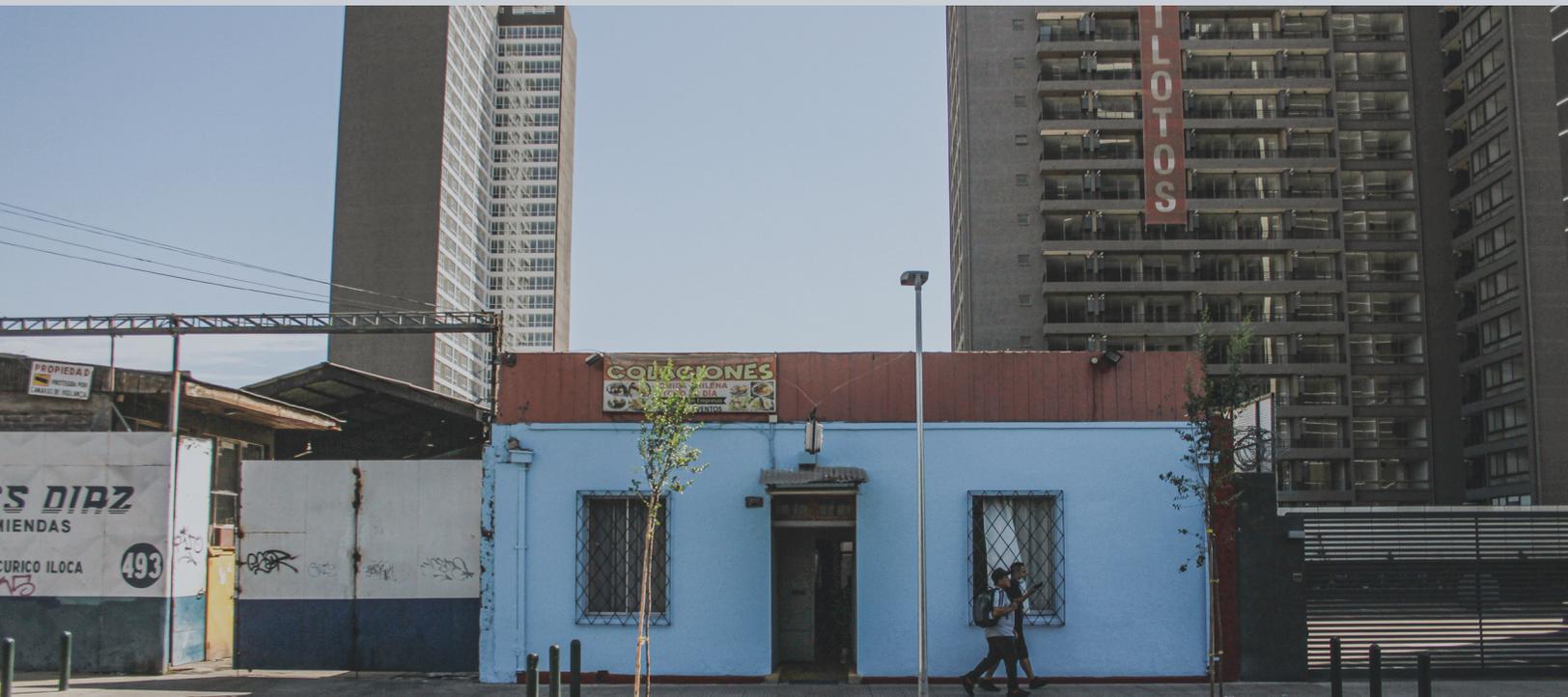


22

DOCUMENTO DE TRABAJO | IEUT
JULIO 2023

RADIOGRAFÍA DEL ARRIENDO DE PIEZAS EN EL GRAN SANTIAGO: DESAFÍOS PARA LA POLÍTICA PÚBLICA



AUTORES/AS

Luis Fuentes | IEUT / CEDEUS

Felipe Link | IEUT / CEDEUS

Cristóbal Casaubon | TECHO-Chile

Damián Maffioletti | TECHO-Chile

Pía Palacios | TECHO-Chile

ISSN 0719-5206



INSTITUTO
DE ESTUDIOS
URBANOS Y
TERRITORIALES



Centro de Desarrollo
Urbano Sustentable



La serie **Documentos de Trabajo del IEUT**, ha sido pensada como un espacio de colaboración e intercambio orientado a difundir conocimiento teórico-empírico relacionado a temáticas de la ciudad, los territorios y la planificación urbana. El principal objetivo de esta serie es diseminar perspectivas teóricas, metodologías y/o resultados asociados a investigaciones relevantes tanto para el desarrollo académico como para la toma de decisión públicas.

El/Los autor/es es/son responsable/s por el contenido del texto y los documentos no se encuentran sometidos a revisión por pares.

CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO:

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, TECHO-Chile y Centro de Desarrollo Urbano Sustentable CEDEUS. (2023). *Radiografía del arriendo de piezas en el Gran Santiago: Desafíos para la política pública*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Documentos de Trabajo del IEUT, N° 22.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y CONTEXTO	4
2. METODOLOGÍA	7
3. RESULTADOS	10
3.1. Oferta de arriendo informal de piezas en el Gran Santiago	10
3.1.1. Resultados generales	10
3.1.2. Oferta y precios por zonas del Gran Santiago	12
3.1.3. Oferta y precios a nivel comunal	16
3.2. Potencial demanda del mercado de piezas	19
3.3. Vulnerabilidad habitacional crítica en el mercado formal e informal de arriendo	21
3.4. Barreras de acceso al mercado informal de arriendo de piezas	23
4. REFLEXIONES Y RECOMENDACIONES DE POLÍTICA PÚBLICA	24
5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	26

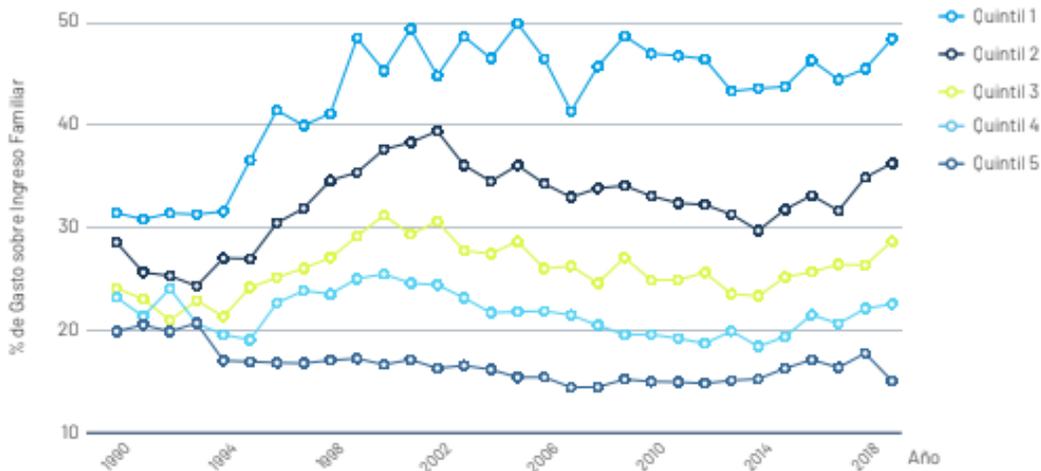
1. INTRODUCCIÓN Y CONTEXTO

En los últimos años ha crecido sustantivamente el déficit habitacional en Chile (Centro UC Políticas Públicas & Déficit Cero, 2022). Las condiciones en el mercado de la vivienda han desencadenado distintas formas de exclusión socio-habitacional debido a la dificultad para acceder a una vivienda dentro del mercado formal, con el consecuente aumento de hogares viviendo en campamentos, en condiciones de allegamiento o subarriendo. Entre otros factores que han desencadenado la crisis habitacional está el aumento del precio de la vivienda. Esto se ha visto reflejado en mayor medida en las zonas urbanas con mayor desarrollo económico como la Región Metropolitana. La ciudad de Santiago es la urbe latinoamericana con una de las mayores alzas cerrando 2021 con un 8% de aumento anual en el precio de la vivienda (Troncoso, 2022).

Muchos hogares viviendo en condición de déficit habitacional buscan el acceso a la vivienda recurriendo al arriendo informal. Se trata de una búsqueda de acceso con condiciones de pago más flexibles y cercanas a sus posibilidades sociales y económicas. Sin embargo, el arriendo informal trae riesgos importantes debido a la vulnerabilidad de los potenciales arrendatarios, eventuales abusos de los propietarios, así como aumento de precios injustificados y falta de mantenimiento adecuado (Link, Marín & Valenzuela, 2019).

