LITORALPRESS

Fecha: 21-04-2021
Medio: La Segunda
Supl. : La Segunda
Tipo: Opinión - Cartas
Título: **Política de arrendamiento en Chile**

Pág. : 11
Cm2: 254,2
VPE: $ 564.618

Tiraje: 11.692
Lectoría: 33.709
Favorabilidad: Positiva

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.

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

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.

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