

a1 FUNDACIÓN icanzable



EL SUEÑO



SOÑAMOS CON UNA
CIUDAD INTEGRADA,
COMO BASE DE UNA
SOCIEDAD
COHESIONADA QUE
PERMITA UN FUTURO
COMÚN SOSTENIBLE



NOS MUEVE HACER
ALCANZABLE PARA
TODOS Y TODAS LA
VIVIENDA Y LOS BIENES
PÚBLICOS DE LA
CIUDAD, FOMENTANDO
LA CONSTRUCCIÓN
DE COMUNIDAD Y EL
DESARROLLO INTEGRAL
DE LAS PERSONAS





SOMOS ALCANZABLE

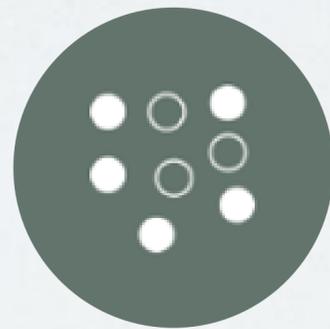


**SOMOS UNA FUNDACIÓN
SIN FINES DE LUCRO QUE
PROMUEVE EL ACCESO A LA
VIVIENDA A TRAVÉS DEL
ARRIENDO ALCANZABLE, DE
FORMA COMPLEMENTARIA
A LA PROPIEDAD**

QUÉ ES UNA **VIVIENDA ALCANZABLE?**



DE CALIDAD Y BIEN
LOCALIZADA



INTEGRADA



ASEQUIBLE



TENENCIA
SEGURA



BIENESTAR Y
COMUNIDAD



¿POR QUÉ EL

ARRIENDO PROTEGIDO?

**PORQUE ES UNA
SOLUCIÓN POSIBLE
Y NECESARIA
FRENTE A LA CRISIS
DE ACCESO
A LA VIVIENDA**

5 RAZONES:

1. Aumento del déficit habitacional
2. El arriendo es transversal, pero su acceso es desigual
3. Políticas públicas insuficientes
4. Arriendo protegido como complemento de la propiedad
5. Una opción viable en el mundo



1. AUMENTO DEL DÉFICIT HABITACIONAL

“

*Viví hasta los 46 con mis papás. Ya no había espacio para mis hijos. Imagínate una sola pieza... ahí vivíamos muy apretados, mis cinco hijos ya adolescentes, hacinados... lamentablemente, **cuando hay mucha gente en una casa, hay muchos conflictos...**”*

(SUSANA, ARRENDATARIA EX ALLEGADA)



- **Déficit** aproximado de **640.000** viviendas
MINVU: 514.657 viviendas

(FUENTE: Déficit Cero y CPP UC, 2022)



- **Allegamiento** crece un 47% entre
2015 y 2020

(FUENTE: ENCUESTA CASEN)



- Viviendas en **campamentos** aumenta en
un 73,5% entre 2019 y 2020

(FUENTE: TECHO 2021)



- **Más afectados:** Migrantes, mujeres
solteras y niños/as y aumento significativo
del déficit en **sectores medios**



¿POR QUÉ?

VIVENDA INALCANZABLE

- Aumento de un 120% de los precios de compra en los últimos 10 años
- Aumento de un 50% de los precios arriendo en los últimos 10 años

