

**LOS ALTOS COSTOS DEL ARRIENDO:
APROXIMACIONES A LA NUEVA
VULNERABILIDAD HABITACIONAL
EN CHILE**

THE HIGH COSTS OF THE LEASE:
APPROXIMATIONS TO THE NEW HOUSING
VULNERABILITY IN CHILE

Pablo Flores ¹⁻²

Según datos de la encuesta CASEN 2015, más de un millón de hogares en Chile arrienda una vivienda. En comparación a años anteriores, esta cifra confirma una tendencia al alza de familias que optan por el arriendo como opción de tenencia de una vivienda (20,1%), aunque muy por debajo de quienes ocupan una vivienda propia (62,3%).

A pesar que arrendar una vivienda constituye -a diferencia de la vivienda propia- un gasto mensual adicional a los ingresos del hogar, diversos organismos internacionales sugieren transitar de políticas que otorgan viviendas propias hacia alternativas que propongan el acceso a viviendas en arriendo para resolver el déficit habitacional y promover una mayor movilidad residencial (BID, 2014). Esto ha sido parte del actual programa de subsidios al arriendo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que tiene como propósito dar una solución habitacional al 70% más vulnerable de la población nacional.

¹(Chile). Sociólogo, Universidad Alberto Hurtado (pablo.flores@techo.org). Director del Centro de Investigación Social (CIS) TECHO-Chile.

²(Chile) Sociologist, Universidad Alberto Hurtado (pablo.flores@techo.org). Director of Centro de Investigación Social (CIS) TECHO-Chile..

Bajo ese marco, y frente a los avances que se han realizado paulatinamente por parte de la política habitacional, resulta importante detenerse a profundizar sobre el diagnóstico de fenómeno del arriendo para la población en situación de vulnerabilidad en Chile.

Un primer acercamiento sugiere conocer la realidad de Chile respecto a otros países. A modo de ejemplo, el promedio del gasto en arriendo respecto al ingreso total una familia de los países OCDE es de un 20%. No obstante, al analizar los gastos mensuales en arriendo por los ingresos totales del hogar, se logra corroborar que una gran cantidad de hogares superan los gastos promedios de un hogar de país OCDE. Tal como se observa en la tabla N°1, de las 141 mil familias del primer quintil de ingreso autónomo que arriendan (20% más pobre), un 45% es el gasto promedio de sus ingresos en arriendo, mientras el segundo quintil gasta un 29,8% de sus ingresos en arriendo.

Al analizar los gastos en arriendo por quintil autónomo regional, existen regiones donde los hogares del primer quintil llegan a gastar más de la mitad de sus ingresos en pagar un arriendo. Destaca notoriamente el alto gasto de los arriendos en las regiones de la Zona Norte junto a Magallanes, regiones que concentran los mayores costos en arriendo. Asimismo, es posible apreciar un conjunto de regiones con ingresos bajos (Biobío, La Araucanía, Los Lagos), por lo cual el gasto del arriendo es más alto y los ingresos restantes muy bajos.

Tal como muestra la tabla anterior, los hogares del primer quintil de ingreso gastan en promedio

un 45% de sus ingresos para pagar el arriendo de una vivienda. Este gasto excesivo en el arriendo constituye una grave vulneración al derecho a una vivienda adecuada en cuanto a “gastos soportables de la vivienda” (Observación N°4 Comité DESC), y se presenta como una cifra que supera el promedio del gasto de los hogares de países OCDE.

Este análisis pareciera aportar a dar una explicación sobre las causas del aumento de un 48% de familias en campamentos en los últimos cinco años (CIS TECHO, 2017). Los resultados de la Encuesta de Antecedentes Previos al Campamentos (EAP 2017), aplicada en aquellos campamentos en los que TECHO-Chile trabaja en regiones que han aumentado familias en este tipo de asentamientos, indican cifras reveladoras. Ante la pregunta sobre cuáles fueron las razones por las cuales llegó al campamento y qué suceso lo provoca, un 60% indica que se llega al campamento por el alto costo en los arriendos, provocado por una alza en el costo de los arriendos o el desalojo de la vivienda o pieza que arrendaba. Por otra parte, como una segunda razón, se presenta el allegamiento (30%), provocado por problemas familiares, donde en la gran mayoría de los casos ocurre en viviendas hacinadas (60%).

En el escenario de elecciones presidenciales en Chile, resulta de suma importancia generar nuevas evidencias para los desafíos en materia de política habitacional y derechos sociales. Desde esta perspectiva, este nuevo número de la Revista CIS realiza un intento por profundizar en aquellas temáticas que requieren mayor crítica y profundidad para avanzar a ciudades más justas e inclusivas.

