



Economía, sociedad y territorio

ISSN: 1405-8421

ISSN: 2448-6183

El Colegio Mexiquense A.C.

Link, Felipe; Marín Toro, Adriana; Valenzuela, Felipe
Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia
Economía, sociedad y territorio, vol. XIX, núm. 61, 2019, Septiembre-Diciembre, pp. 507-542
El Colegio Mexiquense A.C.

DOI: 10.22136/est20191355

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11162841008>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

UDEM
redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc
Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso
abierto

Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia

Geographies of rental housing in Santiago, Chile. From residential vulnerability to security of tenure

FELIPE LINK*

ADRIANA MARÍN TORO**

FELIPE VALENZUELA*

Abstract

The growing relevance of rental housing poses a challenge for the Chilean and Latin American housing policy, which has prioritized home ownership. In this context, this article aims to characterize tenants in the Metropolitan Area of Santiago through a cluster analysis, identifying the main types of tenants and analyzing their geographical distribution and vulnerability levels. The results show important differences between tenants, including groups with significant problems of habitability and insufficient income to cover rental expenses. Therefore, housing policy faces the challenge of acknowledging the relevance of rental housing and promoting greater security of tenure for these groups.

Keywords: *residential vulnerability, rental housing, secure tenancy.*

Resumen

La creciente relevancia del arriendo plantea desafíos para la política habitacional chilena y latinoamericana que ha priorizado la vivienda en propiedad. En este contexto, esta investigación realiza una caracterización de los arrendatarios del Área Metropolitana de Santiago mediante un análisis de tipologías; identifica los principales tipos de arrendatarios para posteriormente analizar su distribución geográfica y niveles de vulnerabilidad. Los resultados muestran importantes diferencias: existen grupos con problemas de habitabilidad e ingresos insuficientes para cubrir gastos del arriendo. La política habitacional enfrenta entonces el desafío de reconocer la importancia del arriendo y promover mayor seguridad de tenencia para estos sectores.

Palabras clave: vulnerabilidad residencial, arriendo, tenencia segura.

*Pontificia Universidad Católica de Chile, correos-e: felipe.link@uc.cl, fvalenzuela@uc.cl

**Universidade de São Paulo, correo-e: adriana.marin@usp.br

Introducción

A nivel global hay aproximadamente 1.2 mil millones de personas arrendatarias (Gilbert, 2016); a pesar de que América Latina y el Caribe se caracterizan por el alto nivel de propietarios, uno de cada cinco hogares alquila su vivienda (Blanco *et al.*, 2014). Los cambios en la estructura demográfica de la región —expresados en una disminución del tamaño de los hogares, aumento de las tasas de divorcio y los hogares unipersonales, así como mayor movilidad laboral por economías flexibles y globalizadas— hace que un número importante de familias no opte, o no logre, adquirir una vivienda propia (Blanco *et al.*, 2014). En este contexto, el arriendo ha tenido una presencia sostenida y significativa en las áreas urbanas y actualmente ha ido en aumento en las grandes ciudades debido a la promoción del arriendo residencial privado (Soederberg, 2018).

En el caso chileno, el arriendo también ha crecido de manera sostenida como modalidad de tenencia de la vivienda, en particular en las principales áreas urbanas. Según los resultados de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen), el arriendo ha aumentado de 17% en 2011 a 22% en 2017 a nivel país; específicamente de 20% a 28% en la región metropolitana, en el mismo periodo. Al mismo tiempo, han surgido las primeras modalidades de subsidio al arriendo como parte de la política habitacional (Razmilic, 2015).

El arriendo como modo de tenencia presenta una serie de interrogantes relacionadas con la vulnerabilidad residencial, sin embargo, las investigaciones al respecto han sido escasas para este fenómeno creciente; se ha abordado tangencialmente el problema a propósito de discusiones sobre centralidad, procesos de renovación urbana y gentrificación (Contreras, 2012; 2017; Contreras *et al.*, 2015; Torres e Hidalgo, 2009), así como la llegada de migrantes internacionales, pero no se han estudiado las implicancias que esta modalidad de tenencia tiene respecto a las condiciones habitacionales, de seguridad de la tenencia y, por lo tanto, como una alternativa sostenible en el tiempo.

Resulta relevante, entonces, construir un perfil de arrendatarios en términos más amplios para conocer sus características y desafíos en el contexto de vulnerabilidad residencial de este grupo (Marín-Toro *et al.*, 2017), así como frente al riesgo de flexibilización del mercado de la vivienda en arriendo y la transitoriedad de los habitantes en un contexto de financiarización del desarrollo inmobiliario (Rolnik, 2017).

Este artículo desarrolla un análisis de tipologías y distribución geográfica de los arrendatarios en el Área Metropolitana de Santiago (en adelante, AMS); para conocer su nivel de vulnerabilidad y las diferencias existentes

entre los distintos tipos tiene en cuenta la creciente relevancia del arriendo y los desafíos que involucra para la política habitacional.

Se busca evidenciar la importancia del arriendo como fenómeno en el proceso general de metropolización de la ciudad, más allá de sus expresiones más conocidas, caracterizadas por una localización central y orientadas a ciertos grupos específicos de profesionales e inmigrantes. Es decir, abarcar también diferentes sectores donde tradicionalmente ha predominado la propiedad.

Se presume que las condiciones habitacionales, económicas y de localización en que se produce el arrendamiento varían significativamente dependiendo del perfil socio-demográfico de los hogares, lo que incide finalmente en el nivel de vulnerabilidad de los distintos tipos de arrendatario.

Observamos que el arriendo es una forma de asegurar localización, aunque muchas veces implica una condición de vulnerabilidad residencial importante, debida a la proporción del gasto en el presupuesto familiar que se utiliza para éste, así como a las condiciones precarias de habitabilidad.

Para estudiar este problema se realizó un análisis de los resultados de la encuesta Casen 2015, mediante los cuales se desarrolló: *i*) una tipología de arrendatarios para identificar los diferentes grupos presentes en el AMS; *ii*) un análisis de los patrones de localización de cada tipología y *iii*) un análisis de las condiciones de vulnerabilidad de los arrendatarios, tanto en términos habitacionales como de seguridad de tenencia.

1. De la propiedad al arriendo en las políticas habitacionales

América Latina tiene una de las tasas de propiedad más altas a nivel mundial (Blanco *et al.*, 2014); por décadas, la vivienda ha representado socialmente un medio de ahorro y un sistema de seguridad para las familias, lo que en un contexto regional de baja protección social, incertidumbre económica y alta informalidad se transforma en un bien sumamente preciado (Sabatini *et al.*, 2014); existe también la importancia cultural e ideológica que posee la propiedad de una vivienda en América Latina (Ronald, 2008), lo que Marín-Toro (2017) definió como un *ethos* particular de la vivienda en propiedad.

En este escenario los arrendatarios han pasado inadvertidos en las políticas habitacionales y, en general, en la literatura académica de América Latina (Davis, 2008; Gilbert, 1993; 2011), sin embargo, el crecimiento del arriendo implica un cambio importante respecto a la forma de acceder a la vivienda que ha caracterizado predominantemente a América Latina y a Chile en particular, y por lo tanto, comienza a adquirir relevancia en relación con las políticas públicas de vivienda.

Además del crecimiento relativo de los arrendatarios, se ha observado que el crecimiento exponencial de la vivienda en propiedad tendería a disminuir, debido a que las políticas actuales basadas en subsidios son insostenibles desde un punto de vista fiscal, insuficientes para atender la demanda e ineficientes por los patrones de uso de suelo que genera (Blanco *et al.*, 2014). En este contexto, tanto el BID (Blanco, 2013; Blanco *et al.*, 2014) como el Banco Mundial (Peppercorn y Taffin, 2013) se han interesado en la promoción del arriendo como una nueva estrategia en la política habitacional para países del Sur, lo que confirma la emergencia del fenómeno y la necesidad de comprender este tipo de régimen de tenencia y sus posibles implicancias, en el contexto de una producción neoliberal del espacio (Hidalgo *et al.*, 2017).

En el contexto chileno, el Estado ha tenido un papel importante en la dinamización activa del mercado y las transacciones con agentes privados para garantizar el acceso a la casa propia (Hidalgo *et al.*, 2016), se ha promovido una producción masiva de viviendas por parte de este sector.

El modelo de política de vivienda social —entendida como aquella facilitada por el Estado por medio de algún subsidio— ha posibilitado que el país, en comparación con sus pares de América Latina, sea de aquellos con tasas más bajas de déficit habitacional, es decir, una política exitosa en términos cuantitativos. El promedio anual de viviendas construidas entre 2010 y 2016 fue de aproximadamente 133,719 unidades (Minvu, 2018); según datos de la encuesta Casen 2015 existiría un déficit habitacional cuantitativo de 391,546 viviendas, es decir, 15% menos que la medición anterior.

Sin embargo, los debates sobre política de vivienda social critican este modelo debido a que la intervención del Estado promovió un modo de hacer ciudad que segregó a la periferia a grupos sociales, especialmente a los más pobres (Sabatini *et al.*, 2013), lo cual se sumó a problemas de calidad en la vivienda social y en los asentamientos. Hoy uno de los desafíos más importantes respecto a la dotación de vivienda en Chile es la disponibilidad de suelo bien localizado en grandes ciudades, que incentiva el encarecimiento de sus precios y genera un uso comercial de los mismos.

