

# Apuntes de Ciudad

Una radiografía al mercado del arriendo en el Gran Santiago.





## CONTACTO

[www.toctoc.com](http://www.toctoc.com)  
[estudios@toctoc.com](mailto:estudios@toctoc.com)

Alcántara 200  
Oficina 501 - Las Condes  
Santiago - Chile



## Evolución del mercado del arriendo en el Gran Santiago

Desde los años 90, el mercado residencial en el Gran Santiago ha estado sometido a profundos cambios, proceso que se ha profundizado y acelerado a partir del comienzo de la presente década. Quizás el más importante de estos cambios ha sido el sostenido proceso de densificación, lo que ha modelado y reconvertido muchos sectores de la ciudad en los últimos 20 años. Esto se refleja en la participación cada vez más alta del segmento de departamentos en la comercialización de viviendas. Lo anterior es confirmado por datos de la CCHC, que indica que a comienzos del año 2000 se comercializaba 1 departamento por cada casa vendida, mientras que durante 2019 esta proporción alcanzó a 4 departamentos por cada casa vendida. Si bien la crisis social y la pandemia por la que atravesamos imprimió una fuerte presión sobre el mercado de departamentos, en lo más reciente, los resultados de julio y agosto muestran una recuperación de la tendencia de los últimos años, donde más de 80% de las ventas mensuales corresponden a unidades de departamentos, según datos de la plataforma Infoinmobiliario.cl de **TOCTOC.com**.

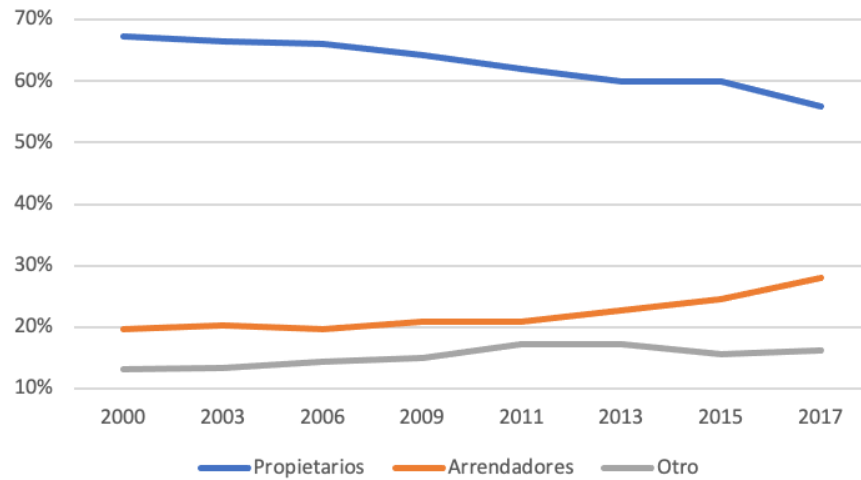
Junto al crecimiento del mercado de departamentos, uno de los hechos más notorios de la última década es el aumento del porcentaje de los hogares que arriendan, fenómeno especialmente relevante en el Gran Santiago.

En efecto, como podemos observar en la **Figura 1**, el porcentaje de hogares propietarios en la capital ha descendido sostenidamente, pasando desde 67% el año 2000, a 56% a finales de 2017. Sin embargo, resulta interesante observar que hasta 2010 esta disminución estuvo aparejada con un aumento del porcentaje de hogares que habitan una vivienda cedida por familiares, por trabajo o servicio, usufructo (solo uso y goce) y ocupación irregular, mientras que el porcentaje de hogares arrendatarios se mantiene en torno al 20%. Es a partir del año 2011 que el porcentaje de hogares arrendatarios comienza a crecer en términos relativos, alcanzando 28% del total de hogares en 2017, tendencia que creemos ha seguido creciendo en lo más reciente, a la luz del alto porcentaje de departamentos vendidos para inversión en los últimos dos años y del aumento sostenido del fenómeno migratorio. Esto significa que actualmente al menos 3 de cada 10 hogares son arrendatarios en el Gran Santiago.

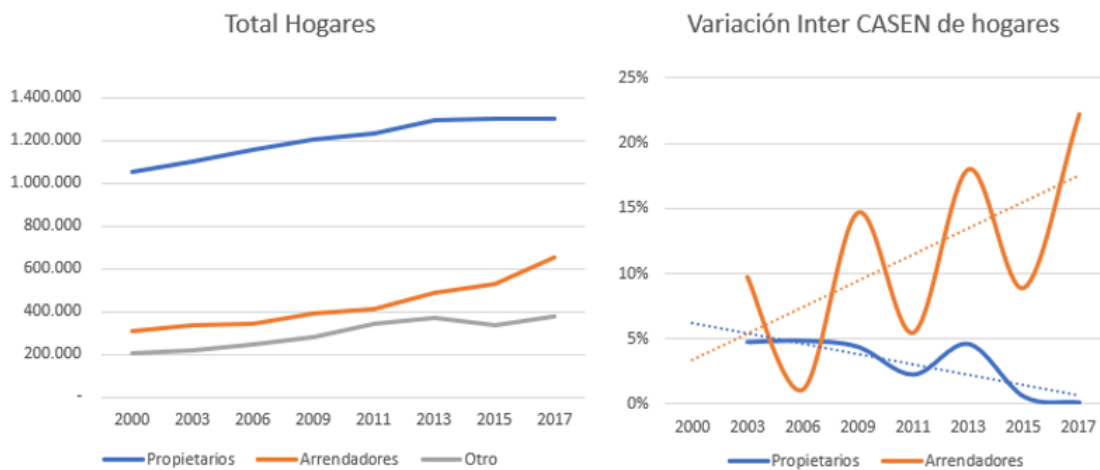
Otro hecho relevante lo podemos observar en la **Figura 2**. A comienzos de la década pasada, el crecimiento poblacional en el gran Santiago impulsaba un aumento de hogares propietarios y en arriendo, a tasas similares (en torno a 2% anual), lo que se traduce en pendientes similares en el crecimiento de hogares. Sin embargo, el crecimiento de hogares arrendatarios se acelera durante la última década, a una tasa creciente y que promedia 7,3% anual, entre 2007 y 2017. Por otro lado, el crecimiento de hogares propietarios se ha ralentizado, cayendo de tasas de crecimiento de 2% anual a valores menores a 0,5% en los últimos años. Lo anterior se traduce en que, en los últimos 20 años, el número de hogares arrendatarios se duplicó (111%), alcanzando 650 mil en 2017, mientras que los propietarios han crecido 23%, alcanzando 1 millón 300 mil hogares.



