



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

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu

Santiago, 5 de octubre 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 debería facilitar a los hogares el poder 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 que no supere las 150 UF; 1 punto por cada UF que exceda de 150 UF y que no supere las 200 UF; y 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: El caso de EEUU

En general las políticas de vivienda en los países de la OCDE presentan una gran cantidad de alternativas, que pueden ser catalogadas como de apoyo para los compradores, apoyo a los desarrolladores, vivienda social (entendida como arriendo privado o público a precios inferiores al de mercado) y apoyo para los costos de vivienda (subsidiados para el arriendo y, en algunos casos, otros costos calefacción, mantención, recolección de basura o seguros) (OCDE, 2019). Ante esto, existe poca evidencia de mecanismos de transición de subsidios al arriendo a la propiedad, principalmente debido a que en general estas alternativas se enfocan en poblaciones distintas. La política más similar corresponde al Leasing, y a la adquisición de viviendas sociales estatales por parte de sus ocupantes. A continuación, se revisa el caso de Estados Unidos, debido a que es un país en que se ha dado gran discusión al tema del incentivo al ahorro de los beneficiarios de subsidios al arriendo.

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.

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 inferiores a 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 completan el programa pueden acceder a los fondos ahorrados para cualquier propósito.

Entre 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 un “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, el que debe reembolsarse durante 12 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	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	Condicionado al ahorro de la familia
Individual Development Accounts (Cuentas)	Institución a cargo premia el ahorro del hogar con un aporte adicional	Estado y privados sin fines de lucro	Condicionado al ahorro de la familia

de Desarrollo Individual)			
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	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	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	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 que incluye tanto subsidios para adquirir como para arrendar vivienda, se observa que hay una discusión respecto a cómo incentivar o complementar los ahorros de los arrendatarios.

Actualmente, las familias seleccionadas por el Programa de Subsidio al Arriendo del Minvu reciben un beneficio total de 170 UF, el que se entrega de manera mensual con un tope de 4,2 UF y que 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, o bien, 6 semestres. Para el año 2021, el presupuesto incorpora la entrega de estos 16.500 subsidios.

A continuación, se modela el costo de 5 alternativas de subsidio adicional que podrían ayudar a complementar los ahorros de los hogares.

Las dos primeras corresponden a un beneficio al buen pagador, similar al beneficio actualmente existente para beneficiarios de Leasing y DS01. Éste podría entregar 4,2 UF adicionales de subsidio cada 6 o 12 meses continuos de pago en fecha para ser utilizadas en disminuir el copago, o bien, acumularse como subsidio adicional en la compra de vivienda. Esto permitiría reforzar el buen

comportamiento de pago, junto con apoyar a los hogares que requieran ayuda tanto en el ahorro para la vivienda propia como para disminuir su gasto mensual.

Las 3 alternativas siguientes corresponden a un porcentaje de aumento del subsidio total, el que podría utilizarse para complementar los ahorros en vivienda de las familias una vez ocupado el subsidio completo. Vale decir, complementa uno a uno los ahorros que las familias mantengan en una cuenta de ahorro para la vivienda, con un tope en 1%, 5% o 10% del monto total del subsidio de arriendo, materializado en un subsidio adicional del DS01.

La implementación de estas alternativas implicaría un costo fiscal máximo de entre 28.500 y 415.800 UF, asumiendo que habrá 16.500 beneficiarios al añoⁱⁱⁱ. Esta cantidad se pagaría en distintos periodos de tiempo según las alternativas. Este costo podría ser inferior en caso de que no se cumplan requisitos por parte de los beneficiarios (por ejemplo, no pagando en fecha o no ahorrando de manera complementaria).

Tabla 2: Propuestas de Subsidio Adicional para Apoyar los Ahorros

Categoría	Alternativa	UF por hogar	Aumento Porcentual Subsidio por hogar	Aumento de presupuesto anual (16.500 unidades de subsidio), UF
Beneficio buen pagador (aplicable en un menor copago o acumulable para adicionar al subsidio de adquisición)	Un pago adicional cada 6 meses asociado al pago oportuno	25,2	15%	415.800
	Un pago adicional cada 12 meses asociado al pago oportuno	13	7%	214.500
Complemento al ahorro (acumulable con ahorro de la persona, que se adiciona al subsidio)	Aumentar el subsidio en un 1% destinado a complementar el ahorro	1,7	1%	28.050
	Aumentar el subsidio en un 5% destinado a complementar el ahorro	8,5	5%	140.250
	Aumentar el subsidio en un 10% destinado a complementar el ahorro	17	10%	280.500

Fuente: Elaboración propia Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.

Es importante destacar dos riesgos vinculados a la evaluación que tanto los actuales beneficiarios como la ciudadanía en su conjunto hagan de estos instrumentos.

El primer riesgo es que, si bien estas alternativas tienen un costo acotado, podrían ser percibidas como injustas por parte de los beneficiarios de subsidios DS01 que no pasen por el subsidio de arriendo (por ejemplo, allegados que, por diversos motivos, no opten por el subsidio de arriendo^{iv}).

El segundo riesgo que este tipo de aportes podrían reforzar la idea de que el subsidio al arriendo es una alternativa transitoria, lo cual es opuesto a lo que se busca con las políticas de Arriendo Protegido y de la Ley Integración Social. No obstante lo anterior, cabe destacar que, según Selman (2020)¹ un 17% de los postulantes al subsidio de arriendo indica que prefiere arrendar que comprar una vivienda, y un 70% considera que arrendar es una pérdida de dinero. Además, del total de renuncias al programa, 66% declara hacerlo para postular a los programas de vivienda propia regulados por el DS N°1 y DS N°49.

¹ Selman, J. (2020). "Recomendaciones para el diseño de un Registro de Arrendadores para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo"

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/>

<http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-policies/>

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 la 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 y posible 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/>

ⁱⁱⁱ Asumiendo el número de subsidios del proyecto de ley de Presupuesto 2021.

^{iv} Por ejemplo, por inexistencia de oferta en barrios que les interesen, allegamiento funcional, hogares que no tienen los ingresos suficientes para copagar un arriendo y a la vez ahorrar, entre otros.