

Política de arrendamiento en Chile

El acceso a la vivienda en Chile se ha vuelto progresivamente más crítico. Mientras el precio de las viviendas casi se ha duplicado en la última década, los salarios han crecido solo cerca de un 36% (CChC, 2018). Una potente alerta fue el alza del déficit habitacional cuantitativo en 2017 (Fundación Vivienda, 2018). Asimismo, según cifras de Techo (2021), en los últimos tres años se ha duplicado el número de familias que vive en campamentos, en gran parte por el alza de los valores de arriendo.

En este marco, creemos que es urgente tomar medidas que permitan asegurar a los hogares el acceso a una vivienda adecuada, y diversificar los instrumentos con los que actúa la política habitacional. Durante los últimos cuarenta años, esta ha descansado básicamente en el subsidio a la demanda o *voucher* para la compra de una vivienda. Si bien este ha permitido a numerosas familias acceder a una propiedad, también ha demostrado que confiar solo en el mercado tiene serias limitaciones.

Así como hay hogares cuya prioridad es una vivienda propia, otros requieren de una solución rápida, aunque sea transitoria, por lo que es imprescindible desarrollar una política de arrendamiento complementaria. Si bien existe un subsidio de arriendo, su aplicación ha sido limitada

—44% a nivel nacional, y solo 24% en la RM—, lo que contrasta con el interés de las familias: entre 2014 y 2019 hubo casi el doble de postulantes que de hogares seleccionados. En este contexto, convocados por el Centro de Políticas Públicas UC, estamos trabajando en propuestas en este ámbito.

Una política de arriendo bien diseñada permite, por una parte, reconocer la diversidad de hogares que componen la demanda (parejas jóvenes, migrantes, adultos mayores, etc.) y ofrecer una alternativa adecuada a sus necesidades. Por otra parte, resguarda que las soluciones de arriendo no signifiquen una carga económica desproporcionada (el gasto en arriendo no debería superar el 30% de los ingresos del hogar). También posibilita retener la propiedad del suelo y su uso para vivienda económica a largo plazo, evitando los procesos especulativos y la expulsión de los hogares de menores ingresos de localizaciones atractivas.

Otro efecto positivo es la diversificación de los actores que participan en la provisión de vivienda, incorporando a municipios y a la sociedad civil en las distintas

etapas (desde la construcción hasta la asignación de vivienda, la mantención de las edificaciones y la gestión social de las comunidades). Ello requiere, a su vez, medidas específicas de apoyo y fiscalización de los proveedores.

Por último, posibilita diversificar los esquemas de propiedad y las formas de acceso al suelo.

Considerando la dimensión del déficit habitacional, las limitaciones de los instrumentos y las tensiones introducidas por la pandemia, nos parece urgente una

política de arrendamiento que ofrezca solución a tantas familias que deben postergar necesidades acuciantes solo para poder pagar por un techo.

“Así como hay hogares cuya prioridad es una vivienda propia, otros requieren de una solución rápida, aunque sea transitoria”.

Luis Eduardo Bresciani

Escuela de Arquitectura UC

Diego Gil

Escuela de Gobierno UC

Felipe Link y Javier Ruiz-Tagle

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC

Pía Mora

Centro de Políticas Públicas UC

Alejandra Rasse

Escuela de Trabajo Social UC

M. Ignacia Fernández G.

Investigadora Principal
Rimisp-Centro
Latinoamericano para el
Desarrollo Rural



Una amplia mayoría

Durante las últimas semanas tuve la oportunidad de participar en un ciclo de conversatorios sobre Desarrollo Territorial con candidatas y candidatos a la Convención Constituyente, organizado por Rimisp en conjunto con universidades y redes aliadas.

Convocados a conversar sobre contenidos sustantivos de la agenda de desarrollo, representantes de diversos sectores manifiestan preocupaciones comunes: el excesivo centralismo, la necesidad de avanzar sustantivamente en materia de participación ciudadana y los crecientes problemas vinculados al cambio climático, sobre todo en lo que respecta al acceso de personas y comunidades a un bien tan básico para la vida humana como el agua.

