, búsqueda de un mejor entorno residencial, separaciones o uniones de pareja, búsqueda de redes de apoyo, apuros económicos y solicitud de la vivienda por parte del propietario son las causas más comunes que motivan los cambios de vivienda de los/as entrevistados/as.

En ese sentido, la trayectoria residencial de los/as entrevistados/as es un desplazamiento que depende de diversos factores, tales como la situación habitacional, el contexto urbano donde se sitúa la vivienda, las redes sociales y afectivas, como también sus percepciones en cuanto al barrio y vivienda. Una de las entrevistadas refleja la situación que viven o vivieron varios de los entrevistados bajo situación de allegamiento o que comparten sitio con otros hogares -situaciones que motivan la movilidad residencial-:

Viví hasta los 46 con mis papás. Ya no había espacio para mis hijos. Imagínate una pieza de 4 por 8, dos piezas de 4 por 4. Mis papás viven en un departamento y yo me construí una pieza al lado, así como de maderita, cholguán, ahí vivíamos muy apretados, mis hijos ya adolescentes. Hacinados [...] Lo que pasa es que lamentablemente cuando hay mucha gente en una casa, hay muchos conflictos, cachai [...]. Problemas familiares tenía, problemas en la pega. Yo necesitaba salir de ahí, era un círculo vicioso donde eran discusiones, molestias [...] había malas caras, mis hijos se sentían incómodos (Liliana, 49, Peñalolén).

Soledad (Antofagasta) expresa la situación de hacinamiento que viven muchos postulantes, la que motiva la postulación al programa y el desplazamiento a una nueva vivienda. Esta situación destaca en el caso de las entrevistadas inmigrantes:

Necesitábamos algo con más espacio. Era un miniapartamento. Mi hijo el mayor ya era mayor de edad, necesitaba su propio espacio. Yo los tenía a ellos en una pieza super chica en una litera (Soledad, 43, colombiana).

A pesar de la gran movilidad entre casas, departamentos, piezas u otros, la tendencia de los desplazamientos es a la proximidad; movimientos de corta distancia dentro del entorno conocido -barrio o comuna-, ya sea por mantener el colegio de los hijos o servicios sociales, cercanía a familiares, proximidad al trabajo, o familiaridad y costumbre. Incluso, varios entrevistados, una vez que se han mudado a una comuna más lejana, vuelven a la misma comuna en búsqueda de redes de apoyo, para retomar la cercanía a servicios necesarios y la relación con el entorno barrial.

Elvira (45, Lo Barnechea) se traslada a Maipú al no encontrar arriendo en Lo Barnechea, donde ha vivido más de 25 años. Durante su estadía en Maipú su trabajo como asesora del hogar continuó en Lo Barnechea y sus hijos siguieron asistiendo al mismo colegio:

Estuve en Maipú 7 meses, el 2018... lo que pasa es que no encontraba arriendo acá en Barnechea. Y como no encontré arriendo en Barnechea, encontré allá y nos fuimos para allá. Estuvimos 7 meses y después me salió este arriendo y me vine. Aquí ya vamos para los tres años. (Elvira, 45, Lo Barnechea)

En esta línea, cuando en las trayectorias residenciales de los entrevistados se identifican desplazamientos más lejanos, éstos están motivados por oportunidades habitacionales dada la disponibilidad de una vivienda en arriendo apropiada para el hogar; ya sea por las dimensiones de la vivienda, por el valor o la disponibilidad del arriendo. Sin embargo, la mayor parte de los entrevistados manifiestan el deseo de quedarse en la misma comuna o barrio.

3.2.2. Percepciones la vivienda: la necesidad de espacio y calidad

En cuanto a las percepciones de la vivienda, se identifica que una parte de los entrevistados al programa manifiestan percepciones negativas de su actual vivienda. Esto se manifiesta en casos donde las viviendas presentan precarias condiciones materiales y se habita en situaciones de hacinamiento. De hecho, gran parte de los entrevistados, más o menos satisfechos con sus viviendas, han tenido que reparar las viviendas arrendadas y así buscar soluciones a la materialidad del inmueble. De esta manera lo expone un entrevistado de la comuna de Macul:

Esta casa la he tenido que arreglar yo porque el techo cuando llovía se nos pasaba entero cosa que el dueño no lo dijo porque lo arrendamos en el verano, las tablas del piso las he tenido que arreglar porque mi señora ha pasado varias veces de largo porque donde se han roto las tablas ha pasado para abajo, las paredes se pasan todas, tuve que ponerle papel y planchas nuevas para que no pasara el frío (Juan Manuel, 34, Macul).

Muchos entrevistados dieron cuenta de la vulnerabilidad residencial en la que se encuentran, situación que, además, en varios casos, se vuelve incompatible con los requisitos del programa Subsidio de Arriendo. Los entrevistados no solo tienen que lidiar con los elevados valores de los arriendos, sino también con los gastos que implica reparar las viviendas, lo que en muchos casos no está acordado con el arrendador ni resguardado por un contrato de arriendo. De hecho, varios entrevistados acusan que los arrendadores se rehúsan a pagar los arreglos de las viviendas, lo que también parece vincularse a que aquellos no quieran formalizar los arriendos.

En oposición, una parte de los/as entrevistados/as beneficiarios del Subsidio de arriendo presentan una percepción positiva de la actual vivienda en tanto el subsidio les permite mejorar sus condiciones de habitabilidad respecto a las anteriores viviendas. Tal como lo señala una mujer entrevistada de la comuna de Peñalolén:

Me gusta bastante porque a comparación con el lado que yo estaba antes, igual el otro lado se notaba que la calidad de la construcción no era muy buena, como que ellos mismos la construyeron, de poco y con lo que tenían. Entonces, igual se notaba la diferencia (Jacqueline, 28, Peñalolén).

En efecto, es relevante destacar que la percepción respecto a la vivienda en los beneficiarios del subsidio y en quiénes aún se encuentran en situación de postulantes no son las mismas. El acceso al Subsidio de Arriendo determina las características de las viviendas arrendadas y las posibilidades de acceder a viviendas con mejores condiciones materiales. Por una parte, los/as entrevistados/as que son beneficiarios con subsidio activo atribuyeron percepciones positivas de la actual vivienda. Por otro lado, los/as postulantes al beneficio plantearon en mayor medida percepciones negativas a las condiciones habitacionales del inmueble.

3.2.3. Las características del hábitat: vivienda, seguridad y localización.

En cuanto a la percepción del entorno residencial, destaca que los entrevistados tienen una buena evaluación de sus entornos en las dimensiones de transporte, servicios y equipamientos. Sin embargo, las dimensiones asociadas a la mantención del espacio público, limpieza y paisaje son mal evaluadas. Asimismo, la dimensión social, relativa a la seguridad, tranquilidad y vínculos vecinales, aparece como la dimensión crítica y decisiva para la evaluación del barrio.

