

Precio de arriendo de viviendas experimenta un alza de **68%** en los últimos 20 años

Entre el año 2000 y 2022, Atacama, Coquimbo, Ñuble, O'Higgins y Aysén son las regiones que experimentaron un mayor aumento en los precios de viviendas para arriendo.

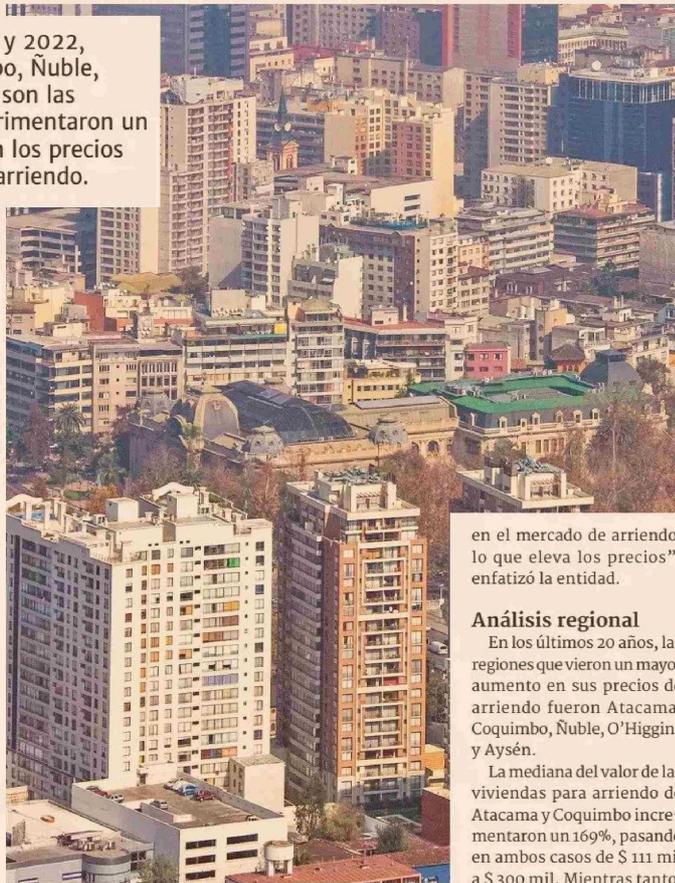
POR LAURA GUZMÁN

El precio de las viviendas para arriendo en Chile ha experimentado un incremento sostenido en las últimas dos décadas, afectando el presupuesto de los hogares que dependen de esta modalidad.

Entre el año 2000 y 2022, los precios de arriendo a nivel nacional han crecido un 68%, según datos obtenidos en la última Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen), analizados por Déficit Cero junto a Unholster. En el año 2000 la mediana del precio de arriendo era de \$178.318 y para el 2022 esta cifra alcanzó los \$ 300 mil.

El análisis muestra además que la mediana del precio de arriendo en Chile se mantuvo relativamente estable durante la década del 2000. Sin embargo, desde el año 2011 en adelante este valor ha reflejado un aumento significativo, fenómeno que afectó particularmente a las regiones del norte del país entre 2009 y 2015, y posteriormente al sur entre 2013 y 2022.

Desde Déficit Cero indican que el alza de los precios de arriendo se debe a varios factores estructurales. Por una parte, señalaron que en los últimos años existió un incremento de los hogares que arriendan, explicado principalmente al encarecimiento

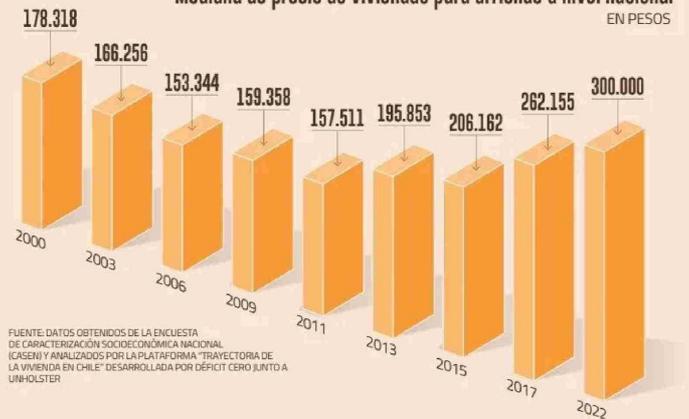


35%
 DE LOS HOGARES DEL PAÍS PUEDEN ACCEDER A UN CRÉDITO HIPOTECARIO.

de las viviendas, a raíz de la subida de los precios de los materiales de construcción y de las dificultades para encontrar suelo urbanizable, entre otros aspectos.

