

NOMBRE DEL PROGRAMA: SUBSIDIO PARA EL ARRIENDO

PROGRAMA PROGRAMA EXCLUSIVO SISTEMA - VERSIÓN: 5
SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

CALIFICACIÓN

Recomendado favorablemente

I. ANTECEDENTES

PROBLEMA

Hogares de sectores vulnerables y medios enfrentan dificultades para acceder a viviendas en arriendo formal.

PROPÓSITO

Hogares de sectores vulnerables y medios acceden a viviendas en arriendo formal.

DIAGNÓSTICO

En el marco del presente programa, se entiende por arriendo formal aquel que garantiza al menos tres atributos del derecho a la vivienda adecuada: la habitabilidad, asegurada por la existencia de recepción final municipal que certifica el cumplimiento de normativas urbanas y habitacionales; la seguridad de tenencia, resguardada mediante un contrato de arriendo validado ante notario y aceptado por SERVIU, que entrega condiciones estables de permanencia y protección ante desalojos arbitrarios; y la asequibilidad, garantizada por un valor de renta compatible con la capacidad de pago del hogar, sin comprometer el acceso a otros bienes esenciales, y complementado por subsidios del Estado.

Se trata de hogares que, sin ser propietarios, enfrentan barreras para acceder a una vivienda en arriendo que sea formal, asequible y con seguridad de tenencia. Según la Encuesta Casen 2022, se identifican al menos 1.978.647 hogares en esta situación, distribuidos en tres grandes segmentos:

- Hogares no propietarios ni arrendatarios que no acceden al mercado formal de arriendo: 887.332 hogares que, pese a no contar con vivienda propia, no participan del mercado formal de arriendo. Esta categoría incluye hogares en condición de allegamiento, en arriendo informal o en otras formas de tenencia precaria.
- Hogares arrendatarios con contrato que destinan más del 30% de sus ingresos al pago del arriendo: 555.249 hogares que, si bien acceden a una vivienda en arriendo formal, lo hacen bajo condiciones de sobrecarga financiera, lo que vulnera el atributo de asequibilidad de la vivienda adecuada.
- Hogares arrendatarios sin contrato formal: 536.066 hogares que residen en viviendas arrendadas, pero sin contrato escrito ni garantías de tenencia segura, lo que los expone a situaciones de inseguridad y arbitrariedad.

Entre estos hogares destacan perfiles con mayores dificultades de acceso:

- Hogares con ingresos informales o inestables, sin historial financiero.
- Hogares con jefatura femenina, adultos mayores, personas en situación de discapacidad o migrantes.
- Hogares allegados que requieren una alternativa habitacional autónoma en arriendo.
- Hogares con subsidio DS52 vigente, pero que no han logrado aplicarlo por falta de oferta compatible.

El acceso al arriendo formal se ha vuelto una necesidad creciente en Chile. La Encuesta Casen muestra que el porcentaje de hogares en arriendo pasó de 17% en 2002 a 26,3% en 2022. Sin embargo, solo una fracción accede a viviendas formales, asequibles y con tenencia segura.

- Carga financiera excesiva: El 13,7% de los hogares en arriendo paga más del 30% de sus ingresos mensuales solo en renta, y en los quintiles más bajos esta carga supera el 50% (Casen 2022). Esta es una señal clara de inasequibilidad. Respecto a la situación de la vivienda en Chile, en relación con la OCDE, se identifica que si bien los costos de vivienda tienden a ser más altos entre arrendatarios que propietarios en todos los países, es un mal indicador que Chile tiene la cuarta mayor mediana de costo de la vivienda sobre ingreso disponible, con un 23,7%. Asimismo, tiene casi 10 puntos de diferencia entre arrendatarios (27,3%), por sobre propietarios que pagan un dividendo (17,9%).
- Evolución de precios vs. ingresos: Entre 2003 y 2021, los arriendos aumentaron un 27,4% en departamentos y un 43,3% en casas, según el Banco Central, superando el ritmo de crecimiento de los ingresos.
- Baja tasa de aplicación del DS52: Solo el 49% de los hogares seleccionados logra aplicar su subsidio. En regiones como la Metropolitana, Antofagasta y Arica, esta cifra cae bajo el 40% (MINVU, 2025). La principal causa es la falta de oferta compatible con el subsidio y sus exigencias.
- Arriendo informal y subarriendo en condiciones precarias: Estudios recientes de TECHO-Chile, SJM y CEDEUS (2023) muestran que gran

parte de los hogares excluidos del mercado formal recurre al subarriendo de piezas, muchas veces en condiciones de hacinamiento, inseguridad y violencia. Esta modalidad afecta con mayor fuerza a migrantes, mujeres solas y jóvenes.