Primero, los/as entrevistados/as mencionan la necesidad de mantener y/o mejorar los espacios públicos y garantizar un mayor acceso a áreas verdes como plazas o parques. Estos aspectos son aún más significativos entre las mujeres en relación con la reproducción de las prácticas de cuidado (hijos/as, adultos mayores, vecinos/as, etc.). Así lo manifiesta una entrevistada de la comuna El Bosque:

“no tenemos parques eso es lo que falta como más parques, hay plazas, pero siempre están retiradas de mi casa o no hay áreas verdes como para decir que tú vas con los niños a jugar no” (Andrea, 37).

De modo similar, Soledad (Antofagasta) señala que “*me gustaría que el barrio fuera más limpio*” y Yenny (San Pedro de la Paz), respecto a lo que no le gusta de su barrio, menciona “*es como sucio, hay harta basura*”. Estos aspectos develan un atributo urbano más o menos abordado por la política urbana y habitacional: la cons-

trucción y mantención de un espacio público grato para los habitantes.

Segundo, y en oposición, una buena localización en términos de accesibilidad es un atributo sumamente valorado entre los/as entrevistados/as que viven en áreas urbanas consolidadas -y aún más en áreas metropolitanas:

Es un barrio que no está tan alejado como de sitios importantes, por ejemplo aquí como a cinco minutos hay como un núcleo, que se llama Núcleo Ochagavía y se inauguró hace como tres o cuatro años creo, por ahí, que ahora hay como clínica, que tiene igual varias cosas como de apuro, de especialistas y todo eso, aparte hay una farmacia, Chile Express, un banco, entonces igual como que esas cosas están a la mano (Sebastián, 20, Pedro Aguirre Cerda).

Al igual que con el aspecto mencionado anteriormente, la accesibilidad del entorno residencial es altamente valorada entre las mujeres entrevistadas en el contexto de las prácticas de cuidado:

Bueno, aparte de tener a mi abuela y mi prima cerca, tengo el colegio de mi hijo a una cuadra, mi trabajo a 15 minutos, entonces me ahorro lo que es locomoción y todo eso [...] Yo me quedaría aquí (Jacqueline, 28, Peñalolén).

52

Tercero, la dimensión social resulta ser crucial para la evaluación del entorno residencial. Esto se observa al expresar una mayor o menor satisfacción con la seguridad y tranquilidad del barrio y con los vínculos vecinales y familiaridad pública. La tranquilidad o seguridad barrial es el primer aspecto con el cual se evalúa el barrio; todos quienes mencionan estar satisfechos con su barrio apelan a su seguridad o tranquilidad. Al indagar en qué aspectos ellos perciben esa tranquilidad, los entrevistados mencionan una percepción baja de incivildades y violencias (bajo consumo de alcohol y drogas en el espacio público, balceras y tráfico de drogas), presencia de carabineros, poco tráfico vehicular y una alta presencia de adultos mayores.

Cabe destacar que este atributo, en gran medida, se pone en valor en función de los hijos; las entrevistadas mencionan que lo más importante en un barrio es la tranquilidad por el bien de los hijos. Eva (37, Concepción) señala que:

La villa es super tranquila. Jamás sentí un robo, portonazo, absolutamente nada. Tranquilo para que los niños jueguen entonces igual es un plus para mí [...] mi hijo puede salir a jugar aquí al pasaje. Esas son las pequeñas diferencias.

A diferencia de quienes valoran la tranquilidad, hay quienes tienen una percepción negativa de su barrio producto de la presencia de violencias e incivildades y la percepción de “vecinos problemáticos”. Estos aspectos derivan en una la voluntad de autosegregarse del entorno barrial y de las interacciones sociales dentro del mismo. En sentido la expresión “yo no meto con nadie” sobresalió en los relatos de este grupo de entrevistados/as:

“Donde yo arriendo hay como más departamentos de interior y son súper fiesteros y todo [...] se escucha todo con la casa que está pegada... la persona se ríe y yo escucho la risa, todo... Lo único que se puede decir es que es un poco molesto en el día a día porque se escucha absolutamente. Pero yo igual no me meto con nadie (Cecilia, Peñalolén).

Los vínculos sociales y familiaridad barrial aparecen como un aspecto latente y a la vez manifiesto de la satisfacción con el entorno residencial. Por un lado, se observa que los problemas con vecinos influyen indirectamente en la evaluación del barrio -incluso de la vivienda- y en los deseos de cambiar de sector o vivienda. Por otro lado, algunos entrevistados mencionan explícitamente que los vínculos y apoyo vecinal y la familiaridad son aspectos valorados del barrio, lo que además ayuda a generar una adaptación cognitiva para hacer frente a otros problemas del entorno barrial. Por ejemplo, Liliana (48, Peñalolén) señala que:

Cuando la gente se queda en un barrio tu conoces a la gente... Yo no encuentro a la gente mala. Hay gente drogadicta, hay de todo, pero si tú ya los conoces, ellos te conocen a ti [...] yo creo que el hecho de haber trabajado en la Villa, de haber sido presidenta, haber participado en muchas cosas, siempre estoy ayudando a la gente. Entonces yo creo que eso te ayuda harto.

Finalmente, a los entrevistados se les preguntó “Si tuviera que elegir, qué preferiría ¿una vivienda de buena calidad en un barrio regular, o una vivienda de calidad regular en un buen barrio? ¿por qué?”, para así comprender el trade off que hacen los postulantes y beneficiarios entre el barrio y la vivienda. La mayoría de los entrevistados señalaron preferir vivir en una vivienda regular en un buen barrio.

Una vivienda regular en un buen barrio porque puedo arreglarla. Uno puede tener un vecino muy amigable y todo, pero si es narco o si tiene una yayita antes, uno no se puede meter más allá. Si uno tiene problemas con esas personas es uno el que tiene que salir (Pedro, 34, Temuco).

Uno siempre va a buscar una vivienda en buenas condiciones y en un buen barrio, pero el barrio también es importante porque si no te sientes seguro no puedes hacer nada por la vida, andas con miedo todo el tiempo (Marcela, 57, Viña del Mar).

3.2.4. Arrendar: la única alternativa

Entre la mayoría de los postulantes y beneficiarios entrevistados, el arriendo se presenta como la única alternativa frente a la imposibilidad de acceder a una vivienda en propiedad. Por un lado, algunos llevan años postulando a los subsidios de vivienda propia y no han sido beneficiados. Por otro lado, algunos ya obtuvieron un subsidio habitacional y arriendan mientras esperan poder aplicarlo.

A pesar de que el arriendo sería la única opción viable, varios plantean que el acceso al arriendo también se ha vuelto complejo y, en sus trayectorias, se evidencia la vulnerabilidad residencial a la que se ven enfrentados (por ejemplo, volver a la situación de allegamiento tras perder un empleo). Los entrevistados acusan el aumento progresivo de los valores de los arriendos y la dificultad para cumplir con los requisitos que exigen propietarios y corredoras de propiedades. En ese sentido, se observa y explica que muchos acceden a los arriendos a través de sus redes (“dato de conocido/a”), dentro de lo que se observa el arriendo de viviendas y habitaciones a familiares.

