

Concesiones de vivienda para el arriendo público

Concesiones de vivienda para el arriendo público

I. Contexto

Chile enfrenta una crisis habitacional que se ha intensificado en los últimos años, con un aumento del 142% en familias viviendo en campamentos entre 2019 y 2023. Más de 1,5 millones de familias necesitan algún tipo de apoyo del Estado para acceder a una solución, mientras la oferta de viviendas de interés público se mantiene estancada y cada vez más costosa. La brecha entre oferta y demanda ha generado un déficit habitacional cercano a las 650.000 viviendas.

El acceso a la vivienda se ha vuelto más difícil para las familias chilenas, cada vez hay más dificultades para obtener créditos hipotecarios y en los últimos 20 años ha habido un aumento del 80% en el valor de los arriendos. El índice Price-to-Income Ratio (relación precio-ingreso, indicador económico que se utiliza para medir la accesibilidad de la vivienda) aumentó de 2,2 años en 2006 a más de 7 en 2020, lo que significa que ahora a una familia le toma siete años pagar una vivienda si destina todos sus ingresos para ello. Por otro lado, los permisos de edificación se redujeron de 35 a solo 12 por cada 1.000 hogares en el mismo período. Como consecuencia, más del 40% de las familias arrendatarias destinan más del 30% de sus ingresos al pago del arriendo.

Frente a esta situación, en 2014 se creó el subsidio de arriendo (DS 52), enfocado en familias jóvenes y posteriormente ampliado a todos los grupos etarios. De acuerdo a Déficit Cero, más de 719 mil familias que hoy componen la demanda social por vivienda podrían ser idóneas para recibir un subsidio de arriendo como medida de apoyo y según los datos de MINVU Conecta el 21% de los postulantes (más de 365.000 familias) prefieren el arriendo como solución habitacional.

Sin embargo, los resultados han sido mixtos: más del 50% de los beneficiarios no logran aplicar efectivamente el subsidio debido a la falta de oferta adecuada y montos insuficientes para cubrir los costos reales. La crisis ha provocado efectos severos como el crecimiento de campamentos, más del 30% de sus habitantes se trasladaron allí debido a los altos costos de arriendo, contribuyendo a una creciente segregación social y territorial, y una presión fiscal insostenible para el Estado.

II. Propuesta

Para enfrentar la crisis habitacional en Chile, se propone un modelo inspirado en el sistema de concesiones que el país ha utilizado durante más de 30 años para desarrollar infraestructura como carreteras, hospitales y cárceles. La propuesta consiste en que el Estado entregue¹ en

¹ El terreno para ser concesionado debe ser en principio de propiedad del Estado, sin perjuicio de que estos también provengan de propuesta de iniciativa privada y sean posteriormente vendidos al Estado.

concesión terrenos públicos bien ubicados a empresas privadas para que construyan y administren edificios de departamentos destinados al arriendo asequible. Se trata de un modelo inspirado en la estructura de financiamiento y gestión utilizada en proyectos públicos de alto impacto en Chile.

¿Cómo funcionaría el modelo de concesión?

El Estado pondría el terreno y subsidiaría el porcentaje del costo de construcción (se estima un 25% de la inversión inicial), mientras que las empresas privadas financiarían el resto y administrarían los edificios durante 25-30 años. Durante este período, las empresas obtendrían ganancias a través de los arriendos, pero con una diferencia importante: el Estado garantizaría un ingreso mínimo para proteger a las empresas de riesgos como departamentos vacíos o atrasos en los pagos. Este esquema resulta atractivo para los inversionistas equilibrando una rentabilidad competitiva con un menor riesgo.

Una vez terminado el período de concesión (después de 25-30 años), los edificios pasarían a ser propiedad del Estado, creando así un gran parque público de viviendas que podría seguir beneficiando a familias de ingresos medios y bajos por muchos años más.

Para que los edificios se mantengan en buen estado y exista una buena convivencia, se proponen dos alternativas de administración: que éstos sean gestionados por organizaciones sin fines de lucro especializadas (similar al modelo de "Housing Associations" que funciona exitosamente en Reino Unido y Países Bajos) o que sean administrados por empresas privadas que incorporen un componente social y comunitario en su gestión. En ambos casos, la administración debe ocuparse tanto del mantenimiento físico y cobro de arriendos como de fomentar la buena convivencia y dar apoyo social a los arrendatarios.