En este escenario, las políticas habitacionales y urbanas han reorientado sus esfuerzos hacia programas diferentes tal como subsidio a la localización, mejoramiento del patrimonio familiar, construcción de pequeños condominios y subsidios de fomento al arriendo. Si bien, en Chile la tenencia de la vivienda en alquiler tiene una de las incidencias más bajas de la OECD (Razmilic, 2015), es el primer país de América del Sur en imple-

mentar un programa de subsidio de arriendo¹ (Ross y Pelletiere, 2014). Además, en el último tiempo el arriendo ha sido abordado no sólo desde la perspectiva de la demanda, sino que también a través de un subsidio dirigido a la oferta (Minvu, 2017), destinado a la construcción de inmuebles para arriendo en comunas centrales² del AMS, lo que constituye un ejemplo contrario al paradigma de la política habitacional predominante en el país, orientada a subsidios a la demanda para la adquisición de vivienda en propiedad.

Si bien los impactos del crecimiento del arriendo en las condiciones de vulnerabilidad residencial no han sido estudiados exhaustivamente, existen ciertos antecedentes respecto a problemas derivados del negocio del arriendo y subarriendo de habitaciones (Contreras, 2012; 2017; Contreras *et al.*, 2015; Torres e Hidalgo, 2009) o las también llamadas viviendas de multiarriendo (López-Morales *et al.*, 2015) ocupadas por inmigrantes en condiciones precarias. En el otro extremo, algunos estudios han abordado a los arrendatarios en procesos de movilidad social ascendente que ocupan el centro de la ciudad respondiendo a modelos de consumo vinculados a la búsqueda de símbolos culturales (Contreras, 2017). En otro antecedente, para el caso de Valparaíso, Marín-Toro *et al.* (2017) dan a conocer otros tipos de arrendatarios presentes en esa ciudad: por un lado un arriendo casi exclusivo de chilenos pertenecientes a grupos de bajos ingresos y que han habitado la mayor parte de su vida en esta modalidad habitacional, por otra parte una “burguesía informal” (Davis, 2008) caracterizada por trabajadores del sector de servicios o comercio, profesionales por cuenta propia, pertenecientes a un mercado laboral informal, flexible y precario, ambos grupos también vinculados a la búsqueda de buena localización a precios económicos por medio del arriendo.

Por último, recientemente, López-Morales y Herrera (2018) realizaron un análisis de la actual clase rentista que ocupa la vivienda como modo de inversión al concentrar un volumen importante de propiedades destinadas al alquiler, cuyas consecuencias han sido el aumento de precios, la disminución del tamaño habitacional, una mayor competencia y dificultad para acceder al mercado de arriendo residencial, entre otros.

Así, el crecimiento de la importancia del arriendo se relaciona en buena medida con las limitaciones que presentan las alternativas de vivienda en propiedad para enfrentar una demanda habitacional de mayor complejidad en términos demográficos y de localización. Al mismo tiempo surgen

¹ El subsidio de arriendo surgió en el 2014 y consiste en el pago de parte o la totalidad del arriendo por parte del Estado, siempre y cuando el hogar arrendatario pertenezca a un determinado grupo socioeconómico prioritario y la propiedad arrendada cumpla ciertas condiciones de localización y precio del arriendo.

² Santiago, Estación Central, Independencia, Pedro Aguirre Cerda, Quinta Normal, Recoleta, San Joaquín, San Miguel, Macul, Ñuñoa y Providencia.

otras dificultades relacionadas con la vulnerabilidad residencial, la que es diferenciada según el tipo de arrendatario, en una diversidad más compleja que la distinción entre migrantes o no migrantes, o arrendatarios profesionales versus no profesionales en áreas centrales.

2. Vulnerabilidad residencial y seguridad de tenencia

En términos generales, el concepto de vulnerabilidad se refiere a la susceptibilidad de recibir negativamente los efectos de ciertos acontecimientos externos que deterioran las condiciones de vida. De acuerdo al PNUD (2014), las personas pueden ser vulnerables frente a una variedad de eventos entre los que pueden destacar las crisis financieras, la volatilidad de los precios de los alimentos, los desastres naturales y los conflictos bélicos. “En principio, todos somos vulnerables ante determinadas circunstancias o acontecimientos adversos, pero unos son más vulnerables que otros” (PNUD, 2014: 21); esta definición amplia de vulnerabilidad aplicada a un contexto urbano, abarca dentro de un mismo concepto aspectos tanto territoriales como sociales.

Respecto a lo primero, la idea de vulnerabilidad territorial o vulnerabilidad urbana ha sido utilizada, principalmente desde el ámbito de los estudios ambientales, para dar cuenta de la susceptibilidad de algunos territorios y sus habitantes frente a desastres naturales u otro tipo de riesgos climáticos (D’Ercole *et al.*, 2009). Por otra parte, la idea de vulnerabilidad social surge como una forma de complementar el concepto de pobreza, cuyo análisis tradicionalmente se había basado en la cuantificación estática de las carencias materiales y de alimentación, a partir de lo cual se distingue entre quienes se encuentran por encima o por debajo de una línea de pobreza (Rosenblüth y Fernández, 2005).

Desde la perspectiva de la vulnerabilidad existe una parte de la población que, pudiendo tener sus necesidades básicas satisfechas, se enfrenta a un conjunto de exclusiones no necesariamente económicas, por ejemplo aquellas que resultan de la segregación espacial y que han dado lugar a lo que en Chile se ha denominado pobreza de los “con techo” (Rodríguez y Sugranyes, 2005) o la “nueva pobreza urbana” (Tironi, 2003). Esta forma de vulnerabilidad habitacional ha sido vinculada tradicionalmente a los conjuntos de vivienda social construidos como parte de la política masiva de subsidio habitacional implementada fundamentalmente durante los años noventa, es decir, a la vivienda entregada en propiedad. Sin embargo, considerando el actual contexto de crecimiento del arriendo, se complejizan las condiciones de vulnerabilidad que enfrentan los habitantes del AMS.

En la literatura reciente se argumenta que la vivienda en arriendo presenta una serie de inseguridades debido, principalmente, a la flexibilidad de la tenencia, dada por las condiciones del mercado, las políticas existentes y los elementos culturales que envuelven a este tipo de vivienda (Easthope, 2014). El arriendo se consolida como una opción residencial relevante entre las diferentes formas de habitar el espacio urbano, pero se le considera inferior en comparación a la vivienda en propiedad (Easthope, 2014) y por lo tanto es socialmente desvalorizada (Reid, 2013).

Esta condición se agudiza debido a la vulnerabilidad residencial de los arrendatarios, entendida como la falta de seguridad sobre la ocupación de vivienda (Marín-Toro *et al.*, 2017). En este sentido, por vivienda segura se entiende la posibilidad de establecerse en una casa por un tiempo indefinido—si así lo desean— mientras cumplan con sus pagos (Hulse *et al.*, 2011), sumado a la capacidad de formar un hogar, en el sentido de una apropiación subjetiva de la vivienda, que implica la posibilidad de realizar mejoras dentro del hogar, sin que esto implique un impacto en los valores de la misma. Así, la idea de vulnerabilidad residencial no sólo remite a la tenencia, sino también a los factores legales, las condiciones del mercado, las políticas existentes y la cultura que influye para que las personas puedan crear un hogar (Easthope, 2014).

Desde este punto de vista, el arriendo no es inseguro *per se* sino que depende de los arreglos institucionales existentes en cada contexto (Hulse, 2008; Hulse y Milligan, 2014).

En relación con las regulaciones del arriendo que tienen incidencia respecto a la seguridad de tenencia, en Chile, al igual que en la mayor parte de América Latina, la principal regla que norma el arriendo es el Código Civil (Blanco *et al.*, 2014), en este marco se define el contrato de arrendamiento entre dos partes privadas (el arrendatario y el arrendador) y el marco general de operaciones de arriendo de bienes inmuebles.

Sin embargo, las regulaciones en torno al arriendo han sufrido cambios a lo largo del tiempo; entre 1930 y 1970 existían en Chile mecanismos de control para el arriendo, particularmente, durante el periodo de la Unidad Popular (1970-1973) se decretó que los valores mínimos del arriendo no debían superar 11% de la evaluación fiscal de la propiedad. En 1982 comenzó a regir la Ley sobre Arrendamiento de Predios Urbanos que continúa siendo hasta el día de hoy la principal norma que se pronuncia sobre el arriendo residencial. En los ochenta, el régimen militar flexibilizó los controles de arriendo pero mantuvo una protección contra los desalojos, que incluía un aviso de cuatro a doce meses (Blanco *et al.*, 2014).

En 2003 se presentaron modificaciones a través de la ley número 19,866, en busca de proteger al arrendador de los riesgos que tiene arrendar un inmueble: probabilidad de vacancia, deterioro por mal uso, falta

de pago por parte del inquilino y la incertidumbre por el proceso de reposición (Peppercorn y Taffin, 2013).

De esta forma, el enfoque de las normativas que regulan el arriendo en Chile pasó de un énfasis en la protección del arrendatario a la flexibilización de normas que se acuerdan dentro de un ámbito privado, intentando resguardar principalmente los derechos del arrendador. Lo anterior afectó la seguridad de la tenencia de los arrendatarios en relación a los precios del arriendo, pues actualmente no existe un control sobre ellos.

Tampoco la reciente introducción del subsidio de arriendo aporta necesariamente en otorgar una mayor seguridad de tenencia, pues se sigue concibiendo como una solución transitoria (estableciendo un tiempo máximo de cinco años de utilización) y no permite mayor control respecto a la determinación de los precios.

En el mercado inmobiliario chileno existe la costumbre de reajustar los precios conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC), pero no es una regla jurídica, por lo que éstos se pueden redefinir conforme a la retasación del inmueble y las fluctuaciones del mercado. Los pactos de contrato de arriendo, en general, se realizan entre seis y 12 meses. En este contexto, súbitos cambios de valor en el precio de los arriendos pueden amenazar la tenencia de largo plazo de los arrendatarios, lo que resulta clave al momento de hablar sobre seguridad. Esto contrasta con lo que ocurre en otros países de América Latina como Argentina y Uruguay, donde se fijan periodos de contrato de arriendo entre dos y cinco años, con renovación mensual y aumento del valor del arriendo limitado al nivel del IPC (Blanco *et al.*, 2014).

