

Antes, cuando las parejas tenían hijos a los 20 años, había urgencia por establecerse. El acceso a la educación superior cambió las prioridades.

FRANCISCA ORELLANA

Tener una casa propia sigue siendo un tema relevante para chilenos y chilenas, sin embargo, las nuevas generaciones han ido aplazando la decisión de comprar, explican académicos y analistas. La tendencia que crece es comprar pasados los 35 años.

El arriendo gana terreno entre quienes se toman tiempo para decidir dónde quieren vivir, no les alcanza para ser propietarios en el barrio que quieren o no han podido ahorrar para el pie que piden los bancos para dar el crédito.

La encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen) da muestras de este cambio. En 1996, el 67,9% de los hogares vivía en una vivienda propia, mientras que el 16,2% lo hacía en una arrendada. Casi 25 años después, en 2020, el 61,8% lo hacía en una de su propiedad, mientras que el 23,3% pagaba alquiler mes a mes. El cambio también se evidencia a la hora de desglosarlo por edad: en 1996, el 58,1% de las personas de entre 30 a 44 años ya vivía en una casa propia, pero en 2020 bajó a 44,7%, mientras que el que lo hace arrendando subió de 21,8% a 39,7%.

"Que el 23,3% de los hogares arrienda es alto para Latinoamérica. En la región las personas son muy propensas a tener una propiedad privada porque la seguridad social no es buena y se ve como una garantía para la vejez o para dejarla como herencia. En Europa pasa al revés porque la seguridad social es más robusta y sabes que vas a vivir bien, por lo que tener una propiedad no es garantía para la vida. Entonces, llegar a esa cifra habla de que somos un país en transición y que debería subir más en los próximos años", dice Juan Pablo Urrutia, especialista en Vivienda y director de la Escuela de Pregrado de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

¿Qué explica este cambio? Un peso relevante en esta decisión está en el escenario actual de aumento del precio de las viviendas, las dificultades para juntar el pie o las mayores trabas del sistema financiero para entregar un crédito hipotecario. Pero también hay otros ingredientes que han incidido en este cambio.

"Las familias están más pequeñas, las personas están privilegiando su desarrollo profesional antes de casarse, hay una mayor inserción femenina al trabajo, el foco está en estudiar, perfeccionarse, conseguir un buen trabajo y la familia se posterga. Nuestros papás y abuelos tenían guagua a los 17 o 20 años, lo que sigue pasando, pero en segmentos más vulnerables donde no ven un desarrollo de vida a través de la educación", afirma Urrutia.

Cómo ha subido el porcentaje de arrendatarios en Chile (%)

	1996	1998	2000	2003	2006	2009	2011	2013	2015	2017	2020
Propietario	67,9	69,9	70,0	70,3	69,2	67,4	65,5	64,6	63,6	60,4	61,8
Arrendatario	16,2	16,4	16,2	16,8	15,9	17,0	17,0	18,6	20,0	21,9	23,2
Otra forma de tenencia*	15,9	13,7	13,8	12,9	14,9	15,6	17,5	16,8	16,3	17,7	15,1

Concentración de los arrendatarios según tramo etéreo (%)

	1996	1998	2000	2003	2006	2009	2011	2013	2015	2017	2020	
18 a 29 años	Propietario	30,6	33,4	30,0	29,8	25,6	25,7	25,4	21,7	16,7	14,6	21,0
	Arrendatario	34,7	38,5	40,3	42,1	45,6	48,0	45,4	50,0	58,9	60,0	59,6
	Otra forma de tenencia	34,7	28,1	29,7	28,1	28,8	26,4	29,1	28,3	24,4	25,5	19,3
30 a 44 años	Propietario	58,1	61,2	61,9	61,0	56,6	53,8	51,9	50,2	48,0	41,8	44,7
	Arrendatario	21,8	21,7	21,2	22,6	23,5	25,9	26,1	30,1	32,3	37,6	39,7
	Otra forma de tenencia	20,1	17,1	16,9	16,4	19,8	20,3	22,0	19,7	19,6	20,6	15,6
45 a 59 años	Propietario	78,3	78,5	77,6	77,3	74,4	71,6	68,4	68,5	68,1	64,2	65,7
	Arrendatario	11,2	11,5	12,1	12,7	12,5	13,8	14,5	14,9	15,2	17,5	18,0
	Otra forma de tenencia	10,5	9,9	10,3	10,0	13,0	14,6	17,2	16,6	16,7	18,4	16,3
60 años o más	Propietario	86,0	86,4	86,3	86,6	86,2	82,9	82,8	81,8	81,3	79,7	79,2
	Arrendatario	6,1	6,1	5,7	6,4	5,1	6,7	5,5	6,0	6,9	6,9	8,1
	Otra forma de tenencia	7,9	7,5	8,0	7,0	8,7	10,4	11,7	12,2	11,8	13,4	12,7

*Cedida, usurpada, otras.

Fuente: Casen 2020.

Atrasan la compra por los altos precios y porque no quieren amarrarse a un hipotecario

Se posterga el sueño de la casa propia: analistas explican por qué los jóvenes arriendan más



Muchos jóvenes prefieren arrendar mientras deciden cómo quieren vivir.

Luis Fuentes, director del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica, afirma que por lo mismo, antes se buscaba tener una vida más tranquila y con seguridad a largo plazo.

"Y eso pasaba por tener un trabajo fijo y con contrato para toda la vida, lo cual era bueno porque lo primero que se hacía era comprar una vivienda. Hoy hay un cambio cultural importante, los jóvenes pueden disfrutar de su juventud. Estamos viviendo en una sociedad mucho más líquida, los valores van cambiando y una parte importante de la población no se quiere amarrar a un determinado lugar", dice respecto al interés de los jóvenes por postergar la compra.

Reinaldo Gleisner, vicepresidente de la corredora Colliers, acota que con la masificación de la educación superior durante los últimos 20 años -y en especial el segmento millennial, nacidos entre 1981 y 1993- las nuevas generaciones tuvieron nuevos horizontes de vida.

"Hay una cultura mucho más individualista, donde el tema de la familia se va posponiendo y la aspiración es tener uno o dos hijos. Si los más jóvenes compran una vivienda, puede no ser la definitiva ya que ya piensan moverse de barrio según el lugar donde estudien los hijos", señala.

De hecho, si en 1970 se registraban 3,78 hijos por mujer, en 2020 bajó a 1,61.

Los especialistas destacan que hoy los jóvenes privilegian vivir nuevas experiencias, viajar o cambiarse sin problema de trabajo hasta encontrar el que les acomode. No se amarran a un crédito hipotecario hasta no estar seguros de lo que quieren para el futuro.

La comodidad de arrendar

Gleisner comenta que dentro de los cambios que se han visto es que la vivienda, más allá del lugar donde pasar toda la vida, se convirtió en una importante forma de ahorro, especialmente pensando en la vejez.

"Se están haciendo compras intermedias, de algo más chico para más adelante optar a algo más grande. Es una forma inteligente de ahorrar también porque las viviendas suben en plusvalía", describe.

Si bien destaca que para algunos puede ser más cómodo arrendar por la movilidad que permite, es una buena opción siempre y cuando se tenga la oportunidad de ahorrar dinero.

"Si sólo alcanza para pagar el arriendo, es complejo porque la jubilación no cubre las necesidades actuales", sostiene.

Coincide Urrutia: "La visión de que arrendar es botar la plata sigue existiendo, pero hay personas que no lo ven como un problema porque tienen buena situación económica, estabilidad y seguridad suficiente, lo que les da mayor libertad para moverse donde quieran".