



Precio de arriendos de viviendas aumentó en un 86% en 13 años

Erwin Schnaidt

erwin.schnaidt@diariollanquihue.cl

Las dificultades que enfrentan las familias para optar a una vivienda propia han motivado a muchas de ellas a buscar en el arriendo una alternativa temporal, a la espera de que existan mejores ofertas en el mercado y que sean accesibles a sus respectivos presupuestos.

Pero, las variaciones de precios de esos cánones no han ido de la mano con sus ingresos. En 13 años, en la Región de Los Lagos hubo un incremento de un 86,3% en esos valores promedio, según reveló la plataforma "Trayectoria de la Vivienda en Chile", desarrollada por Déficit Cero junto a Unholster, en base a datos obtenidos de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen).

De esta forma, mientras en 2009 la mediana del precio de arriendo era de \$134.196, para el año 2022 esto llegó aproximadamente a \$250.000.

VARIACIONES

Los datos reportados por ese informe definen que la mediana de los precios de arriendo se mantenían estables durante la década del 2000, con \$135.083 en 2003; \$134.176 en 2006; así como los \$134.196, en el año 2009. Pero, esos valores constantes hasta 2009, comienzan a aumentar progresivamente

VARIACIÓN REGIONAL. Mientras en 2009 la mediana era de unos \$134 mil; en 2022 ya se promediaba los \$250 mil. Gestores de ese estudio, así como expertos locales, comparten que para explicar este fenómeno, existen múltiples razones.

desde el año 2011, cuando se produjo el primer salto, con un valor de \$141.769 (+5,6%); y siguió esa tendencia al año 2013, con \$150.656 (+12,3%); en 2015 fue de \$164.930 (+23%); y de \$196.216 (+46,2%) en 2017.

En cuanto a los precios de arriendo a nivel nacional, la plataforma determinó que han crecido un 95,6% entre desde el año 2006 al 2022, casi doblando su precio.

Así, mientras en 2006 la mediana del precio de arriendo era de \$153.344, para 2022 llegó aproximadamente a los \$300 mil.

Sebastián Bowen, director ejecutivo de Déficit Cero, comentó sobre estos hallazgos: "Este incremento sostenido en los precios de arriendo refleja una desconexión entre la oferta de viviendas y la capacidad de los hogares para acceder a ellas. Es urgente que se tomen medidas para regular y aumentar la disponibilidad de viviendas accesibles en todo el país, especialmente en las regiones más afectadas".

"El desafío que enfrentamos no es sólo el incremento de los precios, sino también la capacidad de las familias para mantener sus hogares sin ver



ARCHIVO / AGENCIA UNO

A COMIENZOS DE 2000 CRECIÓ EL INTERÉS POR COMPRAR UNA VIVIENDA PARA OFRECERLA EN ARRIENDO, ESTRATEGIA QUE HIZO SUBIR ESE CÁNON.

comprometidos otros aspectos esenciales de su calidad de vida. Necesitamos una respuesta coordinada que permita equilibrar la oferta de arriendo con la demanda actual", añadió.

MÚLTIPLES VARIABLES

Al consultar por esos resultados, la socióloga Marioly Torres, analista del área de Estudio de Políticas Públicas de Déficit Cero, precisó que esa variación "puede estar asociada

a más de una situación en concreto. También hemos visto que en ese periodo hubo un aumento del crecimiento de la población en algunos sectores de la región, como en Puerto Montt y Puerto Varas, y eso también puede asociarse".

A ello sumó el incremento del precio de las viviendas, tanto a nivel local como nacional, alza que "ha sido superior al del ingreso de los hogares, que ha hecho que el acceder a una

vivienda a través de un crédito hipotecario sea muy, muy complejo".

Torres aseguró que ello ha tenido especial manifestación "desde la pandemia en adelante, cuando las condiciones se volvieron mucho más restrictivas, como las tasas de interés o los años a los que se podía optar a ese crédito, lo que hace volver al interés en arrendar, ante la imposibilidad de comprar una vivienda. Entonces,

eso fluctúa y hace generar una presión sobre los precios de los arriendos, que podría estar explicando este aumento".