A pesar de que el arriendo puede ser una mejor opción frente al abrupto aumento del precio de la vivienda en propiedad, el gasto en arriendo sigue siendo un desafío, ya que muchos hogares de sectores vulnerables o medios deben dedicar un porcentaje elevado de sus ingresos al arriendo. Si bien, de acuerdo a la Organización de las Naciones Unidas (ONU), los hogares no deberían destinar más de un 30% de los ingresos en ítems asociados a la vivienda (Paris, 2007), en términos generales el porcentaje de gastos en arriendo respecto al ingreso del hogar llegó a un 30,9%, con un aumento relevante desde la mitad de la década del 2010 (Reyes & Silva, 2021). Y más preocupante aún es que, como se observa en la Figura 1, los quintiles de menores ingresos destinan una mayor proporción de sus ingresos en el gasto en arriendo, acercándose al 50% de los ingresos del hogar en el quintil 1 y sobre el 35% de los ingresos en el quintil 2. Sumado a lo anterior, la Corporación Déficit Cero y el Centro de Políticas Públicas de la UC calcularon un total de 403.577 hogares que se encuentran en situación de baja asequibilidad a la vivienda, lo cual implica un gasto superior al 30% de sus ingresos en gastos asociados a la vivienda (Centro UC Políticas Públicas & Déficit Cero, 2022).

Figura 1 | Gasto en arriendo sobre el ingreso familiar según quintil de ingresos



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Encuesta de Ocupación y Desocupación, en Reyes & Silva, 2021.

Desde el 2014 el Estado cuenta con un subsidio de arriendo orientado a subsidiar el pago de los hogares de ingresos bajos y medios, además de grupos de especial vulnerabilidad como los adultos mayores. Sin embargo, este programa ha tenido importantes problemas en su aplicación. A nivel nacional la tasa de aplicación de los subsidios de arriendo otorgados llega a tan solo 42,7%, y comparando entre regiones, la Región Metropolitana es la que cuenta con una menor tasa de aplicación, con solo un 26,4%, seguida por las regiones del Norte Grande y Magallanes con una tasa de aplicación de entre el 30 y 35%. Según estudios realizados (DIPRES, 2019; González, 2021) las principales razones por los bajos niveles de aplicación del subsidio son: (i) el alto valor de arriendo, (ii) un poco interés de parte de arrendatarios en arrendar con subsidio, y (iii) una gran cantidad de beneficiarios que desconocen tener el subsidio.

Aunque el arriendo informal en forma de arriendo de piezas o subarriendo surge como un mecanismo factible para reducir los gastos asociados a la vivienda y para la conservación de redes de apoyo en sus propios territorios habitados (Urrutia & Cáceres, 2020), en la mayoría de los casos, esto puede implicar allegamiento o hacinamiento en los hogares arrendatarios.

Si bien, la informalidad en el arriendo puede ser tomada como una estrategia de supervivencia para la población que no puede acceder de otra forma a la vivienda, a largo plazo genera problemas sociales ya que los deja sin protección legal y expuestos a situaciones de abuso y explotación, estas situaciones deben ser abordadas por el Estado tomando medidas para regular el mercado de arriendo y ofrecer soluciones habitacionales adecuadas y asequibles para aquellos ciudadanos que viven en situaciones de vulnerabilidad (Contreras & Seguel, 2022).

Desde una perspectiva más general, la informalidad en la vivienda en arriendo se puede definir en función de diferentes dimensiones como: las relaciones más o menos reguladas entre las partes; los procesos estructurales de informalidad en diferentes ámbitos de la vida social, incluida la vivienda; las características materiales de la vivienda; las características de los servicios y de los procesos de urbanización; las diferentes prácticas y actividades que no se ajustan a las normas y las regulaciones; entre otras (McFarlane 2012; Marx & Kelling, 2019; Valenzuela, 2022). Si bien existen escasas definiciones acerca de lo que comprendemos como formalidad/informalidad en el arriendo específico de piezas, entendemos que esta distinción se refiere, en este contexto, a una dimensión particular de la informalidad en cuanto a las características de las relaciones sociales en el mercado. Y no tiene que ver necesariamente con procesos más generales de informalidad para una definición operacional. Es decir, el arriendo es formal cuando cuenta con un propietario y un arrendatario identificables, sean individual o institucional. En esta relación, se formaliza el trato mediante un contrato de arrendamiento, que en el caso de Chile está regido por la ley N° 18.101 que regula el arrendamiento de predios urbanos. Esto implica cierta seguridad para ambas partes, pactando el precio, requisitos, obligaciones y derechos para con la propiedad. La formalidad mediante un contrato, corresponde a una de las dimensiones importantes señaladas por diferentes autores en relación a la seguridad, protección jurídica, y menor vulnerabilidad (McFarlane, 2012; Rolnik, Andrade & Marín-Toro, 2021). Por otro lado, el arriendo informal se puede definir como la situación donde hay una asimetría de poder entre las partes y el pacto por precio, requisitos, obligaciones y derechos suele ser unilateral, lo que da pie a arriendos abusivos (Abramo, 2012). En general, la informalidad en el arriendo de piezas se caracteriza porque no existe contrato de por medio, y aunque en algunos casos exista, no alcanza a constituir efectivamente una relación equilibrada entre las partes. A partir de esta definición, el siguiente documento tiene como objetivo general caracterizar el mercado de arriendo informal de piezas en la Región Metropolitana para el periodo 2021-2022. Como objetivos específicos: (i) Describir la oferta de arriendo de piezas por comuna, (ii) caracterizar la potencial demanda del mercado de piezas informales en la Región Metropolitana, e (iii) identificar las barreras adicionales al ingreso que existen para el acceso a la oferta de piezas. En Chile no contamos con muchos estudios que puedan ayudarnos a caracterizar el mercado de piezas, por lo que este documento es una primera aproximación a su estudio, a partir del caso del Gran Santiago.

2. METODOLOGÍA

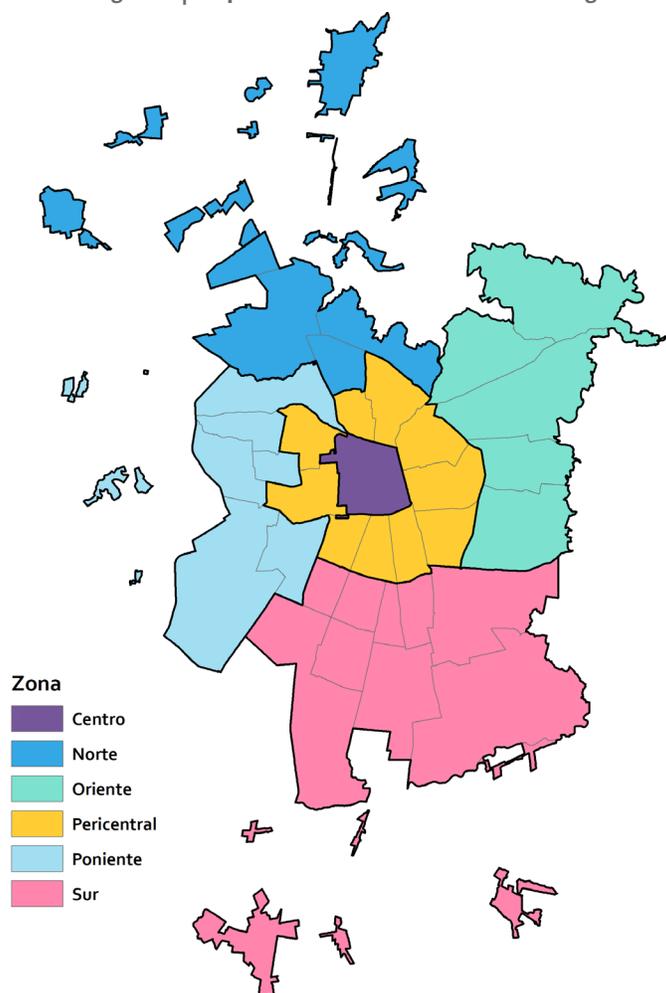
La oferta del arriendo de piezas en la Región Metropolitana fue levantada por la empresa Spike mediante los datos de ofertas de piezas publicadas en portales web de arriendo de vivienda entre junio de 2021 y diciembre de 2022. Los datos fueron los siguientes:

- Comuna.
- Precio en UF.
- Precio en CLP.
- Si cuenta con baño privado.
- Si existe limitación de género a la hora de arrendar.
- Si existe límite respecto a la nacionalidad a la hora de arrendar.
- Si se solicitan documentos que certifiquen la posibilidad de pago de la propiedad.
- Si se arrienda la propiedad únicamente a estudiantes.
- Si se permiten niñas o niños.

Cabe señalar que hubo un problema con el levantamiento automatizado de los datos, por lo cual existe un período sin información, el que corresponde a 21 de abril hasta el 31 de agosto, lo cual genera una limitante en la continuidad del período y dificulta sacar conclusiones respecto a las tendencias temporales de los datos.

Una vez obtenidos los datos se procedió a realizar una limpieza de la base de datos, eliminando valores extremos y oferta de arriendo que no representaban específicamente piezas. En una primera instancia, se realiza un análisis de estadística descriptiva con respecto a la oferta de arriendo de piezas, detallando cantidad de oferta y precios establecidos a nivel de ciudad (Gran Santiago), zona y comuna. Para el cálculo de la estadística descriptiva por zona, fueron utilizadas aquellas previamente definidas en el Observatorio de Arriendo del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica de Chile. Para estos efectos el Gran Santiago se divide en seis zonas: centro, pericentro, oriente, norte, poniente y sur, como se observa en la Figura 2.

