



ENCUESTA A BENEFICIARIOS SUBSIDIO D.S. 52

Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos

Octubre 2015

Índice

1. Introducción	3
2. Caracterización de Beneficiarios	4
3. Panorama general del Estado del Subsidio	4
4. Razones por las que no ha encontrado vivienda	6
5. Caracterización de quienes ya encontraron vivienda	8
6. Razones de renuncia al subsidio	9
7. Preferencias habitacionales	10
8. Proceso de búsqueda	12
9. Análisis de movilidad residencial	13
10. Sugerencias para mejorar el Programa de arriendo	14
11. Conclusiones.....	17

1. Introducción

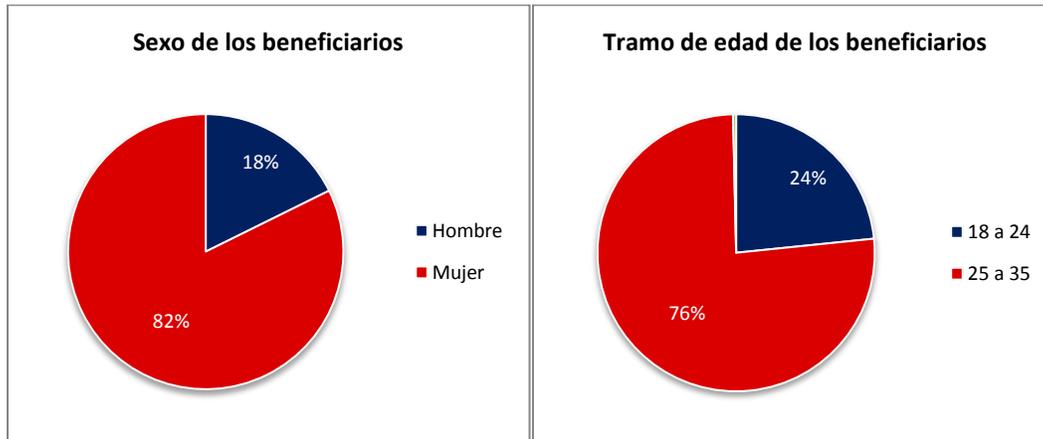
El Subsidio de Arriendo (D.S. 52) es un programa destinado a familias jóvenes (postulantes de entre 18 y 35 años) y emergentes, que necesiten una solución habitacional flexible por un tiempo determinado y que sean capaces de realizar un desembolso mensual para pagar un arriendo.

Una vez publicada la nómina de seleccionados, dentro de los 12 meses siguientes las familias beneficiadas deben buscar alguna vivienda en arriendo que cumpla con los requisitos y exigencias exigidas por el programa. Luego, el titular del beneficio deberá firmar ante notario un contrato de arrendamiento con el dueño de la vivienda y, posteriormente, validarlo en el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU). De ahí en adelante, se tiene que pagar mensualmente el monto de arriendo que el subsidio no cubre, mientras que el MINVU se encarga de pagar el subsidio directamente al dueño de la vivienda.

El presente informe se realiza a partir de la información levantada a través de la encuesta a beneficiarios del subsidio de arriendo (D.S. 52) entre el 1ro y 11 de Septiembre. Esta encuesta se desarrolló a es una muestra representativa a nivel regional de 1125 casos de un total de 4394 beneficiados a nivel nacional (3% de error, 98% de nivel de confianza), que aún no han aplicado el subsidio de arriendo y que están con el subsidio vigente, considerando el plazo de 12 meses para su ejecución, es decir, aquellos que fueron beneficiados en el Primer llamado (Marzo 2014), en el Segundo llamado (Noviembre 2014) y los de Mayo-Junio del año 2015.

2. Caracterización de Beneficiarios

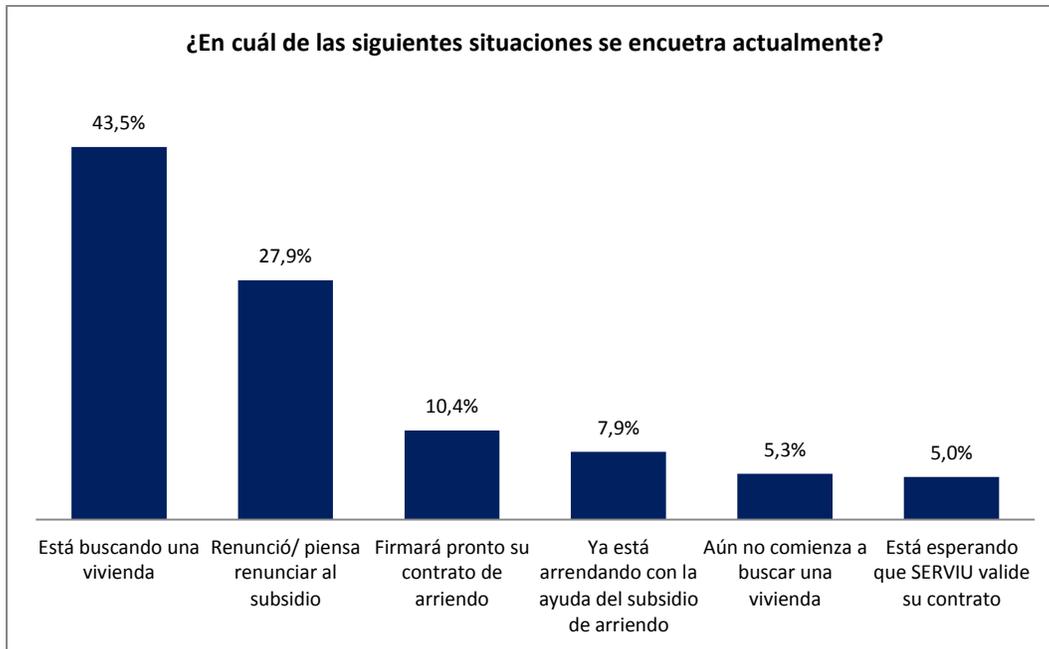
Al analizar a los encuestados según sexo y edad¹, se observa que el 82% son mujeres y el 76% se encuentra en el tramo de edad de entre 25 a 35 años, mientras que la edad promedio es de 27 años.



