EL AUSTRAL
EL DIARIO DE OSORNO

Fecha: 29/07/2025 Audiencia: 13.500 Sección: ACTUALIDAD
Vpe: $485.460 Tirada: 4.500 Frecuencia: 0
Vpe pág: $696.000 Difusión: 4.500
Vpe portada: $696.000 Ocupación: 69,75%

Tema del día

Se dispara el precio de arriendos en barrios: superan los $350 mil

ECONOMÍA. *Actualmente encontrar un alquiler por una cifra menor resulta imposible en sectores como Rahue Alto, Ovejería y Francke. Según los propietarios, deben buscar resguardos ante el elevado costo de la vida, mientras que los arrendatarios dicen que los precios están sobre elevados, ya que representan casi un salario mínimo o el ingreso total de una familia de clase media que opta por vivir en estos sectores.*

Verónica Salgado
veronica.salgado@australosorno.cl

La vivienda es una primera necesidad para las familias que su gran mayoría destinan más del 70% de sus ingresos para costear el arriendo de inmuebles que transforman en sus hogares. Esto, debido a que existe un gran porcentaje no ha podido cumplir el sueño de la casa propia dado que no están sujetos a créditos hipotecarios, pero tampoco califican para acceder a subsidios habitacionales sociales otorgados por el Estado.

Esta realidad se cruza con los extremadamente altos precios de los arriendos en barrios que históricamente fueron accesibles a la llamada "clase media", como Francke, Ovejería y Rahue. En ellos los precios superan los $350 mil, siendo el valor promedio de entre $450 y $550 mil para viviendas que son consideradas básicas, es decir, con 2 o 3 dormitorios, un baño, cocina, living comedor y en algunos casos patio.

En estos sectores, hasta antes de la pandemia, el arriendo más caro no superaba los $250 mil, pero desde 2021 el alza ha sido sostenida en los arriendos, según diversos estudios realizados por portales y agencias especializadas del sector inmobiliario a nivel nacional. A ello se suma la menor disponibilidad de inmuebles para arrendar, principalmente casas, lo que favorece el mayor costo de los valores para alquilar debido a la alta demanda existente.

Otro factor que influye son los requisitos que deben cumplir las personas al momento de firmar contrato, debiendo, en la mayoría de los casos pagar, mes anticipado, mes de garantía, presentar contrato de trabajo con rentas mínimas que deben al menos doblar el valor del arriendo, antecedentes financieros, certificados de cotizaciones al día e incluso certificados de título profesional.

V.S

EN BARRIOS DE RAHUE ALTO, LAS CASAS TIENEN UN VALOR DE ARRIENDO QUE OSCILA ENTRE $400 MIL Y $500 MIL, MUCHOS LO CONSIDERAN INFLADO.

Así lo evidencian por un lado familias que llevan meses buscando poder arrendar una propiedad acorde con sus posibilidades económicas, para lo cual recurren a las redes sociales, donde en distintos portales y plataformas se ofrecen ventas y arriendos de inmuebles.

Por otro lado, los propietarios han debido tomar resguardos ante el alto costo de la vida y disminuir los riesgos del no pago mensual de la renta, sumado a permanecer en la morada acumulando deudas en gastos básicos e incluso destrucción del bien raíz.

El alto precio de la Unidad de Fomento (UF) también es un factor, dado que muchos propietarios están pagando dividendos que han subido, y por ende, el valor que cobran por el arriendo para cubrir la cuota mensual. Quienes viven en comunidades deben lidiar con los gastos comunes, que también se incrementaron por el aumento en el valor de los servicios básicos, materiales de construcción (para reparaciones y mantenciones), mano de obra, productos de limpieza, combustibles, entre otros.

> "La gente es muy poco empática, porque no digo que me arrienden el inmueble a un precio regalado, pero sí a un valor justo. En sectores que se sabe son malos, también las casas están sobre los $350 mil y si pensamos en barrios como Mirasur, superan los $500 mil".
>
> **Alejandro Muñoz**
> arrendatario

PRECIOS IRREALES

Héctor Valderas lleva más de seis meses tratando de arrendar un lugar donde vivir, pero le ha resultado muy complicado: "la verdad hemos visto en distintos puntos de la ciudad, pero los precios son una locura y por unas casas que realmente no lo valen ni por su ubicación ni por su tipo de construcción. Casas pareadas, con dos dormitorios, que son chicas entre $350 mil a $450 mil y lo peor es que no es un caso, son todos. Lo que da pena es que gente como uno, que trabaja, tenga que pagar tanto. ¿Cómo arriendan tan caro?, se molestan que todo está caro, pero ellos son parte del sistema de abusos, apenas tienen algo con que aprovecharse de otro, lo hacen", expresó molesto.

Efectivamente, en redes sociales hay ofertas de arriendo de casas y departamentos en distintos barrios con precios que no bajan de los $350 mil, sumado a que al momento de llegar a un acuerdo con el propietario se debe pagar mes por adelantado, mes de garantía y comisión de corretaje (incluso si el trato es directamente con el dueño).

