

Estudio señala que a nivel nacional el promedio es de 27%

# 52,3% de los hogares en la Región Metropolitana vive en casa arrendada

BANYELIZ MUÑOZ

**E**l porcentaje de familias que arriendan en Chile aumentó 11% en los últimos 22 años, un dato que arroja "Radiografía al arriendo en Chile", elaborada por la organización Déficit Cero, el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica y el Centro UC de Desarrollo Sustentable, luego de analizar los datos de la encuesta Casen.

En el año 2000, 16% de los hogares vivía en una propiedad arrendada, mientras que el 2022 esa cifra ascendió a 27%; a esa fecha ya eran 1.855.939 de familias que alquilan. Es decir, poco más de uno de cada cuatro hogares arrienda una vivienda.

**Un dato preocupante es que el 33% de las familias destina más del 30% de sus ingresos a cubrir la renta, lo que no es sostenible financieramente.**

La región que concentran más arrendatarios es la Metropolitana, con 52,33% de los hogares, muy por encima del promedio nacional. Le siguen Valparaíso, con 9,08%; y la del Biobío, con 6,17%. Más atrás está la región del Maule y O'Higgins, con 4,32% y 4,01%, respectivamente; todas están bajo la media.

¿A qué responde este incremento de los arrendatarios? Clemente Larraín, coordinador de Estudios de Déficit Cero, dice que es una combinación de factores.

"Por un lado, hay mayor dificultad para comprar una vivienda (las familias carecen del ahorro inicial para cubrir el pie, además de las exigencias bancarias para calificar a un crédito hipotecario). Quieren comprar, pero no pueden; por ende, su alternativa es arrendar", plantea.

También cree que hay causas culturales, pues las generaciones más jóvenes tienen una mirada respecto al arriendo diferente a la tradicional, que tenía siempre presente el sueño de la casa propia.

"Muchos prefieren arrendar por un

Cuántos arrendatarios viven en cada región	
Región	Porcentaje
Arica y Parinacota	1,22%
Tarapacá	2,51%
Antofagasta	3,82%
Atacama	1,32%
Coquimbo	3,76%
Valparaíso	9,08%
Región Metropolitana	52,33%
O'Higgins	4,01%
Maule	4,32%
Ñuble	1,71%
Bío Bío	6,17%
Araucanía	3,30%
Los Ríos	1,50%
Los Lagos	3,40%
Aysén	0,55%
Magallanes	1,00%

Fuente: Déficit Cero

tiempo y no tienen como meta principal comprar una vivienda. La pueden tener a mediano o largo plazo, a veces no la tienen", complementa.

Otro factor es la llegada de extranjeros, que definitivamente no compran porque están de paso.

**Las cifras son de la última Casen. ¿Cree que hoy hay muchos más hogares que arriendan?**

"El trabajo de campo de la última Casen fue entre noviembre 2022 y febrero 2023. Fue hace muy poco, así que el número debe ser muy parecido".

## Nivel de ingresos

El estudio evidenció que del total de los arrendatarios que hay en el país, el 51,8% presenta algún tipo de inconveniente con su vivienda como por ejemplo problemas de materialidad y confort (11%), hacinamiento (2,5%) o arriendan sin contrato (14%). Pero el mayor escollo es que muchas familias pagan un porcentaje muy alto de sus ingresos en arriendo.

"El 33% de las familias que arrienda (595.000 hogares) no está en situación de pobreza, pero paga un arriendo superior al 30% de sus ingresos (que es lo que se le tope que se recomienda para un equilibrio financiero del hogar), por lo que requiere algún tipo de apoyo del Estado. Además de ellos, hay un porcentaje importante de personas que luego de pagar sus arriendos queda en la línea de la pobreza, que son alrededor de 283.000 hogares (16% del total)", manifiesta.

## ¿Cuánto se destina al arriendo?

"Un hogar mediano (en la mitad de la muestra analizada) en 2009 destinaba cerca de 16% de sus ingresos al arriendo,

pero hoy gasta el 27%. Si gana \$1.072.000, hoy paga \$300.000 en arriendo. Pero hay hogares que gastan mucho más. El 10% de las familias más pobres del país gastan casi el total de sus ingresos en arriendo. En la medida en que tengo más ingresos, destino menos porcentaje al arriendo. El 10% de los hogares más ricos gasta solo 15% de sus ingresos en eso. Los más vulnerables gastan mucho más porque tienen menos ingresos, por ende, el arriendo representa un porcentaje más alto".

## ¿Han subido muchos los arriendos?

"Sí, aumentan mucho más que los ingresos, representando un porcentaje cada vez más grande de la plata que uno debe gastar".

## Concesión de viviendas

Dado el alto aumento de personas que buscan arriendo a precios asequibles -o que tienen problemas para pagar-, Déficit Cero -una organización que nace al alero de Techo Chile y la Cámara Chilena de la Construcción- propone un modelo de concesiones para construir viviendas públicas para entregar en arriendo subsidiado. La idea es que las constructoras inviertan en edificar dichas casas o departamentos, y luego de un tiempo, estas pasen a propiedad del Estado.

"Es un modelo como el de las carreteras, en el que existe un subsidio del Estado del 25% del costo en la construcción, garantizando un flujo mínimo de ingreso, pero en este caso para vivienda", explica Enrique Matuschka, director de Desarrollo Urbano Habitacional de este organismo.

"Esto es algo que se ha probado en países como España, Inglaterra y Dinamarca, que han construido parques de vivienda pública", fundamenta.

Según sus estimaciones, esta política podría aumentar en 40% la cantidad de viviendas sociales. Al final del plazo de concesión, el Estado se queda con ella, disponiéndolas luego en un banco de viviendas.

La propuesta, añade, podría mejorar el acceso a los subsidios de arriendo.

"Es muy difícil encontrar una propiedad que pueda ser arrendada con los actuales subsidios (porque cubren arriendos de hasta 13 UF, unos \$483.504), ya que hay muy poca oferta a ese precio. Hoy la inaplicabilidad por falta de oferta es de 70%; o sea, 70% de las familias que acceden al subsidio de arriendo tienen el beneficio en la mano y no pueden aplicarlo porque no hay oferta en arriendo asequible", expone.

Esta es una opción paralela a la propiedad de la vivienda, no es algo que la supla.



**"El 10% de las familias más pobres del país gastan casi el total de sus ingresos en arriendo"**

Clemente Larraín, Déficit Cero