Por otro lado, en Chile no hay registro local o nacional de los contratos entre un arrendatario y un arrendador que permita tener información sobre los arriendos, realizar fiscalizaciones o sanciones por el incumplimiento en estos términos. De la misma forma, tampoco existe el reconocimiento del subarriendo de habitaciones como una actividad comercial sujeta a fiscalización, lo que mantiene invisibilizados problemas de habitabilidad en estos contextos. Por ello, el desarrollo de herramientas de regulación permitiría anteponerse a las actuales problemáticas vinculadas con el arriendo, como el arriendo informal y su falta de visibilidad en el ámbito urbano.

De esta manera, en un contexto caracterizado por políticas neoliberales y mercantilización del desarrollo urbano (De Mattos, 2016), además de una expansión de la financiarización del suelo y la ampliación constante de las fronteras del mercado en las políticas habitacionales y urbanas (Rolnik, 2017), el arriendo de una vivienda, sobre todo en el ámbito privado, se caracterizaría por una profunda inseguridad, debido a la baja protección social que posee. Si a esta condición se suma un bajo ingreso,

la vulnerabilidad residencial de los arrendatarios es evidente (Marín-Toro, 2017), dada su poca importancia cultural y la débil protección legal que los constituye como un grupo fácil de desplazar.

Por lo tanto, la vulnerabilidad residencial implica una definición inherentemente flexible de la ocupación de una vivienda en arriendo (Easthope, 2014) con un consecuente un estado de transitoriedad que profundiza la pobreza y no permite la construcción de comunidades (Rolnik, 2017).

En este sentido, estudios críticos sobre la financiarización de la vivienda en arriendo señalan que uno de los reflejos de la inseguridad en la ocupación de este tipo de viviendas son los procesos de desahucio y desposesión (Soederberg, 2018) que afectan a la población más vulnerable: personas de baja renta, no blancos, pobres y jóvenes (Rolnik, 2018). Como resultado, los arrendatarios son un grupo carente de poder en el ámbito urbano, sin derecho a indemnizaciones o realojamientos luego de sucedido un desplazamiento involuntario; en América Latina carecen de una organización que les permita protegerse a sí mismos frente a grupos de poder como propietarios de vivienda (públicos y privados) y agentes estatales de escala nacional o local (Soederberg, 2018).

Hoy en día, las nuevas lecturas sobre la financiarización del arriendo han tomado protagonismo, luego de la crisis económica del 2008 y sus repercusiones en el mercado inmobiliario (Fernández y Aalbers, 2016; Fields y Uffer, 2014; Soederberg, 2018). Incipientemente se hace mención de esta problemática en América Latina, y en particular del caso chileno (Rolnik, 2018), debido a la presencia de un propietario urbano relacionado a gestores de activos financieros, que controlan un gran volumen de edificios o departamentos destinados al alquiler en los que no prevalecen las necesidades residenciales.

Esta concentración de propiedad afecta directamente los precios de las viviendas destinadas al arriendo, que en el caso de Santiago ha aumentado en 18% entre 2009 y 2015 (López-Morales y Herrera, 2018).

En definitiva, las condiciones en que se expande el arriendo como modalidad de tenencia en Chile, y particularmente en el AMS, abren espacio para la consolidación de ciertas formas de vulnerabilidad residencial vinculadas a los arrendatarios, además de la inseguridad en la tenencia, coexisten problemas de habitabilidad como hacinamiento y allegamiento, dadas por la diversidad de arrendatarios en un contexto de metropolización complejo que combina tendencias de crecimiento en el AMS.

3. Caracterización de arrendatarios en el AMS

Con el objetivo de caracterizar el fenómeno del arriendo en el AMS se realizó un análisis a partir de los datos de la encuesta Casen 2015 (MDS, 2016) para identificar las principales tipologías de arrendatario que existen en la ciudad. La Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen) es una encuesta de hogares realizada por el Ministerio de Desarrollo Social de Chile, que se aplica cada dos años en todas las regiones del país, considera módulos sobre educación, salud, ocupación, ingresos y vivienda, entre otros, permitiendo además realizar estimaciones oficiales sobre la incidencia de la pobreza.

En su versión de 2015, la encuesta se aplicó a una muestra de 82,370 hogares a nivel nacional, lo que permite asegurar representatividad estadística a nivel regional para zonas urbanas y rurales, y para un total de 139 comunas. Al utilizar los resultados de esta encuesta es posible complementar los análisis que se han concentrado específicamente en cierto tipo de arrendatario, como gentrificadores e inmigrantes (Contreras, 2012; Contreras *et al.*, 2015; Torres e Hidalgo, 2009) y obtener un panorama general respecto a su diversidad en términos demográficos, económicos, culturales y sociales. Para la construcción de tipologías se utilizó un conjunto de variables representativas de esta diversidad, las cuales se detallan en la tabla 1.

Se seleccionaron en primer lugar los hogares arrendatarios de las 34 comunas del AMS tradicional en la base de datos de la encuesta Casen 2015, posteriormente se realizó un análisis factorial de correspondencias múltiples con clasificación jerárquica ascendente, mediante el software SPAD-N. Esta herramienta permitió representar la distribución conjunta de todas las variables, proyectando sus categorías en un plano factorial, para luego aplicar una clasificación jerárquica que permitió agrupar entre sí los casos en función de su similitud en el conjunto de variables, lo que a su vez se reflejó en su cercanía en el plano factorial.

Esta metodología ha sido utilizada de manera creciente en los últimos años por diferentes investigaciones para dar cuenta de la distribución de diferentes variables en el espacio con el objetivo de explorar la estructura socio-territorial de nuestras ciudades (Link *et al.*, 2015; Preteceille y De Queiroz Ribeiro, 1999; Méndez y Gayo, 2019). De esta forma, los casos (hogares arrendatarios) se van agrupando sucesivamente hasta generar una solución óptima que correspondió a una agrupación en siete tipologías.

Se analizaron los valores-test asignados a cada categoría de las ocho variables incluidas en el análisis, lo que permitió identificar las características más significativas de cada tipo. El valor-test es un estadístico calculado sobre la muestra que representa el peso de cada punto o categoría en la

Tabla 1
Variables y categorías consideradas en el análisis de clúster

<i>Dimensión</i>	<i>Variable</i>	<i>Categoría</i>
Variables demográficas	Sexo del Jefe de hogar	Hombre
		Mujer
	Tramo etario del Jefe de hogar	18 a 29 años
		30 a 39 años
		40 a 49 años
		50 a 59 años
		60 años o más
	Tipo de hogar	Hogar unipersonal
		Hogar sin dependientes
		Hogar con menores
		Hogar con adultos mayores
		Hogar extendido
	Migración	No migrante
		Migrante interno
		Migrante internacional
Capital económico	Quintil de ingresos autónomos del hogar	Quintil I
		Quintil II
		Quintil III
		Quintil IV
		Quintil V
	Situación laboral	Patrón o empleador
		Empleado u obrero
		Servicio doméstico
		Trabajador por cuenta propia
		Familiar no remunerado
		Fuerzas armadas
		Desempleado
		Inactivo
Capital cultural	Nivel educacional del Jefe de hogar	Básica
		Media
		Técnica superior
		Profesional
Capital social	Carencia en Apoyo y participación social	Con carencia
		Sin carencia

Fuente: elaboración propia con base en Casen 2015.

caracterización de un eventual grupo, lo que significa que a mayor puntaje, mayor es la relevancia de la categoría en la conformación del clúster (Link y Valenzuela, 2018). En la tabla 2 se muestran las tres categorías más relevantes en la conformación de cada clúster, a partir de lo cual se realizó una reagrupación en cinco tipologías finales y se asignaron nombres a cada una de ellas para su interpretación: *i)* arrendatarios profesionales; *ii)* arrendatarios inmigrantes; *iii)* arrendatarios sectores medios; *iv)* arrendatarios pobres con menores; *v)* arrendatarios adultos mayores.

Tabla 2
Construcción de tipologías de arrendatarios

<i>Clúster inicial</i>	<i>Categorías relevantes</i>	<i>Valor test</i>	<i>Tipología final</i>
Clúster 1	Quintil V	42.9	Arrendatarios profesionales
	Jefe de hogar con educación profesional	39.8	
	Migrante interno	25.0	
Clúster 2	Migrante internacional	38.7	Arrendatarios inmigrantes
	Carencia en apoyo y participación social	7.1	
	Jefe de hogar entre 30 y 39 años	6.7	
Clúster 3	Quintil III	24.5	Arrendatarios sectores medios
	Quintil IV	24.2	
	Jefe de hogar con educación técnica superior	14.5	
Clúster 4	Quintil I	43.9	Arrendatarios pobres con menores
	Hogar con menores	21.7	
	Jefe de hogar con educación básica	10.7	
Clúster 5	Quintil II	49.4	
	Hogar con menores	19.0	
	Jefe de hogar con educación media	12.2	
Clúster 6	Hogar extendido	32.0	Arrendatarios adultos mayores
	Jefe de hogar de 60 años o más	10.9	
	No migrante	2.6	
Clúster 7	Jefe de hogar de 60 años o más	34.8	
	Hogar con adultos mayores	34.1	
	No migrante	10.4	

Fuente: elaboración propia mediante software SPAD-N.

