

Análisis de los arrendatarios en Chile

Una mirada desde la demanda
social por vivienda



CONTENIDO

I.	Contexto	1
II.	Arriendo en Chile	2
III.	El arriendo en la demanda social por vivienda en Chile	3
IV.	Criticidad	5
V.	Caracterización demográfica y socioeconómica	6
VI.	Caracterización territorial	8

Análisis de los arrendatarios en Chile

Una mirada desde la demanda social por vivienda

I. Contexto

Las carencias de vivienda en Chile se estiman a partir del “déficit habitacional”, es decir, el número de requerimientos de vivienda nueva, mejoramiento y ampliación. Sin embargo, esta metodología presenta diferentes problemas: considera hogares que no buscan vivienda ni necesitan apoyo del Estado, como los de altos ingresos o allegados por motivos no habitacionales (cuidado, tradición, etc.) y no considera hogares que presentan problemas de asequibilidad e inseguridad en la tenencia de sus viviendas, y que por tanto también postulan y se adjudican subsidios habitacionales.

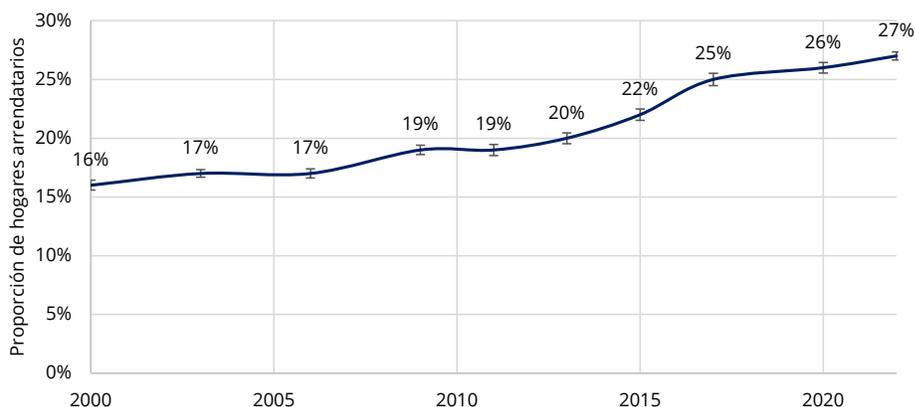
En este contexto, Déficit Cero, el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC y el Centro UC de Desarrollo Sustentable proponen un nuevo concepto, llamado “demanda social por vivienda”, que comprende todos los hogares que no cuentan con una vivienda adecuada y requieren apoyo del Estado. Esta perspectiva descarta parte de los hogares en déficit habitacional que no presentan problemas de vivienda, e incorpora hogares que presentan carencias en otras dimensiones como los campamentos, situación de calle y arrendatarios con problemas de asequibilidad y tenencia insegura.

Los resultados revelan que los arrendatarios representan un 43% de la demanda social por vivienda (944.985 hogares), lo que a su vez representa más de la mitad (51,8%) de los hogares que arriendan en Chile. Por este motivo, en este documento se presentará un análisis sobre el arriendo en nuestro país y las carencias habitacionales que estos hogares presentan.

II. Arriendo en Chile

El arriendo en Chile ha crecido en las últimas décadas. En la figura 1 se observa que estos representaban el 16% de los hogares en 2000 y en 2022 alcanzaron el 27%.

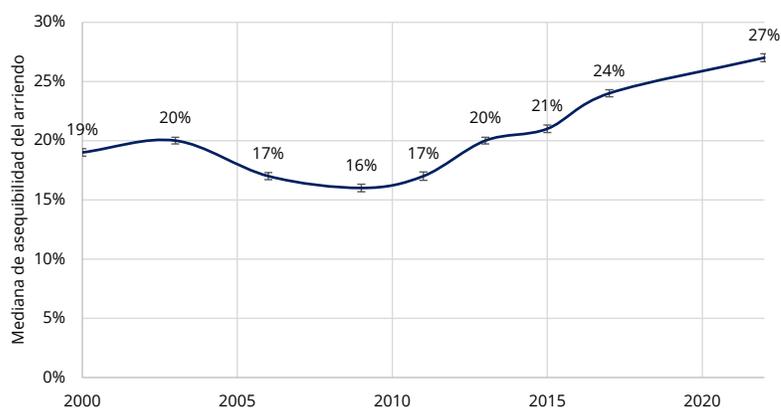
Figura 1: Proporción de arrendatarios en el país



Fuente: elaboración propia a partir de encuestas Casen

Por otra parte, la asequibilidad de los arrendatarios ha empeorado durante este período. Eso implica que el gasto de arriendo representa un porcentaje cada vez más alto de los ingresos de los hogares. En la figura 2 presentamos la evolución de la mediana de la proporción del gasto de arriendo sobre el total de los ingresos del hogar. Observamos que desde el año 2009 el arriendo de la vivienda representa un porcentaje cada vez mayor de los ingresos, aumentando desde un 16% para la media de los hogares hasta un 27% en 2022.