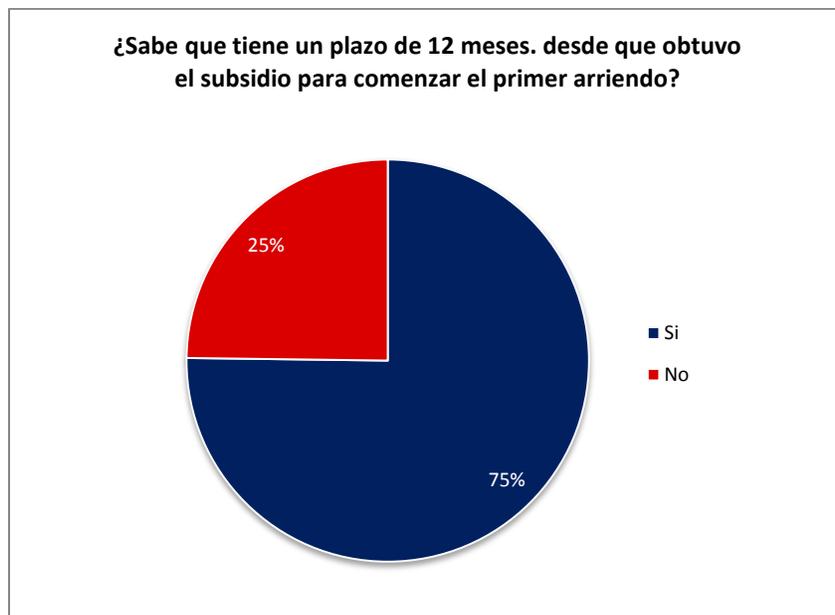
3. Panorama general del Estado del Subsidio

Cuando se observan las situaciones en las que se encuentran actualmente los encuestados beneficiarios del subsidio D.S. 52 que aún no han aplicado el subsidio, es posible apreciar que la mayoría está en proceso de búsqueda de vivienda (44%). El 10% declaró que firmará luego el contrato de arriendo y el 8% ya está utilizando el subsidio. Llama la atención que el 28% renunció o está pensando renunciar al beneficio y el 5,3% no ha comenzado a buscar una vivienda para arrendar. Estas situaciones pueden tener relación con las sugerencias que plantean los beneficiarios para el subsidio, información que será relevada en el punto 10 del presente informe.

¹ Cabe señalar que esta información es ilustrativa, ya que en la muestra se elaboró de forma representativa a nivel regional y no para las variables Sexo y Edad.



Por otra parte, entre quienes aún no están arrendando y que además no han renunciado ni han pensado en hacerlo, el 25% no sabe que tiene un plazo de 12 meses desde que obtuvo el subsidio para comenzar a utilizarlo.



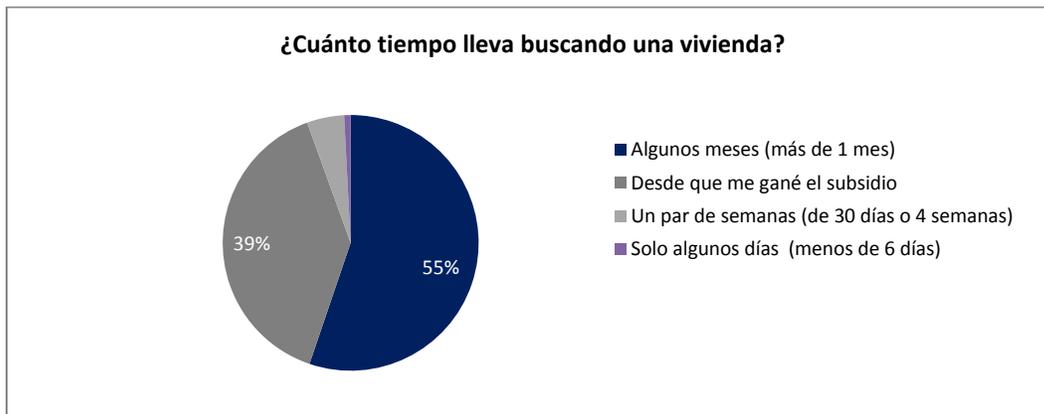
4. Razones por las que no ha encontrado vivienda

Entre quienes aún no comienzan a buscar vivienda (5,3% del total de beneficiarios), se observa que más de la mitad (53%) señala razones distintas a las consultadas entre las alternativas, dentro de las cuales se pueden apreciar que las principales razones que manifestaron los encuestados fueron motivos personas; algunos no estaban informados de ser beneficiados con el subsidio; también se da que los dueños de las viviendas no desean arrendar con el subsidio; asimismo las personas declaran que no logran encontrar viviendas que cuenten con todos los requisitos y, también, las personas manifiestan no tener los recursos necesarios para el copago de las viviendas.

Junto con lo anterior, se da que las personas no han logrado conseguir el dinero para pagar la primera cuota (20%), no han tenido tiempo para buscar o aún no lo piensan (20%) y un 7% todavía no sabe dónde buscar viviendas de arriendo.



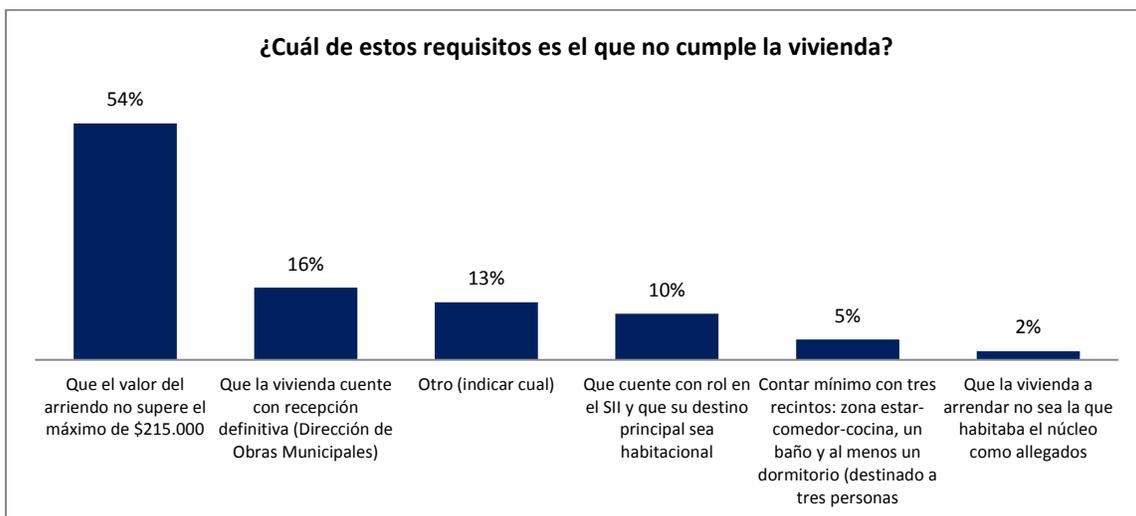
Entre aquellos beneficiarios que están buscando viviendas en arriendo (43,5% del total), el 55% está buscando desde hace algunos meses, por lo menos hace más de un mes desde que se le encuestó, seguido por un 39% que lo hace desde que se ganó el subsidio. Sólo un 5% lo hace desde hace un par de semanas (30 días a 4 semanas).



