

MARCO GUTIÉRREZ V.

Ante la estrecha oferta en el mercado de arriendo, con ocupaciones al tope en la Región Metropolitana (RM), y un déficit de viviendas que golpea a sectores medios y bajos con más fuerza, ha resurgido la propuesta de un "arriendo asequible".

Esta iniciativa implica que el Estado ponga a disposición parte de los terrenos que componen su banco de suelo público, para que entidades privadas inviertan, desarrollen y pongan en arriendo conjuntos habitacionales destinados a sectores medios y vulnerables, en una concesión a 25 años. Luego de ese periodo, los inmuebles quedan en manos del fisco.

Así lo destaca Déficit Cero, plataforma creada por Techo-Chile y la Cámara Chilena de la Construcción. Desde allí estiman que este mecanismo podría ser una respuesta —a mediano y largo plazo— para más de 400.000 familias, que hoy pagan más del 30% de sus ingresos en vivienda. De ese modo, se reduciría su vulnerabilidad económica.

El aumento de la oferta de viviendas descomprimiría el mercado del arriendo y podría generar bajas de precios, señala Enrique Matuschka, director de Desarrollo Urbano-Habitacional de Déficit Cero.

Cifras alarman

En Déficit Cero indican que en Chile la crisis habitacional "ha alcanzado niveles críticos", con más de 2,21 millones de hogares demandando algún tipo de ayuda estatal para acceder a una vivienda. De estos, unas 877.900 familias destinan más del 30% de sus ingresos al arriendo.

Un estudio de la plataforma de propiedades Toctoc publicada la semana pasada por "El Mercurio", reveló que el arrien-

Unas 877.900 familias destinan más del 30% de sus ingresos al alquiler:

Propuesta apunta a que concesiones en suelo fiscal para viviendas quitarían presión al mercado de arriendo

• Déficit Cero prevé que unos 400.000 grupos familiares podrían beneficiarse a largo plazo. El Minvu estima necesario revisar la normativa que regula los terrenos.

do en la RM, en los mercados no institucional u "hormiga", y también el institucional o *multi-family*, tiene ocupaciones que apenas están bajo el 100%. En medio de esta fuerte demanda, al cierre del primer semestre la oferta de arriendo disponible en la capital se situó en 15.380 unidades, una caída de 9,5% anual. "Utilizar terrenos del Estado para incentivar la inversión privada en arriendo subsidiado podría diversificar la oferta de vivienda y promover la integración socioterritorial", dice Déficit Cero.

Enrique Matuschka explica que para enfrentar de mejor forma el déficit habitacional en el país se deberían estar iniciando, construyendo y entregando alrededor de 100.000 viviendas al año. Recuerda que el plan de emergencia del Gobierno apunta a 65.000 unidades anuales y estima que la concesión de suelo fiscal para arriendo podría aumentar en 40% esa última cifra.

A la vez, estima que unas 400.000 familias de las más de 877.000 que arriendan y gastan más del 30% de sus ingresos en ese ítem, podrían verse beneficiadas en el mediano y largo pla-



El parque de casas y departamentos para arriendo en la Región Metropolitana registra una alta ocupación.

zo. Para ello, se necesitarían construir unos 1.300 edificios de departamentos de "arriendo asequible", con un promedio cercano a las 300 viviendas en cada torre.

Modelo

Matuschka señala que para que los proyectos de arriendo en suelo estatal sean exitosos y convoquen a los privados, de-

ben segmentarse en tres tercios: uno para alquiler con subsidio estatal para personas vulnerables; otro 33% para sectores medios que no paguen más del 30% de sus ingresos, y una parte final para arriendo libre o de mercado.

En Déficit Cero destacan como experiencia internacional el Plan Vive de la Comunidad de Madrid. Este, explican, busca aumentar la oferta de vivienda

en arriendo asequible mediante la colaboración público-privada. En este modelo, agregan, la Comunidad de Madrid cede suelo público a promotores privados por un periodo de 50 años, y estos últimos construyen y gestionan las viviendas, "que se ofrecen en arriendo a precios regulados y accesibles para grupos prioritarios, como jóvenes y familias vulnerables. Al final del plazo, las viviendas son devuel-

tas al Estado".

La entidad añade que para la viabilidad legal del modelo, este tipo de proyectos podría ser impulsado por empresas del Estado —como Desarrollo País— o iniciativas desde los ministerios de Vivienda y Obras Públicas, por medio de sus facultades administrativas.

Déficit Cero también está analizando la experiencia de Singapur, pero para una eventual propuesta en materia de compra de vivienda, no de arriendo.

Visión del Minvu

Desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo indican que "el espíritu del Plan de Emergencia Habitacional es ampliar la mirada y buscar nuevas soluciones. Con relación al suelo, se han explorado nuevos modelos como la asociatividad con empresas públicas para adaptar normativa y que dicha plusvalía se reinvierta en los proyectos de vivienda social".

El Minvu añade que "otra alternativa ha sido la dación en pago de terrenos públicos donde privados se adjudican proyectos al mejor postor respecto a la ejecución de equipamiento y servicios. Dentro de esas posibilidades también estamos explorando alternativas de concesión, pero que requieren una revisión de la normativa que regula el suelo, de manera de resguardar los recursos públicos".