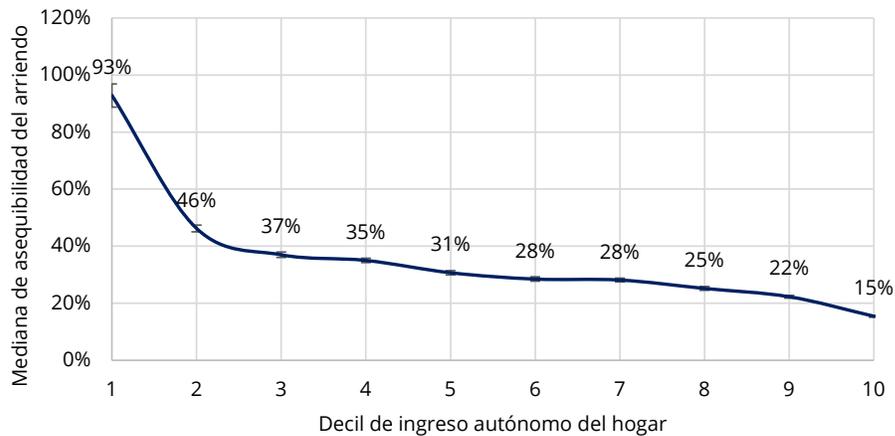
Figura 2: Evolución mediana de carga financiera del arriendo en los ingresos totales



Fuente: elaboración propia a partir de encuestas Casen

El problema de la asequibilidad del arriendo de la vivienda no es igual para todos los niveles de ingreso. En la figura 3 se observa la asequibilidad según el decil de ingreso monetario del hogar, donde notamos que a menor nivel socioeconómico, mayor carga financiera del arriendo. De esta forma, el arriendo representa casi la totalidad de los ingresos (93%) del 10% más pobre del país, cerca de la mitad (42%) del segundo decil, y luego va disminuyendo a medida de que crecen los ingresos.

Figura 3: Asequibilidad del arriendo por deciles de ingreso



Fuente: elaboración propia en base a Casen 2022

III. El arriendo en la demanda social por vivienda en Chile

De los 1.855.939 hogares arrendatarios que hay en Chile según Casen 2022, 944.985 (51% del total) no cuenta con una vivienda adecuada y requiere apoyo del Estado. En la tabla 1 se presentan los motivos por los cuales estas familias son parte de la demanda social. Por una parte, se observa que los arrendatarios presentan diferentes problemas:

- Un 11% de ellos (200 mil hogares) presentan problemas de materialidad, saneamiento y confort de sus viviendas, por lo que requieren apoyo del Estado en el mejoramiento de sus viviendas.
- Un 2,5% de los arrendatarios, es decir, poco más de 45 mil hogares, tienen problemas de hacinamiento.
- Un 14% de los hogares arrienda sin contrato y posteriormente tendría problemas para acceder a la vivienda, por lo que presentan inseguridad en la tenencia.

Tabla 1: Demanda social por vivienda de arrendatarios

Dimensión de la vivienda adecuada	Subdimensión	Descripción	Total de hogares con problemas	Proporción respecto a los arrendatarios
Materialidad, saneamiento y confort (MSC)	Irrecuperable	Viviendas con problemas de MSC que deben reconstruirse	3.285	0,2%
	Recuperable	Viviendas con problemas de MSC que pueden mejorarse	199.175	11%
Hacinamiento	Más de 2,5 o más personas por dormitorio en una vivienda		45.234	2,5%
Asequibilidad	Bajo línea de la pobreza	Hogares que luego de pagar arriendo, quedan bajo la línea de la pobreza	282.589	16%
	Sobre 30%	Hogares que pagan más de un 30% de sus ingresos en arriendo	595.333	33%
Tenencia insegura	Hogares que arriendan sin contrato, y además tienen problemas de asequibilidad		263.040	14%
Total neto			944.985	51%