Del mismo modo, entre los beneficiarios que están en proceso de búsqueda se logró identificar que las razones que subyacen al hecho de aún no haber encontrado un arriendo, destaca que un 34% responde que los arrendadores no han querido arrendar bajo el Subsidio, un 31% no ha encontrado una vivienda que cumpla con todos los requisitos del programa y el 16% no ha encontrado una vivienda en el sector que le gustaría vivir. Un 13% señala otro tipo de razones, pero las que finalmente están asociadas a las categorías planteadas en la pregunta, por ejemplo, entre ellas se mencionan los altos valores de las viviendas en arriendo, lo que les impide encontrar viviendas por el monto máximo que exige el subsidio; otro aspecto es que no encuentran con los requisitos del programa o, también, no han logrado reunir todos los documentos solicitados.

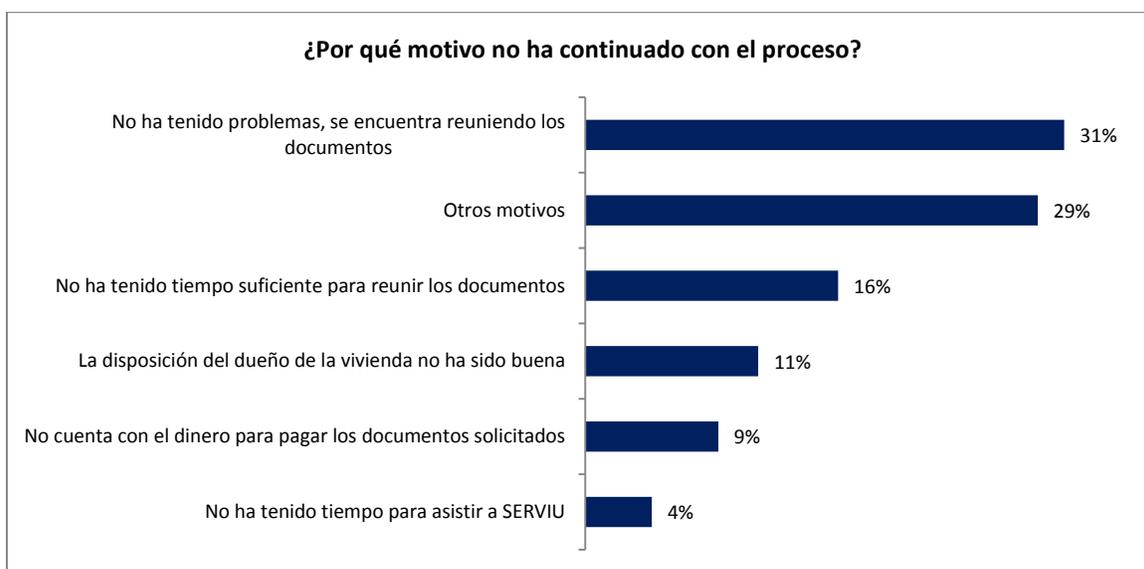


Finalmente, entre quienes están buscando vivienda pero que aún no han encontrado alguna que cumpla con los requisitos del programa (34%), se puede señalar que el principal requisito que les impidió encontrar vivienda es que el valor del arriendo no supere el máximo de \$215.000, con un 56% de las menciones. La razón menos recurrente tiene relación con que la vivienda a arrendar no sea la que habitaba el núcleo como allegados (2%).

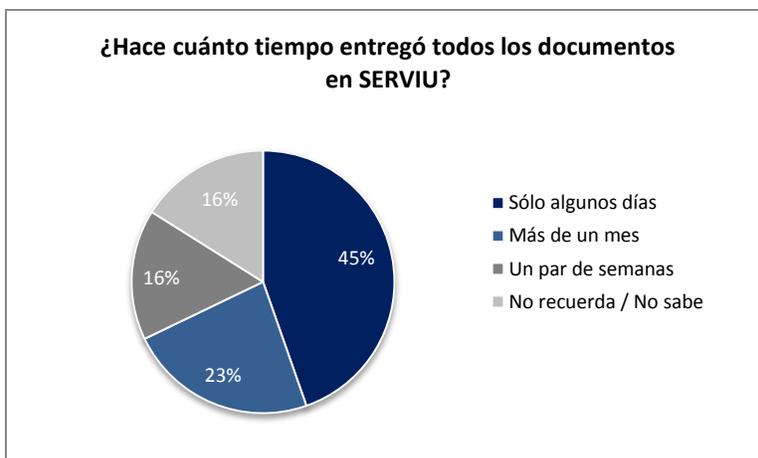


5. Caracterización de quienes ya encontraron vivienda

Con respecto a quienes ya encontraron vivienda y se encuentran en proceso de firmar pronto el contrato de arriendo (10,4% del total de beneficiarios), se les preguntó por los motivos que han tenido para no seguir con el proceso, a lo que el 31% señala que no han tenido problemas, sino que se encuentran reuniendo los documentos requeridos. Además, el 29% señala otras razones distintas a las alternativas entregadas, las que son muy variadas entre sí, sin embargo, hay algunas relacionadas principalmente con que los arrendadores les faltan documentos para concluir con los trámites, también porque no tienen tiempo ya que algunos viven en otra ciudad; además se da en algunos casos que los beneficiarios no contaban con la información necesaria para continuar con el proceso. Junto con lo anterior, el 16% manifiesta que no ha tenido tiempo para reunir los documentos necesarios y el 11% declara que la disposición del dueño de la vivienda no ha sido buena. El 9% declara que no cuenta con el dinero para pagar los documentos solicitados y el 4% declara que no ha tenido tiempo para asistir a SERVIU.