Figura 2 | Mapa de zonificación del Gran Santiago



Fuente: Elaboración propia en base a zonificación utilizada en Observatorio de Arriendo IEUT, 2022.

Para la estimación de la oferta potencial de piezas en el Gran Santiago, fue utilizada la encuesta CASEN del 2017¹ donde se estiman los hogares que son potenciales arrendatarios de una pieza. Para determinar esta **oferta potencial de piezas**, se consideraron las siguientes características de los hogares:

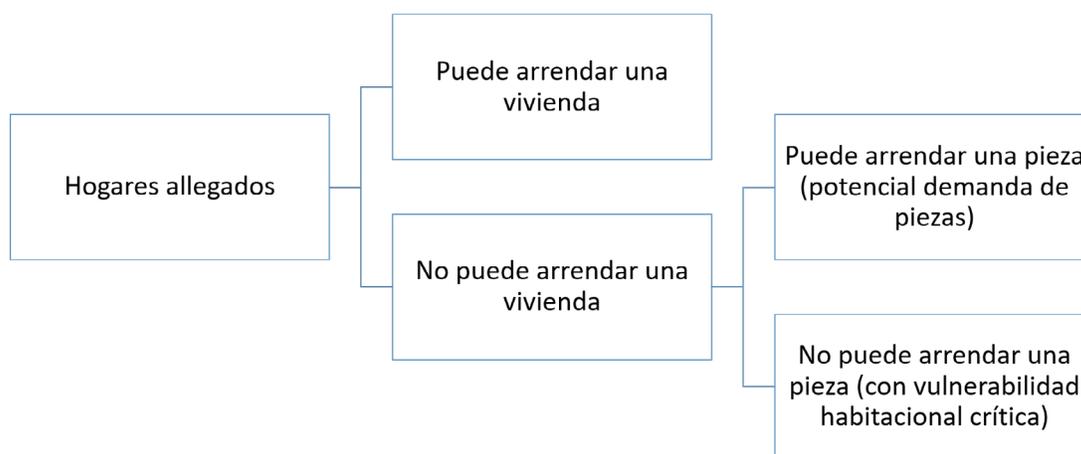
- Que se encuentren allegados: se comprende esta opción, dado que quienes se encuentran en esta situación de vulnerabilidad habitacional tienen más probabilidades de caer en arriendos irregulares al intentar independizarse.

¹ Se utiliza la encuesta CASEN de 2017 para los cálculos, dado que representan datos que dan cuenta de la realidad nacional en un contexto normal. La siguiente CASEN (2020) fue levantada en medio de la pandemia y, en ese contexto, el panorama económico y habitacional se vio fuertemente afectado.

- b. Que se encuentren compuesto por 1 o 2 personas: son los hogares compuestos por menos de dos personas, quienes podrían potencialmente ir a vivir a una pieza por las características que se solicitan por parte de los arrendadores.
- c. Que con el 30% o menos de los ingresos del hogar, puedan pagar por una pieza con los precios medianos establecidos a nivel de zona y de región.

Adicionalmente, se identifican los hogares que presentan una **vulnerabilidad habitacional crítica**. Para esto se considera que cumpla con ser un hogar allegado, que no pueda acceder a una vivienda de manera formal y que no pueda arrendar una pieza dado que: (i) el hogar tiene más de 2 integrantes, por lo que no califica a pieza y/o (ii) que los ingresos del hogar no sean suficientes para que, con el 30% de sus ingresos puedan pagar el precio mediano de una pieza en su zona o región. Otra limitante de la investigación dice relación con la representatividad y caracterización de los hogares allegados. Para esto se trabajó solo con aquellos hogares allegados que tenían datos, los cuales de todas maneras representan un 86,7% del total de hogares allegados identificados por la CASEN 2017.

Figura 3 | Flujo para la determinación de tipos de hogares



Fuente: Elaboración propia.

Por último, se procede a estimar el potencial impacto que podrían tener algunas barreras identificadas en las ofertas de piezas, tales como ofertas que solo aceptan arrendadores mujeres, requisitos contractuales u otros. Para esto se utilizan datos de la encuesta CASEN para verificar el porcentaje de hogares que no cumplen con los requisitos.

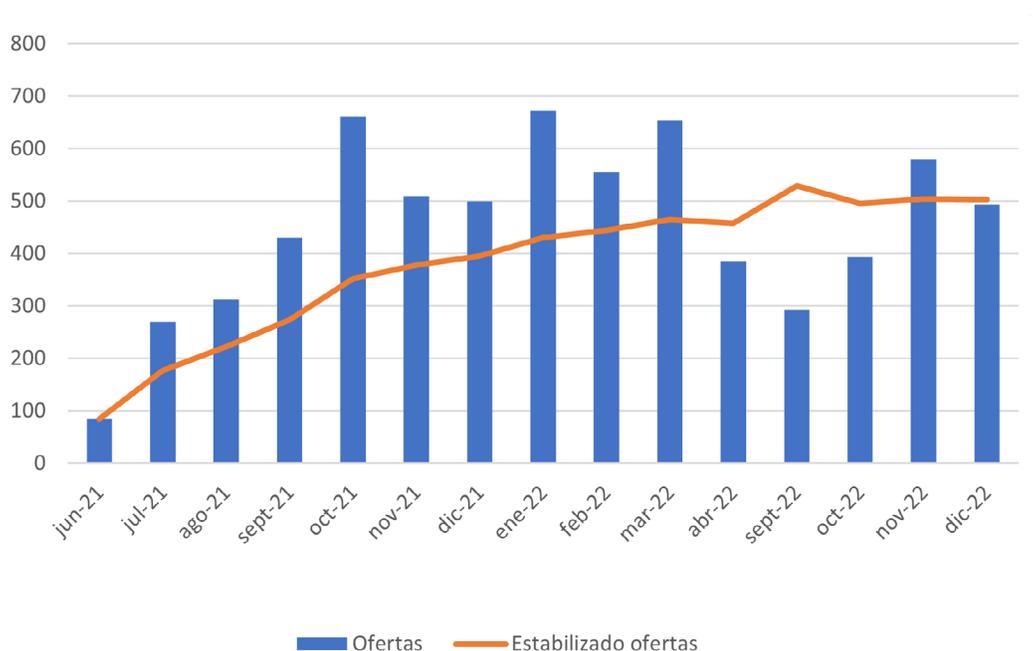
3. RESULTADOS

3.1. OFERTA DE ARRIENDO INFORMAL DE PIEZAS EN EL GRAN SANTIAGO

3.1.1. RESULTADOS GENERALES

Respecto a los datos, se constata que, en el periodo de levantamientos, se identificaron un total de 6.791 unidades de piezas ofertadas en el Gran Santiago. El promedio de oferta de piezas en arriendo por mes, excluyendo los meses en que no se lograron levantar ofertas, llegó a un total de 453 piezas. Observando la Figura 4, podemos constatar que las piezas en arriendo tuvieron aumento sostenido desde junio de 2021 hasta abril de 2022, donde la oferta sufre una reducción durante este mes, al igual que en el mes de octubre del 2022, para volver a aumentar en noviembre del mismo año. Sin embargo, si se considera el estabilizado de precios (incluye promedios móviles de los meses anteriores), podemos constatar un aumento sostenido de la oferta de piezas en los últimos dos años.

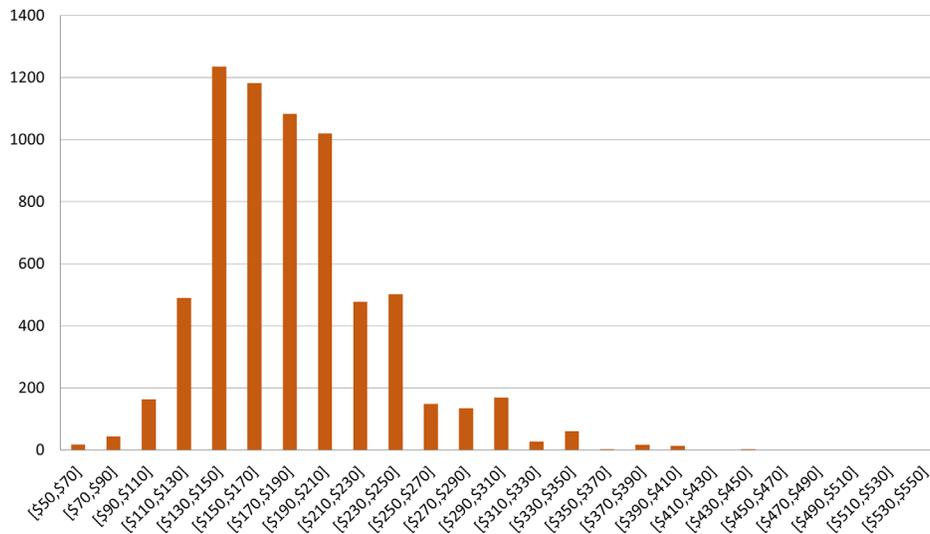
Figura 4 | Evolución del número de unidades de piezas disponibles (oferta) para el arriendo en el Gran Santiago



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, julio 2021 - diciembre 2022.