	Número de hogares	Promedio de ingresos totales del hogar	Pago promedio mensual de arriendo	Gasto del ingreso en arriendo
I Quintil	141.841	263.504	118.331	44,9%
II Quintil	180.717	448.384	133.764	29,8%
III Quintil	204.562	629.102	155.075	24,7%
IV Quintil	247.128	856.831	184.102	21,4%
V Quintil	317.886	1.768.493	262.113	14,8%

Fuente: Centro de Investigación Social (CIS) a partir de CASEN 2015.

Región	Promedio de ingresos totales del hogar	Gasto mensual en arriendo	Porcentaje de gasto en ingreso	Ingresos restantes
Arica	249.003	138.069	55,4%	110.934
Tarapacá	329.646	171.443	52,0%	158.203
Antofagasta	355.223	174.930	49,2%	180.293
Atacama	313.846	159.367	50,8%	154.479
Coquimbo	254.901	115.015	45,1%	139.886
Valparaíso	256.862	106.933	41,6%	149.929
Metropolitana	327.398	147.604	45,1%	179.794
Ohiggins	242.953	91.540	37,7%	151.413
Maule	261.962	75.459	28,8%	186.503
Bio Bio	190.604	96.789	50,8%	93.815
Araucanía	193.814	96.851	50,0%	96.963
Los Ríos	205.816	83.913	40,8%	121.903
Los Lagos	200.069	106.355	53,2%	93.714
Aysén	267.008	118.865	44,5%	148.143
Magallanes	304.860	200.000	65,6%	104.860
NACIONAL	263.504	118.311	44,9%	145.193

El primer artículo, de Viviane Resende, realiza un análisis desde la criminología crítica, los discursos críticos del discurso y el proyecto decolonial, el caso de Samir Sati, con la policía y la ley en la ciudad de San Pablo Brasil. De este modo, identificar la gestión política de la pobreza y vulnerabilidad de personas en situación de calle.

El segundo artículo, de Carolina Maturana, presenta una revisión de los discursos generados por fuentes de información nacional en torno al tema de la vivienda y el habitar de migrantes latinoamericanos llegados a la ciudad de Santiago. fuentes de información y violencia simbólica en el habitar migrante latinoamericano. Mediante análisis crítico del discurso y antropología visual, identifica grados de violencia simbólica hacia el habitar migrante.

El tercer artículo artículo, de Elías Sánchez, describe el caso de la Villa San Luis, conjunto habitacional

realizado por el Gobierno de la Unidad Popular, con el fin de dar cuenta de dos experiencia socio-espaciales contrapuestas: una ciudad de la participación popular, y una ciudad de los promotores inmobiliarios.

El cuarto artículo, de Karina Jensen y Mariana Birche, identifican características que puedan influir en el mejoramiento de áreas vulnerables y el paisaje urbano en las cuencas hídricas, específicamente en las inundaciones en la cuenca del Río Arroyo, en La Plata, Argentina.

El quinto artículo, de Claudia González, presenta la experiencia de la veedurías comunitarias en la ciudad de Medellín, Colombia, como una manera de resistencias por el espacio construido y en defensa de la gestión territorial.

El sexto artículo, de Oliver Mella, analiza la zonificación de amenaza por remoción en masa en campamentos

de Talcahuano. A partir de lo anterior, se propone un modelo de amenaza de remoción en masa, a través del método Mora-Vahrson.

Por último, el artículo de Juan José Rojas, realiza un análisis de la geografía de los campamentos en la ciudad de Copiapó. A través de la aplicación de entrevistas y análisis discursivos, de integra la planificación de la ciudad, los agentes urbanos y la distribución de los campamentos, aproximando a las causas del aumento de campamentos en Copiapó.

En la sección de reseñas, María Jesús Silva nos entrega una reseña del libro “Nuevos habitantes de Santiago” de la geógrafa Yasna Contreras, que realiza un análisis del repoblamiento de la comuna de Santiago y muestra las distintas trayectorias que surgen en el acceso a una vivienda.

Este número de la Revista CIS nos llena de orgullo, ya que se cumplen 15 años de la fundación de nuestra revista. Han sido tiempos de mucho aprendizaje, crecimiento y dificultades, pero siempre ha existido la convicción del importante rol que adquiere la generación de conocimiento al servicio de las transformaciones que Chile y América Latina necesitan. Queremos agradecer especialmente a todas y todos quiénes han sido parte de la Revista CIS estos quince años: directores, editores, evaluadores, autores, patrocinadores y especialmente a nuestros lectores. *A todos y todas, muchas gracias.*

BIBLIOGRAFÍA

BID (2014). Se busca vivienda en alquiler: opciones de política en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo: Washington.

CASEN (2015). Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional. Ministerio de Desarrollo Social: Chile.

CIS TECHO-Chile (2017). Encuesta de Antecedentes Previos al Campamento. Centro de Investigación Social (CIS) Fundación TECHO-Chile: Santiago.

CIS TECHO-Chile (2017). Informe actualización Catastro Nacional de Campamentos 2017. Centro de Investigación Social (CIS) Fundación TECHO-Chile: Santiago.