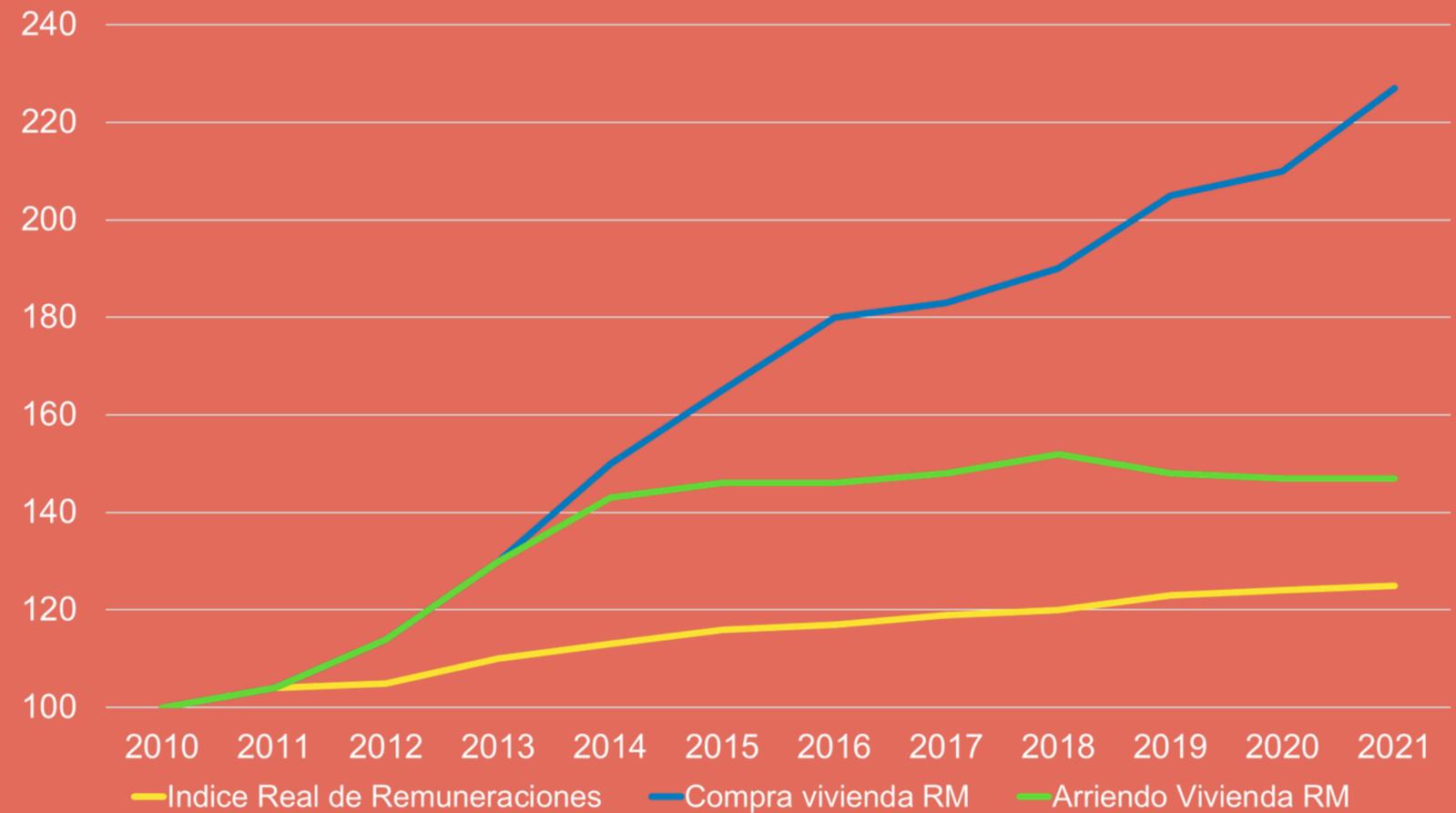
(FUENTE: CCHC, 2022 Y BANCO CENTRAL, 2022)

NIVEL DE DESEMPLEO Y BAJOS INGRESOS

- Equivalente al año 2010 (estallido social y pandemia)

(FUENTE: BANCO CENTRAL, 2022)

EVOLUCIÓN PRECIOS REALES VIVIENDA Y REMUNERACIONES



(FUENTE: CCHC, 2022 Y BANCO CENTRAL, 2022)

2. ARRIENDO TRANSVERSAL **PERO ACCESO DESIGUAL**

- Chile sigue siendo un país de propietarios, pero con **arriendo al alza**

Nacional: 23%, RM: 29%. Fuente: CASEN 2020

- Durante los últimos 3 años, el porcentaje de arrendatarios del 40% de más bajos ingresos aumentó en 3 puntos porcentuales.

*En promedio, estos hogares **destinan un 38% de sus ingresos** al pago del arriendo.*

Según la OCDE un hogar no debería destinar más de un 30% al pago de los gastos de vivienda.



¿CÓMO ES EL ARRIENDO EN LOS HOGARES DE MENOS INGRESOS?