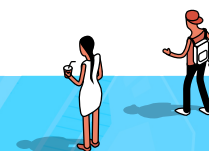
**Figura 1:** Porcentaje de hogares Propietarios, Arrendatarios y en otro tipo de propiedad en el Gran Santiago. 2000-2017



**Figura 2:** Total de hogares (izquierda), por tipo de propiedad, y variación inter CASEN de los hogares (derecha) en el Gran Santiago. 2000-2017



**Fuente :** Área de Estudios de TOCTOC.com en base a CASEN.



Detrás de la profundización del proceso de densificación y del explosivo crecimiento de los arrendatarios en el Gran Santiago a partir del comienzo de la última década, podemos identificar diferentes causas. Por una parte, hemos experimentado cambios de preferencias hacia sectores mejor localizados y con mayor acceso a servicios, hecho reforzado por la evolución de nuestro sistema de transporte y el desarrollo de los principales centros laborales. Junto a lo anterior, la velocidad de crecimiento de hogares ha duplicado al crecimiento natural poblacional, como mostró los últimos resultados del Censo 2017, donde los hogares unipersonales pasaron de 9,7% a 17,8%, y hogares monoparentales y parejas sin hijos pasaron de 19% en conjunto a 25,4%, en los últimos 15 años.

Por otro lado, el mercado ha experimentado aumentos en el precio de la vivienda por sobre el crecimiento de los salarios promedio. En efecto, según datos de **TOCTOC.com**, el valor promedio de UF/M2 en el Gran Santiago ha crecido 39,4% en los últimos 5 años, mientras que los salarios reales solo han crecido en el mismo período 11,2%, según el índice de Remuneraciones Reales del INE. Además, ha existido otra barrera importante al acceso a la vivienda en propiedad, que es la aplicación de las exigencias de Basilea III de 20% de pie para acceder a financiamiento hipotecario, que en la práctica duplicó el período que un hogar debe ahorrar para juntar el monto del pie.

Así, una mayor demanda de vivienda en sectores céntricos, reducción del tamaño de los hogares (según datos de Censo 2017 las personas por hogar promediaron 3,1 en 2017, mientras que en 2002 alcanzaban 3,6), junto con mayores barreras en precio y ahorro para acceder a la vivienda en propiedad, se han traducido en un aumento sostenido del fenómeno del arriendo. A lo anterior se suma el fenómeno migratorio y el deterioro del empleo asalariado. Muchos hogares no tienen acceso al financiamiento para comprar una vivienda, ya sea por ingreso, situación laboral o por no tener el ahorro suficiente. Otros, teniendo el acceso al financiamiento para adquirir una propiedad en comunas más periféricas, prefieren arrendar en sectores más céntricos.



## Arriendo por comunas

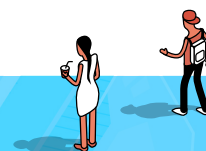
Lo anterior se refleja en que actualmente en el Gran Santiago hay comunas que concentran una proporción importante del total de hogares en arriendo. Según datos de CASEN 2017, La Tabla 1 muestra las 9 comunas que concentran la mitad del total de hogares arrendatarios del Gran Santiago. Así, de los 641 mil hogares arrendatarios, 147 mil están en Santiago Centro, seguidos de 45 mil en Independencia y 33 mil en Las Condes y Ñuñoa, respectivamente

**Tabla 1:** Comunas que poseen una mayor cantidad de hogares en arriendo.



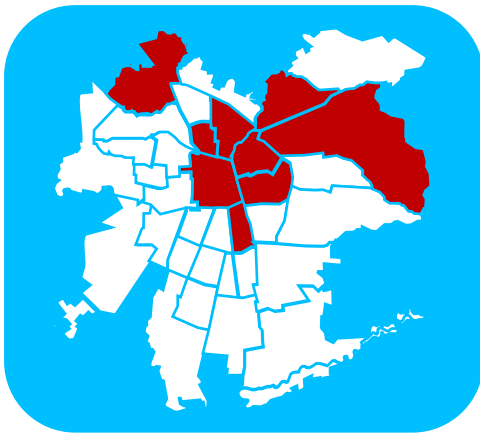
	Total Arrendadores	Total Hogares	Porcentaje Arrendatarios de la comuna
Santiago	147.483	218.958	67%
Independencia	45.691	56.642	81%
Las Condes	33.330	105.567	32%
Ñuñoa	33.058	91.066	36%
Puente Alto	28.033	163.665	17%
Providencia	27.583	59.553	46%
Maipu	25.378	139.530	18%
La Florida	25.121	118.722	21%
Quilicura	22.779	67.769	34%

**Fuente :** Área de Estudios de TOCTOC.com en base a CASEN 2017



En términos relativos (porcentaje de hogares arrendatarios respecto del total de hogares de la comuna), vemos que el cono oriente, centro y Quilicura son las comunas que concentran una mayor proporción de hogares arrendatarios. Como puede verse en la Tabla 2, en Independencia el 81% de los hogares son arrendatarios, seguido de 67% en Santiago, 46% en Providencia y 36% en Ñuñoa y Vitacura, respectivamente. Así mismo, Recoleta e Independencia concentran el mayor porcentaje de hogares ni propietarios ni arrendatarios (que habitan en una propiedad cedida por trabajo o familiar, u otros tipos de tenencia), mientras que Vitacura es la comuna con mayor porcentaje de propietarios (62%).

