

La mitad de los hogares destina más del 25% de sus ingresos a este ítem:

Casi tres de cada diez arriendos habitacionales son informales

La informalidad en el mercado del arriendo se consolida como una de las principales alertas habitacionales del país, indican los especialistas. Entre las regiones donde se paga el alquiler mediano más elevado están Antofagasta y Magallanes.

MARÍA PAZ NAUDON

Aunque existe una serie de pasos legales establecidos para pactar arriendos de una casa o departamento, casi tres de cada 10 hogares prescinden del más importante: el contrato.

A nivel nacional, solo cerca del 70% de los hogares que arriendan cuenta con contrato. Sin embargo, la cifra baja a 53,8% en los hogares en situación de pobreza y a 50,1% en las familias en pobreza extrema, según los datos recopilados por el estudio de la Universidad San Sebastián (USS), elaborado con datos de las encuestas Casen.

“Esta estabilidad es un reflejo directo de la estructura del mercado laboral y habitacional chileno. El porcentaje de arriendos sin contrato se mantiene constante porque la informalidad económica es equivalente; es decir, el modelo de contratación de vivienda replica la precariedad del empleo”, explica Carlos Aguirre, investigador de Arquitectura de la USS y del Núcleo Milenio Nuviv.

Para Santiago Truffa, académico de la Escuela de Negocios de la Universidad Adolfo Ibáñez, el arriendo informal es “básicamente un mercado negro”. En general, no se ven anuncios y el acuerdo no se cierra con un contrato, describe. “También ocurre porque las mismas viviendas sociales tienen prohibiciones de hasta diez años, en los cuales no se puede vender ni subarrendar”, agrega.

En ese contexto, Yasna Contreras, investigadora de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, explica que los arriendos sin contrato son producidos por varios factores. Uno de los mencionados son las “viejas clases medias propietarias o herederas que no pueden mantener inmuebles y necesitan rentas ex-



tras; un migrante más antiguo que subarriendo o arrienda al resto, o *multifamilies*”.

Si bien el porcentaje de hogares que arriendan creció de manera sostenida entre 2013 y 2020, las últimas tres mediciones de la Casen muestran estabilidad. Entre 2020 y 2024 la proporción aumentó menos de un punto porcentual, alcanzando el 26,8% del total de hogares del país.

Esta estabilidad no se extendió a todos los segmentos de la población, ya que en el caso de los hogares en pobreza no extrema, la proporción de hogares que arriendan aumentó entre 2022 y 2024 hasta llegar al 52,9%. En el caso de hogares en pobreza extrema, supera el 60% en las tres últimas mediciones.

Para Ignacio Aravena, investigador asociado de Fundación Piensa, hay un problema estructural considerando que los requerimientos para poder firmar un contrato exigen tener seguros o “ciertas capacidades económi-

cas”.

Aravena sugiere que los arriendos informales responden a familias que no están en el mercado laboral, ya que “no van a poder documentarse adecuadamente, incidiendo en la posibilidad de obtener un contrato de arriendo”.

Ausencia de contrato

“Arrendar sin un respaldo formal genera, ante todo, una exposición crítica a la arbitrariedad, donde la falta de un registro escrito sobre montos, plazos y condiciones básicas deja cualquier conflicto a merced de la voluntad de las partes, sin una base objetiva para resolver diferencias”, indica Felipe Bettancourt, investigador del Centro de Políticas Públicas de la USS.

En Chile la informalidad o ausencia de contrato se mueve entre un 27% y 30%, según el rango etario. Los hogares con jefes de hogar de hasta 35 años representan el 57% de los arriendos

del país, y solo 7% corresponde a los tramos de mayor edad, señala el informe.

Por otra parte, la Región Metropolitana concentra el mayor número de hogares en arriendo, así como también el mayor número de hogares sin contrato, según la investigación de la USS.

Pero en detalle, si se considera la proporción de arriendos sobre el total de hogares en cada región y la situación jurídica cambia.

Las regiones de Tarapacá, Metropolitana y Antofagasta son las con mayor incidencia de arriendo. Sin embargo, la formalidad de los arriendos se presenta de forma diferente.

En la Región de Los Lagos, el 46% de los hogares que arriendan lo hace sin un contrato. Le siguen Aysén, Los Ríos y Atacama, con las siguientes cifras: 40%, 39% y 38%, respectivamente.

Si bien para el período 2022-2024 no hay cambios estadísticamente significativos sobre la disminución de arriendos con contrato a nivel nacional, la investigación revela una caída notoria en las regiones de Atacama (desde 69,0% a 62,6%) y en la Metropolitana (de 78,3% a 76,4%).

Cuánto cuesta arrendar

Los valores mensuales de arriendo de viviendas urbanas, a nivel nacional, presentan una mediana de \$350.000. Es decir, la mitad de los hogares encuestados paga ese precio o menos por arriendo.

En Magallanes y Antofagasta esa mediana llega a \$400.000, las más altas del país. Las más bajas están en el Maule, Ñuble y La Araucanía (\$250.000).

El informe muestra que, para todas las regiones, uno de cada dos hogares destina más de un cuarto de sus ingresos a pagar el arriendo. El 40% paga más de un 30% de sus ingresos; y uno de cada tres, más del 35%.

Tarapacá y Magallanes son las regiones con el mayor porcentaje de hogares que pagan más del 35% de sus ingresos en arriendo, según el informe.