Por su parte, entre los adultos mayores entrevistados, se observa que la vivienda en propiedad no está dentro del horizonte de posibilidades de tenencia. De hecho, la mayoría de los adultos mayores fueron propietarios en un pasado pero luego de separaciones o dificultades económicas se volvieron arrendatarios. El discurso predominante en este grupo es que el arriendo es y será la única opción de tenencia de la vivienda,

a menos que se fueran a vivir con sus hijos/as, lo que no es un deseo manifiesto entre ellos. Silvia (64, Talagante), respecto a la posibilidad de seguir arrendando el departamento en el que vive, señala:

Mientras pueda pagarlo. Esa es mi preocupación. A esta altura de la vida, postular a una casa, no puedo porque no tengo los recursos para hacerlo. [...] Mientras tenga la fuerza de trabajar. Todo este tiempo que yo viví en el departamento no tenía problema porque trabajaba [...] No sé cuál será mi futuro.

Entre los postulantes y beneficiarios que tienen en vista obtener una vivienda en propiedad, se plantean dos problemáticas relacionadas y relativas a la aplicación del subsidio. Primero, se mencionan los altos precios, siendo muy difícil encontrar una vivienda que cumpla con las condiciones de los programas de vivienda en propiedad y que además cumpla con cierto nivel de expectativas del hogar.

Segundo, y en línea con la disponibilidad y precios de la oferta, varios entrevistados plantean la dificultad de encontrar una vivienda en los sectores en los que viven, lo que destaca entre quienes viven en grandes ciudades, sobre todo en el Gran Santiago. Esto es una dificultad considerando que a la mayor parte le gustaría permanecer en la misma comuna en la que vive.

Si bien la mayor parte dice que preferiría vivir en una vivienda regular en un buen barrio, cuando esta pregunta se hace en el contexto de una vivienda en propiedad, las percepciones cambian: adaptarse y hacer un sacrificio son expresiones que aparecen entre los entrevistados frente a la idea de tener que moverse a otro barrio o comuna para tener una vivienda en propiedad. En ese sentido, el arriendo parecería ser un mecanismo que permite acceder -según los criterios de los entrevistados- a mejores localizaciones en comparación a la vivienda en propiedad. Cecilia (32, Peñalolén), quien lleva dos años utilizando el subsidio de arriendo y obtuvo el subsidio DS49, señala que es imposible encontrar una vivienda en su comuna de origen y se verá forzada a migrar a otra comuna:

En mi sector, acá donde yo vivo, donde tengo mi familia, donde crecí, no hay forma de comprar porque los precios están en las nubes, ni siquiera buscando casas que están así deterioradas [...] Para mí es prácticamente como mi base, porque todo lo que es como mi vida va en torno a lo que la iglesia, mis servicios [...] Por eso me ha costado tanto irme, porque la verdad es que he tenido posibilidad de comprar un departamento en Puente Alto o casas así como bien lejos, pero la verdad es que no me gustaría irme de ahí. Y no hay otra posibilidad, porque si no voy a perder el subsidio [...]

3.2.5. El Subsidio de Arriendo: el difícil camino hacia la vivienda propia

Los entrevistados ven un apoyo en el subsidio de arriendo en distintas etapas y dimensiones. Primero, resulta ser un apoyo para salir de la situación de allegamiento y hacinamiento, como también para acceder a una mejor vivienda en términos de espacio y calidad sin tener que sacrificar necesariamente la localización residencial. Segundo, se percibe como un gasto menos, pues el subsidio aliviana la carga del arriendo en los ingresos, lo que parece ser aún más valorado durante el último año dada la situación económica que se ha generado a partir de la pandemia por Covid-19. Tercero, para los entrevistados el subsidio de arriendo les ha permitido (o les permitiría) ahorrar para la vivienda en propiedad. Así, algunos beneficiarios destacaron explícitamente que el subsidio les ha permitido aumentar los montos de su libreta de ahorro. Además, algunos entrevistados resaltaron que el subsidio les entregaría puntos adicionales para la postulación de vivienda en propiedad.

Respecto al proceso de postulación y activación del subsidio, la mayoría de los entrevistados señalaron que el proceso de postulación es fácil y claro. Ahora, algunas postulantes entrevistadas mencionaron que tenían problemas con su registro social de hogares y que desearían que la actualización de datos fuera más expedita. Adicionalmente, varios entrevistados señalaron que nunca fueron notificados sobre el estado de su postulación y/o que les gustaría tener más información sobre los resultados. En esta línea, varios postulantes mencionan la paradoja de cumplir los requisitos para postular -es decir, que se está en la población que puede tener el subsidio-, pero no los requisitos para ser seleccionado. Pedro (34, Temuco), que ha postulado desde el año 2014, señala:

Es accesible postular, eso es lo más chistoso, es accesible postular, te dicen que cumples con los requisitos, pero al momento de selección, no cumples con los requisitos. Es publicidad engañosa. Al final uno se ilusiona [...] cumplo con los requisitos, pero no cumplo con los puntajes [...] Está todo muy centralizado, no ven las regiones, no es la misma realidad.

Luego, respecto al proceso de activación del subsidio, se detectan 3 tipos de barreras: (1) la disposición de arrendadores, (2) requisitos de la vivienda y el arrendador y (3) desconocimiento sobre la activación y el funcionamiento del programa.

La poca disposición de arrendadores es la dificultad más mencionada entre los beneficiarios y postulantes entrevistados. Éstos lo atribuyen, por una parte, a los mitos y desinformación acerca del programa y, por otra parte, a los requisitos y papeleo que exige el programa en los cuales el arrendador se ve envuelto. Cayetana (postulante, 36, Isla de Maipo) plantea que:

Mucha gente se niega a arrendar las casas con subsidio de arriendo, es que la gente igual es desconfiada y piensa que de repente es como un fraude o alguna cosa así y eso es pura falta de información porque yo igual les he preguntado del tema, yo igual me fui metiendo en el tema y le expliqué y todo, pero así, y todo, la gente no lo aceptaba, entonces perdimos ese beneficio de mi mamá.

Cecilia (beneficiaria, 32, Peñalolén) señala que estuvo más de dos años buscando una vivienda en la cual le aceptaran el subsidio. En su relato también se evidencia un asunto que también es mencionado por otros entrevistados: poder aplicar el subsidio depende finalmente de la buena voluntad de los arrendadores:

Otras personas cuando incluso solamente le mencionaba el tema del subsidio de arriendo, me decían, así como 'no si eso es un atado, no, eso no', ni siquiera llegaba a más adelante. O sea, el caballero tuvo buena voluntad... Tampoco estaban dispuestos a hacer el contrato y todo legal, sino que así nomás.

De hecho, todas las beneficiarias entrevistadas con subsidio activo indican que tuvieron que convencer a su arrendador, sea el arrendador de la vivienda en la que ya estaban o de una vivienda a la que se cambiaron. Según relatan las entrevistadas, a los arrendadores no les acomodaba el contrato de arriendo, solicitar la documentación que se requiere para activar el subsidio o recibir el pago a mediados del mes.