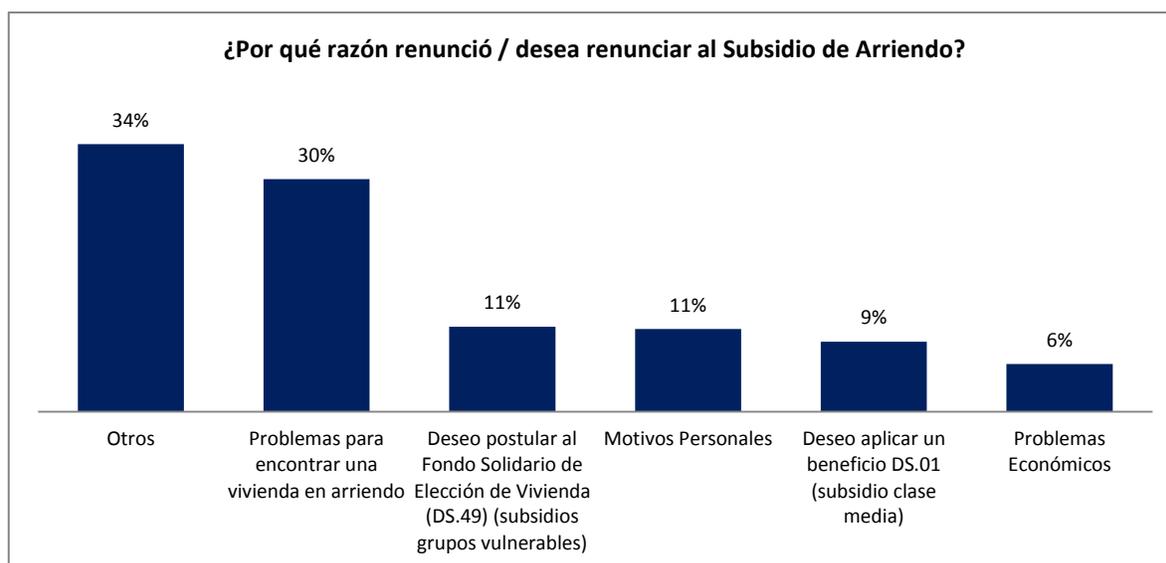


Por su parte, quienes están esperando que el SERVIU valide su contrato (5% del total de beneficiados), la mayoría de las personas entregó todos los documentos al SERVIU hace solo algunos días (menos de 6 días) (45%), el 23% los entregó hace más de un mes, el 16% hace un par de semanas (menos de 30 días o 4 semanas) y otro 16% no recuerda la fecha.

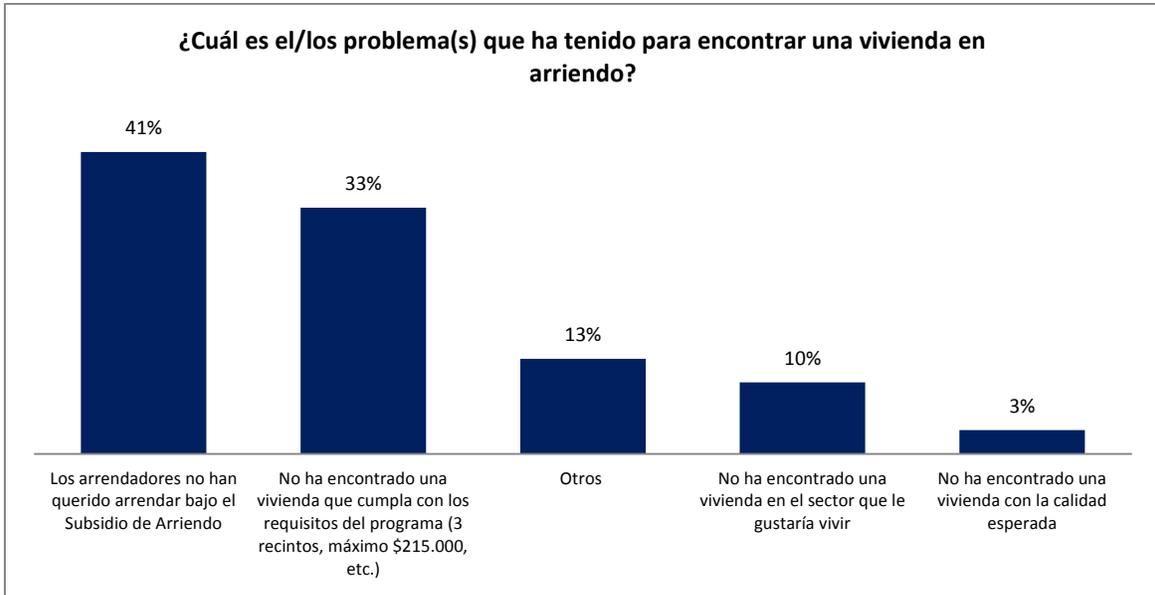


6. Razones de renuncia al subsidio

Como se señaló anteriormente el 28% de los beneficiados renunció o piensa renunciar al subsidio, con respecto a las razones que están detrás de esta decisión, se puede apreciar que la mayoría aduce a otras razones a las presentadas para renunciar al subsidio (34%), las que tienen relación principalmente con que los arrendadores no aceptaron el subsidio para arrendar y que la vivienda, el arrendador o ellos mismos no cumplen con los requisitos para utilizarlo. Además, el 30% manifiesta problemas para encontrar viviendas en arriendo. También cabe destacar que el 11% renunció porque desea postular, o está postulando, al Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S.49), subsidio incompatible con el de arriendo.