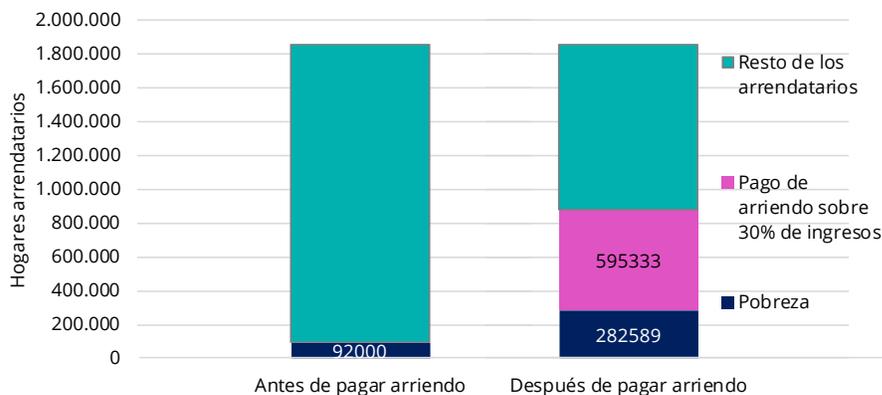
Fuente: elaboración propia en base a Casen 2022

Sin embargo, como ya se venía advirtiendo en la sección anterior, se observa que el problema más frecuente de los arrendatarios es la asequibilidad (48% del total), donde:

- Un 16% de los arrendatarios (283 mil hogares) quedan en situación de pobreza luego de pagar un arriendo.
- Un 33% no está en situación de pobreza, pero paga un arriendo superior a más de un 30% de sus ingresos (595 mil hogares), por lo que requiere algún tipo de apoyo del Estado.

En la figura 4 se observa el efecto del arriendo en los hogares. Antes de pagar arriendo, sólo 92 mil hogares estaban en situación de pobreza. Luego de pagar, este número aumenta a 282 mil, además de los 595 mil hogares que no están en pobreza pero pagan más de un 30% de sus ingresos y requieren apoyo del Estado.

Figura 4: Consecuencias del pago del arriendo



Fuente: elaboración propia en base a Casen 2022

IV. Criticidad

La situación habitacional de los arrendatarios es variada: no todos presentan problemas de la misma gravedad. Para observar qué tan crítica es la situación de los hogares que arriendan su vivienda, asignaremos un puntaje para cada una de los problemas habitacionales (ver tabla 2) : a mayor puntaje, más grave la situación. Un hogar puede presentar más de un problema, por lo que los puntajes se suman.

Tabla 2: Puntajes de acuerdo a la criticidad de la situación habitacional

Gravedad	1	2	3	4	5
Materialidad, saneamiento y confort	Recuperable		Irrecuperable		
Hacinamiento	Bajo*	Medio*	Crítico*		
Asequibilidad	Mejorable**	Sobre 30% de los ingresos	Bajo línea de la pobreza		
Tenencia insegura	Arriendo sin contrato				

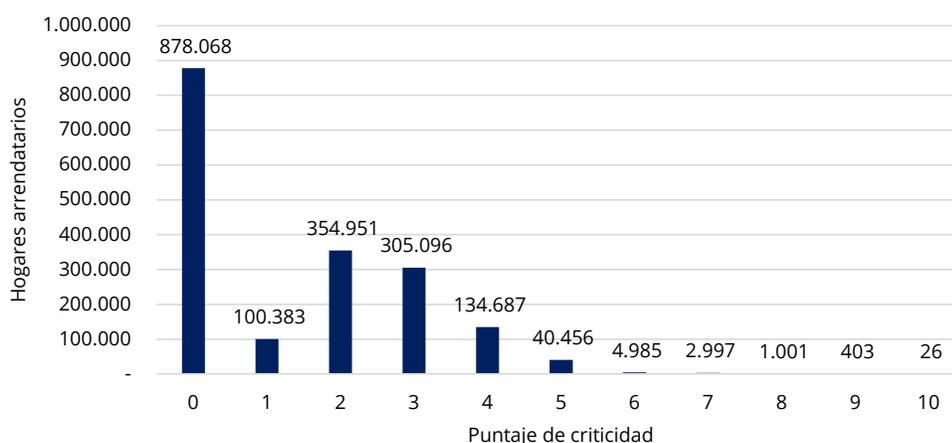
Fuente: elaboración propia

*Bajo: [2,5 a 3,5[personas por dormitorio / Medio: [3,5 a 5[personas por dormitorio / Crítico: sobre 5 personas por dormitorio

**Es el caso en que el pago del arriendo de la vivienda supera 30% de sus ingresos, pero que el canon supera la mediana del alquiler imputado según región y número de piezas

De esta forma, en la figura 5 se observa que la mayoría de los hogares arrendatarios presenta problemas habitacionales con puntaje de gravedad 2 o 3 (660 mil hogares), es decir, son hogares con problemas de asequibilidad importantes. Sin embargo, una fracción importante se encuentra con puntaje 4 o más, es decir, presenta más de un problema habitacional en simultáneo: arriendo informal + pobreza, hacinamiento + asequibilidad, entre otros posibles.