Respecto al precio nominal de oferta, se constata que el promedio alcanza \$186.467 pesos chilenos, con una mediana de \$180.000. Mientras tanto, la desviación estándar de los precios es de \$50.445, por lo que la mayoría de las observaciones cuentan con un valor de precio entre \$136.000 y \$237.000. Aquellas observaciones que escapan de este rango hacia valores superiores se ubican principalmente en el sector oriente del Gran Santiago.

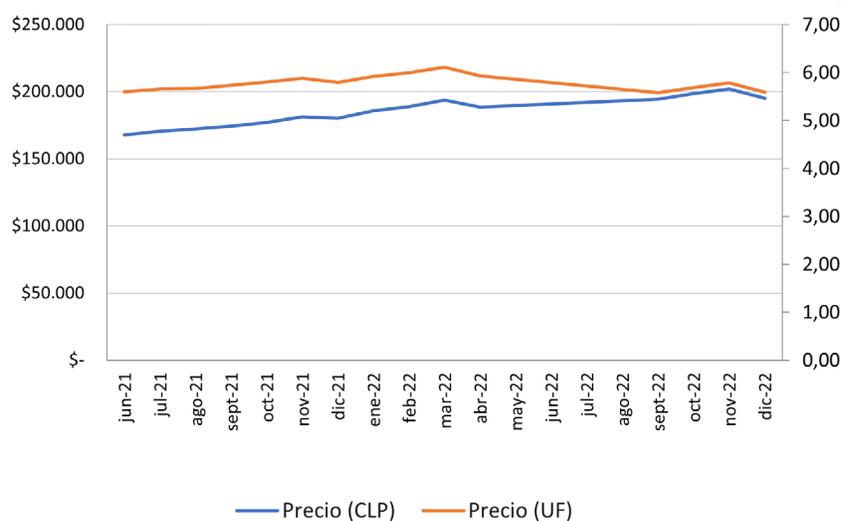
Figura 5 | Histograma del precio de arriendo de piezas en el Gran Santiago (en miles de pesos)



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, julio 2021 - diciembre 2022.

El aumento de precios de las piezas fue importante entre 2021 y 2022, pasando de un promedio de \$167.975 en junio del 2021 a \$195.292 en el mes de diciembre del 2022, lo cual equivale a un alza del 16,3%. Si observamos el precio en UF, podemos observar que se genera un comportamiento similar, con un máximo de 6,1 UF en marzo del 2022, para posteriormente caer al rango entre 5,6 y 5,8 en los meses posteriores, donde converge con el precio nominal.

Figura 6 | Evolución del precio de arriendo de piezas en el Gran Santiago



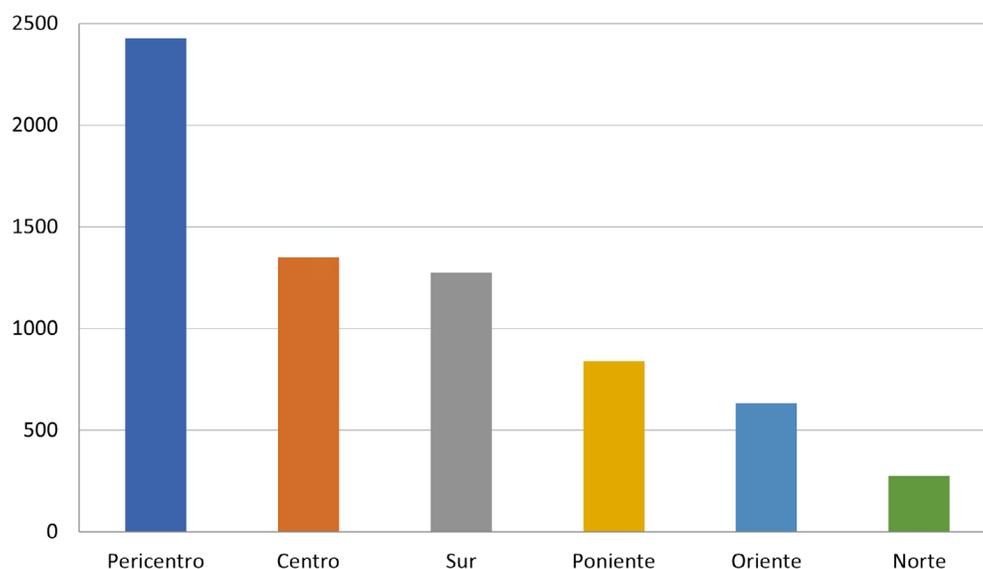
Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, julio 2021 - diciembre 2022.

Tomando en cuenta las Figuras 4 y 6, podemos observar como la cantidad de oferta de piezas va al alza, en un comportamiento similar al precio real (UF). Considerando el aumento de ofertas y relativa estabilidad del precio en UF, se puede deducir que la demanda de piezas ha aumentado durante el período de recolección de datos, especialmente durante el 2021.

3.1.2. OFERTA Y PRECIOS POR ZONAS DEL GRAN SANTIAGO

En términos generales podemos constatar que existen diferencias significativas en la cantidad de oferta y el precio de estas según la zona de la ciudad. La zona con mayor cantidad de oferta en el período de estudio fue el **Pericentro** con 2.427 unidades, seguida por las zonas **Centro** y **Sur**, con 1.350 y 1.272 unidades, respectivamente. Mientras que aquellas **Norte** y **Oriente** son las que cuentan con una menor cantidad de unidades ofrecidas en el período de estudio, llegando a 273 y 631, respectivamente.

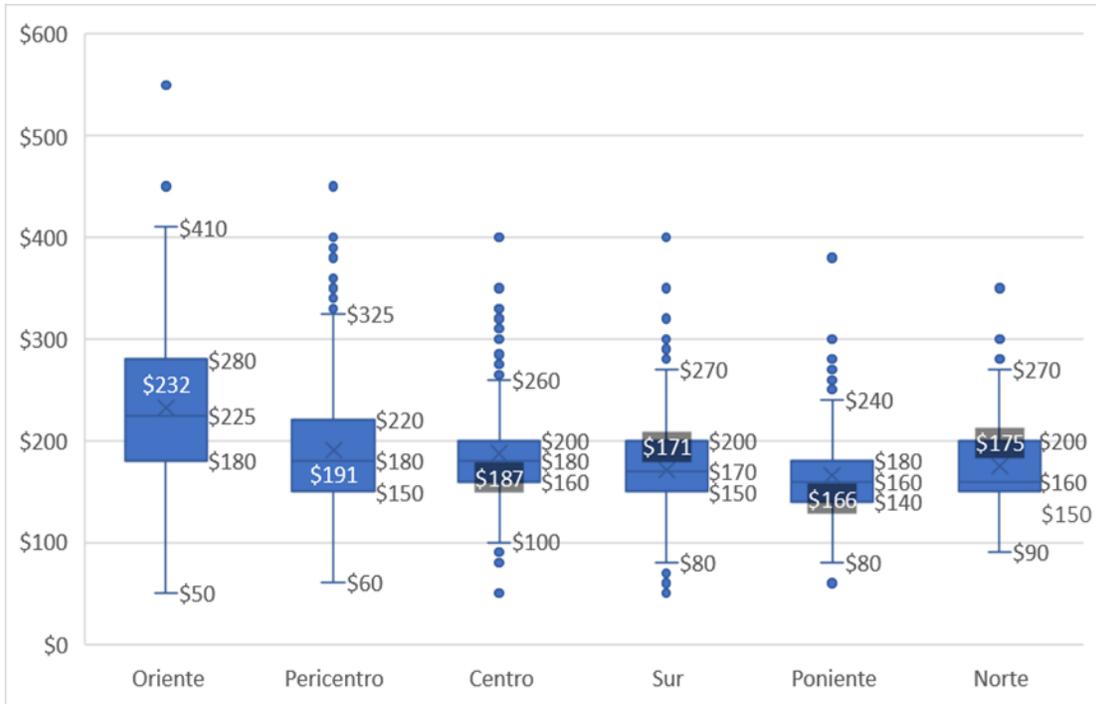
Figura 7 | Oferta de piezas registrada por zona del Gran Santiago



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, julio 2021 - diciembre 2022.

Respecto al precio, se puede constatar que la zona con mayor valor es la **Oriente**, con un promedio de \$232.187 y una mediana de \$225.000. La segunda con mayor precio es la zona **Pericentro** con \$190.598 en promedio y mediana de \$180.000. Y aquellas con menor precio son la **Poniente** y **Sur**, con un precio promedio de \$166.055 y \$171.207, respectivamente.