Otra dificultad mencionada fue que el arrendador y/o la vivienda cumpliera con los requisitos solicitados por el programa y, en algunos casos, que el arrendador estuviese dispuesto a regularizar la documentación solicitada. En cuanto a la vivienda, entre los entrevistados se mencionaron problemas relativos a la recepción municipal, viviendas compradas con subsidio de vivienda en propiedad, orden de embargo y espacios de la vivienda. Respecto a los arrendadores, se mencionó el arriendo a parientes de la familia extendida, lo que no es permitido por el programa.

4. DESAFÍOS

El primer desafío se orienta a afrontar las limitaciones actuales existentes en el programa de arriendo, para esto se recomienda considerar las experiencias internacionales existentes. Las experiencias analizadas, como es el caso de Sudáfrica, Argentina, Bélgica y Estados Unidos, ofrecen alternativas para innovar, por ejemplo, en el reconocimiento legal del mercado informal, la regulación de los derechos de arrendadores y arrendatarios, modelos de asociatividad y gestión social de la vivienda, entre otras. Su consideración permitiría rescatar elementos adaptables a la realidad nacional y que permitirían avanzar en las problemáticas identificadas del actual instrumento. Esto es clave en el sentido de articular un programa integral de arriendo con interés social en Chile. Es decir, incorporar dimensiones complementarias a la lógica subsidiaria a la demanda y reconocer el ámbito del arriendo como un sistema articulado con desafíos normativos, procedimentales y de gestión social. Focalizar el programa en el subsidio individual a la demanda, tiene el riesgo de perpetuar la baja tasa de aplicabilidad, así como la acumulación de subsidios entregados a la espera de una vivienda inexistente en el mercado.

Un segundo desafío se asocia a la generación de un programa de subsidio de arriendo permanente, dado que en la actualidad se plantea a sí mismo como un programa transitorio, y por tanto la “salida”, sería optar por un subsidio habitacional que permita la propiedad. Para la mayoría de los grupos beneficiados – a excepción de los adultos mayores – no está permitido volver a postular al subsidio de arriendo. Esto genera limitaciones para posicionar el arriendo como una forma de tenencia que sea posible de mantener en el tiempo por parte las personas sin el programa, lo que genera un alto nivel de incertidumbre de los beneficiarios, fuera de las incertidumbres generadas por los cambios en las condiciones de los arriendos que se mencionan posteriormente. Avanzar hacia un instrumento extendido en el tiempo, ayudaría también a disminuir la vulnerabilidad residencial de los arrendatarios en general, así como a construir un sistema integral de arriendo con interés social, que incorpore tanto a arrendadores como arrendatarios en una lógica de mutuo beneficio.

A esto se suma a la percepción sobre el arriendo, en el sentido de que se considera como una forma de tenencia y condición transitoria, para la mayoría de los encuestados y entrevistados de este estudio. Por diferentes motivos, existe una aspiración a la propiedad por parte de las familias, siendo el objetivo final de la trayectoria residencial. Este ideal se ha construido por décadas a través de la misma política habitacional chilena. Por lo tanto, un programa de arriendo seguro, estable, con acceso a viviendas bien localizadas y de buena calidad, debería contribuir a cambiar el fuerte imaginario de la propiedad privada. Se trata de una política complementaria a la vivienda en propiedad, que debería focalizar e identificar a sus potenciales beneficiarios con un sentido de permanencia, más allá de constituir un peldaño en una lógica de propiedad.

De lo anterior se desprende un desafío asociado a generar articulaciones entre los distintos programas asociados a tenencia, ya sea bajo la modalidad de arriendo como en propiedad, de modo de poder integrar los requerimientos actuales existentes y poder abordar la problemática que se genera cuando las personas terminan el plazo del beneficio. Además, considerar una mayor integración entre la transición entre ambas modalidades de tenencia.

Adicionalmente existe un desafío importante relacionado con la forma en la cual se estructura el mercado de arriendo, dado que al ser netamente privado, genera incertidumbres a los jefes y jefas de hogar, cuestión que fue claramente visible en relación a la preocupación de los arrendatarios respecto a que el dueño podría “pedir la casa en cualquier momento” o qué sucedería en caso de pérdida de trabajo por parte del arrendatario. Por lo tanto, es necesario avanzar hacia un arriendo protegido institucional y colectivamente, más allá de la lógica subsidiaria e individual.

Por lo tanto, se plantea necesario poner el foco en:

- Mantener una política habitacional que fomente la propiedad de la vivienda para quienes quieran y puedan acceder a ella, potenciando y articulando los programas ya existentes, estableciendo medidas que permitan avanzar en este tránsito.
- Promover un mercado de arriendo “seguro”, es decir, que entregue ciertas certezas sobre la seguridad de la tenencia a los arrendatarios y generando mayor regulación entre los derechos y deberes de los arrendadores y arrendatarios. Para ello se recomienda revisar las políticas habitacionales de Sudáfrica y Argentina, donde existen diversos instrumentos que aportan a la gestión y regulación de estos aspectos.
- Evaluar programas permanentes que fomenten la vivienda en arriendo, considerando el crecimiento que ha tenido en Chile, pero también en la revisión de casos internacionales, es probable que en un mediano-largo plazo para un grupo de la población no sea un tipo de tenencia “transitoria”. La generación de programas permanentes permitiría dar más certezas a quienes utilizan esta modalidad para ir modificando su percepción y validando la modalidad de tenencia en arriendo más viable en el tiempo.

Finalmente, existen desafíos relacionados a la oferta donde se destaca la siguiente paradoja. Por un lado, el subsidio permite acceder a una mejor calidad de vivienda en arriendo. Por ejemplo, en el caso de quienes han accedido al subsidio y lo han activado, desaparecen las tipologías de tipo “mediaguas y ampliación”. Sin embargo, son estos mismos requisitos sobre la vivienda una barrera para acceder y aplicar el subsidio, dado que se solicitan estándares para que sean susceptibles a ser arrendadas mediante el subsidio. Por lo anterior, uno de los desafíos que se plantea al respecto es generar incentivos para la oferta y los propietarios, que les otorgue ciertos beneficios para mejorar las viviendas y puedan participar en el D.S. N°52.

Por otra parte, existe un desafío en reducir la brecha respecto a la información existente sobre el subsidio y sobre la oferta disponible de viviendas. Se constató el desconocimiento por parte de los dueños de las viviendas sobre cuáles son sus deberes y requisitos, que impedía que estos quisieran participar del programa, se podría hacer un trabajo de comunicación que podría incentivar a más arrendadores a ser parte del subsidio de arriendo. Sobre la oferta disponible de viviendas, se constata que gran parte de los beneficiarios del subsidio obtienen los datos de arriendo a partir de conocidos, dado que en las plataformas inmobiliarias encuentran arriendos más caros. Por lo mismo, se debe potenciar el uso de plataformas que permitan visibilizar la oferta existente.