Además han advertido que "los hogares necesitan más ingresos para poder acceder a un crédito hipotecario, y eso genera una restricción. Si bien se genera un stock de vivienda, porque las personas no pueden acceder a ellas, en las condiciones actuales, o en las que nosotros tomamos los datos, es un



\$156.028 era la mediana

de los precios de arriendo en el año 2000 en la Región de Los Lagos. Al año 2022, subió a \$200 mil; es decir, un 28%.

(viene de la página anterior)

escenario más complejo”, dijo.

La analista de Déficit Cero añadió que así, “arrendar se vuelve una mejor opción, entendiendo que son condiciones fluctuantes, que van cambiando en el tiempo, y que en el fondo hay que ver cómo va a ir evolucionando también”.

Al consultar por las proyecciones del mercado del arriendo en Los Lagos, Torres opinó que dependerá del contexto en general y de cómo cambien los requisitos para optar a un crédito hipotecario.

“Si van mejorando esas condiciones, como uno siempre espera y es optimista respecto a lo que se viene, sería esperable que haya una opción más por la compra que por el arriendo. Todo eso va a depender de cómo va evolucionando y de las decisiones de los hogares. Si eso va pasando, también se podría flexibilizar esta demanda por vivienda en arriendo”, manifestó. Descartó aportar detalles pormenorizados por comunas, ya que -especificó- su análisis fue con datos disponibles a nivel regional.

A pesar de ello, admitió que “hemos visto que ha habido un crecimiento natural de ciertos sectores de la región, que han tenido un incremento de población. Siempre un incremento de población o de nuevos hogares, en el fondo es una presión respecto al acceso a la vivienda. Hay un stock disponible para un cierto número de hogares, pero si aumenta ese número de hogares, aumenta la demanda”.

PRECIOS Y ACCESO

Sobre este aumento del valor del arriendo, Claudio Sepúlveda, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) sede Puerto Montt, admitió que “cada vez más familias están arrendando, frente a la imposibilidad de acceder a la casa propia”.

Especificó que si en 2011 una familia destinaba todo su ingreso a pagar su vivienda, demoraba 4,2 años en pagarla. “Hoy demoraría 11,4 años como promedio nacional y 14,3 para el caso de la Región de Los Lagos”, definió.

Al intentar determinar las causas, el líder gremial estableció que “son principalmente el aumento de precio de las viviendas y el difícil acceso al financiamiento de estas”.

Sepúlveda reconoció que además existe “un estancamiento de la oferta, ya que no han comenzado nuevos proyectos habitacionales, lo que también favorece el alza en términos generales”.

El presidente de la CChC de Puerto Montt evidenció que como gremio trabajan con autoridades regionales y nacionales “para reactivar la inversión en vivienda pública y privada, con el fin de poder responder a la alta demanda que exigen las familias de nuestra región”.

No obstante, planteó que para ello es fundamental terminar con la permisología “que aplaza los tiempos de ejecución de proyectos, con terrenos con factibilidad sanitaria y certeza jurídica, entre otras medidas”.

HACE MÁS DE 20 AÑOS

El análisis que hizo Déficit Cero fue compartido por Vivian Pinilla, gerente general de Inmobisur, empresa dedicada a la consultoría y gestión inmobiliaria en Puerto Montt, aunque especificó que en ello existen varias razones, que las remonta a hace dos décadas.

En esos años, a principios de los años 2000, cuando “ser inversionista y comprar para arrendar, no era una actividad muy común, ni seguida por muchas personas; más bien, las casas disponibles eran las que dejaban las personas por cambio de casa o ciudad”.

Al continuar con su relato, afirmó que luego se produjo el “boom” de comprar para arrendar, lo que permite “que la casa se pague sola, con el valor del arriendo, lo que llevó al alza el valor del canon de arriendo”.