4. Geografía de los arrendatarios en el AMS

A continuación se analiza el panorama del arriendo en el Gran Santiago a partir de la tipología de arrendatarios; se analiza la distribución de los arrendatarios en la ciudad y sus condiciones de vulnerabilidad, tanto desde la perspectiva de las condiciones de habitabilidad, como desde las posibilidades de permanencia. Las condiciones de habitabilidad se miden a través de la calidad de la vivienda, el hacinamiento y el allegamiento, que corresponden a las variables consideradas para la definición del déficit habitacional que realiza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile. Las posibilidades de permanencia, en tanto, se miden en función de las capacidades de pago de los hogares, como la relación entre los ingresos percibidos y el costo de los arriendos.

En primer lugar, en la tabla 3, se observa que si bien un porcentaje importante de los arrendatarios corresponde a las tipologías de profesionales (26%) e inmigrantes (9%), que conforman los perfiles más abordados por otras investigaciones que han estudiado a los arrendatarios a propósito de temáticas sobre centralidad y renovación urbana (Contreras, 2012; Contreras *et al.*, 2015; Torres e Hidalgo, 2009), la mayoría de los arrendatarios del AMS tienen otras características. El grupo más numeroso corresponde al de los arrendatarios de sectores medios (29%), mientras que la tipología de arrendatarios pobres con menores de edad en el hogar equivale a casi un cuarto (24%) del total. Por su parte, los arrendatarios adultos mayores corresponden a 11%, es decir, existe una diversidad

Tabla 3
Tipologías de arrendatario en el AMS

	<i>Frecuencia</i>	<i>Porcentaje</i>	<i>Porcentaje arrendatarios</i>
Arrendatarios profesionales	131,116	7%	26%
Arrendatarios inmigrantes	43,991	2%	9%
Arrendatarios pobres con menores	122,794	6%	24%
Arrendatarios sectores medios	144,957	7%	29%
Arrendatarios adultos mayores	55,762	3%	11%
Arrendatarios sin tipología	3,124	0%	1%
Total arrendatarios	501,744	26%	
Propietario	1,153,236	60%	
Otra situación de tenencia	282,741	15%	
Total	1,937,721	100%	

Fuente: elaboración propia con datos de Casen 2015 (MDS, 2016) utilizando software SPSS 23.

importante entre los arrendatarios presentes en el AMS, lo que sugiere también un comportamiento diferenciado con relación a sus niveles de vulnerabilidad residencial.

Con el objetivo de analizar la distribución geográfica de los distintos tipos de arrendatarios en el AMS se analizaron los resultados correspondientes a las 23 comunas del AMS tradicional, que cuentan con representatividad comunal en la muestra de la encuesta Casen 2015. La figura 1 muestra la distribución espacial de los arrendatarios y la tabla 4 el porcentaje que representa cada tipología entre los arrendatarios de las comunas, las que están ordenadas según el porcentaje que representan los arrendatarios en general.

En términos espaciales (figura 1), si bien existe una tendencia a la centralidad en la disposición de los arrendatarios en el AMS, que corresponden a 69% de los hogares de la comuna de Santiago, la importante cantidad de arrendatarios presentes en comunas como Maipú, Puente Alto y Quilicura relativiza el supuesto de la centralidad del arriendo y, más bien, da cuenta de una realidad que está presente de manera relevante en todas las comunas del AMS tradicional, aunque con distintas tipologías de arrendatario predominando en cada caso.

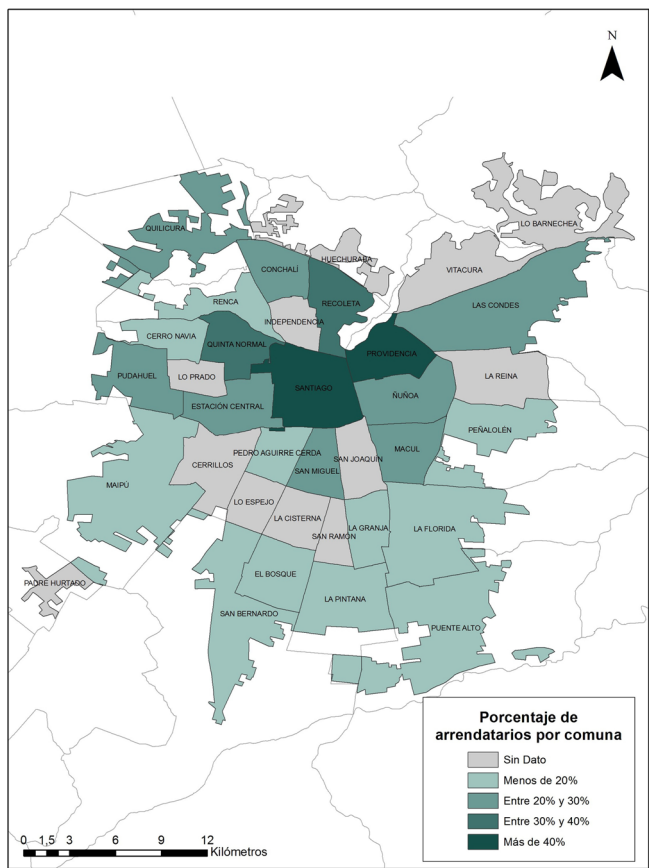
Los resultados indican que en Santiago y Providencia (comunas con el mayor porcentaje de arrendatarios) predominan fuertemente los profesionales y los inmigrantes, quienes en estas comunas tienen además una presencia superior al promedio del AMS. Los profesionales son también predominantes en las comunas de Ñuñoa, Las Condes y, en conjunto con una porción importante de sectores medios, en San Miguel. Por otra parte, en Quinta Normal, Puente Alto y Peñalolén, los arrendatarios de sectores medios son los que tienen una mayor presencia respecto al resto, mientras que en Estación Central, Conchalí y La Florida están presentes en un nivel muy similar al de los arrendatarios pobres con menores.

En el resto de las comunas analizadas, los arrendatarios pobres con menores son la principal tipología de arrendatario dentro de la comuna, lo que es especialmente claro en San Bernardo, Cerro Navia, El Bosque, La Granja y La Pintana, donde representan más de la mitad del total de arrendatarios por comuna.

El contraste entre los tipos de arrendatario predominantes, según área del AMS, se puede observar en los mapas de la figura 2 que muestran el porcentaje de hogares arrendatarios profesionales y pobres con menores en las 23 comunas analizadas. La tipología de arrendatario profesional corresponde a una realidad que caracteriza fundamentalmente al tradicional cono de alta renta del AMS, mientras que su presencia es baja en la mayoría de las comunas.

Figura 1

Porcentaje de arrendatarios por comuna



Fuente: elaboración propia con datos de la Casen 2015 (MDS, 2016) utilizando software ArcMap 10.

Por su parte, los arrendatarios pobres con menores tienen una mayor presencia en las comunas del sur y poniente del AMS, reproduciendo de esta manera una forma de distribución que obedece a los patrones de segregación que persistentemente han caracterizado al AMS (Hidalgo, 2004; Link *et al.*, 2015; Rodríguez, 2008; Sabatini *et al.*, 2001).

El BID, respecto a los argumentos por los cuales recomienda el arriendo para América Latina (Blanco *et al.*, 2014), señala que la vivienda en arriendo es una de las mejores opciones para grupos de bajos ingresos, debido a que este tipo de tenencia tiende a concentrarse en sectores centrales en las distintas capitales latinoamericanas, y es también donde se concentra empleo, servicios urbanos y transporte público.

Tabla 4
Tipologías de arrendatario por comuna

Comuna	Tipologías de arrendatario por comuna						Sin tipología	Total arrendatarios (N)	Total arrendatarios (% del total de hogares)
	Profesionales	Immigrantes	Pobres con menores	Sectores medios	Adultos mayores				
Santiago	45%	16%	9%	23%	8%		0%	40,884	69%
Providencia	67%	10%	2%	11%	9%		0%	22,910	44%
Q. Normal	16%	2%	28%	43%	11%		0%	8,970	32%
Recolera	11%	17%	40%	18%	13%		0%	10,477	30%
Quilicura	4%	12%	40%	35%	10%		0%	20,721	30%
Ñuñoa	51%	6%	6%	21%	15%		1%	14,414	29%
San Miguel	35%	6%	17%	30%	12%		0%	5,291	26%
Las Condes	58%	10%	4%	12%	15%		0%	23,957	25%
E. Central	3%	16%	37%	36%	8%		0%	6,602	21%
Macul	19%	0%	21%	43%	17%		0%	5,469	21%
Conchalí	6%	5%	39%	38%	12%		0%	5,680	21%
Pudahuel	3%	8%	49%	34%	7%		0%	17,453	20%
La Florida	10%	2%	34%	36%	17%		1%	20,946	18%
San Bernardo	1%	4%	52%	31%	11%		0%	17,235	18%

Tabla 4 (continuación)

Comuna	Tipologías de arrendatario por comuna						
	Profesionales	Inmigrantes	Pobres con menores	Sectores medios	Adultos mayores	Sin tipología	Total arrendatarios (N)
Puente Alto	10%	1%	34%	42%	12%	1%	40,690
Renca	2%	14%	40%	28%	16%	0%	6,193
Cerro Navia	2%	2%	50%	36%	10%	0%	5,785
El Bosque	4%	1%	53%	28%	14%	0%	6,921
Maipú	8%	2%	40%	36%	12%	3%	45,080
P. A. Cerda	6%	7%	35%	28%	22%	2%	3,552
La Granja	5%	0%	55%	27%	12%	0%	4,945
La Pintana	3%	2%	53%	31%	11%	0%	7,503
Peñalolén	11%	4%	32%	43%	10%	0%	9,657
Total	21%	7%	30%	30%	12%	1%	351,335

Fuente: elaboración propia con datos en la Casen 2015 (MDS, 2016) utilizando software SPSS 23.