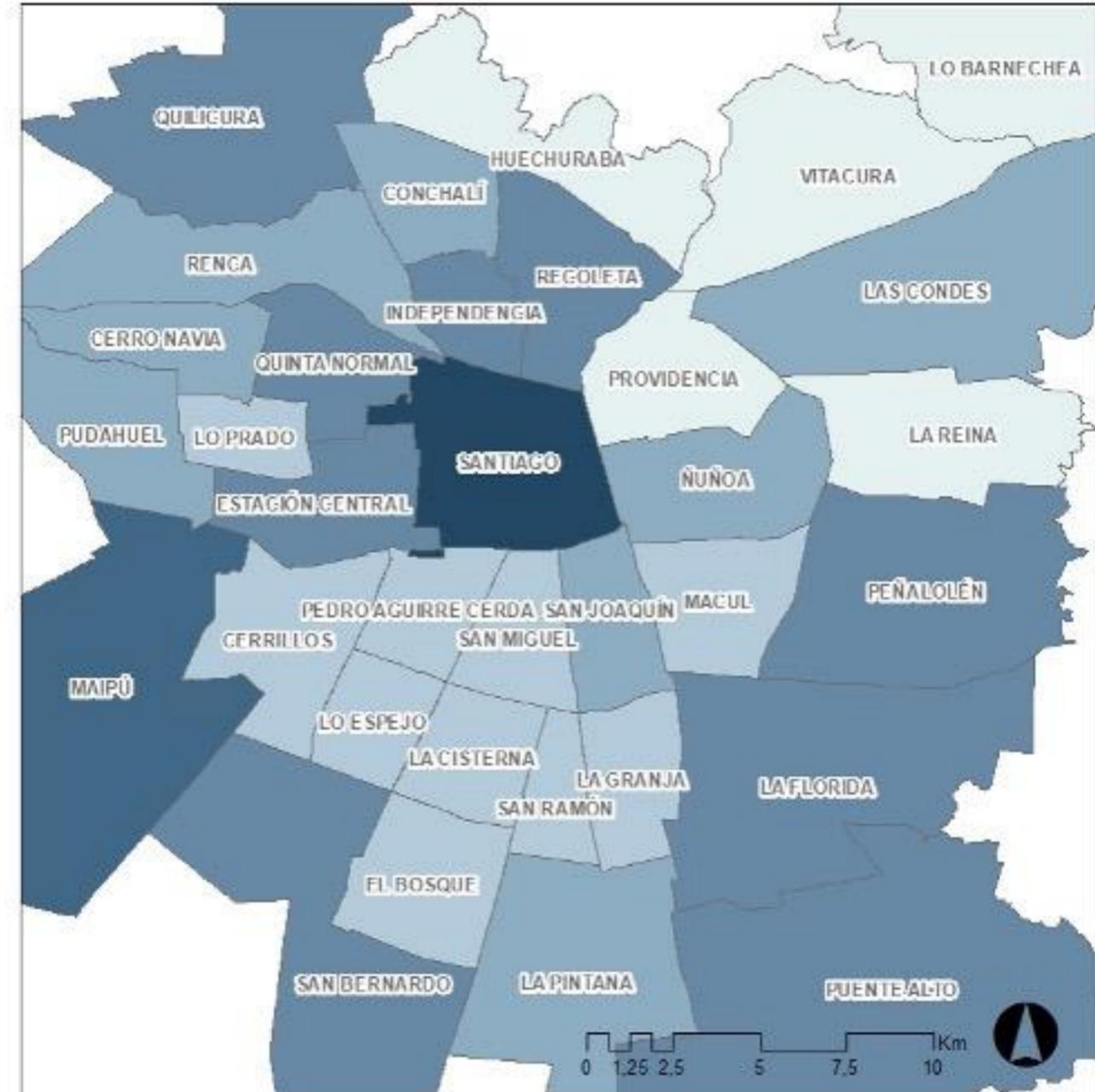


¿CÓMO ES EL ARRIENDO EN EL 40% DE MENOS INGRESOS DE LA RM?

- **Arrendatarios:** 259 mil hogares
- **Superficie promedio** 2017: 56 m²
- **Dormitorios**
 - 41% 2D
 - 30% 3D
 - 22% 1D

VALOR PROMEDIO 2017: 5,5 UF (\$169.000)