“A eso le sumamos el menor acceso a crédito hipotecario, a causa del endurecimiento de las condiciones para acceder a financiamiento hipotecario, que ha llevado a los hogares a permanecer

Mediana de precio de viviendas para arriendo a nivel nacional EN PESOS



FUENTE: DATOS OBTENIDOS DE LA ENCUESTA DE CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA NACIONAL (CASEN) Y ANALIZADOS POR LA PLATAFORMA "TRAYECTORIA DE LA VIVIENDA EN CHILE" DESARROLLADA POR DÉFICIT CERO JUNTO A UNHOLSTER

la Región Metropolitana, Los Lagos, Biobío y Valparaíso fueron las regiones que experimentaron las menores alzas.

La mediana del precio de las viviendas para arriendo en Tarapacá pasó de \$ 222 mil a \$ 300 mil, lo que refleja un alza del 35% en los últimos 20 años. En la Región Metropolitana existió un incremento mayor. En dicho periodo los valores en la zona central experimentaron un alza del 57%, alcanzado los \$ 350 mil.

En Los Lagos y Biobío se observa un patrón similar. En los últimos 20 años dichas regiones vieron un alza de la mediana de los precios de sus viviendas para arriendo de un 60%, llegando a los \$ 250 mil.

Por su parte, entre 2000 y 2022 los precios de arriendo de la región de Valparaíso percibieron un alza del 73%, alcanzando una mediana de los \$ 270 mil.

Cabe destacar que, a pesar de que Antofagasta, la Región Metropolitana y Magallanes no fueron las zonas que experimentaron las mayores alzas, la mediana de los precios de las viviendas en dichas regiones son las más altas, alcanzando los \$ 350 mil en los tres casos.

Crédito hipotecario

El alza del precio de las viviendas para arriendo viene acompañado de otro fenómeno: la caída del porcentaje de hogares del país que logran acceder a un crédito hipotecario.

En el año 2000, el 61% de los hogares en Chile podía acceder a un crédito hipotecario, cifra que se compara negativamente con las de 2022, periodo en el cual el

35% de los hogares pudo acceder a ello.

Déficit Cero explicó que la disminución en el acceso a créditos hipotecarios está vinculada, por una parte, al alza en los precios de las viviendas.

“Este aumento de precios, en los últimos años, ha sido mucho mayor que el incremento de los ingresos de los hogares, lo que ha significado que las familias necesitan de sueldos mucho más altos para poder acceder a un crédito hipotecario y para contar con el ahorro exigido por los bancos”, detalló Déficit Cero.

Además, la entidad indicó que en los últimos años “se han endurecido las condiciones de los créditos, como sucede en el caso de las tasas de interés, que han alcanzado valores similares a las alcanzadas durante la crisis subprime”.

En el año 2000, las regiones que tenían el mayor porcentaje de hogares que podían acceder a un crédito hipotecario eran Atacama (79%), Aysén (77%), Arica y Parinacota (75%), Magallanes (73%) y Antofagasta (67%). En 2022 este panorama cambió, y Aysén (60%), Atacama (53%), Maule (52%), O'Higgins (49%) y Los Ríos (49%) pasaron a ser las regiones con el mayor porcentaje de hogares que podía acceder a esto.

Mientras tanto, las regiones que tenían el menor porcentaje de hogares para acceder a un crédito en los años 2000 era Tarapacá (47%), Los Ríos (52%), La Araucanía (55%), Los Lagos (57%) y Ñuble (57%); y en 2022 pasaron a ser Coquimbo (27%), Antofagasta (28%), Valparaíso (29%), La Araucanía (31%) y Arica y Parinacota (31%).