**Tabla 2:** Comunas que poseen una mayor proporción de hogares en arriendo



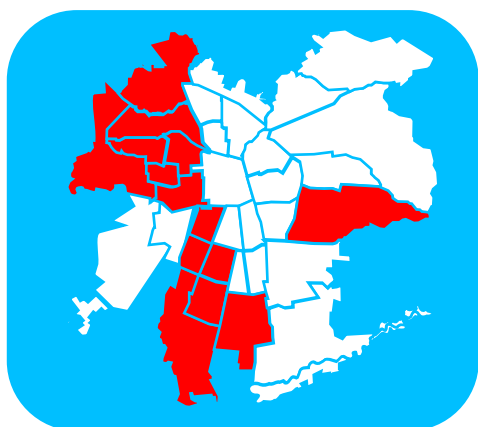
	Total Hogares	Porcentaje Arrendatarios	Porcentaje Propietarios	Porcentaje otro tipo de propiedad
Independencia	56.642	81%	8%	11%
Santiago	218.958	67%	26%	7%
Providencia	59.553	46%	47%	7%
Ñuñoa	91.066	36%	55%	9%
Vitacura	16.652	36%	62%	3%
Quilicura	67.769	34%	57%	9%
Las Condes	105.567	32%	59%	9%
San Miguel	33.672	29%	54%	17%
Recoleta	61.801	29%	44%	27%

**Fuente :** Área de Estudios de TOCTOC.com en base a CASEN 2017



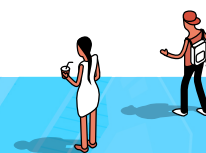
Otro hecho interesante es que, según datos de CASEN 2017, 183 mil hogares no poseen un contrato formal de arriendo, lo que significa que el 28,5% del total de hogares arrendatarios están en una situación de informalidad. En la tabla 3 se puede observar que las comunas del tercer anillo del sector poniente son las que poseen más altos grados de informalidad en el arriendo, donde destacan Cerro Navia, Estación Central, La Pintana, El Bosque y Lo Espejo como aquellas comunas con 50% o más de informalidad en el arriendo.

**Tabla 3:** Comunas que poseen una mayor cantidad de hogares en arriendo informal.



	Porcentaje arriendo informal	Número viviendas en arriendo informal
Cerro Navia	69%	3.334
Estación Central	61%	7.207
La Pintana	55%	3.697
Renca	53%	3.675
El Bosque	53%	4.425
Lo Espejo	50%	2.393
Colina	49%	3.645
Quilicura	48%	10.843
Peñalolén	47%	8.222
Lo Prado	46%	3.928
Pedro Aguirre Cerda	46%	2.642
Pudahuel	43%	6.792
San Joaquín	42%	3.033
San Bernardo	41%	6.276
La Cisterna	41%	2.967
San Ramon	41%	1.651

**Fuente :** Área de Estudios de TOCTOC.com en base a CASEN 2017





## Evolución de Precios y Rentabilidad en el mercado de vivienda

Existe además otro hecho relevante que ha incentivado el crecimiento del parque habitacional para arriendo. Desde la crisis subprime, hemos experimentado períodos de alta volatilidad financiera y bajas de tasas de interés a largo plazo. Esto produce que inversiones más estables y con mayores retornos por sobre otros activos financieros, se hayan vuelto más atractivos. Según datos del Banco Central, como se puede observar en la **Figura 4**, hemos experimentado los últimos años valores históricamente bajos en las tasas de interés hipotecaria, que se ha mantenido bajo el 4% desde mediados de 2014, aumentando la capacidad de deuda de hogares para adquirir una propiedad. Este hecho, sumado a la demanda creciente por arriendo, ha disminuido los valores de vacancia promedio, en la medida que el mercado se ha ido especializando, haciendo que sea cada vez más atractivo invertir en renta residencial. En efecto, según datos de la CChC, el porcentaje de venta de unidades compradas por inversionistas ha crecido de un promedio de 10% de la venta total de viviendas en el Gran Santiago en la década pasada a valores entre 35% y 45% en los últimos 2 años.