En el pasado más reciente y con motivo de la pandemia del covid-19, subrayó que “fue tal el ‘boom’ de la demanda por arriendo, debido a la gran migración a la zona, que mucha gente compró alguna propiedad para arrendarla. Como había mucha más demanda que oferta, los precios de arriendo se dispararon en más de un 30% o 40%, lo que hizo a muchas personas tomar créditos hipotecarios para comprar y posteriormente arrendar”.

No obstante, ilustró que durante los últimos años dicha demanda ha disminuido en forma categórica, lo que derivó “en una amplia oferta de pro-

78% de los hogares de la región

contaban en 2006 con los ingresos suficientes para acceder a un hipotecario. Al año 2022, se redujo a un 42%.

14,3 años demora una familia en

pagar hoy el crédito para una vivienda, si destina todo su ingreso para ese fin. En 2011, ese plazo era de 4,2 años.

ARCHIVO / AGENCIA UNO



LA MEDIANA DEL PRECIO DE LOS ARRIENDOS EN LA REGIÓN DE LOS LAGOS HA TENIDO UNA PRONUNCIADA ALZA DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS.

“Fue tal el ‘boom’ de la demanda por arriendo, debido a la gran migración a la zona, que mucha gente compró alguna propiedad para arrendarla”

Vivian Pinilla, gerente general de Inmobisur.

“Cada vez más familias están arrendando, frente a la imposibilidad de acceder a la casa propia”

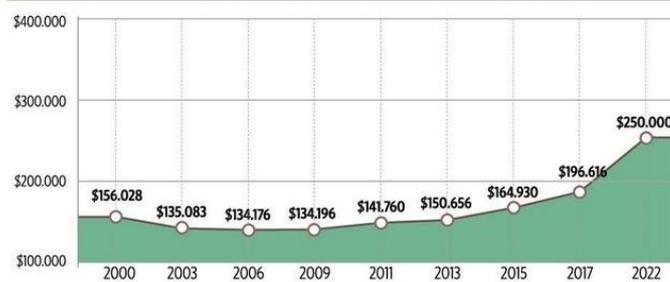
Claudio Sepúlveda, presidente de la CChC - sede Puerto Montt.

iedades disponibles para arriendo, lo que hizo -en cierta medida- disminuir el precio de arriendo, ya que los precios de la pandemia ya no eran los precios del momento”.

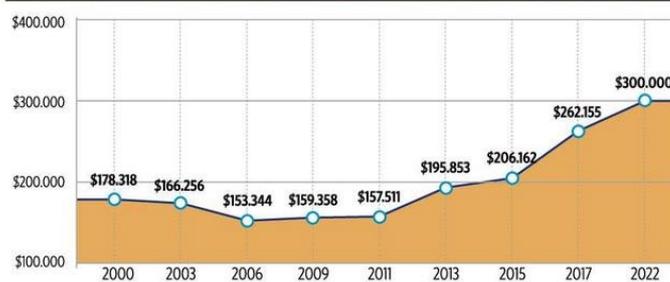
Asimismo, observó que para algunos propietarios ya no le es posible cubrir el dividendo con el precio del arriendo, por lo que “están obligados mes a mes hacer un aporte en dinero para cubrir dicho pago mensual” que se reajusta además conforme a la variación de la Unidad de Fomento (UF).

Con todo, Pinilla coincidió

VARIACIÓN DE VALOR PROMEDIO DE ARRIENDO DESDE AÑO 2000 A 2022 EN LOS LAGOS



VARIACIÓN DE VALOR PROMEDIO DE ARRIENDO DESDE AÑO 2000 A 2022 NIVEL NACIONAL



en que los cánones de arriendos han ido subiendo, lo que atribuyó “al aumento en el valor de la vivienda y las tasas de interés más altas”.

Comentó que el propietario al querer pagar el dividendo con el arriendo, tiende a subir ese precio. Pero, acotó Pinilla, “debido a la oferta y de-

manda, el mercado va regulando el precio. Es por eso que en este momento los arriendos han bajado respecto al año pasado e inicios de este año”. ☞