LITORALPRESS

Fecha: 21-06-2025
Medio: Las Últimas Noticias
Supl. : Las Últimas Noticias
Tipo: Noticia general
Título: Lista de las 20 comunas donde viven más arrendatarios que propietarios

Pág. : 7
Cm2: 720,9

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: No Definida

En Santiago, el 72% de los hogares alquila su vivienda, mientras el promedio nacional es de 26,2%

Lista de las 20 comunas donde viven más arrendatarios que propietarios

El fenómeno tiene un efecto colateral. El movimiento constante de personas influye en el poco sentido de comunidad, dice un urbanista.

Francisca Orellana

El 72% de los hogares que residen en la comuna de Santiago, donde el último Censo encuestó 206.458 familias, arrienda la propiedad en la que vive, mientras que solo el 23,4% habita una vivienda propia o que está pagando.

Así lo revela el estudio "Vivir arrendando: lo que revelan las cifras y la política ignora", del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica, a través de su núcleo Observatorio del Arriendo.

El análisis utilizó los datos del Censo 2024 sobre la tenencia de vivienda y evidencia que, a nivel nacional, los hogares que arriendan subieron del 17,7% en 2002 al 26,2% en 2024.

En la Región Metropolitana, el porcentaje pasó del 23% al 33,1%, cifra que está por sobre el promedio nacional, lo que según los autores del estudio abre la necesidad de abordar la materia en el debate público.

Al mirar el detalle por comunas, Santiago aparece como el sector con más inquilinos. Le sigue Independencia, donde el 65,9% de sus 45.411 hogares paga arriendo; y Estación Central, con 59,1% de familias en esta categoría. San Miguel y Providencia están dentro de las zonas donde más del 50% de sus hogares alquila (*ver tabla 1*).

Luis Fuentes, doctor en Arquitectura y Estudios Urbanos y académico del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la UC, explica que Santiago, Independencia y Estación Central han vivido varios procesos de crecimiento y cambios en sus planes reguladores que permitieron la construcción de torres de departamentos, lo que generó más viviendas disponibles en el corazón de la capital.

"Santiago en particular es una comuna central donde hay mucho acceso a transporte, empleo, servicios públicos, comercio, por lo tanto, es atractiva sobre todo para las personas jóvenes a precios asequibles. Muchas personas compraron departamentos como inversión y lo arriendan", constata.

Como especialista, indica que el fenómeno tiene impacto en la forma en que viven las personas.

"Hay mucho tránsito de personas que llegan a arrendar o luego se cambian, entonces se produce muy poco sentido de comunidad, poca identidad. Y es un sector que sufrió bastante para el estallido social, por lo que ha tenido cierto grado de deterioro. Hay inseguridad en un lugar con un atractivo histórico", analiza.

La cifra de viviendas disponibles debería seguir aumentando, indica Santiago Truffa, doctor en Business Administration y académico del Centro de Estudios Inmobiliarios de la Escuela de Negocios ESE de la Universidad de los Andes.

"Hay un espacio gigante de oficinas para reconvertir el centro, muchas empresas se fueron del centro hacia el oriente de la capital y varios de esos edificios están en planes de reconversión para proyectos de arriendo", acota.

Coincide el doctor en Arquitectura Felipe Link, académico del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la UC.

"A pesar de ser las comunas más antiguas, la renovación urbana que han experimentado es súper importante, con procesos de construcción en altura y de nuevos residentes. Son las comunas que han experimentado los procesos más radicales de crecimiento en altura", indica.

Dónde viven los propietarios

Así como las comunas más céntricas de la Región Metropolitana presentan los mayores índices de arriendo, las zonas periféricas y rurales albergan una mayor proporción de familias propietarias que arrendatarias. Sucede en María Pinto, donde en el 76,6% de los hogares vive en casa propia versus el 8,6% que alquila.

En Puente Alto, con 182.855 hogares censados, los inquilinos llegan al 18,8%, mientras que los propietarios alcanzan el 73,8%. En tercer lugar, está Colina, donde se censaron 50.926 hogares, de los cuales el 72,6% ocupa una vivienda propia (*ver tabla 2*).