**Figura 4:** Evolución de la tasa de interés hipotecaria.

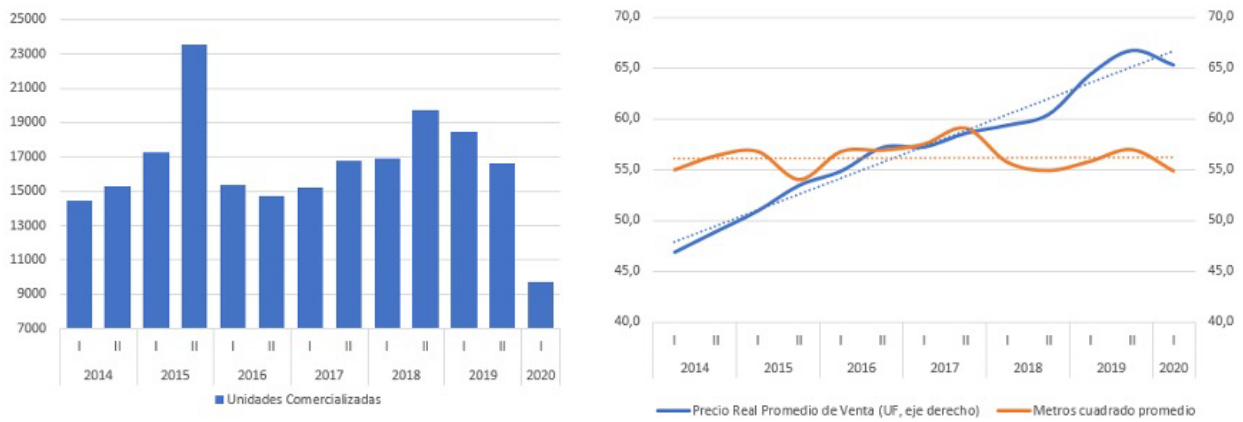


**Fuente :** Área de Estudios de TOCTOC.com en base a Banco Central de Chile.



En consecuencia, durante el último lustro, y antes de la crisis social de octubre pasado, se observaba una tendencia creciente de venta de viviendas, donde porcentajes cada vez mayores de esta venta estaban asociados a la compra por inversionistas, impulsados por tasas de interés bajas y rentabilidades superiores a otros activos financieros, en un contexto de demanda creciente de vivienda (panel izquierdo de en **Figura 5**). Este hecho puede haber presionado al alza, y explicar en parte, el aumento del valor por metro cuadrado en la venta de viviendas, dado que, en el mismo período, no se observa un cambio significativo en el metraje promedio de las propiedades comercializadas. En otras palabras, en los últimos años la venta por vivienda y su dinámica de precios parece haber estado sostenida en partes cada vez más importantes en el segmento de inversionistas.

**Figura 5:** Venta de viviendas semestrales en el Gran Santiago (panel izquierdo) y valores de venta por metro cuadrado y metraje promedio (panel derecho)

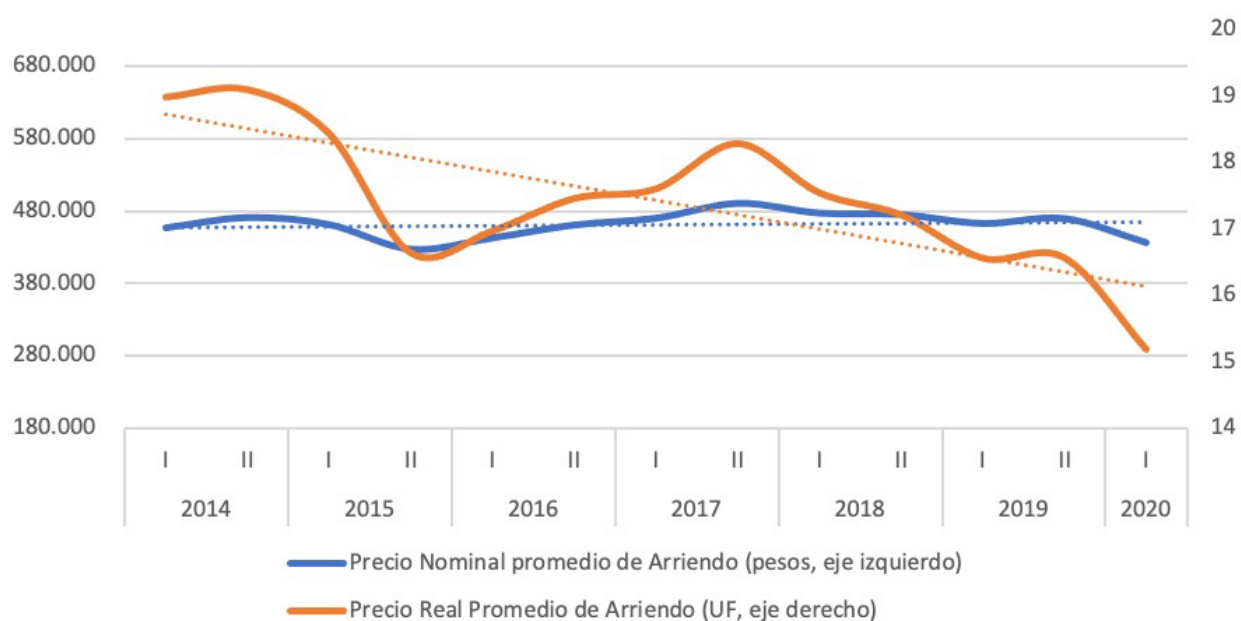


Fuente : Infoinmobiliario.cl de TOCTOC.com



Un aspecto interesante de estudiar es que, mientras los precios de vivienda han crecido cerca de 40% en los últimos 5 años, no se observan movimientos similares en el precio de arriendo. En efecto, como podemos observar en la Figura 6, el precio promedio nominal de arriendo en el Gran Santiago ha tendido a mantenerse estable, con tendencia leve al alza, mientras que el precio real, en UF, ha tendido sistemáticamente a la baja. Si bien, detrás de este promedio hay un cambio importante de composición de la oferta, impulsado por las proporciones cada vez más importantes de unidades adquiridas por inversionistas, - en especial unidades de 1 y 2 dormitorios en sectores bien localizados -, las que han afectado el precio promedio de mercado a la baja, el precio real por metro cuadrado también ha experimentado en el mismo periodo una contracción importante de 9,3%, pasando de 0,33 UF/m<sup>2</sup> en 2014 a 0,29 UF/mt<sup>2</sup> en 2020. En otras palabras, el precio real del arriendo en el Gran Santiago ha caído en los últimos años, y se ha mantenido creciendo de manera acotada en términos nominales solamente gracias a la inflación.