Junto con los derechos sociales, estos temas configuran una agenda clave, que sin duda ocupará buena parte de la discusión constituyente y los debates que tengamos como país en los próximos años. De lo que se trata, a fin de cuentas, es de construir un nuevo modelo de desarrollo para Chile, más incluyente y sostenible, donde todas las personas tengan similares oportunidades independientemente del lugar donde vivan y puedan participar activamente de las decisiones sobre asuntos que les aquejan.

Este nuevo modelo implica un cambio sustantivo en las reglas del juego: una nueva relación entre Estado y mercado, donde el primero asuma un rol mucho más activo en la regulación de la actividad empresarial, superando así la excesiva concentración de la actividad económica y productiva en unas pocas manos y en torno a unas pocas grandes ciudades.

Y ahí es donde, me parece, radica la clave de los debates para los que debemos estar preparados, porque ciertamente estas ideas, que no cabe duda encuentran amplio respaldo en una ciudadanía que se levantó por la dignidad y contra los abusos en octubre de 2019, serán fuertemente resistidas por la élite económica y parte de la élite política.

La buena noticia es que las condiciones políticas y sociales para abrir este debate, por fin, parecen estar dadas. Pero es fundamental construir una mayoría amplia que no sólo permita el debate, sino su concreción en un nuevo modelo de desarrollo y convivencia, con justicia ambiental y territorial, donde haya espacio para todas y todas, así como también para las futuras generaciones.

Un Consejo Económico y Social

Alfonso España
Investigador de Horizontal



Chile se encuentra en un ciclo político marcado por la necesidad de generar grandes acuerdos que definirán al país de las próximas décadas. Sin embargo, el debate actual se ha visto condicionado por la inmediatez, sacrificando la necesaria tarea de mirar más allá. Del mismo modo, los canales típicos de participación se han visto excedidos, lo que ha llevado que cada grupo busque formas extrainstitucionales para defender o promover sus posiciones. Tal escenario dificulta la construcción de una estrategia para el desarrollo, que trascienda a los gobiernos de turno y otorgue igual importancia a las preocupaciones de cada agente. Es por ello necesario concordar en la creación de una nueva institucionalidad, que permita el diálogo abierto, estimule los consensos y sea la brújula de las decisiones que tomen los futuros gobernantes.

Uno de los arreglos institucionales que

ayudarían a incentivar relaciones de cooperación entre los actores políticos y de la sociedad civil es la *social partnership*, promovida por la OIT y la OECD como una forma adecuada de enfrentar los desafíos que impuso la pandemia. Por lo general, estos son tripartitos y quienes participan del diálogo social tienden a ser miembros del Estado y representantes del mundo sindical y empresarial. En esta línea, varias personas coinciden en la necesidad de crear un Consejo Económico y Social (CES) permanente, de carácter cuatripartito y con presencia en las regiones, en el que se incluya, además, a las organizaciones de la sociedad civil. Se trataría, en resumidas cuentas, de un foro de negociación similar a los que se han implementado en Irlanda, Nueva Zelanda, Australia, Holanda o Hungría.

El fin del CES es generar instancias de diálogo y reportes técnicos para la toma de decisiones por parte de la autoridad

central. El resultado de las conversaciones que allí se generen tiende a representar un importante respaldo a las políticas públicas que en el CES se identifiquen como necesarias, razón por la que ayuda a agilizar la legislación sobre temáticas tan importantes como la generación de empleo, la definición de estrategias para la reconversión laboral, el apoyo al emprendimiento y la modernización del Estado. De ahí que su efecto sobre el desarrollo, las condiciones laborales y la eficiencia estatal sea positiva.

Con una institucionalidad como esta seríamos capaces de ensanchar el abanico de actores que participan en la discusión de temas debatidos por el gobierno de turno y el grupo de interés que logre ejercer más presión. La conformación de un CES evitaría esta lógica, propiciando una dinámica cooperativa, reiterativa y de largo plazo acerca de materias económicas y sociales.

“La «social partnership» ha sido promovida por la OIT y la OECD como para enfrentar los desafíos de la pandemia”.