- 43% arrienda sin contrato
- 66% arrienda una casa



Porcentaje de arrendatarios de los 4 primeros deciles de la región

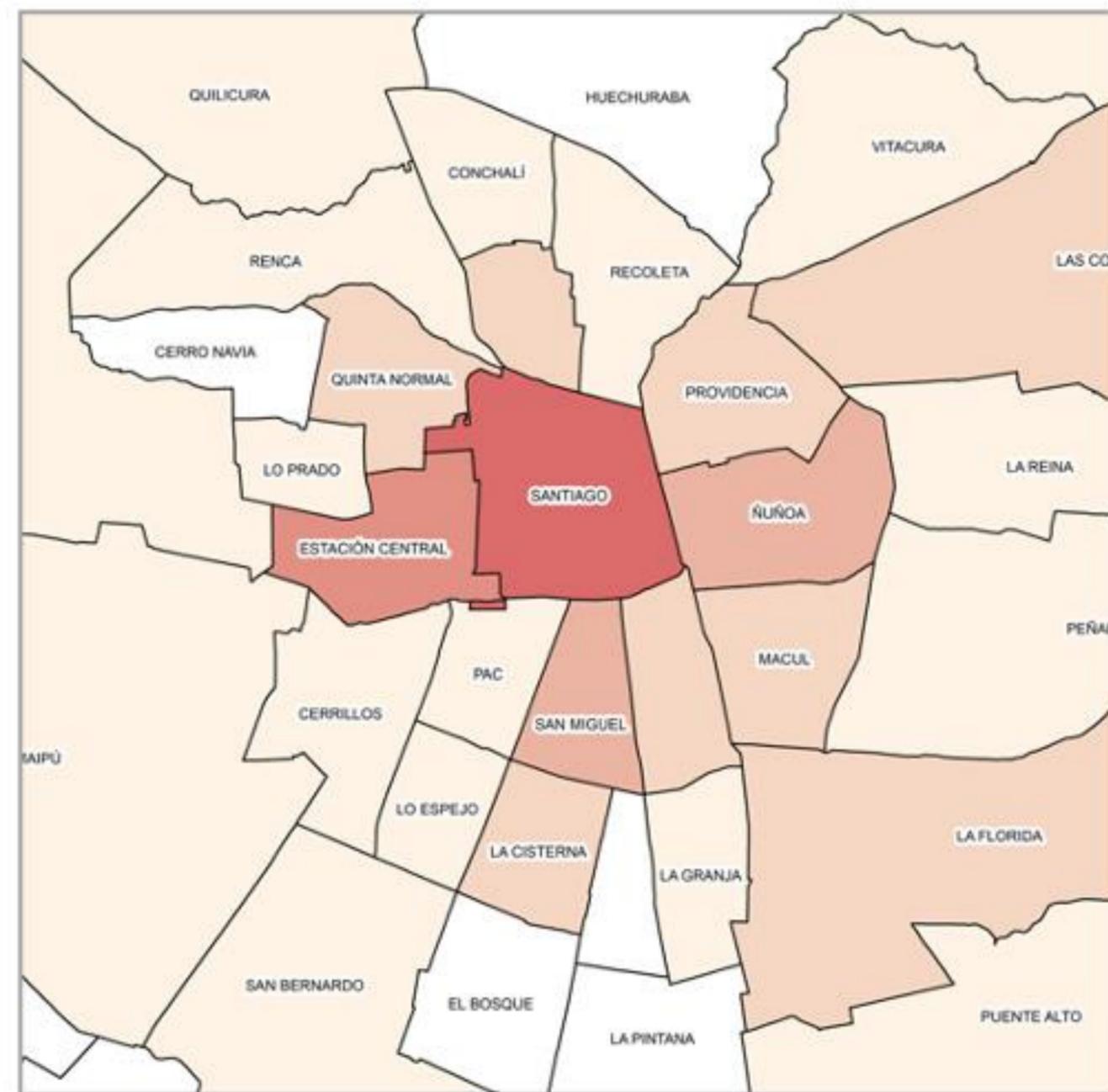


EXISTE UNA IDEA
GENERALIZADA DE QUE LOS
ARRENDATARIOS SE UBICAN
EN ZONAS CENTRALES...



PERO...