**Figura 6:** Precio promedio de arriendo en el Gran Santiago nominal (pesos) y real (UF).



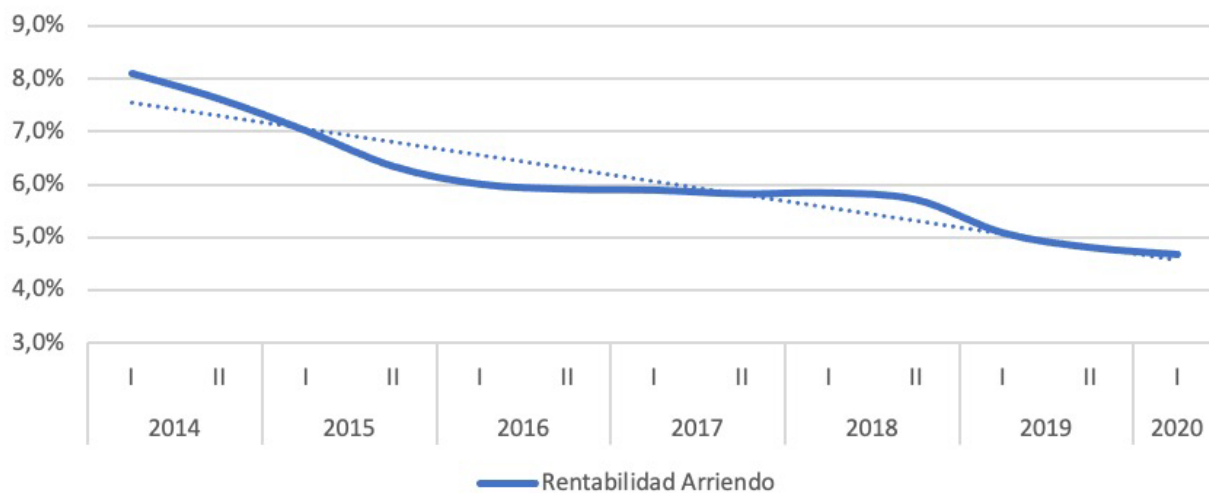
**Fuente :** Área de Estudios de TOCTOC.com



Una hipótesis detrás de estos comportamientos de precios dispares (precios de venta al alza y precios de arriendo contenidos) tiene relación entre los equilibrios entre oferta y demanda en dos mercados relacionados: En la medida que crece la demanda por vivienda y se profundizan los procesos de densificación, crece el porcentaje de inversionistas atraídos por mayores rentabilidades, presionando al alza los precios en el mercado de venta dada la mayor demanda. Esta venta se traduce en aumentos de oferta de arriendo, lo que a su vez ayuda a contener los precios en el mercado de arriendo. Este ciclo estimula aún más la demanda por arriendo, en la medida que el alza de precios de venta aleja el acceso a la propiedad a mayores porciones de los nuevos hogares, lo que a su vez estimula aún más a inversionistas, dado que mayor demanda, asegura menores vacancias. Asimismo, hechos exógenos como el aumento de las condiciones crediticias o aumentos en el pie, y el deterioro paulatino del mercado laboral (en especial el asalariado privado) habrían reforzado este proceso durante el último lustro, lo que explicaría el aumento explosivo del mercado de arriendo.

La pregunta que surge es si este ciclo de crecimiento del mercado del arriendo tiene un techo. En la medida que crecen los precios de venta de manera desacoplada de los precios de arriendo, cae la rentabilidad, y un nuevo equilibrio sería alcanzando cuando la rentabilidad del arriendo se acerque a la de otros activos financieros, lo que a su vez está ligado a las condiciones macroeconómicas. En efecto, esto es lo que se ha observado. En la Figura 7 vemos que la rentabilidad del mercado del arriendo ha caído cerca de dos puntos porcentuales, desde un promedio cercano a 7% durante 2014 a valores en torno a 5% durante 2019 y el primer semestre de 2020.

**Figura 7:** Rentabilidad Promedio del mercado del arriendo en el gran Santiago. 2014-2020.



**Fuente :** Infoinmobiliario.cl de TOCTOC.com



**Tabla 4:** Rentabilidad Promedio 2014-2015 vs 2019-2020 para principales comunas del Gran Santiago.

Comuna	Promedio Rentabilidad 2014-2015	Promedio Rentabilidad 2019-2020	Diferencia
Recoleta	10,7%	5,2%	-5,5%
Maipú	8,5%	4,9%	-3,6%
Quinta Normal	8,2%	6,1%	-2,1%
La Cisterna	7,3%	5,2%	-2,0%
San Joaquín	6,8%	4,8%	-1,9%
Las Condes	5,3%	3,6%	-1,7%
Santiago	6,2%	4,6%	-1,6%
La Florida	6,6%	5,0%	-1,5%
Lo Barnechea	5,2%	3,8%	-1,4%
Providencia	5,0%	3,6%	-1,3%
Macul	6,0%	4,6%	-1,3%
Independencia	6,8%	5,5%	-1,3%
San Miguel	6,5%	5,3%	-1,3%
Ñuñoa	5,2%	4,1%	-1,1%
Vitacura	4,5%	3,4%	-1,1%
Estación Central	6,7%	5,8%	-0,9%
La Reina	4,8%	4,4%	-0,4%

**Fuente :** Área de Estudios de TOCTOC.com



Al observar el comportamiento de la rentabilidad por comunas, vemos que la caída es transversal en el Gran Santiago. Sin embargo, comunas como Recoleta, Maipú o Quinta Normal han exhibido caídas más importantes, aunque mantienen altas rentabilidades, mientras que en general, la disminución en rentabilidad en las comunas que concentran la compra por inversión ha sido entre uno y dos puntos porcentuales. Se destaca que comunas del cono oriente exhiben las rentabilidades más bajas, entre 3% y 4%, aunque también la disminución ha sido, en promedio más moderada.