Fuentes indica que estas son comunas alejadas del centro, por lo que, debido a la distancia, sus propiedades son menos atractivas para el mercado del arriendo. En Puente Alto en particular, se construyeron masivamente viviendas sociales.

Comunas con más hogares que arriendan en la Región Metropolitana

Comuna	Hogares censados	Hogares en vivienda arrendada (%)	Hogares en vivienda propia (%)	Otros tipos de vivienda (*)
Santiago	206.458	72,1	23,5	4,5
Independencia	45.411	65,9	28,2	5,9
Estación Central	67.722	59,2	33,8	7,0
San Miguel	60.243	51,9	42,7	5,4
Providencia	69.157	51,1	43,3	5,6
Ñuñoa	108.555	45,7	49,0	5,3
Quinta Normal	45.700	45,5	42,6	11,9
La Cisterna	38.042	44,2	47,4	8,4
Recoleta	55.579	43,3	43,5	13,2
Las Condes	116.176	40,8	53,9	5,3
Macul	47.555	39,4	51,8	8,8
Vitacura	31.114	34,2	62,2	3,6
San Joaquín	33.461	32,9	52,9	14,2
Lo Prado	31.862	32,1	55,0	13,0
Conchalí	40.727	31,4	54,1	14,4
La Florida	133.631	29,8	61,8	8,4
La Reina	30.574	26,9	64,3	8,8
Quilicura	65.059	26,0	69,0	5,0
Pedro Aguirre Cerda	32.328	25,9	57,8	16,3
Cerro Navia	41.864	25,0	56,1	19,0

Fuente: Censo 2024.

Comunas con más hogares en vivienda propia en la Región Metropolitana

Comuna	Total Hogares censados	Hogares en vivienda propia (%)	Hogares en vivienda arrendada (%)	Otros tipos de vivienda (*)
María Pinto	5.247	76,6	8,6	14,8
Puente Alto	182.855	73,8	18,8	7,4
Colina	50.926	72,6	20,3	7,1
Padre Hurtado	26.139	72,2	17,7	10,1
Buin	37.620	72,0	17,0	11,0
Maipú	167.383	71,9	21,6	6,4
Pirque	9.183	71,7	12,3	16,0
Lampa	45.445	71,5	18,2	10,4
Isla de Maipo	12.989	71,1	15,0	13,8
San Pedro	3.973	71,0	15,8	13,2
Alhué	2.770	70,4	18,5	11,1
Curacaví	12.001	70,4	14,8	14,8
Lo Barnechea	32.458	70,2	23,1	6,7
Peñaflor	30.713	69,9	19,3	10,8
La Pintana	53.951	69,8	18,3	12,0
El Monte	12.141	69,2	17,1	13,7
Quilicura	65.059	69,0	26,0	5,0
Calera de Tango	7.852	68,6	14,7	16,6
Melipilla	46.457	68,2	21,0	10,9
Talagante	24.425	68,0	19,6	12,4

(*)Viviendas cedidas, en usufructo , ocupadas o no declaradas.
Fuente: Censo 2024.

Qué es mejor: ¿arrendar o comprar?

"No es malo ser arrendatario en sí mismo. La compra de una vivienda tiene un montón de costos fijos como el impuesto al propietario, pero lo que pagas se está capitalizando e incluso amortizando algún capital por un crédito hipotecario y, por lo tanto, también es una forma de ahorro que el arriendo no tiene", señala el economista Santiago Truffa, del Centro de Estudios Inmobiliarios de la Escuela de Negocios ESE de la Universidad de los Andes.

Por otro lado, el arriendo da más flexibilidad a las personas para moverse de un lugar a otro.

"Al arrendar, los costos de moverse son mucho más bajos. Si no te quieres mover de ahí por los próximos 20 años, quizás es una buena idea comprar. Si estás pensando en moverte, quizás es una buena idea arrendar", observa.