Con respecto a quienes han renunciado o han pensado renunciar al subsidio por problemas para encontrar vivienda (30%), el 41% declara que ha sido porque los arrendadores no han querido arrendar a través del subsidio de arriendo, seguido por un 33% que señala que no ha encontrado una vivienda que cumpla con todos los requisitos del programa.



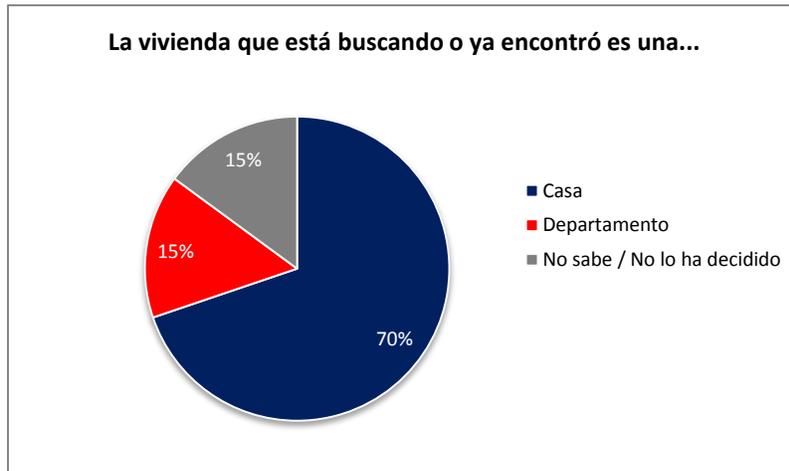
En relación a los requisitos que no cumplen la vivienda, el cual ha sido un factor importante para quienes renunciaron o desean renunciar al subsidio, se puede apreciar que el principal factor que incide en la tomar esa decisión fue el impedimento a buscar una vivienda por más de \$215.000, llegando a un 45% de las menciones. Asimismo, el 29% señala que la vivienda no cumple con la recepción definitiva.



7. Preferencias habitacionales

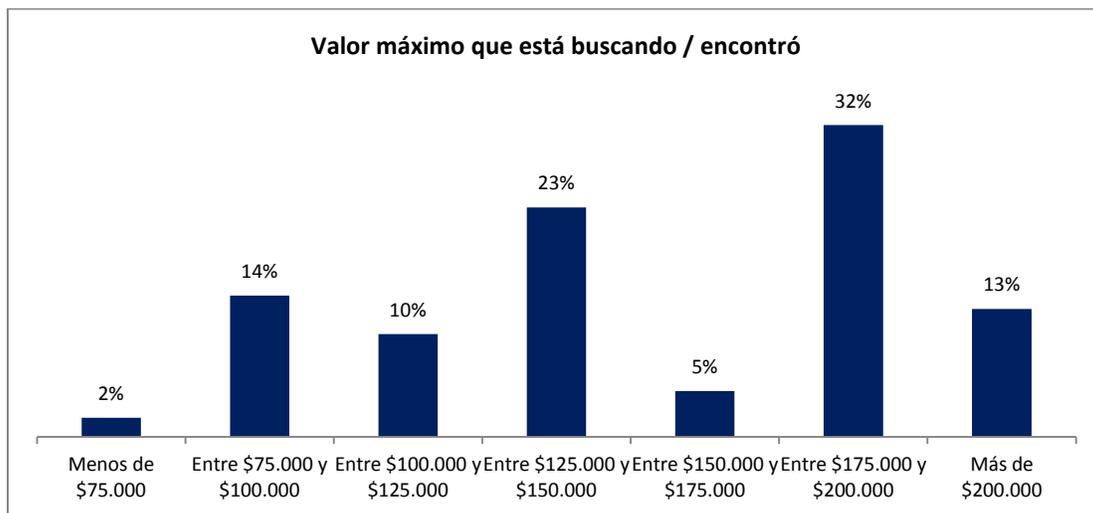
Para conocer las preferencias habitacionales de los beneficiados, se indagó en el tipo de vivienda que estaban buscando o que encontraron, exceptuando a quienes renunciando o desean renunciar al subsidio. En este sentido, la gran mayoría buscaba o encontró una casa (70%),

mientras que el 15% busca un departamento y el 15% restante aún no ha decidido por el tipo de vivienda.



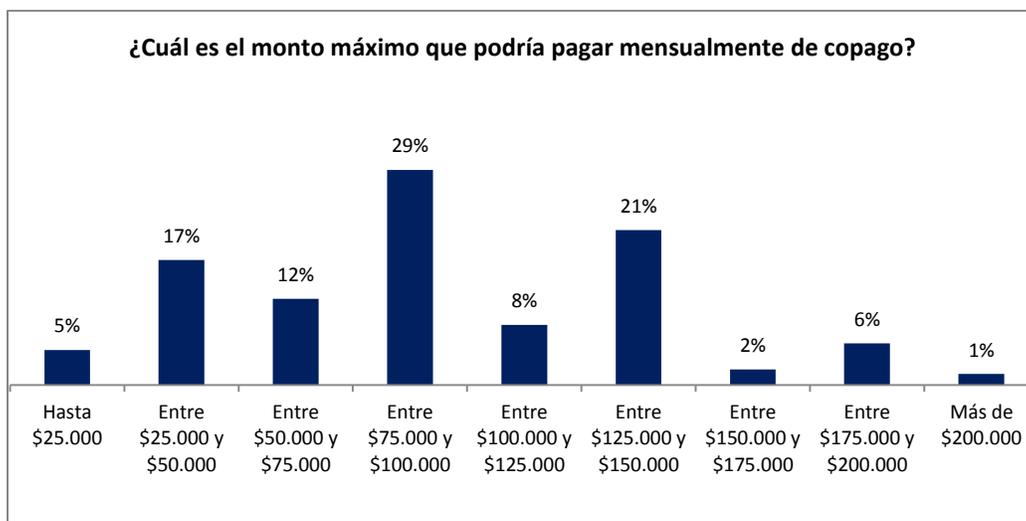
Respecto al valor del arriendo que están buscando o que encontró, se generaron tramos de \$25.000 para categorizar las respuestas, por lo que se puede observar que no existe una tendencia clara de los valores máximos que están buscando, incluso se podría decir que el 50% de las personas está buscando viviendas por valores menores a \$150.000 y el 50% restante mayores a dicho valor.