En este sentido, resulta relevante considerar los siguientes desafíos:

- Hay un mercado de arriendo que se administra en la informalidad, donde no existen incentivos suficientes para generar contratos o donde el Estado no parece un “aval” que otorgue ciertas certezas al arrendador, por el contrario, parece un problema.
- Generar incentivos para la oferta y los propietarios, que les otorgue ciertos beneficios para participar en el D.S. N°52 (por ejemplo, facilidades para mejorar la calidad de la vivienda, incentivos para la regularización).
- Reducir la brecha de información respecto a la oferta existente en el mercado y a los requisitos para ser susceptible del beneficio por parte de los arrendadores.
- En ese sentido, se plantea como desafío, pensar en un programa de arriendo, no sólo en cómo mejorar el subsidio de arriendo; es decir, un programa que pueda involucrar los diversos actores vinculados a este tipo de habitación, que tiene un interés social.

En síntesis, el análisis y diagnóstico realizado en este trabajo, plantea la oportunidad del subsidio de arriendo de fortalecer sus beneficios y constituirse definitivamente en un instrumento de integración social y urbana para los diferentes grupos que acceden a él. Para lograr este objetivo, observamos una serie de desafíos en diferentes dimensiones, institucionales, normativas, de gestión social y gestión urbana, pero también, observamos importantes desafíos de comunicación y orientación sobre lo que debe abarcar un programa de subsidio de arriendo con interés social. Se propone avanzar hacia un sistema articulado que permita la intermediación entre oferta y demanda de arriendo, así como diversificar los actores que participan en diferentes ámbitos del problema. Avanzar hacia dimensiones comunitarias y colectivas, tanto en la oferta como en la organización de la demanda, más allá de la lógica subsidiaria individual, que debe desplegarse en el mercado. Lograr un sistema de arriendo con interés social en Chile, más allá del subsidio a la demanda, puede contribuir a transformar la imagen tradicional de la tenencia de vivienda en nuestro país y transitar así, hacia un modelo de arriendo seguro y estable que desafíe la transitoriedad y complemente de buena manera la política habitacional general existente. El déficit habitacional en Chile es un problema urgente, que requiere de nuevos programas complementarios, innovadores y seguros, que aseguren un mejor acceso a la vivienda en nuestro país.

5. REFERENCIAS

- Angotti, T. (2007). "Community Land Trusts and Low-Income Multifamily Rental Housing: The Case of Cooper Square, New York City". Lincoln Institute of Land Policy Working Paper, Disponible en: <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/angotti-wp07ta1.pdf>
- Centro UC de Políticas Públicas. (2018). Revisión De Casos Internacionales "Estudio Comparado De Experiencias Internacionales Sobre La Administración De Bienes Inmuebles Para Arriendo". Disponible en: <https://politicaspublicas.uc.cl/publicacion/otras-publicaciones/estudio-comparado-de-experiencias-internacionales-sobre-la-administracion-de-bienes-inmuebles-para-arriendo/>
- Davis, J. (2010). "Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States." In The Community Land Trust Reader, edited by John E. Davis, 3-47. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- De Decker, P. (2009). "Social rental agencies: Still a splendid idea?" *European Journal of Homelessness*, 3(December), 217-232.
- DIPRES, Dirección de Presupuestos, Gobierno de Chile. (2019). "Evaluación focalizada de ámbito. Programa: Subsidio de arriendo de vivienda. Periodo analizado 2014-2017". Disponible en: https://www.dipres.gob.cl/597/articles-189331_informe_final.pdf
- Encuesta Permanente de Hogares (EPH). (2019). Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de la República Argentina (INDEC). Disponible en: <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Institucional-Indec-BasesDe-Datos>
- Krause, M. (1995). La investigación cualitativa: un campo de posibilidades y desafíos. *Revista Temas de educación*, 7(7), 19-40.
- Link, F.; Marín-Toro, A.; Valenzuela, F. (2019)a. Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia. *Revista Economía, sociedad y territorio*. DOI: 10.22136/est20191355.
- Link, F.; Valenzuela, F.; Marín-Toro, A. (2019)b. "Tenencia de vivienda con interés social: propuestas para el mejoramiento de un sistema integral de arriendo en Chile". *Temas de la Agenda Pública - Centro de Políticas Públicas UC*. Disponible en: <https://politicaspublicas.uc.cl/publicacion/serie-temas-de-la-agenda/diagnostico-y-propuestas-para-un-sistema-integral-de-vivienda-en-arriendo-con-interes-social/>
- O'Sullivan, E. and De Decker, P. (2007). Regulating the Private Rental Housing Market in Europe. *European Journal of Homelessness* 1 pp.67-90.
- Ross, L.M. y Pelletiere, D., (2014). "Chile's New Rental Housing Subsidy and Its Relevance to U. S. Housing Choice Voucher Program Reform". *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, 16(2), pp. 179-192. https://doi.org/http://www.huduser.org/periodicals/cityscpe/prev_iss/cspast.html
- Suazo, V., (2018). Estrategias de la clase media para el acceso a la vivienda en un mercado restrictivo: adaptaciones y despliegue de capital social y económico en el centro y pericentro de Santiago. Tesis para optar al grado de Magíster en Desarrollo Urbano. Pontificia Universidad Católica de Chile.

STATS-SA (Statistics South Africa). (2018). General Household Survey. Statistical Release P0318. Disponible en: <http://www.statssa.gov.za/publications/P0318/P03182018.pdf>

Taylor, S.J. & Bogdan, R. (1987). Introducción a los métodos cualitativos. La búsqueda de significados. Barcelona: Editorial Paidós.

Tissington, K. (2010). "A Review of Housing Policy and Development in South Africa since 1994". Socio-Economic Rights Institute of South Africa (SERI). Disponible en: <http://spii.org.za/wp-content/uploads/2013/12/review-of-the-right-to-housing.pdf>

6. ANEXOS

6.1. TOTAL DE AVISOS DE OFERTA DE VIVIENDA EN PORTALES DE INTERNET:
REGIÓN METROPOLITANA - DEPARTAMENTOS

COMUNA	TOTAL DE AVISOS	PRECIO PROMEDIO (UF)	SUPERFICIE PROMEDIO (M ²)	PORCENTAJE DE AVISOS EN RANGO SUBSIDIO	SUPERFICIE PROMEDIO EN AVISOS EN RANGO DE SUBSIDIO
Las Condes	36.205	35,4	105,1	0%	37,7
Santiago	23.378	13,1	45,0	34%	33,4
Providencia	13.525	23,5	76,8	1%	36,2
Ñuñoa	11.079	18,2	62,3	1%	33,6
Vitacura	9.725	44,2	140,1	0%	53,0
San Miguel	5.899	13,2	50,1	24%	34,3
Lo Barnechea	4.509	47,4	138,9	0%	59,6
Estación Central	3.416	11,1	39,1	56%	32,0
La Florida	2.627	13,7	55,1	16%	36,8
Macul	2.233	14,4	56,1	11%	36,5
Independencia	2.190	11,3	41,6	49%	33,2
Huechuraba	1.061	20,9	99,5	0%	23,7
La Reina	1.010	22,0	74,1	1%	33,8
Recoleta	962	14,2	54,2	19%	36,8
San Joaquín	698	12,5	46,1	30%	35,3
Quinta Normal	675	11,4	43,0	50%	35,3
La Cisterna	619	12,2	48,4	26%	41,2
Peñalolén	367	23,4	90,8	5%	38,1
Maipú	323	13,4	56,8	15%	44,1
Puente Alto	170	13,4	61,4	11%	43,7
San Bernardo	158	13,3	62,1	16%	45,1
Pudahuel	152	14,2	61,7	10%	47,7
Conchalí	74	13,0	61,9	23%	46,8
Cerrillos	45	13,6	64,5	13%	45,8
Colina	39	40,8	150,5	3%	42,0
Lo Prado	33	11,4	48,6	39%	40,3
Quilicura	27	13,0	67,5	30%	53,5