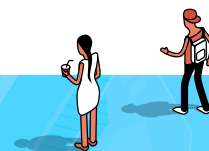
Es importante mencionar también que aún es incierto el efecto de la pandemia y la crisis económica sobre el mercado del arriendo. Con los datos disponibles a agosto de 2020 por **TOCTOC.com**, observamos que los precios de arriendo nominales y reales en la mayoría de las comunas del Gran Santiago han caído entre 5% a 12% en lo que va del año, dependiendo de la comuna y el tipo de vivienda. Así, en términos nominales, los arriendos de propiedades que más han caído son aquellas de 3 dormitorios, que descendieron 11% entre enero y agosto, mientras que propiedades de 2 y 1 dormitorios han experimentado correcciones a la baja de 8,1% y 6,5%, respectivamente. Dado que, en general, no hemos observado caídas significativas en los precios de venta, observamos en lo más reciente un efecto importante sobre las rentabilidades. Además de la caída de rentabilidad en unidades de un dormitorio en Recoleta, las comunas y tipologías de vivienda más afectadas al parecer por la pandemia son departamentos de tres dormitorios en San Miguel y Providencia, de dos dormitorios en Estación Central y La Florida, y de 1 dormitorio San Miguel y La Florida. Sin embargo, en la medida que la reactivación económica se consolide, se liberen las cuarentenas y nuevas tendencias se aclaren (como mayor demanda por casas y departamentos con espacios más grandes), es posible que este efecto se atenúe, al menos en algunas comunas y tipos de propiedad.



**Tabla 5:** Variación de rentabilidades en comunas del Gran Santiago entre enero y agosto de 2020, separadas por propiedades de 3, 2 y 1 dormitorio.

Comuna	Caída en rentabilidad Enero - Agosto 2020		
	3D	2D	1D
Las Condes	-0,5%	-0,3%	0,0%
Santiago	-0,5%	-0,5%	-0,3%
Providencia	-0,7%	-0,3%	0,1%
Vitacura	-0,3%	-0,1%	-
Ñuñoa	-0,5%	-0,3%	-0,4%
San Miguel	-1,0%	-0,6%	-0,9%
Quinta Normal	0,4%	-0,1%	-
La Florida	0,1%	-0,7%	0,7%
Lo Barnechea	0,0%	-	-
Macul	-0,4%	-0,3%	-0,3%
La Cisterna	-0,1%	-0,1%	-
Estación Central	-	-0,9%	-0,3%
Independencia	-	-0,3%	-0,3%
Recoleta	-	-	-2,0%
<b>Total</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-0,17%</b>

**Fuente :** Área de Estudios de TOCTOC.com



## Caracterización de propiedades

El aumento de la capacidad de deuda de los hogares, producto por un lado de tasas hipotecarias históricamente bajas, y por otro, el relajamiento paulatino que observamos en general de las exigencias de pie de 20%, hace que hoy en día invertir en una propiedad sea cada vez una opción más atractiva para muchas familias. No solo es el aumento del patrimonio familiar, sino que es una opción de aumento de ingresos que puede, y es, significativa, para muchos hogares.

Un aspecto interesante y poco explorado es revisar las principales características de aquellas personas que deciden invertir sus ahorros en propiedades para el arriendo. Un primer ejercicio para aproximarnos a esta caracterización fue estimar la distribución del número de propiedades de personas naturales (no empresas o sociedades) sobre el registro de propietarios de **TOCTOC.com**.

Luego de aplicar filtros destinados a la identificación de empresas, organismos públicos y sociedades comerciales, sobre nuestra base de datos de propietarios, se obtuvo los resultados de la tabla 5. En ella vemos que 98.618 propietarios poseen más de una propiedad, y donde 88.032 posee dos o tres propiedades, lo que, en otras palabras, constituyen el universo de posibles inversionistas que manejan su cartera de propiedades de manera directa, y no a través de una sociedad, con a 1 o 2 propiedades para arrendar, representando 89,3% del total. Este es un resultado interesante, ya que muestra que, sin considerar inversionistas institucionales, la gran mayoría de los propietarios de vivienda para arriendo son inversionistas pequeños (1 a 2 propiedades).

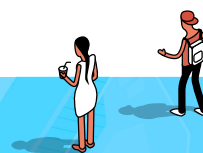




**Tabla 6:** Cantidad de propiedades por propietario hasta 2017.

Número de propiedades	Cantidad de propiedades
1	1.117.209
2	75.459
3	12.573
4	3.949
5	1.754
entre 6 y 10	2.463
entre 11 y 20	1.016
entre 20 y 50	717
más de 50	687