Si se observa el promedio de los valores de arriendo, en general, el promedio es de \$162.721, presentando ciertas variaciones entre quienes están buscando y quienes encontraron, teniendo un promedio menor valor de arriendo estos últimos. Sin embargo, si se observa la mediana del valor buscado por los beneficiados, se observa que el 50% de ellos están buscando valores menores a \$180.000 y el 50% buscan por sobre ese valor, alejándose \$11.000 del promedio de quienes están buscando; situación que es menos variable en el caso de quienes encontraron arriendo ya que solo hay una diferencia de \$2.558 entre su promedio y su mediana.



	Está buscando	Encontró	Total
Promedio	\$ 169.661	\$ 152.558	\$ 162.721
Mediana	\$ 180.000	\$ 150.000	\$ 150.000

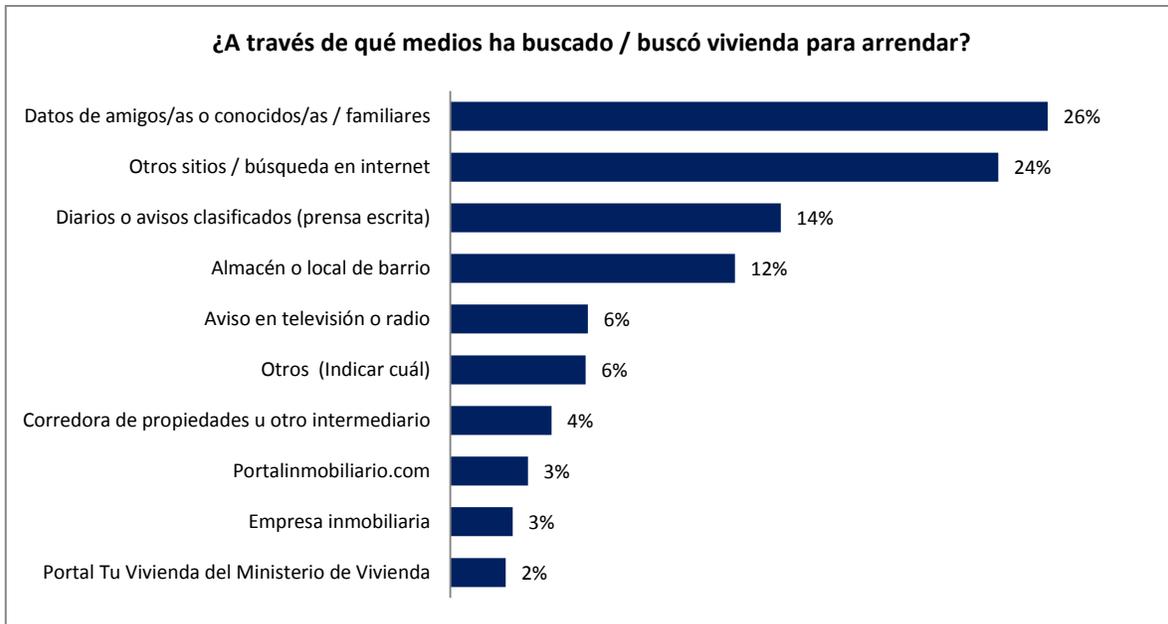
A su vez, al ver el monto máximo de copago al que están dispuestos los beneficiados, se tiene un promedio de \$99.762 y una mediana de \$100.000, por lo que no hay una gran dispersión entre las distintas opiniones de los beneficiados, no obstante el 29% pagaría entre \$75.000 y \$100.000, solo el 1% pagaría más de \$200.000 de copago.



	Está buscando	Encontró	Total
Promedio	\$ 103.196	\$ 96.047	\$ 99.762
Mediana	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 100.000

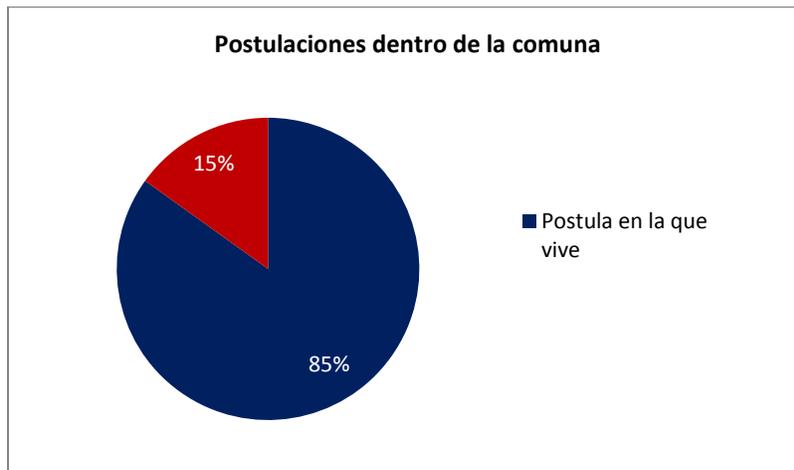
8. Proceso de búsqueda

Para indagar en el proceso de búsqueda de los beneficiados que no han renunciado ni piensan renunciar al subsidio, se les preguntó en relación a los medios que ocupan o han ocupado para buscar viviendas en arriendo. A partir de ello, es posible identificar que el 26% utiliza datos que les entregan conocidos o familiares, seguido por la búsqueda en internet con un 24% de las menciones. Por otro lado, el 14% de beneficiados utiliza la prensa escrita, ya sea diarios o avisos clasificados y el 12% obtiene información de arriendos en almacenes o el local del barrio. Las otras alternativas no superan cada una el 7% de las menciones, llama la atención que solo el 2% utiliza el portal Tu Vivienda del MINVU.



9. Análisis de movilidad residencial

El programa de arriendo permite una mayor flexibilidad para que las personas elijan las viviendas en la comuna que ellos decidan, lo que se ve reflejado en que el 15% de los beneficiados que no han renunciado ni piensan renunciar al subsidio eligen para arrendar una comuna distinta a la que viven, no obstante, la gran mayoría opta por viviendas que estén dentro de la misma comuna.