Figura 8 | Precio de arriendo de piezas en miles de pesos por zona del Gran Santiago



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, julio 2021 - diciembre 2022.

3.1.2.1. Zona Centro

Se encuentra compuesta únicamente por la comuna de Santiago y concentra el 19,9% del total de la oferta de piezas identificadas en el período de estudio, equivalente a un total de 1.350 unidades ofertadas en el periodo de levantamiento de datos, con un precio promedio de \$187.095 y una mediana de \$180.000. Observando la oferta de vivienda en arriendo en el mismo periodo, según el Observatorio de Arriendo esta zona concentra el 27,8% de las ofertas del Gran Santiago (2022-2023), por lo que la participación en la oferta de piezas en la ciudad es menor que la participación de la oferta de viviendas en el contexto metropolitano. En los meses iniciales abordados por el estudio podemos observar que la oferta no supera las 80 unidades mensuales, sin embargo, en meses posteriores la cantidad de unidades alcanzó un promedio de 90 unidades mensuales.

Respecto al precio, el promedio se ubica inicialmente en los \$160.000 pesos en junio del 2021, sufriendo un aumento hasta llegar a los \$200.000 en diciembre de 2022, lo cual equivale a un aumento de un 24,6%.

Tabla 1 | Oferta de arriendo de piezas en la zona Centro del Gran Santiago

CANTIDAD DE OFERTA	PORCENTAJE DE OFERTA RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUN-2021 Y DIC-2022
1.350	19,9%	\$187.095	24,6%

Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, julio 2021 - diciembre 2022.

3.1.2.2. Zona Pericentro

La zona Pericentro está compuesta por las comunas de Independencia, Recoleta, Providencia, Ñuñoa, Macul, San Joaquín, San Miguel, Pedro Aguirre Cerda, Estación Central y Quinta Normal. Se caracteriza por contar con la mayor proporción de las ofertas de arriendo de piezas con un 35,7% del total, equivalente a 2.427 unidades. Estas ofertas son una mediana de valor de arriendo de \$180.000.

De las comunas que componen esta zona, se destacan Ñuñoa, Providencia y Estación Central, por la gran cantidad de unidades ofertadas llegando aproximadamente a 340 unidades en promedio cada una.

Esta zona cuenta con un precio promedio de \$190.598, el que aumentó un 20,3% entre junio de 2021 a diciembre de 2022, pasando de \$169.049 a \$203.325. Ajustando a la inflación, podemos observar que el precio promedio en UF tiene un cambio porcentual de 3,2%, pasando de 5,6 a 5,8 UF entre los meses mencionados.

Tabla 2 | Oferta de arriendo de piezas en la zona Pericentro del Gran Santiago

CANTIDAD DE OFERTAS	PORCENTAJE DE OFERTAS RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUN-2021 Y DIC-2022
2.427	35,7%	\$190.589	20,3%

Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, julio 2021 - diciembre 2022.

3.1.2.3. Zona Sur

La zona Sur está compuesta por las comunas de Lo Espejo, La Cisterna, San Ramón, La Granja, La Florida, Puente Alto, La Pintana, El Bosque, San Bernardo, Buin y Pirque. Esta zona concentra un 18,3% del total de la oferta de arriendo de piezas, lo que corresponde a un total de 1.272 unidades. Mientras que el promedio del valor de oferta es de \$171.207, con una mediana de \$170.000.

La Florida y Puente Alto concentran la mayor cantidad de unidades de la zona con 470 y 274 unidades totales en el periodo medido respectivamente, y Pirque no presenta oferta. La Pintana y La Granja cuentan con los valores mínimos en los precios de ofertas, mientras Buin cuenta con el mayor, llegando a \$192.500.

Adicionalmente, esta zona cuenta con el menor cambio porcentual respecto al precio, ya que solo aumenta en este periodo de un promedio de \$169.444 a \$177.560 entre junio de 2021 y diciembre de 2022. Ajustando a la inflación, se observa que el precio promedio bajó significativamente, desde 5,6 a 5,1 UF promedio, lo cual equivale a una reducción de 10,1%.

Tabla 3 | Oferta de arriendo de piezas en la zona Sur del Gran Santiago

CANTIDAD DE UNIDADES	PORCENTAJE DE UNIDADES RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUN-2021 Y DIC-2022
1.272	18,7%	\$171.207	4,8%

Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, julio 2021 - diciembre 2022.

3.1.2.4. Zona Poniente

La zona Poniente está compuesta por las comunas de Renca, Cerro Navia, Lo Prado, Cerrillos, Maipú y Pudahuel. Esta zona concentra un 12,3% del total de unidades de arriendo de piezas, lo cual corresponde a un total de 838 unidades. Con un promedio de valor de oferta de \$166.055 y una mediana de \$160.000.

De las seis comunas, Maipú concentra la mayor cantidad de unidades, con 369 medidas en el periodo. Adicionalmente, cuenta con el valor de precio promedio más alto, llegando a \$170.344.

Particularmente, esta zona cuenta con el mayor cambio porcentual del precio, ya que aumenta en el periodo medido en un promedio de \$136.833 a \$178.526, equivalente a un 30,5%. Ajustando a la inflación, se observa que el precio aumenta de 4,6 a 5,1 UF promedio, lo cual equivale a un aumento del 12,1% en el valor real de los arriendos de piezas.

Tabla 4 | Oferta de arriendo de piezas en la zona Poniente del Gran Santiago

CANTIDAD DE UNIDADES	PORCENTAJE DE UNIDADES RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUN-2021 Y DIC-2022
838	12,3%	\$166.055	30,5%

Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, julio 2021 - diciembre 2022.

3.1.2.5. Zona Oriente

La zona Oriente está compuesta por las comunas de Vitacura, Lo Barnechea, Las Condes, La Reina y Peñalolén. Concentra un 9,2% del total de unidades de arriendo de piezas, lo que corresponde a un total de 631 unidades medidas en el periodo de levantamiento de los datos.

De las cinco comunas, Las Condes concentra la mayor cantidad de unidades, con un total de 299 unidades totales, siendo la séptima comuna con mayor cantidad de unidades dentro de las comunas del Gran Santiago. Esta zona tiene un precio promedio de \$232.187 y una mediana de \$225.000, siendo la zona con mayor precio. Las comunas con precios más elevados son Vitacura y Las Condes, superando los \$250.000. Respecto al precio, aumenta en el periodo de levantamiento de datos desde \$226.250 a \$247.800. Ajustando a la inflación, se observa que el precio promedio bajó desde 7,5 a 7,1 UF promedio, lo cual equivale a una reducción de 6,0%.

Tabla 5 | Oferta de arriendo de piezas en la zona Oriente del Gran Santiago

CANTIDAD DE UNIDADES	PORCENTAJE DE UNIDADES RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUN-2021 Y DIC-2022
631	9,3%	\$232.187	9,5%

Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, julio 2021 - diciembre 2022.

3.1.2.6. Zona Norte

Por último, la zona norte está compuesta por las comunas de Conchalí, Huechuraba, Quilicura, Colina y Lampa. Acá se concentra un 4% del total de unidades de arriendo de piezas, lo cual corresponde a un total de 273 unidades totales en las cinco comunas en el total del periodo medido. De las 5 comunas, Quilicura concentra la mayor cantidad de unidades, con 120 en total. Esta zona tiene un precio promedio de \$174.725, en donde las comunas de Colina y Huechuraba son las que concentran valores más altos superando los \$200.000 en promedio, mientras las demás comunas tienen un precio promedio que ronda los \$165.000. Respecto a la evolución temporal del precio, pasa de \$140.000 a \$179.348 entre junio de 2021 y diciembre de 2022, lo cual equivale a un aumento de 28,1%. Ajustando a la inflación, se observa que el precio promedio varió positivamente desde 4,7 a 5,1 UF promedio, equivalente a un 9,6% de aumento.