- Impacto territorial: El problema se agudiza en zonas urbanas con alta presión inmobiliaria, como Santiago, Antofagasta, Valparaíso y Arica, donde la oferta formal de arriendo asequible es insuficiente. Los proyectos impulsados desde la Glosa 3 (2017-2023) han demostrado que es posible generar oferta gestionada, pero de alcance aún limitado.
- Campamentos como expresión extrema del problema: En 2022, más de 71.000 hogares vivían en campamentos, tres veces más que en 2011. Según TECHO-Chile, el 70% de ellos declara el costo del arriendo como causa principal de su situación habitacional.

ESTRUCTURA Y GASTO POR COMPONENTES			
Componente	Gasto estimado 2026 (Miles de \$ 2025)	Producción estimada 2026 (Unidad)	Gasto unitario estimado 2026 (Miles de \$ 2025)
Subsidio al arriendo (demanda)	120.498.314	39.743 (Hogares que reciben subsidio anualmente)	3.031,94
Provisión de viviendas en arriendo regulado (oferta)	142.421.985	1.786 (Hogares que arriendan en viviendas del programa (anual))	79.743,55
Gasto Administrativo	3.566.152		
Total	266.486.451		
Porcentaje gasto administrativo	1%		
Variación porcentual del gasto respecto a presupuesto inicial 2025	292,91%		

POBLACIÓN Y GASTO		
Tipo de Población	Descripción	2026 (cuantificación)
Población Potencial	La población potencial del programa corresponde al conjunto de hogares de sectores vulnerables y medios que no acceden a una vivienda en arriendo formal. Según la Encuesta Casen 2022, esta situación afecta a 1.986.351 hogares en tres grandes condiciones: 887.332 hogares no propietarios ni arrendatarios que no acceden al mercado formal (incluyendo allegados y arrendatarios informales), 562.953 hogares que arriendan formalmente pero destinan más del 30% de sus ingresos al arriendo, y 536.066 hogares arrendatarios sin contrato, lo que vulnera su seguridad de tenencia. Esta población se distribuye en todos los deciles de ingreso autónomo hasta el decil 9, lo que evidencia que las barreras de acceso a un arriendo formal, seguro y asequible no se restringen únicamente a los tramos más vulnerables.	1.986.351 Hogares y/o Familias
Población Objetivo	La población objetivo del programa está compuesta por hogares de sectores vulnerables y medios que no acceden a una vivienda en arriendo formal. Esto incluye a: (i) hogares que no acceden al mercado formal de arriendo o que viven en condición de allegados; (ii) hogares que residen en arriendos informales; (iii) hogares que enfrentan una sobrecarga financiera por arriendo, es decir, destinan más del 30% de sus ingresos mensuales al pago de este. Dado que el programa no puede cubrir en el mediano plazo a la totalidad de la población potencial, se focaliza en los hogares que residen en zonas urbanas y que se encuentren dentro del 70% de mayor vulnerabilidad, según la Calificación Socioeconómica del Registro Social de Hogares (RSH). Además, los hogares deben cumplir con los siguientes requisitos para postular: • Tener al menos 18 años al momento de la postulación. • Acreditar un ingreso familiar mensual entre 7 y 25 UF. • Estar compuestos por al menos una pareja o un/a hijo/a, con excepción de personas mayores o personas con discapacidad, quienes pueden postular individualmente. • No ser propietarios de una vivienda, ni el hogar ni ninguno de sus integrantes. • Ser arrendatarios y acreditar que destinan más del 30% de sus ingresos familiares al pago del arriendo. • Acreditar el ahorro mínimo exigido en el llamado a postulación. • Encontrarse en condiciones de precariedad habitacional según lo establecido en el llamado, de acuerdo con el RSH. Se podrán exceptuar todos o algunos de los requisitos señalados con anterioridad a hogares que requieran especial protección social, tales como hogares con situaciones de violencia intrafamiliar, situación calle, desastres naturales, etc., los que podrán ser derivados por otras Instituciones públicas. El beneficio se podrá otorgar mediante asignación directa o llamado especial.	1.412.159 Hogares y/o Familias