10. Sugerencias para mejorar el Programa de arriendo

Finalmente se les preguntó a los beneficiados que no aún no han aplicado el subsidio de arriendo sobre las sugerencias y/o comentarios que harían para mejorar el programa. A esto las personas respondieron abiertamente y se agruparon las respuestas en 13 categorías, considerando que del total el 16% no señaló ninguna sugerencia ni comentario.

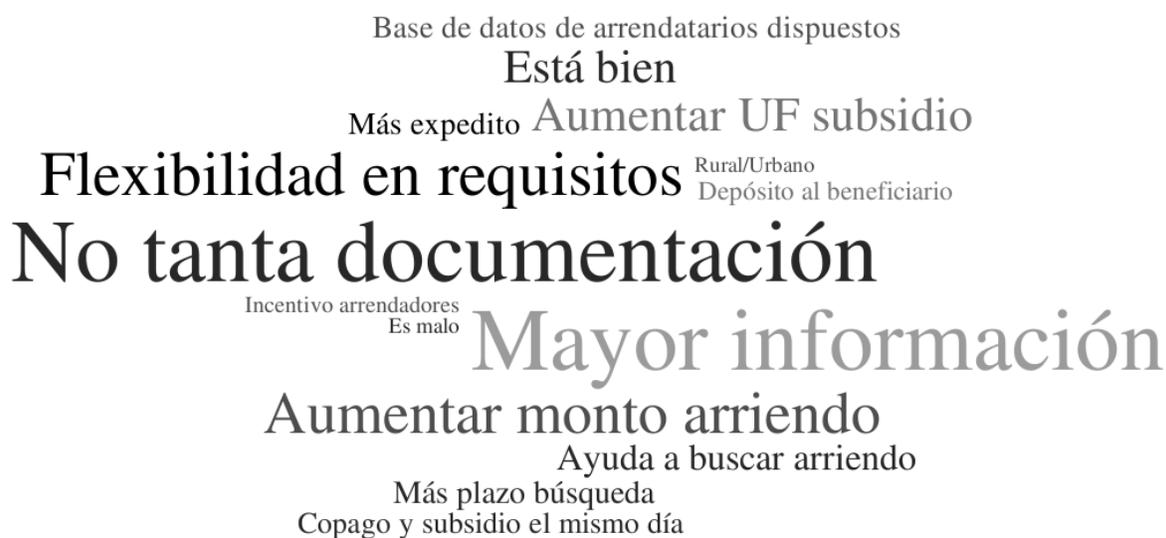
A partir de lo anterior, es posible identificar 2 conceptos fundamentales, el primero dice relación con la cantidad de documentos que les son solicitados tanto a los beneficiados como a los arrendadores. En este sentido, las personas señalan que los arrendadores no tienen tiempo para realizar los trámites, por lo que prefieren no arrendar con el subsidio, como señala un encuestado *“mejorar el tema de los trámites que deben hacer los dueños de la casa, no pudo arrendar porque la dueña no tenía tiempo para realizarlos”*. Además los documentos solicitados son costosos y deben ser pagados por el arrendatario y el arrendador, a lo que muchas veces éstos no pueden o no quieren. Es así como los encuestados señalan la necesidad de darle incentivos a los arrendadores y que ellos no tuviesen que hacer tantos trámites, que la documentación que piden debiese ser acotada y enfocarse en quien desea arrendar. Por ejemplo, una persona señala *“que piden muchos papales, y hay que pagar mucho por ellos. Antes tenía que pagar por un título de dominio y salía \$50.000”*.

El segundo concepto importante tiene relación con poder contar con más información sobre el subsidio, sus características, requisitos, documentación, pazos, etc., en el sentido que los encargados del Programa den más información a quienes van a arrendar, dándoles mayores seguridades respecto al uso de subsidio, tal como se señala *“Que se diera mayor información, para que los arrendadores no tengan tanto miedo de aceptar el subsidio”*. De la mano de esto va la necesidad de que las personas que atienden las consultas estén capacitadas en el programa, tal como señalan una persona *“mayor información a las personas que atienden ya que cometen errores por no estar capacitados”* o también *“Que capaciten a las personas que están en el Serviu. La primera vez yo fui me enteré por medio de internet y fui al Serviu y la personas que me atendió sabía menos que yo”*. Junto con lo anterior, las personas recomiendan que se pueda dar la información por otros medio, como el correo electrónico o que se generaran más instancias de difusión y publicidad para el subsidio de arriendo, *“Más conocimiento a la gente del subsidio, darlo más a conocer”*.

También hay otros aspectos que sugieren los encuestados, como tener una mayor flexibilidad en los requisitos que solicitan, tanto para quienes buscan arriendo como para quienes están dispuestos a arrendar sus viviendas, ya que señalan que muchos de los requisitos no les permiten encontrar una vivienda con mayor rapidez, por ejemplo, el que una casa no presente deudas, *“El hecho de que las casas estén saneadas, que no lo exijan porque las personas no están dispuestas a hacerlo por el costo que significa para el arrendador y por el tiempo”*. Dentro de la flexibilidad está el que se pueda arrendar a familiares, *“Me gustaría poder optar al subsidio de arriendo en donde actualmente arriendo, pero no se pude porque estoy arrendando en una casa que es de un familiar”*

y el subsidio de arriendo no lo acepta”; también tiene relación con el límite de edad, tal como se señala “mejorar y ampliar el rango de edad”.

Otro punto importante, que podría entrar en la flexibilidad en los requisitos, pero no se hizo por la cantidad de menciones particulares que tuvo fue el aumento del monto máximo de arriendo que permite el subsidio (\$215.000), “Tendría que ser más de \$200.000 para arrendar ya que por ese valor se encuentran solo piezas, no casas ni departamentos”.