Tabla 6 | Oferta de arriendo de piezas en la zona Norte del Gran Santiago

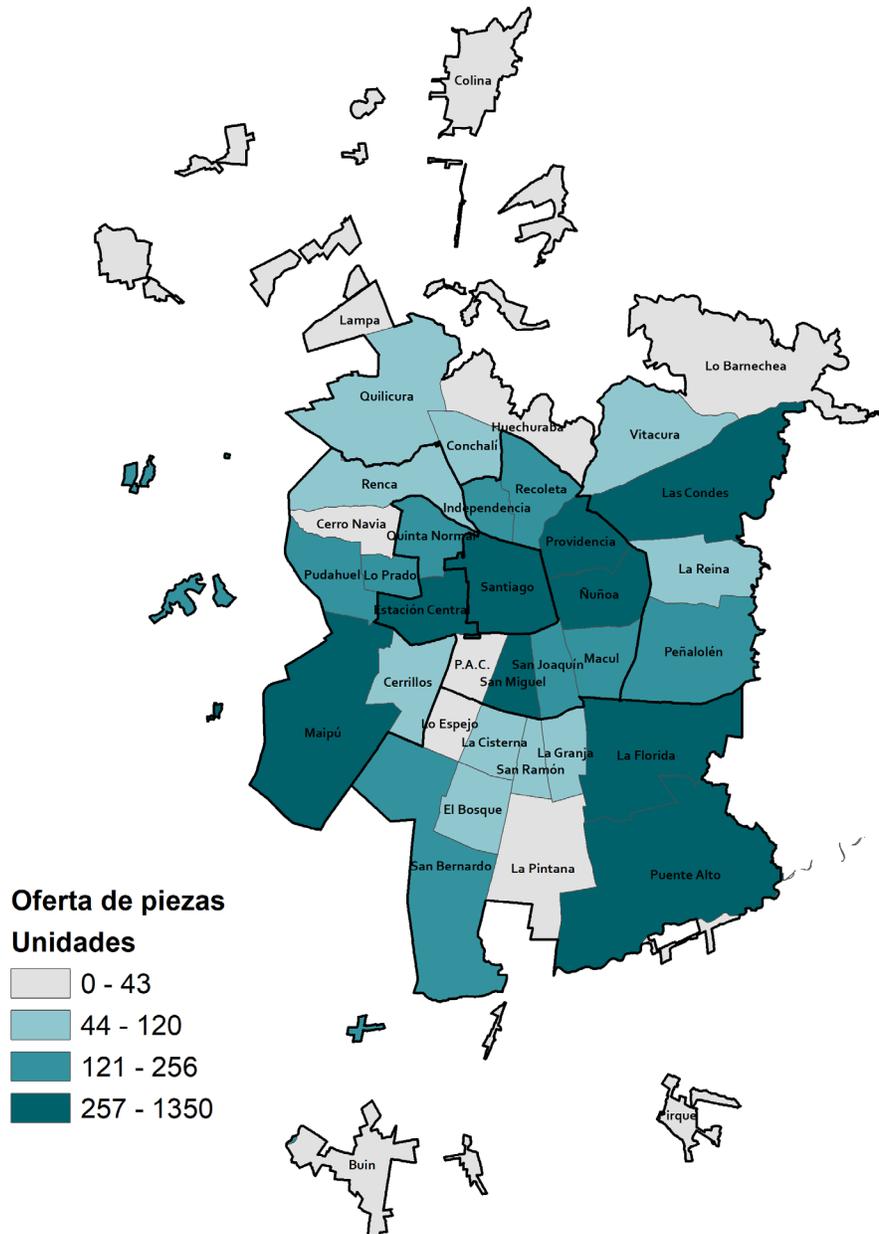
CANTIDAD DE UNIDADES	PORCENTAJE DE UNIDADES RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUN-2021 Y DIC-2022
273	4%	\$174.725	28,1%

Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, julio 2021 - diciembre 2022.

3.1.3. OFERTA Y PRECIOS A NIVEL COMUNAL

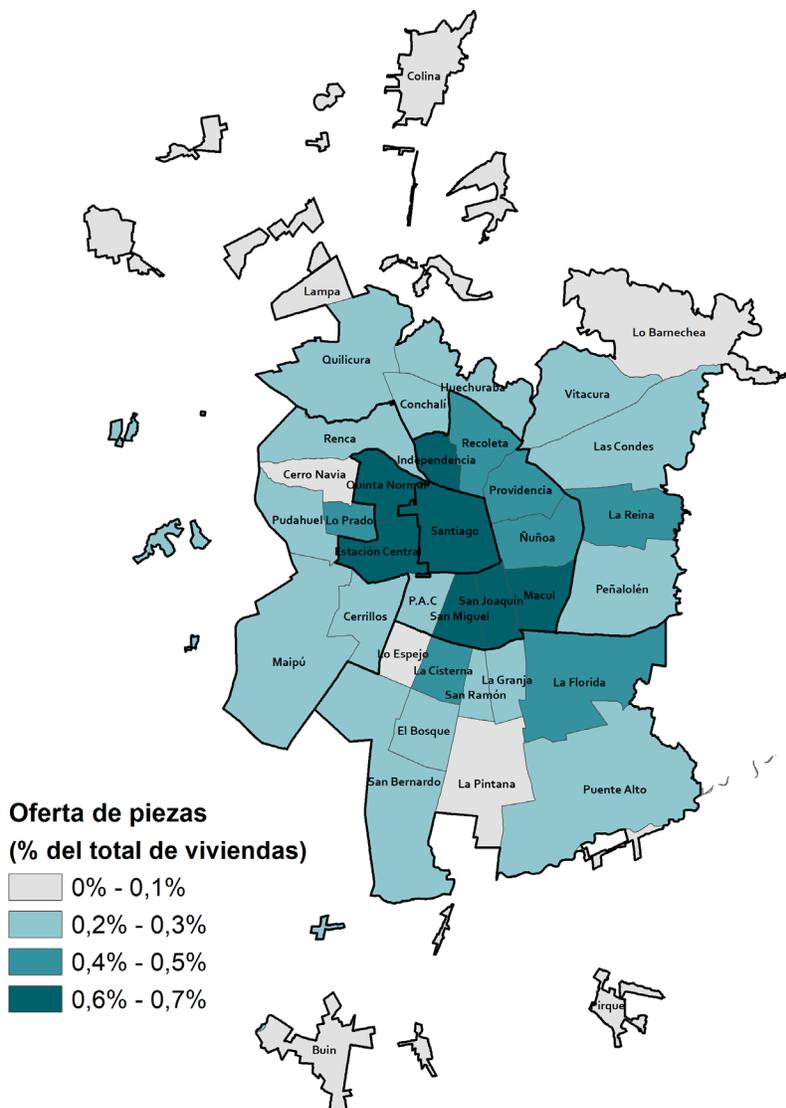
A nivel de comuna, en las Figuras 9 y 10 se puede observar que las principales concentraciones de las unidades de piezas se encuentran en Santiago Centro, seguida por un amplio margen por comunas que cuentan con 300-500 unidades, tales como La Florida, Ñuñoa, Providencia, Maipú o Estación Central. Finalmente, comunas del sector más norte y sur central concentran menores cantidades de unidades, tales como Lo Espejo, Lampa o La Pintana. Los datos muestran en el global, que al parecer la determinante principal de la oferta de piezas está dada por la accesibilidad del metro y las principales vías de comunicación oriente poniente. En el mapa se muestra que las comunas con el color más oscuro (mayor cantidad de ofertas) están alineadas en el eje de Pajaritos-Alameda-Providencia-Apoquindo, especialmente de la línea 1 del metro. Las excepciones a esta regla están dadas por las comunas de Puente Alto y La Florida, las cuales también presentan una participación importante en este mercado.

Figura 9 | Mapa de ofertas a nivel comunal



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, julio 2021 - diciembre 2022.

Figura 10 | Mapa de oferta ponderado por total de viviendas a nivel comunal



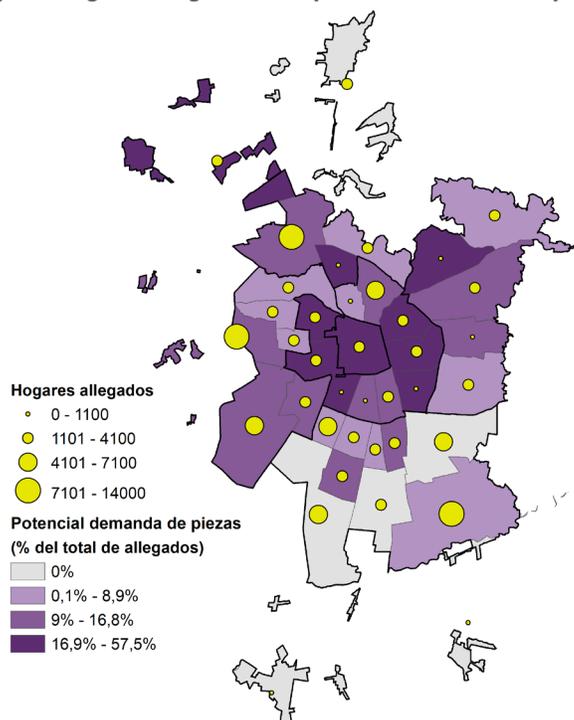
Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike y Censo de Población y Vivienda, 2017.

Por último, respecto a la distribución espacial del precio de las unidades, se constata que, en las comunas de Vitacura, Las Condes y Providencia los precios son los más elevados, llegando a un máximo en la comuna de Vitacura en donde se superan los \$280.000 en promedio y \$290.000 de acuerdo con la mediana. Mientras tanto, las unidades más económicas son La Pintana, La Granja y Lo Espejo, las cuales tienen un promedio inferior o cercano a \$150.000 por pieza, siendo La Pintana que concentra el valor mediano más bajo con \$145.000. Esto muestra que respecto al precio, existen diferentes mercados del arriendo de piezas que claramente apuntan a diferentes públicos.