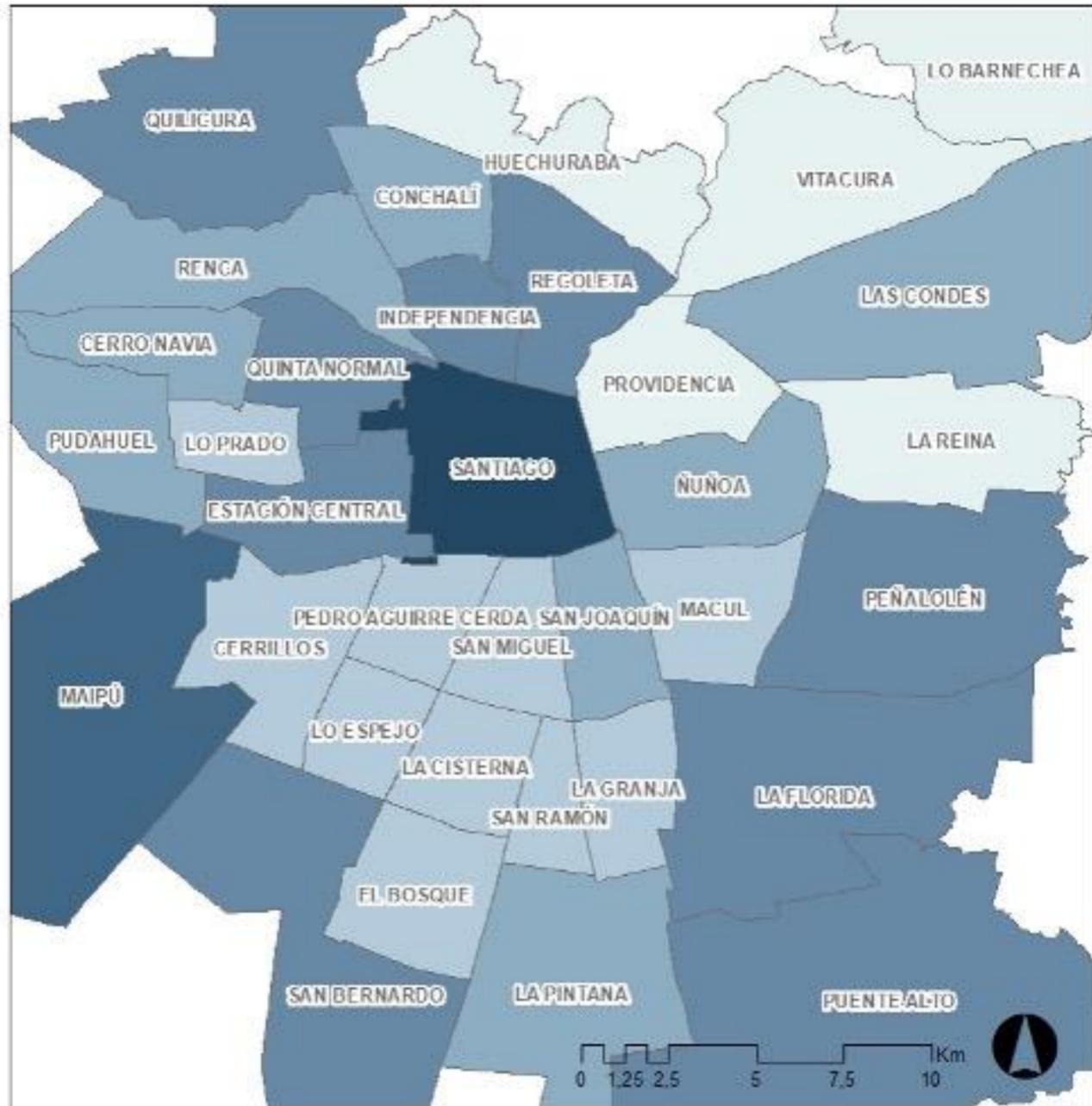
**¿CUÁL ES LA REALIDAD
DE LA OFERTA DE
ARRIENDO PARA
LOS HOGARES DE
MENOS INGRESOS?**



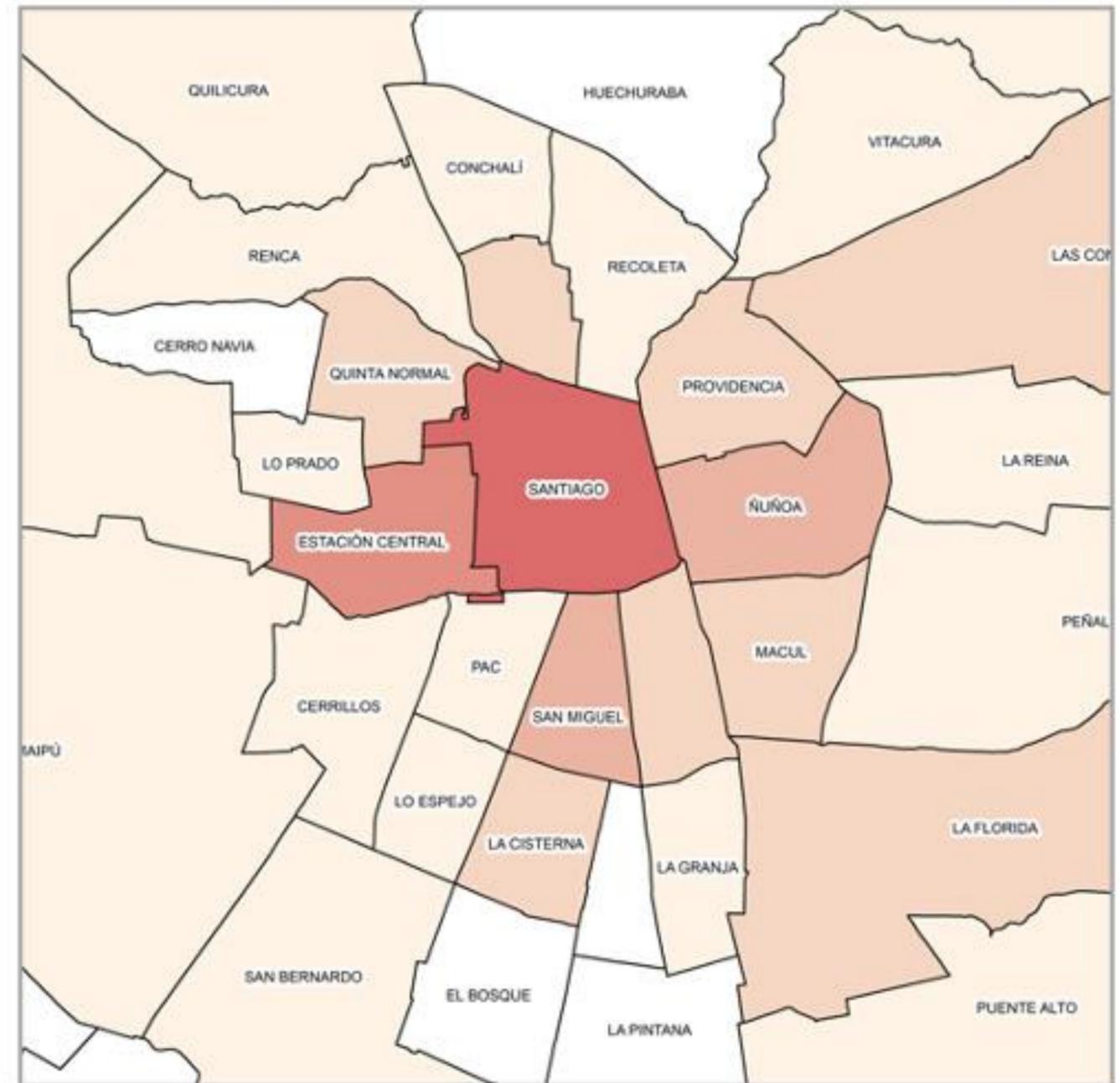
Unidades de oferta en arriendo hasta 13 UF



