



Incentivo al ahorro para la compra de la vivienda en beneficiarios del subsidio al arriendo

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu

Santiago, 24 de septiembre de 2020.

1. Beneficios actuales del subsidio de arriendo

El subsidio al arriendo fue diseñado, inicialmente, como una estrategia de transición para los hogares antes de acceder a su vivienda definitiva. En ese sentido, **los hogares beneficiarios del subsidio de arriendo obtienen puntaje adicional para la postulación al programa DS01**, correspondiente a 40 puntos por cada 12 meses de copago de renta, llegando a un máximo de 120 puntos.

Asimismo, el programa de arriendo facilita a los hogares a ahorrar más, al rebajar el costo que deben pagar por su arriendo, lo que indirectamente les podría permitir acceder a los puntajes adicionales con que el DS01 premia los montos por sobre el mínimo exigido. Dichos premios corresponden a 4 puntos por cada UF que exceda el ahorro mínimo exigido para postular y que no supere las 100 UF; 2 puntos por cada UF que exceda de 100 UF y no supere las 150 UF; 1 punto por cada UF que exceda de 150 UF y no supere las 200 UF; 0,05 puntos por cada UF que exceda de 200 UF

A continuación, se detalla una serie de experiencias internacionales que buscan fomentar aún más el ahorro de los hogares que arriendan para que, posteriormente, puedan adquirir una vivienda.

2. Experiencias internacionales

En Estados Unidos existen variados programas de arriendo y compra (*lease-purchase programs o rent-to-own*) que permiten a los beneficiarios residir en una vivienda durante un primer periodo como arrendatarios, con la opción de comprar antes de que termine el contrato de leasing. En algunos casos, un porcentaje del arriendo constituye ahorro y sirve para pagar el pie de la propiedad en el futuro. Esto es similar al esquema británico *Rent to Buy* y al actual subsidio de leasing del Minvu¹.

Por otro lado, las cuentas de desarrollo individual (*Individual Development Accounts, IDAs*) son otro mecanismo utilizado en Estados Unidos para obtener el ahorro necesario para la compra, destinado a hogares que cumplen requisitos de entrada, como ingresos bajo 2 veces la línea de la pobreza, contar con trabajo formal y realizar cursos gratuitos de finanzas personales. Bajo este

esquema, organizaciones estatales o sin fines de lucro premian el ahorro del hogar con un aporte adicional. En otras palabras, por cada peso ahorrado por el hogar, la institución aporta un porcentaje determinado para complementar el ahorro.

Otro programa es el de Autosuficiencia Familiar, desarrollado por el HUD (*Department of Housing and Urban Development* de Estados Unidos, análogo al Ministerio de Vivienda y Urbanismo en dicho país) y que considera convenios por 5 años. Normalmente, cuando aumentan los ingresos de un hogar que recibe un *Housing Choice Voucher* (VHC, símil al subsidio de arriendo chileno), también lo hace el pago del arriendo. Sin embargo, bajo este programa todo el aumento en ingresos que obtenga el beneficiario se junta en una cuenta de ahorro en garantía. Los arrendatarios que completen el programa, pueden acceder a los fondos ahorrados para cualquier propósito.

Dentro de los modelos privados que incorporan crédito, existe uno desarrollado por una empresa sin fines de lucro llamada *Cornerstone Corporation*. Los arrendatarios que celebran un contrato de arriendo con garantía hipotecaria obtienen lo que se denomina “crédito con garantía hipotecaria” cada vez que cumplen una de las obligaciones especificadas. Después de 5 años, los arrendatarios pueden acceder a créditos blandos para cualquier uso poniendo su propiedad como garantía. Esto permite a los beneficiarios, por ejemplo, pedir prestado hasta un mes de alquiler al 0% de interés en su primer año, que debe reembolsarse durante doce meses.

Otro modelo es el de una empresa con fines de lucro llamada *WayPoint*. Esta entidad compra y rehabilita viviendas que no pudieron ser pagadas por sus propietarios, muchas de ellas embargadas, y las ofrece en arriendo. Así, promueve lo que llama un programa *Lease Plus Rewards*, que da la oportunidad de ganar los llamados “Waypoints” por pagar el alquiler a tiempo, mantener la unidad en buen estado, renovar su contrato de arrendamiento y tomar una clase de educación financiera. Luego, los arrendatarios pueden canjear estos puntos por devoluciones de dinero.

