EL MERCURIO

Fecha: 21/08/2025 Audiencia: 320.543 Sección: ECONOMIA
Vpe: $4.046.311 Tirada: 126.654 Frecuencia: 0
Vpe pág: $20.570.976 Difusión: 126.654
Vpe portada: $20.570.976 Ocupación: 19,67%

Aumentan alternativas en medio de crisis sobre acceso a la vivienda:

Mercado de arriendos podría crecer ante repunte de la renta residencial

Un análisis de Deloitte proyecta que los valores promedio de alquiler en este segmento crecerán hasta cerca de 3 UF por metro cuadrado de aquí a 2027.

Con condiciones financieras más estrechas, cambios demográficos, tecnológicos y en la profundidad del mercado de capitales, la dificultad en el acceso a la vivienda se ha instalado como uno de los principales temas del debate público. Si bien las soluciones se han enfocado en medidas para fortalecer tanto la oferta del sector inmobiliario como la demanda por créditos hipotecarios, el mercado se ha ido adaptando a una mayor prevalencia de los arriendos.

Según datos del Censo, la proporción de hogares arrendatarios pasó de 17,7% en 2002 a 26,2% en 2024 y hasta 33,1% en el Gran Santiago. "Esto ha abierto una oportunidad de negocio significativa: la renta inmobiliaria. Acá el modelo consiste en que el inversionista construye o compra propiedades, con el objetivo de ofrecerlas en arriendo", destaca el director del MBA UC, Marcos Singer.

Sobre dicho sector, el CEO de Deloitte, Christian Durán, añade que las proyecciones de corto plazo son positivas, pues muestran que "el mercado inmobiliario comienza a dejar atrás su fase de contracción y entraría en un período de recuperación: en renta residencial proyectamos un alza desde 0,262 hasta 0,296 UF/m², entre 2024 y 2027", detalla.

Esta y otras aristas del debate sobre acceso a la vivienda se abordarán hoy en un nuevo seminario del ciclo de "Conversaciones para el Desarrollo", que organizan en conjunto el MBA UC, Deloitte y Coopeuch.

ELISA VERDEJO

En el Gran Santiago, un tercio de los hogares se declaran como arrendatarios, según el Censo.

Cambio cultural

De acuerdo con Singer, uno de los elementos que sostiene la tendencia al alquiler también es cultural. "En Chile y en el mundo, los jóvenes ya no aspiran obsesivamente a la casa propia", plantea. De hecho, un estudio reciente de Ipsos constata que mientras un 48% de los *millennials* mencionan la casa propia como su máximo sueño, solo un 41% lo hace en la generación Z, y para los jóvenes en general, el costo de vida es su preocupación número uno (42%).

En este escenario, el académico cuestiona que si bien el acceso a la vivienda es una prioridad nacional, "el 93,5% del gasto público en vivienda se dirige a programas de casa propia; solo el 6,5% se asigna a subsidios de arriendo formal". Este es precisamente el foco que adoptó el Gobierno en su más reciente proyecto tributario, donde aplica descuentos similares a los que hoy rigen para quienes pagan un dividendo hipotecario.

Con todo, hay voces que creen más oportuno utilizar dichos fondos en un nuevo subsidio al crédito hipotecario. Según datos de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras, la banca privada ya ha aprobado más de 6.000 solicitudes de crédito mediante el subsidio a la tasa de interés para viviendas nuevas que implementó el Ejecutivo.

Rodrigo Silva, gerente general de Coopeuch, plantea que "observamos señales que podrían reactivar la compra de viviendas" a partir de esta medida, que "ha tenido un impacto directo en el comportamiento del mercado, generando un aumento significativo en las solicitudes".