ESCASA, CENTRALIZADA E
INSUFICIENTE OFERTA DE
ARRIENDO ACCESIBLE.



Porcentaje de arrendatarios de los 4 primeros deciles de la región



Unidades de oferta en arriendo hasta 13 UF





¿CÓMO ES LA OFERTA FORMAL DE ARRIENDO? OFERTA DE ARRIENDO DE HASTA 13 UF EN LA RM

- **Unidades disponibles:** 1.184 (98% deptos.)
- **Superficie promedio:** 37,4 m²
- **Dormitorios**
 - 73% 1D
 - 21% 2D
 - 6% 3D

VALOR PROMEDIO: 11,1 UF (\$340.000)

¿CÓMO ES EL ARRIENDO EN EL 40% DE MENOS INGRESOS DE LA RM?

- **Arrendatarios:** 259 mil hogares
- **Superficie promedio** 2017: 56 m²
- **Dormitorios**
 - 22% 1D
 - 41% 2D
 - 30% 3D

VALOR PROMEDIO 2017: 5,5 UF (\$169.000)

- 40% arrienda sin contrato
- 66% arrienda una casa

(FUENTE: ENCUESTA CASEN 2017-2020)

¿CÓMO ES LA OFERTA FORMAL DE ARRIENDO? OFERTA DE ARRIENDO DE HASTA 13 UF EN LA RM

- **Unidades disponibles:** 1.184 (98% deptos.)
- **Superficie promedio:** 37,4 m²
- **Dormitorios**
 - 73% 1D
 - 21% 2D
 - 6% 3D

VALOR PROMEDIO: 11,1 UF (\$340.000)

(FUENTE: TOCTOC.CL, 2022)



3. POLÍTICAS PÚBLICAS INSUFICIENTES

PROGRAMAS DE ARRIENDO EN CHILE:

SUBSIDIOS A LA DEMANDA

**SUBSIDIO DE
ARRIENDO
REGULAR**

2014-2020

*53,4 mil hogares
beneficiados, 22,5 mil
subsídios utilizados*

**SUBSIDIO DE
ARRIENDO
ADULTO MAYOR**

2016-2020

*7,9 mil hogares
beneficiados, 3,8 mil
subsídios utilizados*

**ASIGNACIONES
DIRECTAS Y
ALBERGUE
TRANSITORIO**

*para hogares en
situación de emergencia
habitacional*

2014-2020

*3,3 mil subsidios
utilizados*

**VIVIENDA
CON APOYO**

*a personas en
situación de Calle*

2019-2021

*353 usuarios en
181 viviendas*

PROGRAMAS DE ARRIENDO EN CHILE:

SUBSIDIOS A LA DEMANDA

**SUBSIDIO DE
ARRIENDO
REGULAR**

2014-2020

*53,4 mil hogares
beneficiados, 22,5 mil
subsídios utilizados*

BENEFICIARIOS DS52 REGULAR



- 83% son **mujeres**
- 70% ya eran **arrendatarios**,
30% eran **allegados**
- 88% chilenos
- Edad promedio: **32 años**



- **Ingreso promedio: \$386.244**
 - RSH 40 (78,9%) \$359.919
 - RSH 50 (12,3%) \$471.365
 - RSH 60 (6,3%) \$493.483
 - RSH 70 (2,5%) \$528.781



- **Tamaño promedio del núcleo: 2,8**
 - 39% 2 personas
 - 39% 3 personas
- 55% hogares monoparentales
- 88% hogares con menores de edad



