

# ¿Más regulaciones para los arriendos?

El Censo de Población 2024 mostró que un 26,2% de los hogares ocupaba una vivienda arrendada. En 2002 la proporción era 17,7%. Y aunque no existen cifras censales en el período intermedio, las encuestas Casen 2013 y 2017 arrojan para este indicador proporciones de 18,6 y 21,9%, respectivamente. Esta evolución sugiere una aceleración en los últimos años, explicada, quizás, por un deterioro en las condiciones crediticias y un aumento, en los años previos a la pandemia, en los precios de las viviendas, el que se ha revertido solo parcialmente. Ambos factores estarían postergando el acceso a la compra. En el margen, probablemente también influye el que cayera nuevamente el número de personas por hogar (de 3,1 a 2,8 entre 2017 y 2024), porque la oferta de viviendas no se ajusta inmediatamente a la nueva realidad de las familias.

Como consecuencia de esta situación, han surgido voces que plantean la supuesta necesidad de regular con más decisión los contratos de arriendo, emulando la experiencia de otros países. Sin embargo, no está claro cuál es el problema identificado que requeriría de esta iniciativa. Se sugiere que la situación actual podría alimentar grados relevantes de discrecionalidad e incertidumbre para los arrendatarios, asumiendo, sin mayor evidencia, una asimetría que los perjudicaría. Pero la mayoría de los arrendadores son personas que tienen sus ahorros invertidos en una o dos propiedades que arriendan para financiar sus gastos; es difícil pensar que en estas situaciones existan poderes de negociación muy desiguales. Adicionalmente, los datos del Censo arrojan que un 71 por ciento de los arriendos están respaldados por un contrato. Es una proporción alta en el contexto internacional. Elevarla aún más podría ser un propósito valioso, pero es difícil pensar que ello se lograría con modificaciones regulatorias.

Por cierto, han surgido en los últimos años empresas que adquieren viviendas para arriendo con el objeto de diversificar sus carteras de inversiones. Sin embargo, aún no representan una parte demasiado importante de este

mercado y, adicionalmente, no parecen ser una fuente de reclamos relevante. Las acciones del Estado en esta materia o en cualquier otra solo tienen sentido cuando el problema a abordar está apropiadamente identificado y afecta a una parte significativa de la población. Si no es ese el caso, resulta altamente posible que esas políticas generen distorsiones que compliquen el funcionamiento del mercado de arriendos. La evidencia comparada es decisiva.

La principal razón para terminar contratos de arriendo es el no pago de la suma pactada por el uso del inmueble. A bastante distancia se encuentran otros factores, como el deseo de vender la propiedad, renovarla para darle otro uso o buscar llegar a otro segmento del mercado. Si terminar los arriendos se torna más difícil, los estudios sugieren que, entre otras reacciones, las viviendas se encarecen para protegerse del riesgo de tener un mal pagador, al tiempo que se las mantiene menos, reduciendo su calidad. Asimismo, los

arrendadores son mucho más agresivos en la selección de sus clientes, disminuyendo las oportunidades de quienes aparecen como más vulnerables. Así, los costos parecen superar por mucho los beneficios de una política como esa.

Ahora, si las regulaciones llegan al extremo de fijar de alguna manera los precios, con la intención de proteger a los arrendatarios, la evidencia apunta a que más temprano que tarde se reduce la oferta disponible. De nuevo, esta acción perjudica a muchas de las mismas personas a las que se pretende beneficiar. Por supuesto, quienes logran acceder a esas propiedades con arriendo controlado se benefician, pero por lo mismo se desencadena una presión que a su vez incentiva arreglos informales que distorsionan el funcionamiento del mercado. A ello se suma todo el gasto en *lobby* para que haya ajustes en los precios, liberación de los controles o posibilidades de redestino de las viviendas. Seguramente hay espacios de mejoramiento en la Ley de Arriendos de 1982 —se ha modificado ya en varias oportunidades—, pero nada sugiere que exista en este mercado un problema latente o emergente que requiera un cambio profundo.

*No hay claridad respecto del problema a abordar y, en cambio, se arriesga perjudicar a quienes se pretende proteger.*