
Vivir arrendando: lo que revelan las cifras y la política ignora

“...en las grandes ciudades de Chile, la vida urbana es cada vez más una vida en arriendo. La política debe asumirlo y actuar en consecuencia, antes de que la informalidad, la arbitrariedad y la precariedad terminen consolidándose como norma...”.

FELIPE LINK

LUIS FUENTES

RICARDO TRUFFELLO

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales
Observatorio del Arriendo/ Observatorio de
Ciudades UC/CEDEUS

La publicación de los últimos datos del Censo 2024 sobre tenencia de vivienda confirma una tendencia estructural que sigue siendo subestimada en la discusión pública: el crecimiento sostenido de los hogares arrendatarios, particularmente en las áreas metropolitanas y comunas centrales.

Aunque el promedio nacional muestra un aumento importante —de 17,7% en 2002 a 26,2% en 2024—, lo más relevante es la desigual distribución territorial de este fenómeno. En el Gran Santiago, por ejemplo, el porcentaje de hogares arrendatarios alcanzó un 33,1%, superando el promedio nacional. Sin embargo, dentro de la ciudad, son las comunas centrales las que concentran los mayores valores: Santiago (72%), Independencia (65%) y Estación Central (59,2%).

En regiones, aunque en magnitudes menores, el arriendo también se vuelve relevante: en Valparaíso, la cifra comunal llega al 30,9%, y en el norte, Antofagasta e Iquique alcanzan 34,3% y 44,2%, respectiva-

mente. Estas cifras se corresponden además con el crecimiento entre 2002 y 2024 de 12% a 19,9% de viviendas en departamentos.

Es decir, un tipo de entorno residencial que se concentra en comunas y sectores específicos, configurando zonas marcadas por el crecimiento en vertical, cuya vida urbana se sostiene sobre una base de inquilinos que llevan años en este régimen, transitando de una vivienda arrendada a otra, en la misma comuna o incluso, en el mismo edificio.

En muchos casos, no se trata de procesos voluntarios, dados por estilo de vida o ciclo familiar. Más bien, se trata de una condición de arrendatarios crónicos, cuya estabilidad residencial se ve continuamente desafiada por la dinámica misma del mercado, afectando directamente las trayectorias residenciales de los hogares, en un escenario donde las condiciones de acceso a la propiedad se han vuelto crecientemente restrictivas.

En este contexto, la falta de regulación y supervisión del mercado de arriendo constituye un problema ineludible, dada la magnitud del fenómeno.

El arriendo sigue siendo una relación frágil, concebida como un vínculo privado entre partes, sin mayores regulaciones ni protecciones. No existe un registro público obligatorio de contratos, protección de precios, ni resguardo efectivo frente a desalojos o aumentos abusivos. Esta falta de regulación y supervisión adecuada genera efectos

múltiples. No solo expone a los hogares a incertezas económicas y riesgo de desplazamiento, sino que también alimenta un mercado informal creciente, donde proliferan acuerdos precarios, subarriendos encubiertos, condiciones abusivas y hacinamiento, sin fiscalización ni garantías mínimas. Este mercado paralelo ha crecido al margen del sistema formal y, en algunos casos, en condiciones de precariedad extrema.

La experiencia internacional (Alemania, España, Países Bajos, entre otros) demuestra que es posible construir sistemas de arriendo seguros y sostenibles, junto al mercado privado, construyendo marcos normativos robustos que logran equilibrar los derechos entre arrendadores y arrendatarios.

En Chile, se requiere avanzar y superar la dicotomía entre arriendo y propiedad, para establecer una regulación y supervisión moderna, junto a una política habitacional integral, que reconozca este fenómeno creciente y asegure condiciones mínimas de certeza, habitabilidad y seguridad residencial para millones de inquilinos, esenciales para sostener proyectos de vida, comunidades urbanas y entornos barriales más estables.

En las grandes ciudades de Chile, la vida urbana es cada vez más una vida en arriendo. La política debe asumirlo y actuar en consecuencia, antes de que la informalidad, la arbitrariedad y la precariedad terminen consolidándose como norma.