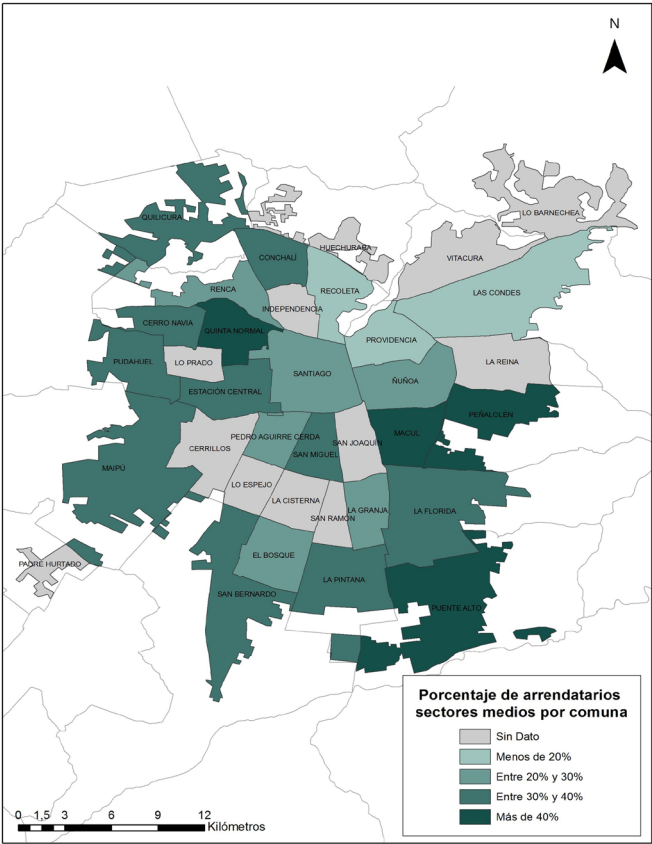
Según los datos, uno de los grupos más vulnerables socioeconómicamente, que denominamos “arrendatarios pobres con menores”, se ubican, en general, en comunas lejanas al centro urbano, y son más importantes en términos relativos en comunas como La Granja (55%), La Pintana (53%), El Bosque (53%), San Bernardo (52%), Cerro Navia (50%), Pudahuel (49%), mientras que en comunas como Recoleta representan 40%, en Estación Central 37%, Quinta Normal 28%, y sólo 9% en Santiago. Es decir, en el caso de la vivienda en arriendo se tiende a reproducir el patrón de segregación de la vivienda en propiedad, y cuando éste se privilegia como una forma de asegurar localización, se hace no tanto en términos de cercanía al trabajo sino en función de la mantención de redes personales de apoyo. Cabe señalar que la alternativa de vivienda en propiedad, bajo la modalidad de subsidios, implicaría para este grupo un desplazamiento hacia la periferia extrema, cambiando de comuna y deslocalizando redes familiares y personales.

Estos resultados permiten contextualizar la relevancia del arriendo y sus distintas modalidades en el AMS, y de esta manera relativizar la preponderancia que tendría el perfil de arrendatario profesional que reside en el centro de Santiago. Por ejemplo, en la comuna de Santiago se contabiliza un total de 18,270 arrendatarios de la tipología profesional, apenas por encima de los 17,852 arrendatarios pobres con menores que viven en Maipú. Las situaciones de arriendo en condiciones de vulnerabilidad son tanto o más frecuentes que aquellas que dinamizan el mercado inmobiliario en el centro de Santiago, lo que da cuenta de la relevancia y la urgencia que tiene una política de arriendo que apunte a atender a estos sectores de la población.

Por su parte, los arrendatarios de sectores medios se ubican preferentemente en comunas como Peñalolén (43%), caracterizada por la presencia de un parque residencial de viviendas tipo condominio, dirigido principalmente a sectores de clase media (Krellenberg *et al.*, 2011), o en comunas periféricas con un alto crecimiento como Puente Alto (42%), o Maipú (36%). También se destacan comunas con una alta concentración de proyectos inmobiliarios en altura como Quinta Normal (43%) y Macul (43%) (López-Morales *et al.*, 2015) (figura 3).

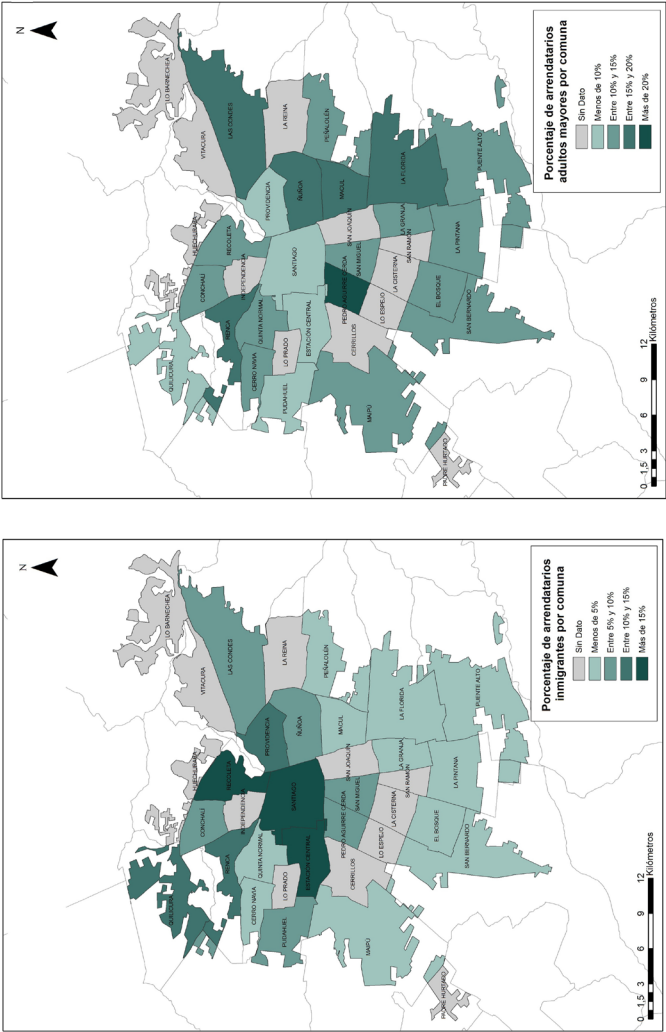
Finalmente, mientras los arrendatarios adultos mayores son los que presentan una mayor dispersión a lo largo del AMS, los arrendatarios inmigrantes, si bien se concentran en comunas centrales como Recoleta (17%) y Santiago (16%), también están presentes en comunas más lejanas como Quilicura (12%) (figura 4). Al respecto, es importante tener en cuenta que existe una marcada heterogeneidad entre los arrendatarios inmigrantes: mientras 37% de ellos pertenece al quinto quintil de la distribución de ingresos y se concentra fundamentalmente en las comunas

Figura 3
Porcentaje de arrendatarios de sectores medios por comuna



Fuente: elaboración propia con datos de la Casen 2015 (MDS, 2016) utilizando software ArcMap 10.

Figura 4
Porcentaje de arrendatarios inmigrantes y adultos mayores por comuna



Fuente: elaboración propia con datos de la Casen 2015 (MDS, 2016) utilizando software ArcMap 10.

de Santiago, Providencia y Las Condes, el 34% pertenece a los primeros tres quintiles y se ubica preferentemente en Santiago, pero también en comunas como Quilicura, Recoleta y Estación Central.

5. Vulnerabilidad residencial por tipología

En cuanto al nivel de vulnerabilidad residencial de los arrendatarios, se analizaron en primer lugar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, para ello se utilizaron los indicadores de allegamiento interno y externo, hacinamiento y calidad material de los hogares (recuperables e irrecuperables) con el objetivo de analizar la prevalencia de las situaciones de déficit habitacional entre los distintos grupos de arrendatarios. En segundo lugar se analizaron las posibilidades de permanencia como arrendatario, específicamente a través de las capacidades económicas de las familias para mantenerse en sus actuales condiciones de arriendo. Por ello, se consideraron los ingresos totales del hogar, los valores declarados de la renta y la relación entre ambos indicadores. En este último caso se calculó el porcentaje de hogares cuyo ingreso es al menos tres veces lo que se paga. Si bien no existe un parámetro legal para este criterio, se utilizó la práctica común que se aplica en el mercado, a través de las corredoras de propiedades, para que un potencial arrendatario sea elegible por el propietario. La tabla 5 muestra estos resultados para cada tipología de arrendatario y, a modo de comparación, para propietarios y otras situaciones de tenencia.

Respecto a las condiciones de habitabilidad, se observó que existen diferencias importantes entre las tipologías de arrendatarios. Los pobres con menores tienen altos porcentajes de allegamiento interno y externo, hacinamiento y viviendas con déficit cualitativo (recuperables), muy por encima de los porcentajes generales que se observan en el AMS. Mientras tanto, los arrendatarios inmigrantes presentan una importante incidencia del hacinamiento y también niveles de allegamiento externo sobre la media. En el caso de los adultos mayores, muestran un nivel alto de allegamiento interno, pero no presentan condiciones particulares de vulnerabilidad en el resto de los indicadores, mientras los sectores medios mantienen porcentajes de allegamiento, hacinamiento y déficit cualitativo similares al promedio del AMS. El mayor contraste respecto al resto de los grupos lo marca la tipología de arrendatarios profesionales, que presenta niveles muy bajos en todos los indicadores analizados. Es decir, estos resultados muestran que las carencias en términos de habitabilidad se concentran principalmente en ciertos grupos específicos de arrendatarios, reforzando la idea de urgencia habitacional en estos segmentos.