- 40% Vive en una vivienda precaria
- 15,5% Vive con hacinamiento crítico (>3 p/dorm)

SUBSIDIOS A LA DEMANDA

PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES

(-) PROBLEMÁTICAS

ACTIVACIÓN: UN PROBLEMA TRANSVERSAL INDEPENDIENTE DEL TIPO DE HOGAR

- Aplicación DS 52 Regular:
 - 42% lo usa a nivel nacional
 - 25% lo usa en la RM
 - Aproximadamente 3.500 subsidios vigentes sin utilizar en la RM

“

*Mucha gente se niega a arrendar las casas con **subsidio de arriendo**, es que la gente igual es desconfiada [...] es pura **falta de información**. Yo igual me fui metiendo en el tema y le expliqué y todo, pero así, y todo, la gente no lo aceptaba, entonces perdimos ese beneficio de mi mamá.”*

(LILIANA, PEÑALOLEN)

SUBSIDIOS A LA DEMANDA

PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES

(-) PROBLEMÁTICAS

BARRERAS DETECTADAS



PRECIOS

Altos valores de arriendos + elevada carga financiera del arriendo sobre los ingresos



DISPOSICIÓN DE ARRENDADORES

Desconocimiento, percepción burocracia asociada a la aplicación, creencias y prejuicios.



DESINFORMACIÓN

Entre postulantes y beneficiarios (DS52: 30% de beneficiarios no saben que lo son)



DISPONIBILIDAD Y PERTINENCIA

Pocos arriendos y no adecuados a las preferencias de las personas con subsidio

VIVIENDAS ARRENDADAS CON DS52 REGULAR EN LA RM



TOTAL ACTIVADOS: 4.355

- Hoy activos 2.411
- Aprox. 3.500 subsidios vigentes sin utilizar



VIVIENDAS

- Tipo vivienda: 58% casas, 42% deptos.
 - 10% 1 D - 36% 3 D
 - 51% 2 D - 3% 4 o más D



MOVILIDAD

- 72% se queda en la misma comuna
- 77% desea quedarse en su mismo barrio o comuna



MONTOS

- Arriendo promedio: \$203.900
Promedio 2021: \$272.500
- Copago promedio: \$95.300 (AM: \$11.000)



SUBSIDIOS A LA DEMANDA

PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES

(+) OPORTUNIDADES

DISMINUCIÓN DEL HACINAMIENTO Y GASTO EN ARRIENDO

- **Disminución total del hacinamiento y allegamiento en hogares beneficiados.**

13% que vivía en hacinamiento crítico y el 30% que vivía como allegado dejan de estarlo.

- **Disminución de la carga del arriendo en los ingresos**

Estimación de una disminución de 16 puntos porcentuales (de un 45% a un 29% de los ingresos).

“

Nos ha ayudado harto este subsidio, es un alivio cuando hay niños, cuando hay que pagar luz, agua, gas y la comida, más otros gastos que aparecen en el camino. Yo no tengo nada que decir del subsidio, ha sido re bueno”

(BENEFICIARIA, LA CISTERNA)

4. ARRIENDO COMO COMPLEMENTO A LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

“

Nosotros pagamos 300 mil pesos de arriendo, al arrendador le llegan los 150 del subsidio y el resto se lo pagamos nosotros. Y son 150 lucas que nos ayudan, **con eso nosotros ponemos platita a la libreta** y seguimos ahorrando **para la casa propia”**

(BENEFICIARIA DS52, LA CISTERNA)

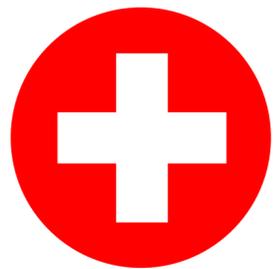


- Arriendo entendido como **tránsito a la vivienda definitiva**
 - Permite que hogares mejoren situación financiera y **ahorren** para la vivienda **en propiedad**.
 - Participar del DS52 entrega **puntaje adicional** para la postulación al DS1 (subsido clase media).
 - **Subsidio de albergue transitorio** para familias que esperan la entrega de su vivienda propia a través del DS49.
 - 50% de los beneficiarios que se retiran del programa Subsidio de Arriendo lo hacen para **aplicar un subsidio en propiedad** (MINVU, 2019).
- Arriendo como **alternativa para quienes no pueden optar a una vivienda propia**

El arriendo es una tenencia más flexible, que se adapta a las necesidades según el ciclo de vida (ejemplo: inmigrantes, hogares jóvenes, adultos mayores)