Figura 5: Criticidad de los hogares arrendatarios



Fuente: elaboración propia en base a Casen 2022

V. Caracterización demográfica y socioeconómica

Los arrendatarios que son demanda social por vivienda presentan características demográficas y socioeconómicas particulares. En la tabla 4 se presenta su comparación respecto a la población nacional del país y a los arrendatarios. Se observa que:

- Hay una leve mayor proporción de jefaturas femeninas de la demanda social por vivienda (52%) respecto a los arrendatarios (45%), posiblemente porque esta se asocia a menores ingresos y a problemas de asequibilidad.
- Los arrendatarios presentan mayor proporción de niños, niñas y adolescentes (26%), pero esto se acentúa para la demanda social por vivienda (29%) y particularmente aquella que es crítica (31%).
- Aunque la demanda social por vivienda tiene mayor proporción de inmigrantes (28%) respecto a la población nacional (8%), esto se explica porque los inmigrantes tienden a arrendar y representan un porcentaje similar de este grupo (26%).

Tabla 4: Caracterización demográfica de los arrendatarios demanda social por vivienda

	Población general	Arrendatarios	Arrendatarios demanda social por vivienda	Arrendatarios demanda social por vivienda crítica*
Jefatura femenina	48%	45%	52%	54%
Edad promedio	37	30	29	29
Niños, niñas y adolescentes	22%	26%	29%	31%
Personas mayores	12%	4%	4%	5%
Jefatura inmigrante	8%	26%	28%	27%

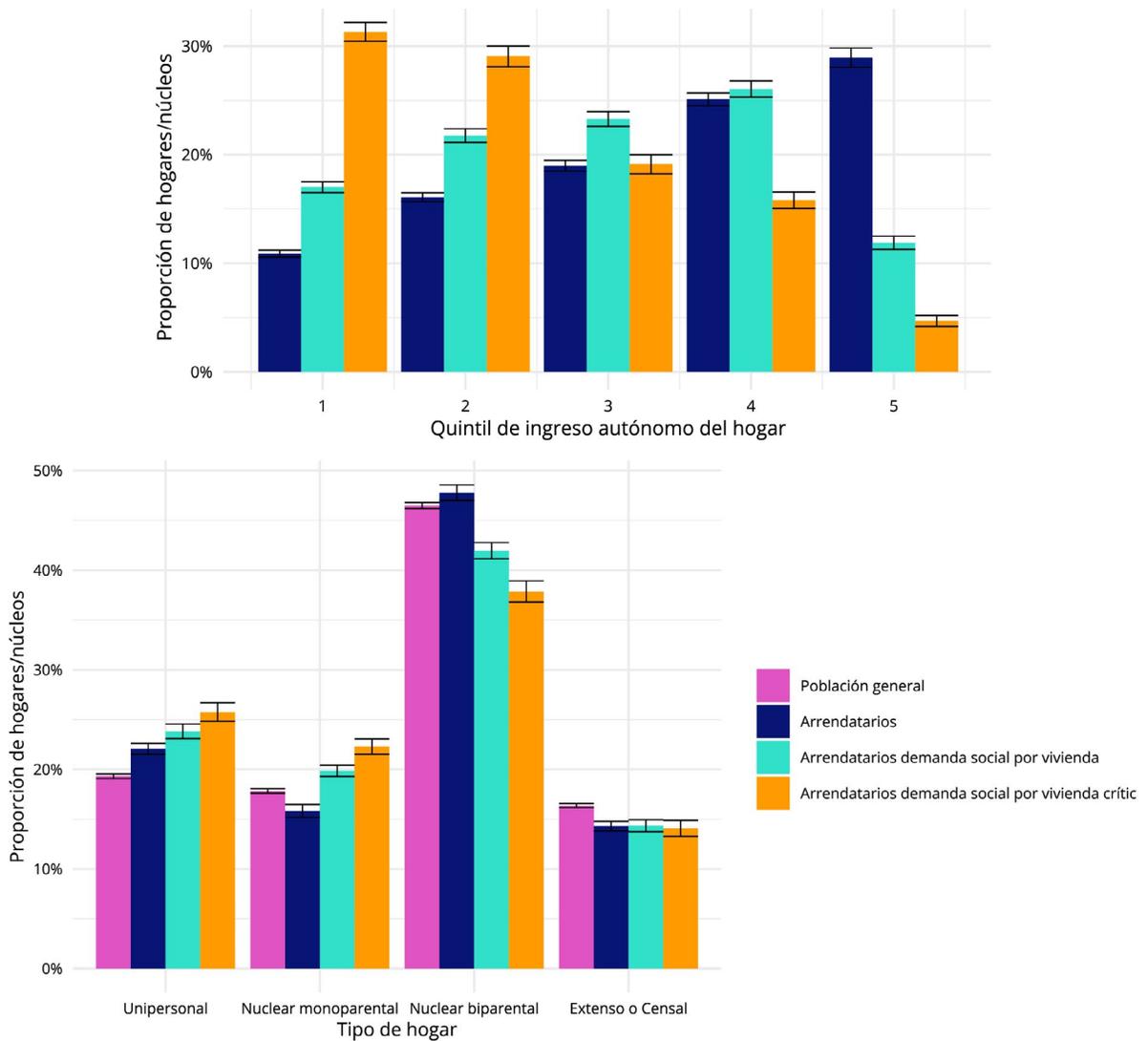
*Fracción de la demanda social por vivienda con puntaje de criticidad mayor o igual a 3