A nivel comunal², se constata que en las comunas del sector oriente existe un bajo porcentaje de hogares allegados que potencialmente podrían demandar pieza, con excepción de la comuna de Vitacura. Si bien, en esta comuna el peso relativo es mayor, se trata de una demanda diferente, dada por el perfil socioeconómico de sus habitantes, como por el mayor precio de la oferta. Existen también otras comunas del sector sur que cuentan con una proporción de hogares allegados que podrían demandar piezas igual a cero, tales como Buin, La Cisterna, San Miguel, Cerrillos o La Pintana. Esto se puede asociar a que en estas comunas cuentan con un porcentaje elevado de hogares allegados que no pueden pagar una pieza con el 30% de sus ingresos, por lo que quedan excluidos de esta opción.

Respecto a los hogares allegados que potencialmente arrendarían una pieza, estos consisten mayoritariamente en hogares de dos personas (54,7%). Siendo un 53,1% de los jefes de hogar hombres mayoritariamente jóvenes, con 45% en el rango entre 18-29 años y 29% entre 30-44 años. Respecto al nivel socioeconómico de los hogares, un 69% de estos pertenecen entre el decil 7 y 9 de los ingresos autónomos, lo cual indica que los hogares que potencialmente pueden arrendar una pieza son principalmente de clase media, lo cual también se puede observar dado que casi la mitad de los jefes de hogar llegaron hasta la educación media y un 24% tiene la educación superior completa. Por último, un 12,6% de estos hogares son inmigrantes y 2,6% son pertenecientes a algún pueblo originario.

Figura 12 | Mapa de hogares allegados susceptibles a arrendar una pieza a nivel comunal



Fuente: Elaboración propia.

2 Es relevante considerar que los datos a nivel comunal para la encuesta CASEN no son representativos a nivel, pero de todos modos, constituyen una aproximación a las tendencias territoriales.

3.3. VULNERABILIDAD HABITACIONAL CRÍTICA EN EL MERCADO FORMAL E INFORMAL DE ARRIENDO

A pesar de que la pieza puede verse como una opción más alcanzable para hogares unipersonales u hogares que no alcanzan a cubrir el gasto de arriendo de una vivienda completa, todavía existen muchos hogares para los cuales esta opción sigue siendo no factible, ya sea por restricciones presupuestarias, por el tamaño del hogar, u otras razones.

Utilizando los datos socioeconómicos de la CASEN 2017, podemos constatar que un 47,3% de los hogares allegados no pueden acceder a una pieza, ya sea por la cantidad de personas en el hogar o porque sus ingresos no les alcanza a cubrir el 30% del gasto de una pieza. Un total de 40.400 hogares allegados no les alcanza para cubrir el costo de una vivienda con el 30% de sus ingresos. Por otro lado, 17.699 hogares allegados no pueden acceder porque se conforman por más de 2 personas. Por último, existen 24.808 hogares que no pueden acceder a una pieza por ambas razones.

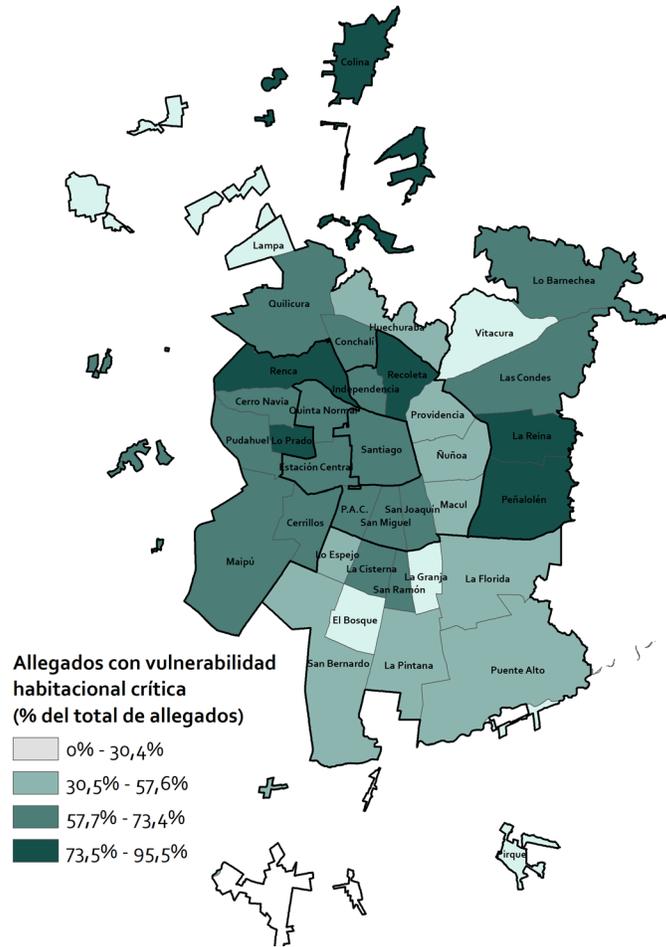
Tabla 7 | Hogares allegados de la Región Metropolitana y susceptibles al arriendo informal

Hogares allegados que no arrendarían pieza por ingresos y por tamaño de hogar	24.808 (29,9%)
Hogares allegados que no arrendarían pieza por ingresos	40.400 (48,7%)
Hogares allegados que no arrendarían pieza por tamaño de hogar	17.699 (21,3%)

Fuente: Elaboración propia.

A nivel comunal, se puede observar en la Figura 13 que existen diferencias relevantes. Inicialmente se puede constatar que existen comunas con bajo nivel de exclusión del mercado de piezas, tales como Vitacura o El Bosque. Por otro lado, comunas como La Reina, Renca, Peñalolén o Lo Prado tienen sobre un 80% de familias allegadas que no podrían arrendar una pieza por ingresos o tamaño de hogar. Otras comunas concentran una menor proporción de hogares con vulnerabilidad habitacional crítica, pero que nominalmente concentran una mayor cantidad, tales como Puente Alto, Quilicura o Pudahuel.

Figura 13 | Mapa de hogares allegados excluidos de todo mercado de vivienda (propiedad, arriendo formal y arriendo informal de piezas)

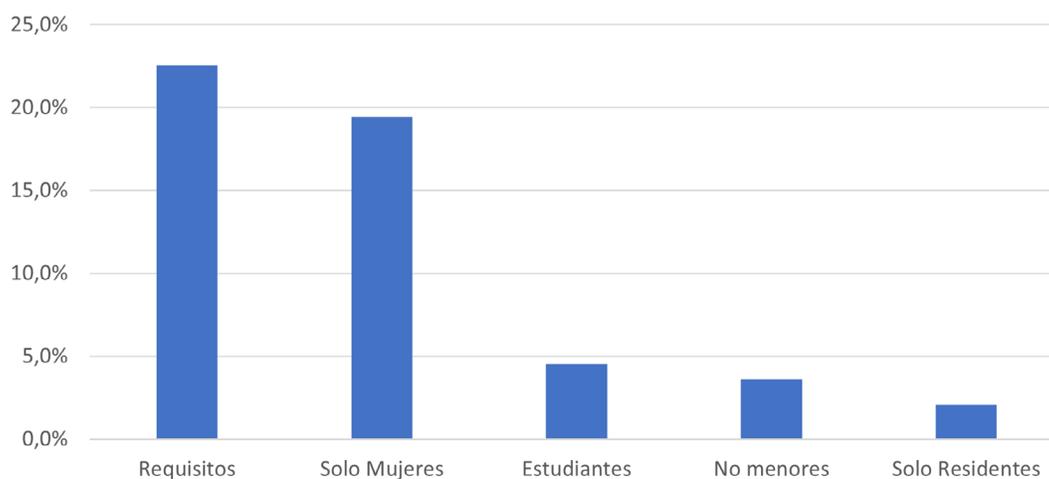


Fuente: Elaboración propia.

3.4. BARRERAS DE ACCESO AL MERCADO INFORMAL DE ARRIENDO DE PIEZAS

Por último, se logran identificar algunos de los requisitos establecidos en las unidades ofertadas, las cuales agregan otra dificultad para los hogares que se ven empujados a recurrir a este mercado.

Figura 14 | Barreras de acceso al mercado de arriendo de piezas en el Gran Santiago



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, julio 2021 - diciembre 2022.

La principal barrera en las piezas ofertadas son los requisitos para arrendar, los que se identifican en un 22,5% de las ofertas. Para esta barrera, la zona poniente es la que concentra en mayor medida esta barrera, llegando a un 28% del total. La zona sur también cuenta con un porcentaje elevado llegando a un 26,7%. De todos modos, todas las zonas cuentan con un porcentaje mayor a 14%, siendo la menor la zona con 14,7%. Dentro de estos requisitos, lo más común es la solicitud de un mes de garantía, antecedentes y copia del contrato de trabajo.

Otra barrera ampliamente solicitada en las ofertas corresponde al género, en donde se busca arrendar únicamente a mujeres. Esto se encuentra presente en un 19,4% de las ofertas levantadas. Observando la distribución espacial de esta barrera, se puede identificar que en la zona Oriente un 22,5% de piezas cuentan con este requisito, mientras que en la zona norte solo llega a un 13,2% del total. Esto puede ser un impedimento relevante, si se considera que a nivel regional solo un 14% de los hogares no cuentan con presencia de hombre, y de estos solo un 53,2% de estos hogares son unipersonales.