**Fuente :** Área de Estudios de TOCTOC.com

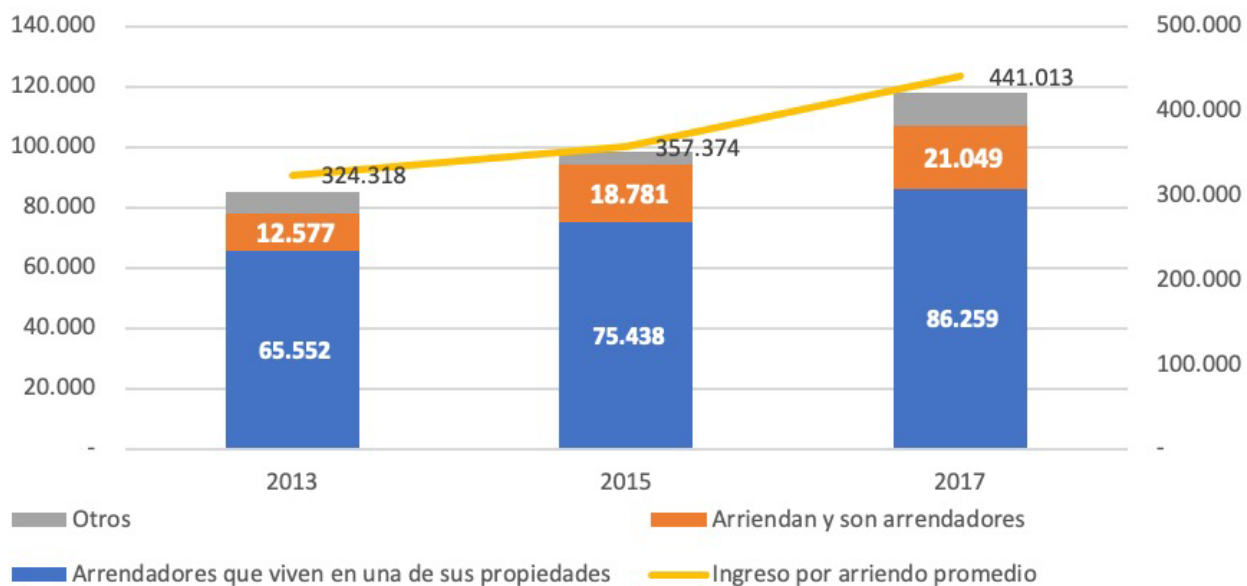


Para poder caracterizar a estos hogares de mejor manera, y estimar que significa en términos de ingreso la renta, recurrimos a CASEN 2013, 2015 y 2017. La **Figura 8** muestra el número de hogares que declaran percibir ingresos por arriendo de alguna propiedad urbana, considerando aquellos ingresos hasta un millón y medio (hasta 5 propiedades en promedio). Primeramente, vemos que el número de hogares que reciben ingresos por arriendo de alguna propiedad urbana creció de cerca de 86 mil arrendadores en 2013 a 118 mil en 2017. De estos, aquellos hogares que declaran vivir en una vivienda de su propiedad y además reciben ingresos por arriendo de otra propiedad habitacional urbana crecen en similar proporción (2013 representan el 76%, mientras que en 2017 alcanzaron el 73%).

Otro hecho interesante es el alto porcentaje de hogares que poseen una propiedad en arriendo (reciben ingresos de arriendo), pero a pesar de poseer una propiedad, no viven en ella y arriendan. Estos hogares prácticamente se duplicaron en el período considerado, alcanzando 21 mil en 2017, representado el 17% del total de hogares que perciben ingresos por renta. Este escenario es coherente con el aumento de demanda por localización, y responde muchas veces a hogares jóvenes que arriendan su vivienda y así complementan su ingreso para poder optar a una propiedad mejor localizada. El resto corresponde a hogares que perciben ingresos por concepto de arriendo, pero habitan en una propiedad que no es de ellos y que no arriendan (cedida por familiares, trabajo, ect). Por último, es importante destacar que el ingreso promedio por renta estimado es consistente con los valores de arriendo promedio de una propiedad.



**Figura 8:** Hogares que perciben ingresos por arriendo de propiedades urbanas, por tipo de tenencia de la vivienda que habitan, y valor promedio de ingreso por renta.

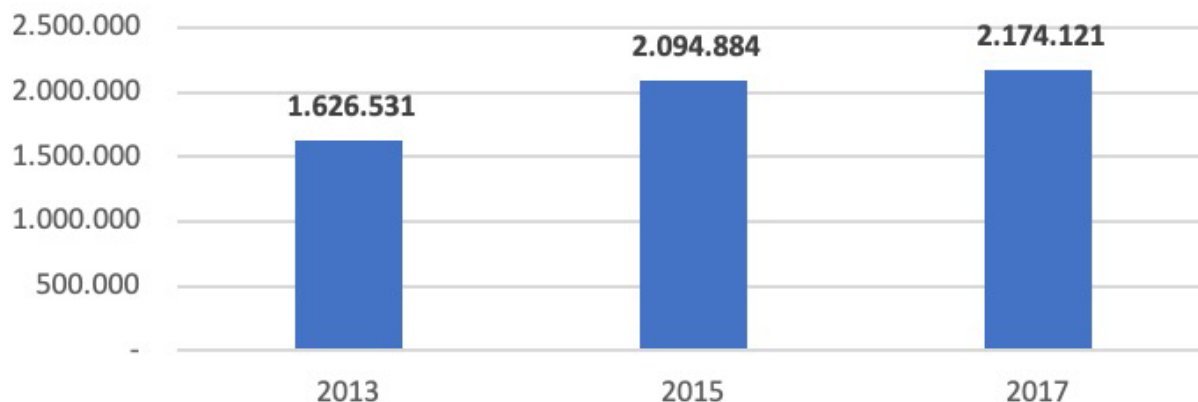


Respecto al ingreso promedio de estos hogares, sin el ingreso imputado por concepto de renta, podemos ver en la figura 9 que corresponden en promedio a hogares del noveno y décimo decil, con ingresos que crecen de 1 millón 600 mil en 2013 a cerca de 2 millones 200 mil pesos en 2017, términos nominales.