Fuente: elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2022

Luego, en la figura 6 se presenta la distribución socioeconómica y de tipo de hogar de los arrendatarios que son demanda social por vivienda. De ella se puede concluir que:

- Mientras que los arrendatarios crecen a mayor nivel de ingreso (barra azul), el efecto es menor para la demanda social por vivienda (calipso) y se invierte totalmente para la demanda crítica (amarillo). Esto se explica por la importancia de la asequibilidad en el problema de los arrendatarios: quienes cuentan con menores ingresos tienen peor asequibilidad, y por tanto sus problemas habitacionales son más graves.
- Los arrendatarios que son demanda social por vivienda son en mayor proporción unipersonales (25% vs 20%) y monoparentales (22% vs 18%).

Figura 6: Distribución (a) socioeconómica y (b) tipo de hogar de los arrendatarios demanda social por vivienda



Fuente: elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2022

VI. Caracterización territorial

Finalmente, en la tabla 5 se presenta la distribución regional de los hogares arrendatarios que constituyen la demanda social por vivienda. Observamos que:

- Esta demanda social por vivienda que es arrendataria se concentra en las regiones populosas (RM, Valparaíso y en menor medida Bío Bío), siguiendo de cerca la distribución de los hogares que son arrendatarios del país
- Sin embargo, se observa que en ciertas regiones hay una mayor proporción de hogares que son demanda social respecto al total de arrendatarios, como Arica (61%) y Tarapacá (58%) y Magallanes (57%)

Tabla 5: Distribución regional de los arrendatarios demanda social por vivienda

Región	Arrendatarios	Arrendatarios demanda social por vivienda (1)	Arrendatarios demanda social por vivienda crítica* (2)	Proporción de hogares (1)	Proporción de hogares (2)
Arica y Parinacota	1,22%	1,46%	1,60%	61%	35%
Tarapacá	2,51%	2,87%	3,09%	58%	32%
Antofagasta	3,82%	3,70%	4,15%	49%	29%
Atacama	1,32%	1,26%	1,34%	49%	27%
Coquimbo	3,76%	3,86%	4,33%	52%	30%
Valparaíso	9,08%	9,25%	9,27%	52%	27%
RM	52,33%	50,96%	47,23%	50%	24%
O'Higgins	4,01%	4,16%	4,35%	53%	29%
Maule	4,32%	4,61%	4,91%	54%	30%
Ñuble	1,71%	1,75%	2,02%	52%	31%
Bío Bío	6,17%	6,11%	6,36%	50%	27%
Araucanía	3,30%	3,34%	3,81%	52%	30%
Los Ríos	1,50%	1,55%	1,85%	53%	33%
Los Lagos	3,40%	3,44%	3,88%	52%	30%
Aysén	0,55%	0,56%	0,66%	51%	31%
Magallanes	1,00%	1,11%	1,16%	57%	31%

Fuente: elaboración propia