



Mientras en 2009 la mediana era de unos \$134 mil, en 2022 esta llegó a \$250 mil.

Erwin Schnaidt Ávila
 erwin.schnaidt@laestrellachiloe.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 la región la mediana del precio de arriendo era de \$134.196 en 2009, para el año 2022 esta llegó aproximadamente a \$250.000.

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

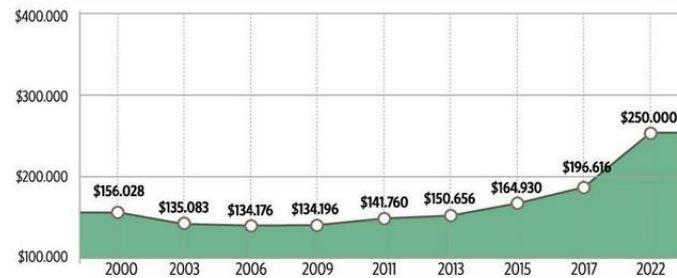
Sebastián Bowen, director ejecutivo de Déficit Cero, comentó sobre estos hallazgos: "Este incremento soste-

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

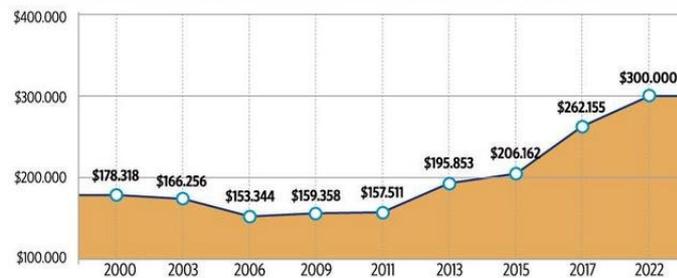


LA MEDIANA DEL PRECIO DE LOS ARRIENDOS EN LA REGIÓN DE LOS LAGOS HA TENIDO UNA PRONUNCIADA ALZA DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS.

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



nido 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 solo el incremento de los precios, sino también la capacidad de las familias para mantener sus

hogares sin ver 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 período 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 escenario más complejo", apuntó.

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 el profesional 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 con 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, el dirigente gremial planteó que para ello es fundamental terminar con la 'permissología' "que aplaza tiempos de ejecución de proyectos, con terrenos con factibilidad sanitaria y certeza jurídica, entre otras medidas".