Tabla 5
Condiciones de vulnerabilidad por tenencia de la vivienda y tipología de arrendatario

Tenencia de la vivienda y tipología de arrendatario	Vulnerabilidad condiciones de habitabilidad				Vulnerabilidad permanencia			
	Allegamiento interno	Allegamiento externo	Hacinamiento	Vivienda recuperable	Vivienda irrecuperable	Ingreso autónomo del hogar	Valor del arriendo	Arriendo es más de un tercio del ingreso sin contrato
Arrendatario/profesionales	5%	6%	3%	2%	0%	1,733,215	285,605	12%
Arrendatario/inmigrantes	16%	11%	23%	7%	1%	1,240,505	240,831	20%
Arrendatario/pobres con menores	22%	11%	26%	15%	1%	461,276	139,249	44%
Arrendatario/sectores medios	17%	6%	7%	9%	1%	1,047,208	195,733	29%
Arrendatario/adultos mayores	24%	5%	6%	8%	0%	969,412	225,750	26%
Propietario	20%	6%	5%	7%	0%	1,194,964		
otra situación de tenencia	17%	22%	15%	14%	2%	749,106		
Total	19%	9%	8%	8%	1%	1,102,519	212,697	27%

Fuente: elaboración propia con datos de la Casen 2015 (MDS, 2016) utilizando software SPSS 23.

Por otra parte, se puede reconocer la vulnerabilidad residencial asociada a las condiciones de habitabilidad en relación, primero, con el mal estado de conservación física de las viviendas, en particular observable en el grupo de los arrendatarios pobres con menores. Algo similar ocurre con la dimensión de hacinamiento, observable principalmente en pobres con menores y en el grupo de inmigrantes, lo que podría ser indicativo de situaciones de multitarriendo o subarriendo por habitaciones.

Estas situaciones plantean la pregunta respecto a los mecanismos para fomentar la rehabilitación del parque habitacional actual destinado al alquiler residencial, considerando que la mayoría de los contratos de arriendo en Chile se llevan a cabo en un acuerdo entre privados en el que no existe un resguardo público que permita la protección de los arrendatarios ante problemas en la condición de habitabilidad de la vivienda. Una baja protección social de los arrendatarios, en especial aquellos en condiciones de pobreza, facilita que este grupo sea altamente vulnerable, sin mayores derechos residenciales y dependientes de las decisiones del propietario.

Respecto a las condiciones para la permanencia, se evidencia en primer lugar una importante diferencia respecto a la existencia de contrato, pues mientras cerca de la mitad de los arrendatarios pobres con menores no tiene contrato de arriendo, el porcentaje es notoriamente más bajo en el resto de las categorías, especialmente en el caso de los profesionales. Por otra parte, se observa que, en promedio, los arrendatarios profesionales y los inmigrantes tienen ingresos por sobre el promedio del AMS, mientras que los arrendatarios de sectores medios y adultos mayores tienen ingresos cercanos al promedio, y los arrendatarios pobres con menores tienen ingresos por debajo del promedio del AMS.

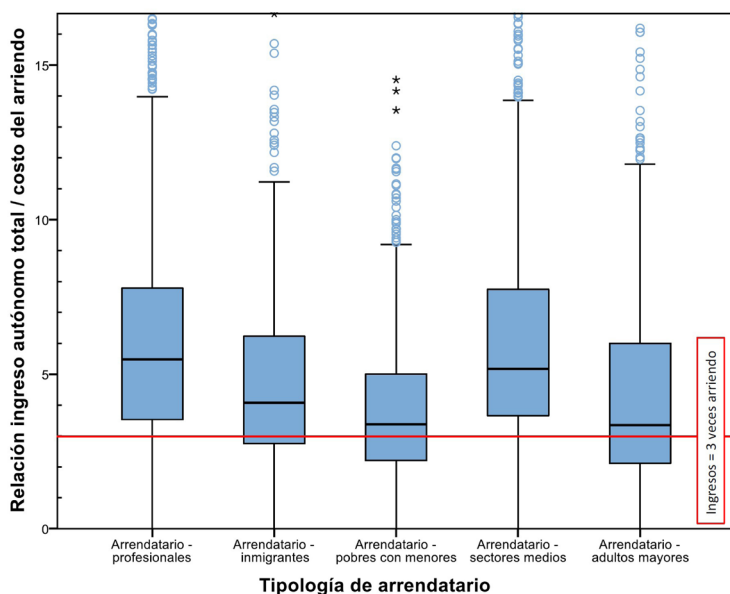
Un patrón similar se repite en el caso de los valores del arriendo, pero las diferencias entre los niveles de ingresos son mucho más pronunciadas que entre los valores promedio de los arriendos. Los arrendatarios profesionales tienen un promedio de ingresos que casi cuadriplica el promedio de los arrendatarios pobres con menores, pero el valor promedio de los arriendos es sólo un poco más del doble. La menor variabilidad de los precios del arriendo impone dificultades importantes para este segmento de la población, que difícilmente tiene la posibilidad de acceder a un arriendo que se adapte adecuadamente a sus capacidades de pago, considerando además que se trata de hogares que son, en promedio, más numerosos que el resto de las tipologías de arrendatarios.

El precio del arriendo es un factor fundamental a la hora de seleccionar dónde alquilar una vivienda, incluso más allá de la calidad y de la localización (Torres y Pérez, 2008). La actual condición de este mercado en el AMS, caracterizada por un valor de las viviendas que está constantemente en alza, resulta una barrera excluyente para el acceso a la vivienda en renta.

De acuerdo con los resultados de la última Encuesta de Presupuestos Familiares 2016-2017, realizada por el Instituto Nacional de Estadísticas, los hogares arrendatarios tienen, en promedio, una relación menos favorable entre sus gastos y sus ingresos con respecto a los hogares propietarios o con otras situaciones de tenencia. De hecho, 56% de los hogares arrendatarios presentan un saldo negativo entre sus ingresos y gastos, porcentaje que alcanza 43% en el caso de los propietarios. Ello se explica en buena medida por el valor de los arriendos, que en promedio significan un gasto mensual de casi \$250,000 para los hogares del Gran Santiago.

Se encontró que, respecto a los resultados de la encuesta Casen 2015, presentados en la tabla 5, un porcentaje significativo de los arrendatarios (28%) paga rentas de un valor superior a un tercio de sus ingresos autónomos totales, situación que se presenta en diferentes magnitudes en todas las tipologías, pero es especialmente relevante en el caso de los pobres con menores y en los adultos mayores. La figura 5 muestra un gráfico de cajas para analizar la distribución de la relación entre ingresos del hogar y costo del arriendo. Se observa que sólo los arrendatarios profesionales y los sectores medios tienen una mediana claramente por sobre el umbral

Figura 5
Relación entre ingresos autónomos del hogar y valor del arriendo,
por tipología de arrendatario



Fuente: elaboración propia con datos de la Casen 2015 (MDS, 2016) utilizando software SPSS 23.

esperado, mientras en los pobres con menores y los adultos mayores la mediana se ubica apenas por arriba de este umbral.

En términos cuantitativos, esto implica que cerca de 140,000 arrendatarios en el AMS no cuentan con un nivel de ingresos suficiente como para cubrir adecuadamente sus gastos de arriendo, sin que ello implique poner en riesgo sus capacidades económicas para hacer frente al resto de sus necesidades de gasto. El no pago del arriendo puede traer consigo procesos de desalojos a estas familias que, ante una constante alza de precios de las viviendas en el AMS, conlleva a una vulnerabilidad residencial asociada a la transitoriedad de pasar de una vivienda a otra, cuestión que obstaculiza la generación de comunidad y, para estos casos, puede acentuar la condición de pobreza (Rolnik, 2017).

Además, esto es indicativo de una dificultad para generar ahorro por parte de este tipo de familias, fundamental para contrarrestar los altos precios de las viviendas y las restricciones crediticias necesarias para la compra de una vivienda en propiedad. De esta manera, el arriendo está lejos de ser una forma transitoria de vivir y, por el contrario, para un grupo importante de la población significa una condición permanente y la única alternativa posible de tenencia de la vivienda.

Consideraciones finales

Los resultados presentados entregan un panorama general respecto a los arrendatarios en el AMS, sus perfiles socio-demográficos, diferencias de localización y las condiciones de vulnerabilidad que enfrentan con el objetivo de dar cuenta de la complejidad y relevancia de un fenómeno en crecimiento y que requiere mayor atención desde las políticas de vivienda.

En primer lugar, llama la atención la existencia de diferentes tipos de arrendatarios, donde profesionales e inmigrantes, que han sido los tipos más estudiados en el caso del AMS, no alcanzan a sumar 50% del total entre las tipologías generadas.

Si bien es cierto que las áreas centrales del AMS tienen una mayor proporción de arrendatarios con estas características, se observa una presencia importante de otro tipo de arrendatarios en el resto de las comunas del AMS. Mientras en las comunas centrales se concentran los profesionales (centro-oriente) y los inmigrantes (centro-norte y centro-poniente), los arrendatarios pobres con menores se concentran hacia el sur y el poniente del AMS; los sectores medios y los adultos mayores, tienen una distribución territorial más dispersa.

Los resultados también mostraron niveles importantes de vulnerabilidad residencial entre los arrendatarios, esto se refleja en que más de un

cuarto de los arrendatarios del AMS debe pagar un precio de arriendo que representa más de un tercio de sus ingresos, lo que dificulta su capacidad de pago. Si bien en todas las tipologías de arrendatarios existe una proporción significativa que enfrenta este problema, es especialmente notorio en el caso de los pobres con menores y los adultos mayores. Por otra parte, una proporción similar (más de 25%) de los arrendatarios no tiene un contrato de arriendo, lo que puede significar menor seguridad respecto a la permanencia. Esta situación es particularmente compleja en el caso de los arrendatarios pobres con menores y también en los adultos mayores.

Por último, en cuanto a las condiciones de habitabilidad, la vulnerabilidad se concentra en mayor medida en los arrendatarios pobres con menores y en los inmigrantes, especialmente en lo que respecta al hacinamiento y el allegamiento externo, lo que da cuenta de nuevos requerimientos habitacionales en estos sectores, que no se logran resolver a través del mercado del arriendo.