Continúa

El Bosque	21	16,2	77,3	43%	50,8
Lampa	19	15,8	61,1	0%	
Renca	17	11,9	56,6	41%	41,0
La Granja	13	10,6	44,8	62%	42,0
Pedro Aguirre Cerda	9	12,4	60,3	33%	35,0
San Ramón	6	14,1	56,0	83%	47,2
Pirque	4	21,1	130,0	25%	30,0
San José de Maipo	4	11,2	45,5	75%	38,0
Cerro Navia	3	9,6	51,7	100%	51,7
Peñaflor	3	11,7	59,7	67%	49,5
La Pintana	2	7,8	35,0	100%	35,0
Padre Hurtado	1	12,0	60,0	0%	
Total Gran Santiago	121.301	25,3	80,7	12%	33,8

6.2. TOTAL DE AVISOS DE OFERTA DE VIVIENDA EN PORTALES DE INTERNET: REGIÓN METROPOLITANA - CASAS

COMUNA	TOTAL DE AVISOS	PRECIO PROMEDIO (UF)	SUPERFICIE PROMEDIO (M2)	PORCENTAJE DE AVISOS EN RANGO SUBSIDIO	SUPERFICIE PROMEDIO EN AVISOS EN RANGO DE SUBSIDIO
Lo Barnechea	9.890	107,0	349	0%	189
Colina	9.465	47,7	225	0%	107
Las Condes	5.092	85,0	270	0%	253
Vitacura	4.243	103,1	308	0%	110
La Reina	1.535	60,4	221	0%	122
Providencia	1.081	70,6	222	1%	197
Huechuraba	1.049	28,8	142	0%	
Peñalolén	1.000	39,9	176	1%	97
Ñuñoa	947	54,2	179	1%	131
Puente Alto	923	19,9	115	3%	62
La Florida	770	25,3	133	3%	100
Maipú	765	20,4	110	2%	72

Pirque	577	35,1	237	2%	183
Lampa	516	24,2	166	3%	147
Santiago	413	37,8	140	18%	49
Quilicura	353	22,4	130	3%	70
Peñaflor	347	22,6	168	5%	87
San Bernardo	329	21,8	130	6%	94
Pudahuel	255	26,3	148	0%	50
Padre Hurtado	242	22,6	141	2%	79
Macul	133	27,2	123	1%	32
San Miguel	133	37,0	167	5%	64
San José De Maipo	126	27,1	194	10%	154
Recoleta	108	45,2	177	6%	50
Cerrillos	80	28,4	147	1%	60
Independencia	74	23,0	132	23%	90
La Cisterna	71	30,7	170	6%	48
Estación Central	67	19,6	98	15%	31
San Joaquín	48	27,0	106	10%	49
Renca	45	16,7	105	2%	38
Quinta Normal	44	25,1	160	16%	49
El Bosque	35	14,9	105	37%	65
Lo Prado	15	19,7	113	7%	100
La Granja	14	13,6	102	43%	130
Conchalí	12	23,6	141	0%	
Pedro Aguirre Cerda	7	15,8	98	0%	
San Ramón	7	12,9	116	43%	80
La Pintana	6	19,6	91	50%	75
Lo Espejo	4	17,3	135	0%	
Cerro Navía	2	24,1	143	0%	
Total general	40.823	69,5	252	1%	92

6.3. TOTAL DE AVISOS DE OFERTA DE VIVIENDA EN PORTALES DE INTERNET: REGIONES - DEPARTAMENTOS

COMUNA	TOTAL DE AVISOS	PRECIO PROMEDIO (UF)	SUPERFICIE PROMEDIO (M2)	PORCENTAJE DE AVISOS EN RANGO SUBSIDIO	SUPERFICIE PROMEDIO EN AVISOS EN RANGO DE SUBSIDIO
Viña del Mar	4.595	14,9	70,0	23%	48,2
Con Con	1.491	15,6	72,2	16%	46,6
Concepción	1.283	11,4	57,6	55%	45,2
Valparaíso	1.109	11,8	59,0	40%	48,5
La Serena	1.086	12,9	67,5	34%	54,9
Antofagasta	861	19,3	79,8	3%	48,4
Temuco	548	11,2	56,1	59%	42,8
Coquimbo	370	12,6	67,1	42%	58,4
Quilpue	312	11,6	67,4	48%	56,5
San Pedro De La Paz	279	14,3	70,5	36%	53,9
Villa Alemana	102	10,8	63,3	65%	59,3
Talcahuano	77	11,1	59,8	58%	51,6
Chiguayante	51	14,9	93,9	33%	59,8
Hualpen	40	12,1	60,3	80%	60,9
Coyhaique	15	12,9	51,4	27%	28,5
Tome	14	5,9	60,4	93%	59,6
Padre las Casas	3	8,2	59,0	100%	59,0
Penco	3	9,0	50,3	100%	50,3
Coronel	1	45,3	60,0	0%	
Hualqui	1	7,0	40,0	100%	40,0
Total general	12.241	14,1	67,6	31%	49,1

6.4. TOTAL DE AVISOS DE OFERTA DE VIVIENDA EN PORTALES DE INTERNET: REGIONES – CASAS

COMUNA	TOTAL DE AVISOS	PRECIO PROMEDIO (UF)	SUPERFICIE PROMEDIO (M ²)	PORCENTAJE SUBSIDIO	SUPERFICIE PROMEDIO EN AVISOS EN RANGO DE SUBSIDIO
Viña del Mar	272	45,8	217,0	6%	59,8
La Serena	219	31,2	147,6	4%	76,3
Con Con	148	43,4	210,7	5%	44,7
Coquimbo	98	27,2	146,4	20%	58,7
Antofagasta	87	43,3	188,1	0%	
Villa Alemana	84	23,0	120,5	13%	60,1
Temuco	75	32,2	178,5	13%	69,5
Valparaíso	61	20,9	107,9	15%	48,0
Quilpue	57	26,2	152,5	11%	68,0
Concepción	55	31,5	160,0	9%	49,9
San Pedro De La Paz	46	32,9	158,9	15%	71,1
Chiguayante	22	45,4	275,4	5%	58,0
Tome	10	11,1	182,7	60%	217,5
Talcahuano	6	29,9	105,7	17%	45,0
Coyhaique	4	23,6	124,4	0%	
Coronel	2	22,6	124,5	50%	30,0
Hualpen	2	11,5	77,5	50%	55,0
Padre las Casas	2	9,9	79,0	50%	60,0
Lota	1	122,0	569,0	0%	
Total general	1251	35,3	174,5	9%	68,6