Tabla 1: Políticas que incentivan el ahorro del arrendatario

Política	Explicación	Instituciones a cargo	Focalizado/Universal	Tipo de transferencia
Lease-Purchase Rent-to-Own Rent-to-Buy	Institución a cargo permite utilizar lo pagado en arriendo como parte del pie, con un aporte estatal, en contratos de arriendo con opción de venta	Estado y Privados sin fines de lucro	Focalizado	Condicionado al ahorro de la familia
Individual Development Accounts (Cuentas de Desarrollo Individual)	Institución a cargo premia el ahorro del hogar con un aporte adicional	Estado y Privados sin fines de lucro	Focalizado	Condicionado al ahorro de la familia
Family Self-Sufficiency (Suficiencia Familiar)	Aumento de ingresos de arrendatarios se junta en cuenta de ahorro (en lugar de subir el arriendo de la vivienda), el que puede ser usado después de 5 años	Estado	Focalizado	Condicionado a la permanencia en el programa
Shared Equity's renter equity program	Si arrendatarios cumplen con obligaciones predeterminadas puede acceder a créditos blancos usando su propiedad como garantía.	Privado sin fines de lucro	Focalizado	Condicionado al cumplimiento de las condiciones
Earning credit for paying rent	Si arrendatarios pagan a tiempo, toman clases de educación financiera y mantienen en buen estado su propiedad, tienen acceso a devoluciones de dinero.	Privado con fines de lucro	Focalizado	Condicionado al cumplimiento de las condiciones

Fuente: Elaboración Propia Centro de Estudios de Ciudad y Territorio

Por otro lado, algunas instituciones de Estados Unidos han propuesto otro tipo de medidas:

- **Gobierno aporta el pie del arrendatario tras un determinado plazo:** esta propuesta, desarrollada por el Instituto Aspenⁱⁱ, plantea crear cuentas de vivienda (cuentas de ahorro) que permitirían a los hogares de ingresos bajos y moderados recibir una contribución del gobierno de hasta USD \$ 5.000 para el pago del pie de la vivienda.
- **Gobierno complementa ahorros:** desarrollada por el economista Joseph Gyourko, esta iniciativa propone un programa de ahorro para los aspirantes a compradores de vivienda en el que el gobierno igualaría, peso a peso, el dinero reservado como ahorros hasta que se acumularan fondos suficientes para un pago inicial del 10% para la compra de una casa.

3. Propuesta preliminar

En base a las experiencias de Estados Unidos, país que cuenta con un marco de política habitacional similar al nuestro, se observa que hay una discusión respecto a cómo incentivar y/o complementar los ahorros de los arrendatarios.

En este sentido, y dadas las experiencias en los beneficios al buen pagador presentes en los programas DSO1 y Leasing, se propone implementar un **beneficio al buen pagador del subsidio de arriendo, que entregue un mes adicional de subsidio por cada cierto periodo de copagos al día por el arrendatario**, el cual se pudiera aplicar en una cuenta de ahorro para la vivienda, o bien, en un descuento del copago para quienes no deseen transitar a la propiedad. Esto permitiría reforzar el buen comportamiento de pago, junto con apoyar a los hogares que lo requieran, en el ahorro para la vivienda propia.

Actualmente, las familias seleccionadas por el Programa de Subsidio al Arriendo, reciben un beneficio total de 170 UF, que se entrega de manera mensual con un tope de 4,2 Unidades de Fomento (UF), y puede ser utilizado en un plazo máximo de 8 años, de manera consecutiva o fragmentada. Si se arrienda por un precio superior al tope de 4,2 UF al mes, el subsidio se agota en un periodo de 40 meses, lo que equivale a poco más de 3 años. Si se entrega un nuevo subsidio por 4,2 UF cada 6 meses continuos de buen comportamiento de pago, equivaldría a un máximo de 6 meses de subsidio adicional. Esto implica aumentar el monto de subsidio en 25,2 UF, lo que corresponde a un alza de 15,8% por beneficiario.

4. Referencias

- <http://ternercenter.berkeley.edu/uploads/lease-purchase.pdf>
- <https://www.investopedia.com/updates/rent-to-own-homes/>
- <https://hoa.org.uk/advice/guides-for-homeowners/i-am-buying/rent-to-buy/>
- <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/em/fall12/highlight2.html>
- <https://www.americanprogress.org/issues/economy/reports/2014/09/10/96706/as-more-households-rent-how-can-we-encourage-them-to-save/>

ⁱ Programa que permite acceder a viviendas nuevas a través de la celebración de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con una sociedad inmobiliaria de leasing habitacional. Está destinado a personas que pueden pagar un arriendo, pero que no tienen capacidad de generar ahorro suficiente para postular a otros sistemas de subsidio habitacional.

Bajo este programa, la vivienda se paga con el subsidio y con la parte del aporte mensual que el arrendatario destina a este fin, más los aportes que el interesado pudiera efectuar. Una vez que se complete el precio prometido de venta, se celebrará el contrato de compraventa con el que se transfiere la vivienda al arrendador promitente comprador. Este sistema no exige ahorro previo, aunque el interesado debe financiar los trámites exigidos por la inmobiliaria. Incluye, eso sí, un subsidio al Buen Pagador, que corresponde a un beneficio otorgado por el Estado a personas que estén al día en el pago de sus cuotas de arriendo y es variable según el monto de la vivienda.

ⁱⁱ <https://www.aspeninstitute.org/>