

VIVIR ARRENDANDO

Por Luis Fuentes

*Instituto de Estudios Urbanos y
Territoriales UC / Investigador CEDEUS*



Marioly Torres

Déficit Cero

U



El censo arroja un sostenido aumento del arriendo en Chile, pasando de 17,7% en 2002 a 26,2% en 2024. Las mayores proporciones se registran en Santiago, con 33,1%, con varias comunas sobre 50% de arrendatarios. Por el lado de la oferta, el stock de departamentos para arriendo se ha incrementado con fuerza, pasando de casi 350 mil en 2018 a más de 500 mil unidades en 2025, creándose incluso una nueva industria de renta residencial.

A pesar de este incremento del stock, la asequibilidad al arriendo –es decir la capacidad de un hogar de pagar el costo sin comprometer necesidades básicas– ha empeorado. En 2013, de acuerdo a Casen, más de 130 mil hogares presentaban problemas de asequibilidad en la RM, es decir, pagaban más de un 30% de sus ingresos en arriendo. Esa cifra aumentó a 422.000 hogares en 2022, representando un 43% de los arrendatarios. La situación más extrema la viven quienes después de pagar arriendo quedan bajo la línea de pobreza y 15% vive esa situación. Todos los deciles de ingreso presentan el problema, aunque mayormente se concentra en el 40% más pobre.

Desde 2014, el Estado viene subsidiando la demanda a través del DS-52 y recientemente sumó una glosa presupuestaria para financiar la oferta pública de viviendas. No obstante, el alcance de estas medidas es bajo. Mientras en 2022 había 422 mil hogares en la RM con problemas de asequibilidad, el Estado entregó cerca de cuatro mil subsidios, es decir, solo benefició a un 1%. Este desfase evidencia no sólo un problema de magnitud presupuestaria, sino también de diseño del subsidio.

Chile enfrenta una emergencia de asequibilidad en el arriendo. Resolverla requiere superar los enfoques tradicionales y avanzar hacia una política integral que aumente crecientemente la producción de oferta asequible, reformule el subsidio actual y regule el mercado. Detrás de cada porcentaje hay familias asfixiadas, vulneradas y excluidas del derecho a la vivienda. Resolver esto es crucial para proyectar un futuro más esperanzador.