6.5. VARIABLES DE LA ENCUESTA POSTULANTES Y BENEFICIARIOS SUBSIDIO DE ARRIENDO D.S. N°52

TEMA	MUESTRA	VARIABLE
Caracterización de la muestra	Todos los encuestados	Condición respecto al subsidio de arriendo
		Región
		Sexo
		Edad
		Nivel educacional
		Cantidad de personas en la vivienda
Condiciones beneficiarios activos	Solo beneficiarios activos (arriendan con subsidio)	Situación antes de obtener subsidio
		Valor mensual del arriendo
		Porcentaje del arriendo que cubre el subsidio
		Fuente del dato de la vivienda
		Razón para arrendar vivienda
		Expectativa luego de subsidio
Condiciones beneficiarios inactivos	Solo beneficiarios no activos (obtuvieron subsidio, pero aun no lo activan)	Razón porque no ha activado el beneficio
		Situación en que vive actualmente
Condición de la vivienda actual	Todos los encuestados	Tipo de vivienda
		Lugar de residencia anterior
		Tipo de vivienda anterior
		Cercanía a servicios
Percepciones sobre el arriendo	Todos los encuestados	Arriendo vs propiedad en peor localización
		Expectativa postulación vivienda propia
		Percepciones sobre el arriendo
Relación con el barrio	Todos los encuestados	Actividades cotidianas realizadas en el barrio
		Identificación con el barrio
		Buena casa vs buen barrio
		Satisfacción con el barrio
		Familiaridad pública
		Confianza en los vecinos
Redes sociales	Todos los encuestados	Familiares que viven en el barrio
		Amigos que viven en el barrio
		Vecinos con los que ha mantenido contacto

6.6. PAUTA DE ENTREVISTAS

Breve presentación personal: Edad, ocupación, educación, composición familiar (con quién vive).

1. Trayectoria residencial: Repasar los distintos lugares donde la persona ha vivido, y la situación de tenencia en cada caso.

- ¿Me podrías contar por los lugares que has vivido? (Ahondar en lugares, tipos de vivienda y tenencias, y motivos del/los cambio/s de vivienda)
- ¿A qué edad dejaste la casa de tus padres? ¿por qué? (en caso de haberla dejado)

2. Percepción de la calidad de vida en su vivienda, barrio y entorno:

- Pensando en la vivienda en que vives actualmente, en términos generales ¿qué le parece? ¿le gusta? ¿por qué?
- ¿Cómo evalúa la calidad material de su vivienda? ¿su estado?
- ¿Qué opinión tiene de su barrio o entorno residencial? ¿qué le gusta del lugar en donde vive? ¿algo que no le guste? ¿algo que le gustaría que tuviera y que no tiene? (tratar de ahondar tanto en dimensión física como dimensión social)
- Si es que ha vivido en otros lugares: ¿Qué le parece la vivienda donde vive actualmente en comparación a donde ha vivido anteriormente? ¿Qué le parece el barrio donde vive actualmente en comparación a donde ha vivido anteriormente?

3. Expectativas sobre la vivienda y el barrio:

- Cuando postuló al subsidio de arriendo, ¿quería cambiarse de vivienda o quería arrendar la misma vivienda que habitaba? ¿por qué?
- ¿Qué busca en una vivienda al momento de cambiarse de casa? ¿qué esperaría usted de una vivienda a través del subsidio?
- Y ¿Qué busca en un barrio al momento de cambiarse de casa?
- Si tuviese que elegir, ¿qué preferiría ¿una vivienda de buena calidad en un barrio regular, o una vivienda de calidad regular en un buen barrio? ¿por qué?

4. Percepciones en torno al arriendo:

- Pensando en la vivienda que habita actualmente, ¿Cuánto tiempo piensa vivir aquí?
- Al ser arrendatario, ¿qué tan seguro se siente respecto a la posibilidad de seguir viviendo en este lugar en el largo plazo?
- ¿Para usted, el arriendo es algo transitorio, por un tiempo, o se proyecta de esta forma a largo plazo?
- ¿Piensa postular a algún subsidio de vivienda propia? ¿Cuándo?

5. Evaluación del proceso de postulación y activación del beneficio de subsidio de arriendo:

- ¿Cómo ha sido su experiencia postulando al subsidio de arriendo?
- Me podrías comentar ¿Cuáles han sido las principales dificultades del proceso de postulación y activación del beneficio?

- En ese sentido, el beneficio del subsidio de arriendo ¿Ha sido lo que esperaba? ¿Por qué? ¿En qué sentido? (Acá se puede vincular si aún no lo ha podido activar)

6.7. CATEGORÍAS Y CÓDIGOS DEL ANÁLISIS CUALITATIVO

1. TRAYECTORIAS RESIDENCIALES

1. Arrendamos en otra comuna: Se percibe una movilidad residencial hacia los entornos próximos. De este modo, este código se refiere a los desplazamientos realizados hacia otras comunas y sus motivaciones.
2. Arrendamos en la misma comuna: En oposición, este código apunta a los desplazamientos dentro de la misma comuna y las motivaciones para una movilidad intracomunal.
3. Arrendamos en otra comuna, pero volvimos: Refiere a una trayectoria en la cual se ha migrado a otra comuna, pero luego se ha vuelto a una anterior, donde se da cuenta también de los motivos para el regreso.
4. Arriendo más económico: Refiere a cuando la motivación del cambio de vivienda es económica, con el objetivo de buscar un arriendo más barato.
5. Búsqueda de un mejor entorno residencial: Refiere a cuando la motivación del cambio de vivienda y barrio es la búsqueda de un mejor entorno residencial.
6. Búsqueda de una mejor vivienda: Refiere a cuando la motivación del cambio de vivienda es la búsqueda de una mejor vivienda para la familia en cuanto a sus características físicas.
7. Búsqueda de una mejor localización: Refiere a cuando la motivación del cambio de vivienda y barrio es la búsqueda de una mejor localización de acuerdo con las preferencias de la familia.
8. Búsqueda de redes de apoyo: Refiere a cuando la motivación del cambio de vivienda y barrio es la búsqueda de mayor proximidad con las redes de apoyo.

2. PERCEPCIONES Y DIFICULTADES EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA

9. Calidad y dimensiones de la vivienda: Refiere a la percepción sobre las características físicas de la vivienda que se habita actualmente.
10. Relación con arrendador: Refiere a la experiencia subjetiva de la relación con el arrendador de la vivienda que se habita.
11. Ubicación de la vivienda: Refiere a la percepción sobre la localización de la vivienda.
12. Apreciación de la vivienda; “me gusta la vivienda”: Refiere a los motivos por los cuales se declara una apreciación positiva de la vivienda.
13. Apreciación de la vivienda; “no me gusta la vivienda”: Refiere a los motivos por los cuales se declara una apreciación negativa de la vivienda.
14. ¿Hoy estoy en una mejor vivienda?: Refiere a la evaluación que se hace respecto a la situación residencial en comparación a otras situaciones residenciales pasadas.