La participación del sector privado en este esquema permite apalancar recursos públicos, incrementando en hasta un 40% la producción de viviendas respecto a un modelo estatal puro. Los beneficiarios serían principalmente familias de sectores vulnerables y de clase media (hasta el séptimo decil de ingresos) que podrían acceder a una vivienda bien ubicada pagando un arriendo que no supere el 30% de sus ingresos, complementado con el subsidio estatal DS 52.

III. Objetivos de la propuesta

El objetivo principal es aumentar la cantidad de viviendas de arriendo a precios asequibles en Chile mediante un sistema de colaboración entre el Estado y empresas privadas, que promueva comunidades diversas e integradas socialmente, y aproveche mejor los recursos de ambos sectores para financiar nuevas soluciones habitacionales.

La idea es crear un parque habitacional público que eventualmente será patrimonio del Estado, además de disminuir la inseguridad habitacional que enfrentan muchas familias de ingresos

medios y bajos, ofreciéndoles acceso a arriendos estables y ajustados a su capacidad económica, desarrollando un sistema efectivo de administración y gestión comunitaria para estos conjuntos habitacionales.

IV. Resultados Esperados

El modelo busca reducir estructuralmente la demanda crítica por vivienda, especialmente en hogares que hoy viven en fragilidad habitacional, de la mano de la disminución de la segregación socio territorial. Se propone un sistema de medición y seguimiento enfocado en indicadores de producción, inversión apalancada y reducción efectiva de la demanda:

- La propuesta en base a la demanda, tiene un potencial para generar entre 200.000 y 300.000 viviendas en los próximos 10 años, dependiendo de la capacidad de consolidación y escalamiento gradual. Se espera que a partir del 2027 el inicio de 1.500 viviendas piloto con un escalamiento progresivo exponencial.
- Apalancamiento de inversión privada: por cada peso público, se espera movilizar al menos un peso del sector privado, aumentando eficiencia y cobertura fiscal.
- Fortalecimiento institucional y normativo. Los pilotos permitirán ajustar instrumentos y marcos de colaboración, generando condiciones para su sostenibilidad y expansión.

Síntesis de la propuesta:

La propuesta de Concesiones de vivienda para el arriendo plantea un modelo donde el Estado entrega terrenos públicos y subsidia aproximadamente el 25% de la construcción, mientras empresas privadas financian el resto y administran edificios de arriendo asequible durante 25-30 años, con garantía estatal de ingreso mínimo. Al término de la concesión, los edificios se convierten en propiedad del Estado, creando un parque público de viviendas. La administración sería realizada por organizaciones sin fines de lucro o empresas privadas con enfoque social. Los beneficiarios serían familias vulnerables y de clase media (hasta el séptimo decil) pagando arriendos no superiores al 30% de sus ingresos, con potencial para generar 200.000-300.000 viviendas en la próxima década.

Glosario:

1. **Arriendo asequible:** Viviendas en arriendo con precios que no superan el 30% de los ingresos familiares, garantizando acceso a hogares vulnerables y de clase media que no pueden acceder al mercado inmobiliario tradicional.
2. **Concesiones:** Modelo de asociación público-privada donde el Estado otorga derechos a empresas privadas para construir y gestionar infraestructura o servicios por un período determinado (25-30 años), tras el cual los activos retornan al Estado.
3. **DS52:** Subsidio de arriendo diseñado para personas que necesitan una solución habitacional temporal sin excluir la posibilidad de una solución definitiva. Cubre un porcentaje significativo del valor del arriendo y está disponible para quienes sean mayores de 18 años.
4. **Parque habitacional público:** Conjunto de viviendas de propiedad estatal destinadas al arriendo social, que conforman un patrimonio permanente administrado para beneficio de la población vulnerable y de clase media.
5. **Price-to-Income Ratio:** Indicador económico que mide la accesibilidad a la vivienda, calculando la relación entre el precio promedio de las viviendas y el ingreso medio anual de los hogares. Un ratio más alto indica menor accesibilidad (en Chile aumentó de 2,2 en 2006 a más de 7 en 2020) bajo el supuesto de que la familia utiliza todo su ingreso en pagar la vivienda..