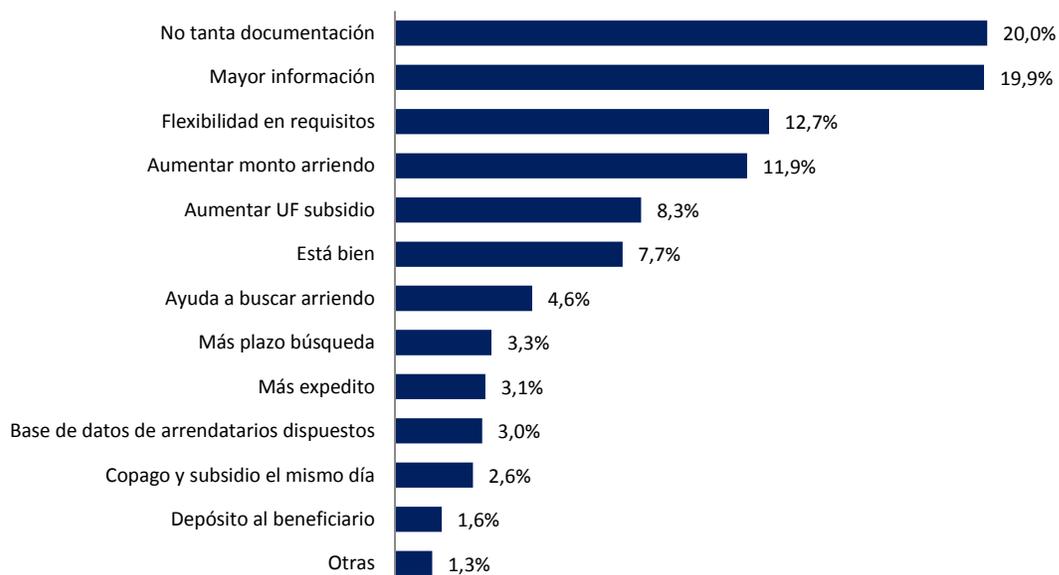


A partir de la información entregada por los encuestados, se sistematizaron las respuestas y, como se comentó, se agruparon en categorías la diversidad de comentarios de las personas. De esta manera, se puede observar en el siguiente gráfico la frecuencia de las distintas categorías. Tanto la sugerencia de que no hubiese tanta documentación asociada al subsidio como la idea de que hubiese mayor información (personas capacitadas, diversas fuentes de información), tienen un 20% de las menciones. La flexibilización de los requisitos y el aumento en el monto que el programa establece como máximo para los arriendos, son señalados en un 13% y 12% respectivamente por los encuestados.

Además se puede apreciar que el 8,3% señala que el programa podría aumentar la cantidad de UF que se entregan como subsidio, mientras que casi el 8% de los beneficiados manifiesta que les ha funcionado y que está bien.

Las otras categorías planteadas no superan el 5% de las menciones, sin embargo cabe señalar que el 4,6% manifiesta la preocupación por lo difícil que se les ha presentado buscar arriendos, por lo que señalan la necesidad de que existan ciertos canales que los ayuden a encontrar viviendas en arriendo. Asimismo, el 3% recomienda la existencia de una base de datos de todas las personas que estuviesen dispuestas a arrendar sus viviendas a través del subsidio, que tuviesen la documentación correspondiente y sin deudas.

¿Qué sugerencias y/o comentarios haría para mejorar el Programa de Arriendo?



11. Conclusiones

A partir de lo revisado a lo largo del informe, se puede observar que la mayoría de los encuestados se encuentra en proceso de búsqueda de vivienda para arrendar (44%), y las razones que tienen para aún no haberla encontrado están que “Los arrendadores no han querido arrendar bajo el subsidio de arriendo” (34%) o “No ha encontrado una vivienda que cumpla con todos los requisitos del programa (3 recintos, máximo \$215.000, etc.)”. Dentro de estos requisitos, el más limitante es que el valor de la vivienda no supere el máximo de \$215.000 (54%).

Por otro lado, el 28% de los encuestados renunció o piensa renunciar al beneficio, lo cual tiene relación principalmente con “Otras razones” a las presentadas (34%), las que están mayormente relacionadas con que los arrendadores no desean arrendar con el subsidio y que no se cumplen los requisitos de vivienda, del arrendador o del arrendatario, mientras que el 30% aduce problemas para encontrar una vivienda en arriendo. Asimismo, los principales problemas con los que se tuvieron que enfrentar para encontrar una vivienda en arriendo son que los arrendadores no han querido arrendar bajo el subsidio de arriendo (41%) y que no han podido encontrar una vivienda que cumpla con los requisitos del programa (3 recintos, máximo de \$215.000, etc.). En este sentido, los dos requisitos más limitantes son que el valor del arriendo no supere un máximo de \$215.000 (45%), seguido de que la vivienda cuente con la recepción definitiva (Dirección de Obras Municipales) (29%).

Junto con lo anterior, el 10,4% de los beneficiados está pronto a firmar su contrato de arriendo, quienes principalmente están reuniendo los documentos para poder continuar con el proceso (31%), mientras que el 29% tienen otro tipo de razones para no haber continuado, lo que tiene relación sobre todo con que los arrendadores no tienen la documentación necesaria para concluir con los trámites o porque no tienen tiempo.

A estos le siguen los que ya se encuentran arrendando con la ayuda del subsidio (7,9%), seguidos de los que aún no comienzan a buscar vivienda (5,3%) y los que están esperando que el SERVIU valide su contrato (5%).

Por otra parte, el 70% de los beneficiados (que no han renunciado ni piensan renunciar) encontró o está buscando una vivienda de tipo casa, mientras que el 15% busca departamentos, el resto aún no lo ha decidido.

Con respecto a la movilidad que experimentan los beneficiados del subsidio, el 15% postula a viviendas que se encuentran fuera de su comuna actual de residencial, mientras que el 85% se queda en la misma comuna.

Por medio de la información levantada, es posible señalar que hay una cierta lentitud de los beneficiados en aplicar su subsidio, mientras que la renuncia al mismo tiene relación a problemas con la recolección de la documentación y a los requisitos solicitados, los cuales son calificados por los encuestados como excesivos, costosos y complejos, además de no hacerles sentido, particularmente aquellos solicitados a los arrendadores.

Asimismo, se puede destacar la importancia que le atribuyen a una mayor información a los aspectos formales del subsidio, además de la necesidad de que las personas que están para resolver consultas estén debidamente capacitadas en el programa. Esta falta de información incide en la desconfianza que tienen las personas dueñas de vivienda, ya que al no saber las condiciones, exigencias y requisitos, no están dispuestas a arrendar bajo esta modalidad.