**Fuente :** Área de Estudios TOCTOC.com en base a CASEN 2013, 2015 y 2017.



**Figura 9:** Ingreso promedio sin renta de hogares arrendadores.

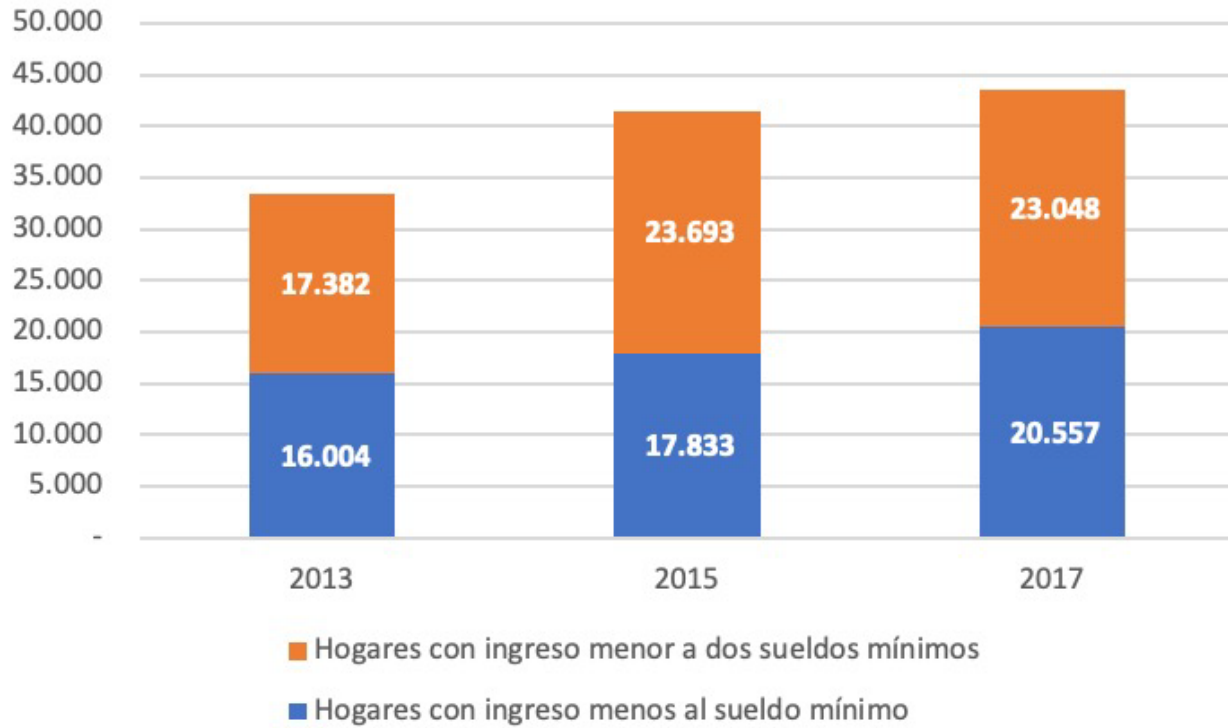


A pesar de lo anterior, observamos un hecho importante de resaltar. Existe un número considerable de hogares que sin el ingreso que reciben por concepto de arriendo, recibirían menos de dos sueldos mínimos. En efecto, en la figura 10 vemos que, en 2017, 20.557 hogares recibirían menos del sueldo mínimo actual sin el monto que perciben por arriendo. De estos el 71% son hogares cuyo jefe de hogar es adulto mayor. Asimismo, 23.048 hogares perciben además del arriendo un ingreso entre 1 y 2 sueldos mínimos, y donde 61,4% son hogares cuyo jefe de hogar es adulto mayor. Estos hogares son especialmente vulnerables a aumentos de vacancia y caída en los precios de arriendo, y el actual contexto de pandemia, donde la mora por arriendo ha crecido producto del deterioro del mercado laboral expone a estos hogares a una reducción significativa de su ingreso.

**Fuente :** Área de Estudios TOCTOC.com en base a CASEN 2013, 2015 y 2017.



**Figura 10:** Número de hogares arrendadores que sin renta tienen un ingreso menor a 1 y 2 sueldos mínimos.

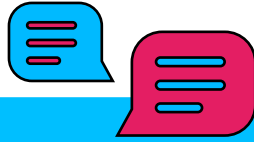


**Fuente :** Área de Estudios TOCTOC.com en base a CASEN 2013, 2015 y 2017.



Finalmente, si bien es pronto para poder cuantificar el impacto en el mercado de vivienda, el retiro del 10% de la AFP puede significar un apoyo importante para el pie, y puede impulsar a hogares a invertir en una vivienda, tanto para el arriendo como para vivir en ella. Un cálculo simple demuestra que la reducción en el número de años necesarios de ahorro puede ser significativa. Si consideramos que el precio promedio de venta de un departamento en la comuna de Santiago en el último año fue 2.884 UF, significa que un hogar debe ahorrar 576,4 UF para el pie, lo que se traduce al valor actual de UF en un ahorro de 16.558.198 millones. Considerando que un crédito hipotecario del 80% de este valor exige, a las condiciones actuales, una renta mínima del hogar de 1.407.000 mil pesos aproximadamente, un hogar con este ingreso, ahorrando el 10% de su ingreso anual, tardará 10 años aproximadamente en ahorrar para el pie. Si suponemos que este hogar consta de dos personas que realizaron un retiro por el monto máximo (300 UF), este retiro significa 4,7 años de ahorro.





El mercado del arriendo en los últimos 5 años ha mostrado un crecimiento muy sobre las tendencias de los años anteriores, lo que ha llevado a que actualmente cerca del 30% de los hogares en el Gran Santiago sean arrendatarios. Detrás de esto hay variadas causas. Por un lado, el encarecimiento del precio de la vivienda relativo al ingreso y la exigencia de un pie de 20% del valor de la vivienda ha imposibilitado que muchos hogares accedan a una vivienda bien localizada, y para ellos la opción de arrendar en un barrio con mejor acceso a servicios y transporte es una alternativa de mejorar su calidad de vida. Por otro lado, el contexto de buena rentabilidad y demanda creciente, sumado al hecho que hemos vivido varios años con tasas de interés hipotecaria en mínimos históricos, ha impulsado la compra de vivienda para inversión, lo que a su vez ha contenido los precios del arriendo, haciéndolos más asequibles.

Si bien la pandemia y la crisis económica han mostrado un efecto importante sobre el mercado de arriendo, empujando aumentos de vacancia y bajas de precio y rentabilidad, su efecto al mediano plazo aun no es claro. El actual contexto puede impulsar nuevos cambios en las preferencias de los hogares, que reconfiguren el mercado del arriendo. Junto a esto, se abren nuevas oportunidades para muchos hogares de adquirir una vivienda a mejores condiciones que en los años anteriores. Dadas las actuales condiciones de tasas de interés y rentabilidades, sumado a las distintas acciones que ha activado la industria para facilitar un pie más bajo, es que comprar una vivienda para arriendo se constituye en una opción cada vez más atractiva. Esto queda en evidencia en el creciente número de hogares que en los últimos años han complementado su ingreso con el arriendo de propiedades urbanas, muchos de ellos de manera importante.





Área de estudios  
**TOCTOC.com**



## CONTACTO

[www.tococ.com](http://www.tococ.com)  
[estudios@tococ.com](mailto:estudios@tococ.com)

Alcántara 200  
Oficina 501 - Las Condes  
Santiago - Chile



Búscanos como **tococcom**