Población Beneficiaria	Corresponde al subconjunto de la población objetivo que será atendido anualmente a través de sus dos componentes: subsidio monetario a la demanda (componente 1) y provisión de viviendas en arriendo regulado (componente 2). Criterios de priorización: Hogares con mayor número de integrantes, con jefatura femenina, hogares monoparentales, con personas mayores, con discapacidad o cuidadoras registradas en el RSH. Hogares que requieran especial protección social (VIF, situación de calle, etc.) derivados desde otras instituciones públicas, se realizará mediante asignación directa o llamado especial. La asignación será por llamado público y se otorgará puntaje según el siguiente detalle: • 40 pts por integrante del núcleo familiar () (excepto postulante). Si es postulante adulto mayor sin NF, 40 pts. • 35 pts si es familia monoparental con hijos menores de 18. • 30 pts por cada integrante menor de 5 años. • 20 pts por integrante de 6 a 18 años (excluye postulante). • 30 pts por integrante de 60+ años; si es postulante, 60 pts. • 30 pts por integrante con discapacidad (incluye postulante). • 100 pts si postulante/pareja está en informe Valech. • 40 pts si postulante/pareja es funcionario de Gendarmería (incompatible con Servicio Militar). • 20 pts por postulaciones hábiles no seleccionadas (máx. 3). • Puntaje de vulnerabilidad social: RSH 40% = 180 pts; 50% = 135; 60% = 90; 70% = 45. • Vulnerabilidad habitacional: PVH () = 160VHac + 40vivienda + 20agua + 20excretas. VHac (): se obtiene de la clasificación según índice de hacinamiento N°pers/N°dorm (hasta 2=0 pts.; entre 2,1 y 2,5= 0,25; entre 2,6 y 3,0=0,5; entre 3,1 y 3,5=0,75 y de 3,6 o más=1). () Núcleo familiar según DS52 (22-11-23): personas declaradas en el mismo Instrumento de Caracterización Socioeconómica. En el componente 2 se prioriza a hogares con subsidio vigente sin aplicación (DS52), composición familiar coherente con la oferta de viviendas y arraigo territorial en la comuna donde se ubique la oferta habitacional. Las entidades propietarias distintas a SERVIU podrán priorizar de acuerdo a sus propios criterios, siempre que los beneficiarios sean hogares que tengan el subsidio del componente 1 o que cumplan con sus requisitos. En viviendas públicas propiedad de SERVIU el arriendo se gestionará mediante la invitación a través llamados, convocatorias o directamente en el portal de arriendo. En el portal se publicarán las viviendas disponibles indicado el tipo de invitación y sus características. Criterios de priorización: • 40 pts si es primera aplicación del subsidio (pondera 20%). • 40 pts si han pasado 24+ meses sin aplicar subsidio; 30 pts entre 12-24 meses (pondera 30%). • 40 pts si comuna de postulación y arriendo coinciden (10%). • 40 pts si no cumple 3 dimensiones del arriendo formal, 30 pts si 2, 10 pts si 1 (30%). • 40 pts si índice de asequibilidad supera 50%, 30 pts entre 40-50%, 10 pts entre 30-40% (10%)	41.529 Hogares y/o Familias
------------------------	---	-----------------------------

Gasto por beneficiario 2026 (Miles de \$2025)	Cuantificación de Beneficiarios				
	2025	2026	2027	2028	2029
6.417 por cada beneficiario (Hogares y/o Familias)	38.978	41.529	42.875	46.097	51.430
Concepto		2026			
Cobertura (Objetivo/Potencial)		71%			
Cobertura (Beneficiarios/Objetivo)		3%			

INDICADORES A NIVEL DE PROPÓSITO			
Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo	Información adicional	2026 (Estimado)
Porcentaje de hogares de sectores vulnerables y medios beneficiados por el programa en el año t acceden a viviendas en arriendo formal que cumple con las 3 dimensiones de la vivienda adecuada	$\left(\frac{\text{N}^\circ \text{ de hogares de sectores vulnerables y medios beneficiados por el programa que acceden a una vivienda en arriendo formal que cumple con las 3 dimensiones de la vivienda adecuada en el año } t}{\text{N}^\circ \text{ de hogares de sectores vulnerables y medios beneficiados por el programa que acceden a una vivienda en arriendo formal en año } t} \right) * 100$	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Sentido de medición: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	71%

INDICADORES A NIVEL DE COMPONENTES			
Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo	Información adicional	2026 (Estimado)
Porcentaje de hogares beneficiados por el programa que destinan menos del 30% de sus ingresos al pago del arriendo	$\left(\frac{\text{N}^\circ \text{ de hogares beneficiados por el programa que destinan menos del 30\% sus ingresos al pago del arriendo en el año } T}{\text{N}^\circ \text{ total de hogares que acceden al arriendo formal a través del programa de Arriendo en el año } T} \right) * 100$	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Sentido de medición: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	70%
Porcentaje de hogares que acceden a viviendas en arriendo provistas por el componente 2 en las cuales se verificó el cumplimiento de estándares técnicos de calidad que aseguran condiciones de habitabilidad	$\left(\frac{\text{N}^\circ \text{ de hogares que acceden a viviendas en arriendo provistas por el componente 2 en las cuales se verificó el cumplimiento de los estándares técnicos de calidad que aseguran condiciones mínimas de habitabilidad en el año } T}{\text{N}^\circ \text{ total de hogares que acceden a viviendas en arriendo provistas por el componente 2 en año } T} \right) * 100$	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Sentido de medición: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	100%

II. EVALUACIÓN

1. Atingencia : Cumple con los criterios de evaluación de la dimensión.

2. Coherencia: Cumple con los criterios de evaluación de la dimensión.

3. Consistencia: Cumple con los criterios de evaluación de la dimensión.