Adicionalmente, existen unidades que solicitan que quienes arrienden sean estudiantes, la cual alcanza un 4,5% del total de unidades. Localizados en mayor proporción en la zona Oriente de la ciudad con un 8,7% del total de unidades ofertadas, seguida por el Pericentro con un 6,3%. Las cuatro zonas restantes quedan con proporciones menores al 4% en este requisito.

Una cuarta barrera corresponde a las unidades que especifican que no se puede arrendar con menores de edad, las cuales llegan a un 3,6% de las unidades. La zona que sobresale en este requisito corresponde a la Sur, con un 6,7% de las unidades. Por otro lado, en el resto de las zonas esta proporción se encuentra entre 2% y 3,5%. A nivel regional el 55,2% de los hogares no cuentan con menores, y de estos solo un 25,7% son hogares unipersonales.

Una última barrera son las unidades que piden que la persona arrendataria sea residente (que tenga la nacionalidad chilena, específicamente), la cual aplica en un 2,1% de las unidades. En esta barrera sobresalen las zonas del Centro y Pericentro, con un 2,7% del total de unidades. Mientras que las zonas Norte y Oriente solo presentan esta barrera en un 1,1% y 0,5%, respectivamente.

4. REFLEXIONES Y RECOMENDACIONES DE POLÍTICA PÚBLICA

A partir de los datos analizados, podemos señalar algunas características del mercado de arriendo de piezas y los desafíos que implican para las políticas públicas.

En primer lugar, se ha observado un aumento sostenido en la oferta de piezas durante el período analizado, lo cual puede estar relacionado con la recuperación pospandemia, aunque con una estabilización en la oferta desde finales de 2021. Por su parte, la evolución de los precios muestra un aumento sostenido desde el segundo semestre de 2021 hasta marzo de 2022.

Desde el punto de vista de la densidad de oferta, se destaca que la comuna de Santiago presenta la mayor oferta a nivel comunal, representando aproximadamente el 20% del total. Esta densidad de oferta está vinculada a la cercanía al centro y sector oriente de la ciudad, donde la localización y accesibilidad desempeñan un papel importante. Por otro lado, la zona norte presenta la menor oferta de piezas. En este sentido, la decisión por habitar en pieza, está muy probablemente motivada por criterios de localización. Es necesario conocer experiencias y expectativas de arrendatarios de piezas, para poder profundizar en los motivos de esta forma de acceso a la vivienda y poder enfrentar de mejor manera esta realidad en su complejidad.

Además, se ha identificado la existencia de diferentes submercados con una clara orientación geográfica en función de los precios promedio. El sector oriente se destaca como un mercado diferenciado del resto, casi duplicando el valor de las zonas más económicas. Además, este mismo sector también presenta la mayor variabilidad de precios, lo que indica la existencia de mercados diferenciados dentro de esta zona. En contraste, la zona norte muestra menos oferta pero experimenta un mayor aumento en el precio promedio. En relación a las comunas, no se observa un patrón claro en cuanto a la oferta de piezas en esta escala, ya que las comunas con mayor oferta se encuentran en el centro, pericentro, poniente y sur oriente. Sin embargo, la estructura de precios de venta y arriendo de departamentos o casas replica la tendencia de precios, siendo la zona oriente la más cara.

En cuanto al perfil de arrendatario en el mercado de piezas, se ha identificado un potencial mercado significativo al analizar la demanda potencial utilizando datos de la encuesta CASEN. La oferta de piezas podría

atender aproximadamente al 10% de los hogares allegados. Es decir, constituye un potencial importante en las formas de habitación, con toda la complejidad que implica su materialización. Se trata además, de arrendatarios muy vulnerables, donde la relación entre los ingresos de los hogares allegados y el precio de las piezas revela que pocos hogares en esta condición podrían costear los arriendos en este mercado, ya que casi la mitad no cuenta con ingresos suficientes para cumplir con la regla del 30%.

Por otra parte, existen requisitos adicionales en el mercado de arriendo de piezas, como el género, requisitos formales (contrato o estabilidad laboral) y tipo de arrendatario, etc., lo que muestra una mayor vulnerabilidad y dificultad de acceso para este tipo de habitación.

Por último, vemos que en términos de política pública, es necesario conocer con mayor detalle tanto la demanda como la oferta en este mercado. Por un lado, conocer a los arrendatarios de piezas, sus motivaciones, expectativas, trayectorias residenciales y características socioeconómicas y demográficas, para entender la distribución de la demanda en cuanto a vulnerabilidad socio habitacional y localización en la geografía de oportunidades. Por otra parte, es necesario conocer la oferta, en el sentido de caracterizar a los propietarios de los inmuebles ofertados en este formato, así como los grados de informalidad y disposición a regularizar el mercado y sus condiciones.

En este sentido, el arriendo de piezas constituye probablemente uno de los eslabones más bajos en la jerarquía de provisión de vivienda. Por lo tanto, es muy difícil cumplir un estándar mínimo como opción habitacional en una política de vivienda con interés social. Entonces, es una realidad que quedaría fuera del ámbito de acción de un Ministerio de Vivienda, pero podría estar asociado a políticas de asistencia social en la emergencia habitacional. Esta discusión necesita de mayores esfuerzos en el conocimiento del mercado y los actores involucrados. El presente documento constituye un primer esfuerzo en este desafío.

5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 38(114), 35-69. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Centro UC Políticas Públicas & Déficit Cero. (2022). *Déficit habitacional: ¿cuántas familias necesitan una vivienda y en qué territorios?* Disponible en: https://cchc.cl/uploads/comunicacion/archivos/ESTUDIO_DEFICIT_HABITACIONAL_BOLETIN1.pdf
- Contreras, Y. & Seguel, B. (2022). Territorio informal. Una nueva lectura del acceso a la vivienda y al suelo en Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, (81), 113-136. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022022000100113>
- DIPRES. (2019). *Informe final evaluación focalizada del ámbito de diseño programa subsidio al arriendo*. Santiago: Ministerio de Hacienda. Recuperado de: https://www.dipres.gob.cl/597/articles-189331_informe_final.pdf
- Encuesta de Caracterización Socioeconómica [CASEN]. (2017). *Encuesta de Caracterización Socioeconómica [Conjunto de datos]*. Ministerio de Desarrollo Social y Familia.
- Encuesta de Caracterización Socioeconómica [CASEN]. (2020). *Encuesta de Caracterización Socioeconómica [Conjunto de datos]*. Ministerio de Desarrollo Social y Familia.
- González, P. (2021). *Política de arriendo en Chile: análisis de la pérdida de subsidios asignados por no uso en la Región Metropolitana (2013-2021)*. Tesis, Magíster en Gestión y Políticas Públicas, Universidad de Chile.
- Link, F., Marín, A. & Valenzuela, F. (2019). Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia. *Economía, Sociedad y Territorio*, 19(61), 507-542. <http://dx.doi.org/10.22136/est20191355>
- Marx, C. & Kelling, E. (2019). Knowing urban informalities. *Urban Studies*, 56(3), 494-509. <https://doi.org/10.1177/0042098018770848>
- McFarlane, C. (2012). Rethinking Informality: Politics, Crisis, and the City. *Planning Theory & Practice*, 13(1), 89-108. <https://doi.org/10.1080/14649357.2012.649951>
- Paris, C. (2007). International Perspectives on Planning and Affordable Housing. *Housing Studies*, 22(1), 1-9. <https://doi.org/10.1080/02673030601024531>
- Reyes, M. & Silva, I. (2021). *Asequibilidad de la vivienda y formas de tenencia*. Centro de Estudios TECHO-Chile. Disponible en: <https://ceschile.org/wp-content/uploads/2021/01/EnLaCES-primera-edicion.pdf>
- Rolnik, R., Andrade, I. & Marín-Toro, A. (2021). El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), 19-53. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>

- Troncoso, J. (21 de marzo de 2022). Chile terminó 2021 entre los 25 países del mundo con mayor alza en el precio de la vivienda. *Diario Financiero*. Disponible en: <https://www.df.cl/empresas/construccion/chile-termino-2021-entre-los-25-paises-del-mundo-con-mayor-alza-en-el#:~:text=Chile%20termin%C3%B3%20el%20a%C3%B1o%202021,en%2056%20naciones%20y%20territorios>
- Urrutia, J. & Cáceres, M. (2020). Estrategias de co-residencia en el área pericentral de Santiago de Chile. *Revista 180*, (45), 98-111. [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-45.\(2020\).art-697](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-45.(2020).art-697)
- Valenzuela, F. (2022). *Los campamentos y la persistencia de la urbanización informal en Chile: el caso del Área Metropolitana de Valparaíso (1990-2019)*. Tesis, Doctorado en Arquitectura y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://doi.org/10.7764/tesisUC/ARQ/64478>



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS