

Medio	Las Últimas Noticias
Fecha	13-10-2018
Mención	Se dispara el número de chilenos que arriendan: quieren comprar pero no les alcanza. Mención a U. Alberto Hurtado.

Sube la demanda de alquiler y con ello los precios, según último informe de Mercado Libre

Se dispara el número de chilenos que arriendan: quieren comprar pero no les alcanza

Apenas 58% de los hogares a nivel nacional tienen de moradores a sus propietarios, según la Casen 2017.



Los arrendatarios prefieren los departamentos antes que las casas.

La demanda de arriendo sigue en aumento y supera ampliamente el interés por comprar una vivienda. Así lo reporta el Informe del Mercado de Viviendas Usadas, correspondiente a los meses de julio, agosto y septiembre, que presentó Mercado Libre.

Esta situación gatilla que cada vez haya más arrendatarios que propietarios, sobre todo en la Región Metropolitana y las ciudades más urbanizadas de regiones. En comparación, según datos de Censen, en el año 2003 el 70% de los hogares tenía propietario morador de la vivienda, mientras en 2017 ese porcentaje bajó a 58% aproximadamente.

Los arrendatarios, además, prefieren departamento antes que casa. "Hoy día más del 80% de los proyectos inmobiliarios que se incorporan son de departamentos. Debido a que las personas buscan mayor conectividad, arrendar es lo que le permite acceder a viviendas en sectores más céntricos", asegura Nicolás Izquierdo, gerente de estudios de Mercado Libre Clasificados.

El precio de arriendo en UF aumentó en la zona centro de la Región Metropolitana, donde llegó a 0,29 UF el m², superando a la zona oriente en la que el valor es 0,28 UF, según Mercado Libre.

Capacidad de ahorro

José Miguel Simián, director del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School de la Universidad de Los Andes, explica que este fenómeno se debe a dos razones: económicas y sociodemográficas.

"Hay un salto muy importante en la cantidad de hogares propios y arrendados. Si uno mira entre 2015 y 2017, los hogares crecieron aproximadamente en 350.000. De esos, casi 180.000 son hogares arrendatarios, o sea más de la mitad", señala.

Agrega que la compra

de vivienda se ha vuelto cara. "Por ejemplo, los hogares jóvenes muchas veces no tienen posibilidades de ahorrar para un pie y poder acceder a un crédito hipotecario, por lo que terminan arrendando", explica Simián.

En cuanto al precio promedio, al comparar arriendo con un dividendo, el alquiler resulta más barato. "Puede llegar a ser hasta \$100.000 de diferencia", agrega el experto.

El otro fenómeno es más sociodemográfico. "Tiene que ver con hogares uni o bipersonales que posponen la decisión de compra, que no quieren comprometerse con una vivienda. Ese fenómeno no es tan masivo, está centrado en la Región Metropolitana", asegura Simián.

"Sueño fantasioso"

Para Carlos Rodríguez, director del Centro de Investigación en Complejidad Social de la Universidad del Desarrollo, la razón es principalmente una: los precios.

"El sueño de la casa propia no ha desaparecido, todo lo contrario, el principal anhelo de los chilenos es la casa propia. Acá lo que estamos viendo es un desajuste tremendo entre expectativas y realidad. Antes era factible, y lo que no están diciendo los datos es que se ha convertido en un sueño cada vez más fantasioso", asegura Rodríguez.

La Universidad Alberto Hurtado realizó la encuesta Chile Dice en octubre de 2017. Una de las preguntas apuntaba a los sueños y anhelos de los chilenos y la respuesta más recurrente fue "tener una vivienda propia y cómoda", que obtuvo el 37% de las preferencias. Mientras que dentro de las razones por las cuáles no han logrado cumplir ese objetivo la opción "la falta de recursos" también llegó a 37%.

La periodista Margarita Lira dejó su casa de toda la vida por un departamento junto a su pololo. "Nos decidimos por que los precios son más bajos y por la seguridad. No se nos pasó por la cabeza comprar una casa porque no nos da el presupuesto. Estamos ahorrando para el pie, pero es para largo plazo", cuenta.

Rodríguez dice que la subida en el precio de las viviendas no tiene correlato con los salarios. "La mayoría de los bancos piden 20% del pie, por lo tanto se exige un nivel de ahorro que las familias no son capaces de lograr", opina.

Familias que viven en casa propia o arrendada

Comuna	2015		2017		Diferencias	
	Propia	Arriendo	Propia	Arriendo	Propia	Arriendo
Santiago	31,8%	56,5%	26,1%	67,2%	-5,7%	10,8%
Ñuñoa	58,9%	28,9%	55,1%	36,3%	-3,8%	7,4%
Providencia	46,1%	43,2%	45,7%	46,3%	-0,4%	3,2%
La Cisterna	55,2%	21,6%	40,2%	24,5%	-15,0%	2,9%
San Miguel	53,0%	25,0%	53,8%	28,9%	0,8%	3,9%
Vitacura	69,7%	24,2%	59,9%	35,5%	-9,8%	11,3%
San Bernardo	67,4%	17,3%	61,7%	20,4%	-5,7%	3,1%
Talca	71,8%	15,9%	70,6%	18,3%	-1,2%	2,5%
Concepción	56,2%	22,0%	42,0%	37,6%	-14,2%	15,6%
Temuco	64,5%	20,1%	63,1%	21,3%	-1,3%	1,3%

Fuente: Casen, citada por Centro de Estudios Inmobiliarios-ESE U. de los Andes.