Por otro lado, también es muy común encontrar personas solicitando datos de arriendos con valores tope a pagar que son muy inferiores a los del actual mercado, muchos de ellos llevan meses sin éxito. Por ese mismo medio se hace evidente la crítica a los altos precios de los inmuebles, los cuales, en muchas ocasiones, no están en las mejores condiciones o se ubican en zonas apartadas del centro de la ciudad.

Alejandro Muñoz considera que el arriendo de un inmueble en la actualidad es un lujo al que pocos pueden acceder, "la gente es muy poco empática, porque no digo que me arrienden el inmueble a un precio regalado, pero sí a un valor justo. En sectores que se sabe son malos también las casas están sobre los $350 mil

EL AUSTRAL
EL DIARIO DE OSORNO

Fecha: 29/07/2025 Audiencia: 13.500 Sección: ACTUALIDAD
Vpe: $237.684 Tirada: 4.500 Frecuencia: 0
Vpe pág: $696.000 Difusión: 4.500
Vpe portada: $696.000 Ocupación: 34,15%

2021 comenzó
el alza sostenida en el valor de los arriendos, según diversos estudios realizados por portales y agencias especializadas en el sector inmobiliario a nivel nacional.

3 cifras mínimas
deben pagar quienes desean arrendar una casa, como parte de las exigencias no transables, como son el mes por adelantado, mes de garantía y la comisión por corretaje.

5 sectores componen la comuna:
Francke, Rahue, Ovejería, centro y zona oriente, siendo los tres primeros históricamente los más accesibles en valores de arriendo, aunque ahora están carísimos.

(viene de la página anterior)

y si pensamos en barrios como Mirasur, las superan los $500 mil. Y si puedo pagarlo igual no me arriendan, porque se meten en las finanzas personales; si no puedo acreditar la renta que ellos consideran adecuada o tengo Dicom, no me dan opciones. Me parece un abuso con personas que somos de trabajo", argumentó el trabajador osornino.

Arlete Carrasco se mostró sorprendida por la gran dificultad que significa arrendar un inmueble en toda la comuna de Osorno.

"Entiendo que antes pensar en el sector oriente era caro, porque hablamos de $500 mil hacia arriba, pero desde hace rato ya son los precios que se manejan, por ejemplo, en Ovejería Alto, en casas que son relativamente nuevas. No pueden estar pensando en que una persona puede tener ese monto, más el mes de garantía, más un corretaje que cobran incluso si el dueño ofrece el arriendo y no una corredora. Estamos hablando que una persona que gana el sueldo mínimo o menos de un millón de pesos no puede pensar en arrendar una casa, porque no le alcanza, ya las cifras están infladas", expresó.

PROPIETARIOS

Al consultar a los propietarios por el alto precio de los inmuebles que ofrecen en arriendo o por la gran cantidad de documentos que piden para concretar el contrato, la mayoría se muestra reacio a responder; argumentan que están en su derecho a poner el valor y las condiciones que estimen convenientes.

María Paz Torres arrienda una propiedad al final de calle República en más de $500 mil al mes. "Pongo un valor que es justo, porque es el único ingreso que tengo, además debo tomar resguardos al momento de buscar arrendatario, porque ha pasado de personas que arriendan, pagan un par de meses y después para sacarlos son años o te destruyen la vivienda. Por eso pido antecedentes económicos y personales. Prohíbo que tengan perros, porque destruyen los patios y no se hacen responsables", explicó brevemente.

V.S

EN OVEJERÍA ALTO, EL ARRIENDO DE CASAS, EN PROMEDIO, SUPERA LOS $500 MIL AL MES.

Efectivamente, las condiciones para concretar un contrato de arriendo también han sufrido modificaciones, como el pago de mes de garantía en efectivo (antiguamente se podía documentar en cheques o pagar en cuotas), la exigencia de antecedentes comerciales, contrato de trabajo, certificado de cotizaciones al día, renta mínima (que sea al menos un 40% superior al valor del arriendo), entre otros requisitos.

Leonor Segovia arrienda la propiedad de su madre en Ovejería Alto: "es una casa que está impecable, con ampliación y estamos cobrando el precio que actualmente tienen las propiedades del sector, porque debemos tener en cuenta que el arriendo de una propiedad es el ingreso adicional de una familia. Mi madre ya no está para vivir sola, entonces esta plata la ayuda a ella también. Respecto a las condiciones, es lo mínimo y aun así la gente deja de pagar arriendos o destruye las casas. Nosotros no le arrendamos a extranjeros, la persona responsable tiene que tener un trabajo estable con contrato indefinido y pido referencias del anterior arrendador. No estoy arrendando para caridad, es un ingreso y las condiciones en el libre mercado las toman o las dejan", expresó tajante.

> "Nosotros no le arrendamos a extranjeros, la persona responsable tiene que tener un trabajo estable con contrato indefinido y pido referencias del anterior arrendador. No estoy arrendando para caridad, es un ingreso y las condiciones en el libre mercado las toman o las dejan".
>
> **Leonor Segovia**
> propietaria