En términos teóricos, estos resultados permiten repensar las categorías tradicionales en el estudio de la forma de tenencia en nuestras ciudades, considerando la diversidad interna de los arrendatarios y su distribución espacial. Se trata de avanzar en la deconstrucción de un *ethos* predominante enfocado en la propiedad de la vivienda (Marín-Toro, 2017), lo que implica repensar las condiciones del contexto y de las políticas públicas asociadas al arriendo en términos de habitabilidad y seguridad de tenencia (Blanco *et al.*, 2014; Hidalgo *et al.*, 2017). Adicionalmente, se observó que el proceso de transformación urbana contemporáneo complejiza los patrones tradicionales de la distribución social en el espacio de sus habitantes, donde quienes se constituyen como arrendatarios presentan diferentes características que deben ser tomadas en cuenta, más allá de las categorías de profesionales consolidados y migrantes precarios, como han sido tratados en las investigaciones recientes (Contreras, 2017). Esta complejidad se manifiesta tanto en el crecimiento de grupos asociados a una burguesía informal (Davis, 2008), como en la reproducción de las condiciones de vulnerabilidad residencial de los grupos pobres, lo que refuerza la segregación de la ciudad latinoamericana.

Otro elemento a tener en cuenta en futuras investigaciones respecto a la tenencia en arriendo en América Latina tiene que ver con la profundización de las políticas neoliberales y la mercantilización del desarrollo urbano (De Mattos, 2016), así como con la financiarización de un segmento específico del mercado de la vivienda destinado al arriendo (Rolnik, 2017), lo que somete a este mercado a las mismas lógicas de financiarización que han mostrado otros sectores del mercado inmobiliario. En este escenario, el interés por la captura de los flujos financieros se puede transformar en un factor adicional de presión sobre los arrendatarios.

En este contexto, la geografía social del arriendo en el AMS presenta una serie de desafíos a considerar: por un lado, promover seguridad en la tenencia en el mediano y largo plazo, con derechos y deberes establecidos por contrato, principalmente en los grupos de bajos ingresos (tipologías: pobres con menores y adultos mayores), teniendo en cuenta que el arriendo de vivienda es uno de los mercados habitacionales más desregulados, donde el riesgo de abuso y precariedad habitacional es alto.

El reconocimiento del arriendo como una forma permanente de habitar, dada por diferencias en el ciclo de vida familiar y principalmente por asegurar mejor localización, es un imperativo que debería traducirse en objeto de política pública de vivienda.

El arriendo cumple una función social en el mantenimiento de redes y construcción de comunidades. Actualmente, vemos cómo se privilegia la localización, a pesar de la vulnerabilidad residencial, la precariedad habitacional y el costo mensual que involucra en el presupuesto familiar, lo que debe ser un llamado de atención sobre la función social de la tenencia en arriendo, en una ciudad que no soporta mayor dispersión residencial y desarticulación de vínculos locales.

En un momento de ascenso de la vivienda en arriendo, sumado a prácticas políticas que incentivan el crecimiento de este mercado en el país, la normativa vigente no parece suficiente para responder a la seguridad de la tenencia en términos legales. En Chile prevalece la concepción de un vínculo autónomo y privado que une a un arrendatario y arrendador en un mercado de renta que se mueve de manera flexible sin controles estatales. Este escenario impide dar énfasis a la generación de un arriendo entendido como derecho que se refleje en un marco regulatorio y que promueva la seguridad de la tenencia.

El derecho a la vivienda no sólo se traduce en propiedad, sino también en tenencia segura, reconocimiento social, centralidad y sostenibilidad para la mantención y construcción de vínculos sociales en la ciudad.

Agradecimientos

El artículo es resultado del apoyo de diferentes instituciones y proyectos para investigaciones de doctorado, como lo son: Proyecto Fondecyt núm. 1190724 y núm. 1161550, proyecto Fondap núm. 15110020 y 15130009 para las investigaciones del doctor Felipe Link; A Conicyt-PFCHA/Becas Chile Doctorado en el Extranjero/2019-folio 72200320 de la maestra Adriana Marín Toro y a Conicyt-PFCHA/Beca Doctorado Nacional/2017-folio 21170244 del maestro Felipe Valenzuela.

Fuentes consultadas

- Blanco, Andrés (2013), “Política de arriendo y su incidencia en la promoción de residencias socialmente inclusivas”, Seminario internacional Grandes líneas de la política urbana para la promoción de la integración social, Centro de Políticas Públicas UC, 18-19 de diciembre, Santiago, Chile, <<https://politicaspublicas.uc.cl/wp-content/uploads/2015/02/registro-seminario-grandes-lineas-de-politica-urbana-para-promocion-de-la-integracion-social.pdf>>, 26 de noviembre de 2018.
- Blanco, Andrés; Fretes, Vicente y Muñoz, Andrés (2014), *Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe*, Washington, Estados Unidos, Banco Interamericano de Desarrollo.
- Contreras, Yasna (2017), “De los ‘gentries’ a los precarios urbanos. Los nuevos residentes del centro del Santiago”, *Eure*, 43 (129), Santiago, Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Universidad Católica de Chile, pp. 115-141.
- Contreras, Yasna (2012), *Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes*, tesis de doctorado en Arquitectura y Estudios Urbanos, Universidad de Poitiers-Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago-Poitiers, Chile-Francia.
- Contreras, Yasna; Ala-Louko, Veera y Labbé, Gricel (2015), “Acceso exclusionario y racista a la vivienda formal e informal en las áreas centrales de Santiago e Iquique”, *Polis*, 14 (42), Santiago, Chile, Universidad de Los Lagos, pp. 1-18.
- D’Ercole, Robert; Hardy, Sébastien; Metzger, Pascale y Robert, Jérémy (2009), “Vulnerabilidades urbanas en los países andinos. Introducción general”, *Bulletin de l’Institut français d’études andines*, 38 (3), Lima, Perú, Instituto Francés de Estudios Andinos, pp. 401-410.
- Davis, Mike (2008), “Planet of Slums”, *Common Knowledge*, 14 (3), Durham, Estados Unidos, Duke University Press, pp. 506-506.
- De Mattos, Carlos (2016), “Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana”, *Sociologías*, vol. 18, Porto Alegre, Brasil, Instituto de Filosofía y Cien-

- cias Humanas de la Universidad Federal de Rio Grande do Sul, pp. 24-52.
- Easthope, Hazel (2014), "Making a rental property home", *Housing Studies*, 29 (5), Abingdon, Reino Unido, Taylor & Francis, pp. 579-596.
- Fernandez, Rodrigo y Aalbers, Manuel (2016), "Financialization and housing: between globalization and varieties of capitalism", *Competition & Change*, 20 (2), Thousand Oaks, Estados Unidos, Sage Publishing, pp. 71-88.
- Fields, Desiree y Uffer, Sabina (2014), "The financialization of rental housing: a comparative analysis of New York City and Berlin", *Urban Studies*, 53 (7), Thousand Oaks, Estados Unidos, Sage Publishing, pp. 1486-1502.
- Gilbert, Alan (2016), "Rental housing: the international experience", *Habitat International*, vol. 54, Londres, Reino Unido, Elsevier, pp. 173-181.
- Gilbert, Alan (2011), "Ten myths undermining latin american housing policy", *Revista de Ingeniería*, vol. 35, Bogotá, Colombia, Universidad de Los Andes, pp. 79-87.
- Gilbert, Alan (1993), *In search of a home. Rental and shared housing in Latin América*, Londres, Reino Unido, UCL Press.
- Hidalgo, Rodrigo (2004), "De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000)", *Eure*, 30 (91), Santiago, Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Universidad Católica de Chile, pp. 29-52.
- Hidalgo, Rodrigo; Alvarado, Voltaire y Santana, Daniel (2017), "La espacialidad neoliberal de la producción de vivienda social en las áreas metropolitanas de Valparaíso y Santiago (1990-2014): ¿hacia la construcción ideológica de un rostro humano?", *Cadernos Metrópole*, 19 (39), Río de Janeiro, Brasil, Observatório das Metrópoles, pp. 513-535.
- Hidalgo, Rodrigo; Santana, Daniel y Alvarado, Voltaire (2016), "Mitos, ideologías y utopías neoliberales de la producción del espacio: hacia una agenda de investigación alternativa", en Rodrigo

- Hidalgo, Daniel Santana, Voltaire Alvarado, Federico Arenas, Alejandro Salazar, Carlos Valdebenito y Luis Álvarez (eds.), *Las costas del neoliberalismo. Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina*, Santiago, Chile, Geolibros, pp. 24-66.
- Hulse, Kath (2008), “Shaky foundations: moving beyond ‘housing tenure’”, *Housing, Theory and Society*, 25 (3), Abingdon, Reino Unido, Taylor & Francis, pp. 202-219.
- Hulse, Kath y Milligan, Vivienne (2014), “Secure occupancy: a new framework for analysing security in rental housing”, *Housing Studies*, 29 (5), Abingdon, Reino Unido, Taylor & Francis, pp. 638-656.
- Hulse, Kath; Milligan, Vivienne y Easthope, Hazel (2011), “Secure occupancy in rental housing: conceptual foundations and comparative perspectives”, documento núm. 170, Melbourne, Australia, Australian Housing and Urban Research Institute Limited.
- Krellenberg, Kerstin; Höfer, René y Welz, Juliane (2011), “Dinámicas recientes y relaciones entre las estructuras urbanas y socioeconómicas en Santiago de Chile: el caso de Peñalolén”, *Revista de geografía Norte Grande*, núm. 48, Santiago, Chile, Instituto de Geografía Universidad Católica de Chile, pp. 107-131.
- Link, Felipe y Valenzuela, Felipe (2018), “La estructura de la densidad socio-residencial en el Área Metropolitana de Santiago”, documento de trabajo núm. 3, Santiago, Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales/Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Link, Felipe; Valenzuela, Felipe y Fuentes, Luis (2015), “Segregación, estructura y composición social del territorio metropolitano en Santiago de Chile: complejidades metodológicas en el análisis de la diferenciación social en el espacio”, *Revista de geografía Norte Grande*, núm. 62, Santiago, Chile, Instituto de Geografía Universidad Católica de Chile, pp. 151-168.
- López-Morales, Ernesto y Herrera, Nicolás (2018), “Arriendos por las nubes: efecto de la creciente concentración de la propiedad”, *Centro de Investigación Periodística*, 25 julio, Santiago, Chile, <<https://ciperchile.cl/2018/07/25/arriendos-por-las-nubes-efecto-de-la-creciente-concentracion-de-la-propiedad>>, 26 de noviembre de 2018.

