

Regular el arriendo informal de piezas

Los lamentables incendios en los llamados cités —conjunto de viviendas organizadas en torno a un pasillo común o patio central— han evidenciado las precarias condiciones en que viven miles de personas en Chile: hasta cinco personas en piezas sin servicios sanitarios adecuados.

Según la Encuesta Casen 2022, el 81% de los hogares del primer quintil —con un ingreso menor a 254.840 pesos mensuales— destina más del 30% de sus recursos al arriendo. Esta presión económica y en algunos casos los excesivos requisitos, obligan a muchas personas a arrendar piezas sin contratos formales, exponiéndose a abusos como alzas arbitrarias, vivir sin condiciones apropiadas y desalojos.

Un estudio del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales y del Centro de Desarrollo Urbano Sustentable de la UC, junto a TECHO-Chile, revela un aumento del arriendo informal de piezas e identifica los principales obstáculos para acceder a ellas, como por ejemplo la exigencia de un contrato de trabajo, documento que aquellos trabajadores que se mueven en la informalidad no pueden proporcionar: un 28% de nuestra fuerza laboral.

En Valparaíso y Concepción, 19% y 21,5% de las piezas arrendadas son exclu-

sivamente para estudiantes. A nivel nacional, 16,8% de las ofertas están dirigidas exclusivamente a mujeres y 2,6% excluyen a personas con niños, restricciones que reducen aún más las opciones para los segmentos más vulnerables que deben acudir a este tipo de arriendo.

Las familias que viven en campamentos son uno de los grupos con más dificultades para sortear estas barreras. Casi la mitad de sus habitantes vive bajo la línea de la pobreza. Aunque cerca del 90% tiene empleo, casi el 50% no cuenta con un contrato formal, y la mayoría de estos hogares está encabezado por mujeres con uno o dos hijos, lo que limita aún más sus opciones de arriendo.

En Chile no existe una regulación para el arriendo de piezas en viviendas compartidas y la ausencia de contratos formales deja sin protección legal a arrendatarios y propietarios. Nuestro estudio analiza experiencias internacionales aplicables al país. En ciudades de EE.UU. como Nueva York y San Francisco, existen leyes que frenan la especula-

ción inmobiliaria y garantizan precios justos y condiciones habitacionales óptimas. En Alemania, se aseguran contratos a largo plazo y cuentan con el “Mietspiegel”, un indicador que regula

los valores máximos según la zona y tipo de vivienda, protegiendo a los inquilinos contra alzas excesivas.

Es urgente facilitar el acceso al arriendo formal de piezas mediante regulaciones que flexibilicen

requisitos y garanticen estándares mínimos. Esto permitiría a las familias más excluidas acceder a una vivienda de manera formal. La crisis habitacional exige medidas coordinadas: regular este mercado no es solo ordenar la oferta, sino también reducir la informalidad y asegurar condiciones dignas para miles de personas en el país.

“No es solo ordenar la oferta, sino también reducir la informalidad y asegurar condiciones dignas para miles de personas en Chile”.

Javiera Moncada
TECHO-Chile
Luis Fuentes y Felipe Link
Estudios Urbanos UC/Cedeus