5. EVIDENCIA INTERNACIONAL

EL PESO DEL ARRIENDO Y EL ALQUILER PROTEGIDO



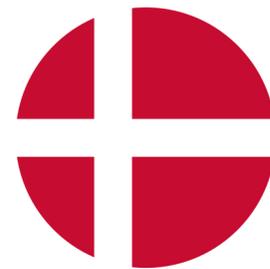
SUIZA

60% del parque habitacional
(**10%** arriendo social)



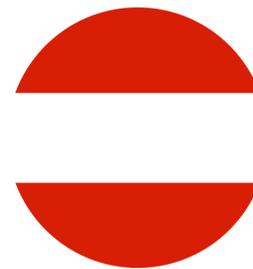
ALEMANIA

52% del parque habitacional
(**10%** arriendo social)



DINAMARCA

47% del parque habitacional
(**21%** arriendo social)



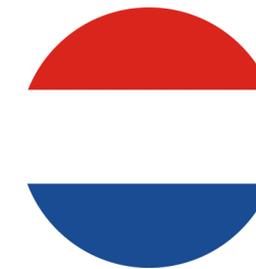
AUSTRIA

43% del parque habitacional
(**24%** arriendo social)



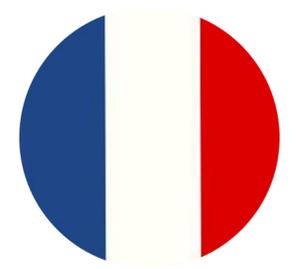
SUECIA

43% del parque habitacional
(**21%** arriendo social)



HOLANDA

43% del parque habitacional
(**37%** arriendo social)



FRANCIA

37% del parque habitacional
(**15%** arriendo social)

EN EL MUNDO: DIVERSIDAD

Y ARTICULACIÓN DE ACTORES

SECTOR
PÚBLICO

SECTOR
PRIVADO

SOCIEDAD
CIVIL

- **ESTADO**
De proveedor directo de vivienda a financista y regulador de la provisión y administración
- **PRIVADOS**
Construcción de stock con aplicación de incentivos y obligaciones
- **ASOCIACIONES DE VIVIENDA**
Tendencia al traspaso de la propiedad y la administración a entidades sin fines de lucro.
 - Qué apoyo?: Vivienda asequible + gestión social
 - Ventajas: atención social especializada y levantamiento y gestión de recursos



FUNDACIÓN
a1canzable

Promovemos
el arriendo
alcanzable

Creando y
administrando
diferentes de
modelos de arriendo
alcanzable

Empoderando a la
demanda de
arriendo alcanzable
y construyendo
comunidad

**EXPERTISE
EN POLÍTICAS
PÚBLICAS**

**EXPERIENCIA
EN EL SECTOR
INMOBILIARIO**

**VOCACIÓN
SOCIAL**

¿QUÉ HACEMOS?

ARTICULAMOS ACTORES PARA ENTREGAR UNA VIVIENDA ALCANZABLE Y...

HACER EL ARRIENDO MÁS ASEQUIBLE

Derribar barreras de entrada y lograr precios por debajo del valor de mercado

AUMENTAR EL BIENESTAR

De los hogares a través de la gestión social durante la aplicación de subsidios y estadía en las viviendas

FOMENTAR UN ECOSISTEMA DE ARRIENDO PROTEGIDO

Incidir en el desarrollo de un ecosistema de arriendo protegido con la participación de públicos y privados



¿CÓMO COMENZAMOS A EMPUJAR MODELOS DE ARRIENDO PROTEGIDO? NUESTROS MODELOS HOY

ADMINISTRACIÓN DE UNIDADES DE TERCEROS

Administrar unidades privadas y públicas para satisfacer la demanda por arriendo protegido

FONDO DE INVERSIÓN DE IMPACTO

Fondo de Inversión: inversionistas renuncian a rentabilidad a cambio de **impacto social medible**

DESARROLLO DE PROYECTOS PROTEGIDOS

Construcción de proyectos de arriendo protegido con aportes públicos (por ej. Glosa 3) y/o privados



¿CUÁLES SON
LOS DESAFÍOS?

FUNDACIÓN
a1lcanzable



- ¿Cómo **visibilizar** y **darle voz** a los hogares que arriendan? ¿Y a la demanda potencial ?
- ¿Cómo generar y sostener un **sistema integral de arriendo protegido**?
 - **Gobernanza:** ¿Cuál es el rol y responsabilidad de los **distintos actores**?
 - **Financiamiento:** ¿Qué **instrumentos** generar para el **financiamiento**?
 - **Regulación:** ¿Qué incentivos y obligaciones se pueden contemplar? ¿Cómo vincular el arriendo a la **planificación territorial**?
- ¿Cómo **posicionar el arriendo** en una cultura de preferencia y tendencia a la propiedad?



FUNDACIÓN
alcanzable