



El arriendo en Chile

Presentación Ministro
Cristián Monckeberg Bruner



El mercado del arriendo en Chile

- ▶ El arrendamiento de viviendas se encuentra regulado en la **Ley N° 18.101, de 1982**, sobre arrendamiento de predios urbanos.
- ▶ Desde 2003 hasta hoy ha habido una importante disminución en los hogares propietarios, particularmente entre 2015 y 2017. Según un análisis de los datos de la **Encuesta Casen 2017**, realizado por **TECHO-Chile**, un 24,5% de quienes viven en zonas urbanas (1.270.000 hogares) arrienda, en comparación con un 19,2% que lo hacía en 2011.

El mercado del arriendo en Chile

Hogares que viven en vivienda propia	Hogares que arriendan
En 1990: 2 millones de hogares, aprox.	En 1990: 0,5 millones de hogares, aprox.
En 2017: 3,5 millones de hogares, aprox.	En 2017: 1,3 millones de hogares, aprox.
El número de hogares que vive en su propia vivienda sube relativamente poco en los últimos años	En los últimos seis años este grupo crece fuertemente, en casi medio millón de hogares
Los hogares propietarios crecen al 1% por año desde 2009. En los últimos dos años crecieron al 0,4%	Los hogares arrendatarios crecen al 5,7% por año desde 2009. En los últimos dos años crecieron al 7,9%

Fuente: Simian, José Miguel. *El crecimiento del mercado de arriendo en Chile*, ESE Business School – Universidad de los Andes, septiembre 2018

- Si bien se trata de un mercado que, en términos generales, funciona adecuadamente, se ha detectado que una parte importante corresponde a un **mercado irregular**, en el que no se resguardan adecuadamente las condiciones de **habitabilidad y seguridad** necesarias para residir en una vivienda.

Aumento del mercado irregular de viviendas



Aumento del mercado irregular



Condiciones de habitabilidad y seguridad insuficientes en inmuebles, generalmente en situación de hacinamiento.



Inmuebles sin permiso municipal ni certificaciones.

Normativa vigente sobre condiciones de las viviendas

- ▶ Las edificaciones destinadas a vivienda deben cumplir con **condiciones** de habitabilidad sobre ventilación, luminosidad y acústica, y condiciones de seguridad, tales como vías de evacuación, protección contra incendio, entre otras (Título IV, OGUC).
- ▶ Asimismo, deben contar con adecuadas instalaciones eléctricas, sanitarias y de gas.
- ▶ Si la vivienda cuenta con recepción definitiva, es posible afirmar que cumple con las condiciones aplicables al proyecto respecto del que se solicitó el permiso y que es apta para su uso habitacional.
- ▶ El **D.S. N° 52/2013** que reglamenta el programa del **subsidio de arriendo**, exige que la vivienda cuente con recepción municipal, que cuente con al menos **3 recintos (zona estar-comedor-cocina, baño y dormitorio)** y que cuente con el número suficiente de dormitorios de manera de evitar hacinamiento (cuociente entre el número de personas que componen el Núcleo Familiar y la cantidad de dormitorios de la vivienda no debe ser superior a 3).

Sin embargo

La ley no define condiciones mínimas para los arriendos habitacionales, en general.

Normativa vigente sobre fiscalización y sanciones

- ▶ La **LOC** de Municipalidades faculta a las **Direcciones de Obras Municipales** para fiscalizar la ejecución de obras hasta su recepción definitiva, y también las obras en uso, a fin de verificar que aquellas cumplan con las disposiciones legales y técnicas.
- ▶ Así, en caso de infracción a la normativa urbanística, se contemplan sanciones de inhabilidad, paralización o demolición de obras, o la aplicación de multas a beneficio fiscal.

Sin embargo

No existe la figura legal
de hacinamiento.

Conclusión del diagnóstico



Se debe definir qué se entiende por **hacinamiento**.



Se requiere dotar de facultades fiscalizadoras y sancionatorias a alguna autoridad pública, sea administrativa o judicial.



Lo anterior implica contemplar un procedimiento sancionatorio, que incluya el establecimiento de requisitos de regularización.



Promoción de la oferta a gran escala

- ▶ Concesiones de terrenos públicos para generar **Viviendas de Arriendo Social**.
- ▶ Exenciones normativas para **viviendas integradas** en arriendo.
- ▶ Viviendas Colectivas.
- ▶ Incentivos para la construcción de **oferta para arriendo** asegurando subsidios permanentes.



Subsidio de
Arriendo

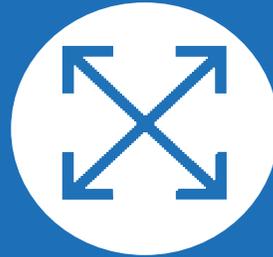


Programa de arriendo



Flexibilidad

Adaptación a las familias



Movilidad

Oportunidades laborales



Transitoriedad

Previo a Vivienda definitiva



Diversidad e inclusión

Extranjeros, Adultos Mayores



Localización

Sectores más seguros y/o con mejor oferta de servicios

Programa de arriendo

Subsidio a la demanda desde 2014

- **62 mil postulantes** → **41.655 mil seleccionados**
- **4.414 Adultos Mayores Seleccionados**
- **Movilidad:**
 - 18% se cambia de comuna
 - 4% se cambia de región
- **Porcentaje de participación de migrantes**
al alza pasando de un 4 a un 11%
- **16.737 contratos totales**
- **Se aplica en 309 Comunas** (15 Regiones)
- Baja tasa de **aplicación solo hasta el 40%**
- **Escasa oferta**
- **Bajo interés de los arrendadores**

74% de familias
seleccionadas contaban con
situación deficitaria
allegamiento, hacinamiento
o déficit



une^o
la
Ciudad