3. PERCEPCIONES EN RELACIÓN AL BARRIO Y ENTORNO RESIDENCIAL

15. Redes sociales: Percepciones relativas a la dimensión social del entorno barrial; comprende evaluación de los vecinos, participación, formación de lazos sociales y relevancia de la presencia de familiares en el entorno residencial.
16. Entorno físico: Percepciones relativas al entorno físico y medio construido del entorno barrial, tales como paisaje, limpieza, infraestructura y servicios.
17. Tranquilidad-seguridad: Evaluación y valoración de la tranquilidad y seguridad del barrio. A su vez, el código comprende elementos que aporten a definir qué es un barrio (in)tranquilo e (in)seguro por parte de los participantes.
18. Apego y familiaridad: Refiere a las formas en que los postulantes y beneficiarios expresan su vínculo socio espacial con su entorno residencial a partir de la familiaridad, costumbre y generación de lazos sociales. Refiere a aspectos que dan luces de la generación de una identidad socio espacial.
19. Trade off vivienda barrio: Refiere a la comparación y preferencia que hacen los postulantes y beneficiarios respecto a vivir en una buena vivienda o un buen barrio. Apunta a la respuesta de la pregunta: Si tuviese que elegir, qué preferiría ¿una vivienda de buena calidad en un barrio regular, o una vivienda de calidad regular en un buen barrio? ¿por qué?

4. LO MÁS IMPORTANTE PARA EN LA BÚSQUEDA DE UNA VIVIENDA

20. Características de la vivienda: Refiere a las características de la vivienda que son más relevantes al momento de considerar cambiarse de vivienda (valor del arriendo, calidad, dimensiones, tipología).
21. Seguridad y tranquilidad del barrio: Refiere a que la seguridad y tranquilidad del entorno residencial es de los elementos más importantes a la hora de buscar una nueva vivienda para vivir.
22. Accesibilidad y localización: Refiere a la relevancia de la localización de la vivienda en función de la accesibilidad a distintos servicios y equipamientos.
23. Cercanía a redes de apoyo: Refiere a la relevancia de la proximidad a redes de apoyo al momento de buscar una nueva vivienda para vivir.
24. Cambios de vivienda, cambios todo: Refiere a la noción de que un cambio de vivienda implica una serie de procesos en los cuales también se ven afectados y modificados otras dimensiones de la vida no vinculados a la vivienda, tales como educación, trabajo, redes, etc.

Percepción del arriendo

25. Arrendar es la única alternativa: Refiere a la percepción de que el arriendo no es una elección sino la única alternativa de tenencia de la vivienda dada la incapacidad de obtener una vivienda en propiedad.
26. Proyección con el arriendo: Refiere a la proyección y expectativas que tienen los postulantes y beneficiarios respecto a la (im)posibilidad de seguir arrendando.
27. Quiero el subsidio de vivienda en propiedad, pero no he podido obtenerlo o usarlo: Refiere al deseo de ser propietario, pero, a su vez, a la dificultad para acceder a un subsidio de vivienda en propiedad y a la dificultad para poder utilizarlo.

5. EVALUACIÓN DEL PROCESO DE POSTULACIÓN AL PROGRAMA

28. Postular es fácil: Refiere a la percepción del proceso de postulación, evaluado como un proceso fácil de menor complejidad.
29. Reunir la documentación y cumplir requisitos es difícil: Refiere a la dificultad de reunir los documentos o requisitos necesarios para efectuar la postulación.
30. Desconocimiento sobre funcionamiento del programa en postulantes: Refiere al fenómeno de que se postula al programa sin saber con precisión su funcionamiento.

6. EVALUACIÓN DEL PROCESO DE ACTIVACIÓN DEL SUBSIDIO

31. Disposición de arrendadores: Barrera de activación del subsidio referente a la poca disposición de arrendadores a participar del programa. El código comprende los motivos de aquel rechazo identificados por los participantes.
32. Cumplimiento de requisitos del arrendador y la vivienda: Barrera de activación del subsidio referente al incumplimiento de requisitos del programa por parte del arrendador y/o la vivienda que se desea a arrendar.
33. No sé cómo activar el subsidio: Barrera de activación del subsidio referente al desconocimiento de los beneficiarios sobre el proceso de activación.
34. Problemas económicos y asequibilidad de la oferta: Barrera de activación del subsidio referente a problemas económicos de los beneficiarios que no permite costear el arriendo y/o a disponibilidad y asequibilidad de las viviendas en arriendo.
35. Facilidad en activar el subsidio: Refiere a la percepción de que el proceso de activación es fácil y no implica mayor problema.

7. PERCEPCIONES EN TORNO AL PROGRAMA SUBSIDIO DE ARRIENDO

36. Ahorrar para la vivienda propia: Refiere a que el subsidio se presenta como una oportunidad para destinar recursos para el ahorro de la vivienda propia.
37. Es un gasto menos – alivianar carga del arriendo: Refiere a que el subsidio se percibe como un apoyo económico que reduce la carga del arriendo en los ingresos.
38. El subsidio permite acceder a mejores barrios y viviendas: Refiere a que el subsidio es percibido como un mecanismo que permite movilizarse a mejores barrios y/o viviendas de acuerdo con las preferencias de los beneficiarios. A su vez, el código apunta a que el subsidio permite mudarse y salir de la situación de albergamiento.
39. El subsidio no ha sido lo que esperaba: Refiere a los elementos que hacen que el programa Subsidio de Arriendo no sea lo que se esperaba.

7. SOBRE LOS AUTORES

FELIPE LINK

Sociólogo, Magíster en Investigación Social y Desarrollo. Doctor en Arquitectura y Estudios Urbanos. Profesor Asociado en el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC. Investigador responsable del estudio. Contacto: felipe.link@uc.cl

ADRIANA MARÍN TORO

Socióloga, Magíster en Desarrollo Urbano. Doctoranda en Arquitectura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, Brasil. Investigadora en el LabCidade FAU-USP. Investigadora responsable del análisis integrado de datos en el estudio. Contacto: adriana.marin@usp.br

FELIPE VALENZUELA

Sociólogo, Universidad de Chile, Magíster en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica de Chile y Master en Administración y Planificación del Desarrollo de University College London. Analista de datos cuantitativos en el estudio. Contacto: fevalenzuela@uc.cl

CARMEN CATÁN JARA

Arquitecta, Magíster en Desarrollo Urbano, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC. Gerente Real Estate en BDO Chile, Certificación MRICS. Analista datos de mercado en el estudio. Contacto: cvcatan@uc.cl

ROSARIO LÓPEZ

Socióloga, Planificadora Urbana y Magíster en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Analista de datos cualitativos en el estudio. Contacto: rlopez3@uc.cl

JOSÉ IGNACIO DÍAZ

Sociólogo, Universidad de Playa Ancha. Profesional vinculado en el Programa de Acompañamiento en la Educación Superior (PACE) UPLA. Investigador asociado en el Observatorio de Participación Social y Territorio UPLA. Analista de datos cualitativos en el estudio. Contacto: diazaros.joseignacio@gmail.com



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS