

# Vivienda pública en arriendo

**D**espués de que el alcalde de Recoleta, Daniel Jadue, anunciara en enero la creación de una “inmobiliaria popular”, otros alcaldes se han interesado en replicar dicho modelo, incluido el edil de Las Condes, Joaquín Lavín. Más allá de los sesgos ideológicos en la discusión, la oferta pública de vivienda en arriendo opera con éxito en distintos países. En Alemania, por ejemplo, se ofrecen opciones con precios máximos de alquiler dependiendo de la zona en que se emplazan. En Suecia, el gobierno participa directamente en la construcción y administración de grandes complejos. Bélgica, en tanto, establece alquileres diferenciados en función de los ingresos familiares.

Para ciertos grupos de población, el arriendo tiene ventajas frente a la propiedad, principalmente la flexibilidad en el emplazamiento y las características de la vivienda. Por ejemplo, para una familia joven, que desconoce los requerimientos de espacio que tendrá en el futuro y con poca capacidad de ahorro, un subsidio de pro-

piedad probablemente termine por expulsarlos a la periferia, donde el precio del suelo es menor. El arriendo, en cambio, podría permitirles acceder a una mejor ubicación.

La gran mayoría de los países de la OCDE dispone de subsidios a la vivienda tanto de propiedad como de arriendo. Chile, en cambio, recién instauró un subsidio de arriendo en 2013, y el número de beneficiarios es muy inferior a los que reciben subsidios en propiedad. Ello podría explicar que nuestro país tenga un porcentaje de tenencia en arriendo (17%) más bajo que el promedio de esta organización (25%).

De acuerdo a un estudio de Slaven Razmilic, investigador del CEP, el subsidio al arriendo en Chile introdujo una serie de beneficios en términos de reducción del hacinamiento y también de la carga fiscal;

en promedio, el valor presente de otorgar un subsidio de arriendo sería más bajo que el de una vivienda en propiedad bajo las modalidades existentes.

Pese a estos datos, los beneficiarios de este subsidio no han accedido a una mejor localización para sus viviendas, lo que hace pensar que el monto del aporte fiscal sería insuficiente. Es probable que un aumento en el monto del subsidio sea absorbido por un alza de los alquileres. La gestión pública de los inmuebles, en cambio, podría garantizar esa mejor localización sin presionar al alza los precios.

Ahora bien, el éxito de un programa de este tipo no dependerá sólo de sus ventajas teóricas, sino también de condiciones como la capacidad de un municipio para hacer una cobranza efectiva de los arriendos; para mantener los espacios comunes y la convivencia entre los residentes; y para evitar la discrecionalidad política en la distribución de estos beneficios. A juzgar por las últimas noticias respecto a calidad y probidad de las gestiones municipales, parece prudente no entusiasmarse excesivamente con este mecanismo.

**“El éxito de un programa de este tipo no dependerá sólo de sus ventajas teóricas, sino también de condiciones prácticas”.**