- López-Morales, Ernesto; Arriagada-Luco, Camilo; Gasic-Klett, Ivo y Meza-Corvalan, Daniel (2015), “Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago”, *Eure*, 41 (124), Santiago, Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Universidad Católica de Chile, pp. 45-67.
- Marín-Toro, Adriana (2017), *Paradoja de la vivienda en arriendo: arraigo y vulnerabilidad residencial en barrio Puerto de Valparaíso*, Ciudad de México, México, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores-UNAM.
- Marín-Toro, Adriana; Link, Felipe y Valenzuela, Felipe (2017), “Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso”, *Revista INVI*, 32 (90), Santiago, Chile, Instituto de la Vivienda Universidad de Chile, pp. 127-157.
- MDS (Ministerio de Desarrollo Social) (2016), “Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional 2015”, Santiago, Chile, Ministerio de Desarrollo Social.
- Méndez, María Luis y Gayo, Modesto (2019), *Upper middle class social reproduction*, Nueva York, Estados Unidos de América, Palgrave Pilot.
- Minvu (Ministerio de Vivienda y Urbanismo) (2018), “Estadísticas mensuales de edificación aprobada”, base de datos, Santiago, Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, <<https://bit.ly/2M5ulcx>>, 26 de noviembre de 2018.
- Minvu (Ministerio de Vivienda y Urbanismo), (2017), “Resolución Exenta N° 12. 432”, documento legal, Santiago, Chile, Biblioteca del Congreso Nacional, <<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1109734>>, 20 de octubre de 2017.
- Peppercorn, Ira Gary y Taffin, Claude (2013), *Rental Housing, Directions in Development - General*, The World Bank, Washington D.C., Estados Unidos, doi:10.1596/978-0-8213-9655-1
- Preteceille, Edmond y De Queiroz Ribeiro, Luiz Cesar (1999), “Tendências da segregação social em metrópoles globais e desiguais: Paris e Rio de Janeiro nos anos 80”, *Eure*, 25 (76), Santiago, Chile,

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Universidad Católica de Chile, pp. 79-102.

PNUD (Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo) (2014), *Informe sobre desarrollo humano 2014. Sostenen el progreso humano: reducir vulnerabilidades y construir resiliencia*, Nueva York, Estados Unidos de América, PNUD.

Razmilic, Slaven (2015), “Subsidio al arriendo: primeros resultados y pasos a seguir”, *Centro de Estudios Públicos (CEP)*, núm. 6, Santiago, Chile, CEP, pp. 1-30.

Reid, Carolina (2013), *To buy or not to buy? Understanding tenure preferences and the decision-making processes of lower-income households*, Joint Center of Housing Studies, Harvard University, <<https://pdfs.semanticscholar.org/4c07/8dccc1e90412f9b9f3866b9eb842161a28ca.pdf>>, 26 de noviembre de 2018.

Rodríguez, Alfredo y Sugranyes, Ana (2005), *Los con techo. un desafío para la política de vivienda social*, Santiago, Chile, Ediciones SUR.

Rodríguez, Jorge (2008), “Movilidad cotidiana, desigualdad social y segregación”, *Eure*, XXXIV (103), Santiago, Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Universidad Católica de Chile, pp. 49-72.

Rolnik, Raquel (2018), *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas [Postfácio]*, Barcelona, España, Descontrol Editorial.

Rolnik, Raquel (2017), *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*, Santiago, Chile, LOM Ediciones.

Ronald, Richard (2008), *The ideology of home ownership: homeowner societies & the role of housing*, Basingstoke, Reino Unido, Palgrave Macmillan.

Rosenblüth, Mauricio y Fernández, Margarita (2005), “Una propuesta para actualizar la canasta de satisfacción de necesidades básicas”, en Leonardo Moreno y Mauricio Rosenblüth (eds.), *Umbrales sociales 2006. Propuestas para la política social*, Santiago, Chile, Fundación para la Superación de la Pobreza, pp. 209-264.

Ross, Lauren y Pelletiere, Danilo (2014), “Chile’s new rental housing subsidy and its relevance to U. S. housing choice voucher program

- reform”, *Cityscape: a Journal of Policy Development and Research*, 16 (2), Whashington, Estados Unidos de América, U.S. Department of Housing and Urban Development, pp. 179-192.
- Sabatini, Francisco; Mora, Pía; Casgrain, Antoine; Polanco, Ignacia y Brain, Isabel (2014), *Mercados de arriendo de vivienda para hogares populares: factibilidad de una política de fomento en ciudades chilenas*, Washington, Estados Unidos de América, Banco Interamericano de Desarrollo.
- Sabatini, Francisco; Wormald, Guillermo; Rasse, Alejandra y Trebilcock, María Paz (2013), *Segregación de la vivienda social: ocho conjuntos en Santiago, Concepción y Talca*, Santiago, Chile, Colección Estudios Urbanos UC.
- Sabatini, Francisco; Cáceres, Gonzalo y Cerda, Jorge (2001), “Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las últimas tres décadas y posibles cursos de acción”, *Eure*, 27 (82), Santiago, Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Universidad Católica de Chile, pp. 21-42.
- Soederberg, Susanne (2018), “The rental housing question: exploitation, eviction and erasures”, *Geoforum*, vol. 89, Londres, Reino Unido, Elsevier, pp. 114-123.
- Tironi, Manuel (2003), *Nueva pobreza urbana. Vivienda y capital social en Santiago de Chile, 1985-2001*, Santiago, Chile, PREDES/RIL Editores.
- Torres, Alma e Hidalgo, Rodrigo (2009), “Los peruanos en Santiago de Chile: transformaciones urbanas y percepción de los inmigrantes”, *Polis*, 8 (22), Santiago, Chile, Universidad de Los Lagos, pp. 307-326.
- Torres, Jorge y Pérez, Elizabeth (2008), “Caracterización del mercado de arrendamientos urbano para el segmento de la población de bajos ingresos”, *Revista Invi*, 23 (63), Santiago, Chile, Instituto de la Vivienda Universidad de Chile, pp. 53-87.

Recibido: 12 de octubre de 2018

Reenviado: 23 de marzo de 2019

Aceptado: 9 de mayo de 2019

Felipe Link. Doctor en Arquitectura y Estudios Urbanos por la Pontificia Universidad Católica de Chile. Profesor del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile e investigador asociado del Fondap, Centro de Desarrollo Urbano Sustentable y del Fondap Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social. Sus líneas de investigación son Sociabilidad urbana y políticas habitacionales de arriendo. Entre sus últimas publicaciones destacan, en coautoría: “New neoliberal public housing policies: between centrality discourse and peripheralization practices in Santiago, Chile”, *Housing Studies*, 34 (3), Reino Unido, Inglaterra, Taylor & Francis, pp. 498-518 (2018); en coautoría: “Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso”, *Revista Invi*, 32 (90), Santiago, Chile, Universidad de Chile, pp. 127-157 (2017); en coautoría: “Segregación, estructura y composición social del territorio metropolitano en Santiago de Chile: complejidades metodológicas en el análisis de la diferenciación social en el espacio”, *Revista de geografía Norte Grande*, núm. 62, Santiago, Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, pp. 151-168 (2015).

Adriana Marín Toro. Master en Desarrollo Urbano por la Pontificia Universidad Católica de Chile. Sus línea de investigación son Vivienda en arriendo, sus procesos de financiarización y la política habitacional asociada a este mercado. Entre sus últimas publicaciones destacan, en coautoría: “Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso”, *Revista Invi*, 32 (90), Santiago de Chile, Universidad de Chile, pp. 127-157 (2017); “Paradoja de la vivienda en arriendo: arraigo y vulnerabilidad residencial en barrio Puerto de Valparaíso”, Premio Internacional de Tesis de Investigación 2016, Ciudad de México, México, Infonavit-UNAM (2017); “Oferta de arriendo económico, un acuerdo para la renovación urbana y el cuidado de la autenticidad de los centros”, *Revista Planeo*, núm. 24, Santiago de Chile, Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (2015).

Felipe Valenzuela. Master en Development Administration and Planning por la University College London. Actualmente es profesor del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Sus líneas de investigación son: Informalidad urbana y Políticas habitacionales de arriendo. Entre sus últimas publicaciones en coautoría destacan: “Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso”, *Revista Invi*, 32 (90), Santiago de Chile, Universidad de Chile, pp. 127-157 (2017); “Tolerados, pero no incluidos: Las consecuencias de la falta de respuesta desde el Estado para los asentamientos informales. El caso de Valparaíso, Chile”, *Revista PLANEÓ*, núm.

59, Santiago de Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, pp. 1-10 (2017); “Segregación, estructura y composición social del territorio metropolitano en Santiago, Chile: Complejidades metodológicas en el análisis de la diferenciación social en el espacio”, *Revista de geografía Norte Grande*, núm. 62, Santiago, Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, pp. 151-168 (2015).