

RADIOGRAFÍA DEL ARRIENDO DE PIEZAS EN LAS PRINCIPALES ÁREAS METROPOLITANAS DE CHILE



AUTORES/AS

Luis Fuentes | Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales - Centro de Desarrollo Urbano Sustentable

Damián Maffioletti | TECHO-Chile

Ignacia Zurita | Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales

Felipe Link | Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales - Centro de Desarrollo Urbano Sustentable

Pía Palacios | TECHO-Chile

Javiera Moncada | TECHO-Chile



INSTITUTO
DE ESTUDIOS
URBANOS Y
TERRITORIALES



Fondecyt
N° 1221332

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. (2025). *Radiografía del arriendo de piezas en las principales áreas metropolitanas de Chile*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Documentos de Trabajo del IEUT, N° 24.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y CONTEXTO GENERAL	4
2. METODOLOGÍA	5
3. RESULTADOS	7
3.1. Oferta de arriendo informal de piezas	7
3.2. Oferta y precios por área metropolitana	9
3.2.1. Gran Iquique	11
3.2.2. Antofagasta	12
3.2.3. Gran La Serena-Coquimbo	13
3.2.4. Gran Valparaíso	14
3.2.5. Gran Santiago	16
3.2.6. Gran Rancagua	18
3.2.7. Gran Concepción	19
3.2.8. Gran Temuco	21
3.2.9. Gran Puerto Montt	22
3.3. Barreras de acceso al mercado informal de arriendo de piezas	24
4. CASOS INTERNACIONALES DE REGULACIÓN DEL ALQUILER DE PIEZAS	25
5. REFLEXIONES FINALES	28
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	31

1. INTRODUCCIÓN Y CONTEXTO GENERAL

El déficit habitacional en Chile ha alcanzado un total de 663.941 viviendas para el año 2024, según el informe de Déficit Cero (2024). Este déficit no solo refleja un problema cuantitativo, sino que también expone la creciente dificultad de acceso a la vivienda para sectores vulnerables, emergentes y de clase media. En un contexto marcado por una crisis global de asequibilidad, se ha observado un incremento sostenido en la demanda de arriendo, exacerbada por las barreras de entrada al mercado de la vivienda en propiedad, el alza sostenida de precios y las condiciones crediticias más restrictivas (Woetzel et al., 2014).

Desde 2006, la tasa de tenencia en arriendo ha experimentado un crecimiento continuo, pasando del 16% en 2006 al 23% en 2022, impulsada por factores como la mayor presión de demanda, el encarecimiento de los créditos hipotecarios y la precarización del empleo, que han dificultado el acceso a la vivienda propia y han incrementado la dependencia del arriendo. Este fenómeno es mayor en las grandes ciudades, superando el 30% en el Área Metropolitana de Santiago, en Antofagasta, entre otras. El arriendo informal también se ha expandido, con numerosos hogares en condición de déficit habitacional o con altos porcentajes de gasto en vivienda. Aunque el arriendo informal ofrece condiciones de pago más flexibles, también presenta riesgos significativos, como la vulnerabilidad de los arrendatarios ante abusos, aumentos injustificados en los precios y la falta de mantenimiento adecuado (Link, Marín & Valenzuela, 2019). Este mercado paralelo ha crecido como una respuesta adaptativa ante los desafíos de asequibilidad en el mercado formal (Déficit Cero, 2024) y la desregulación del mercado de arriendo (Gil et al., 2024).

En términos de asequibilidad, el gasto en arriendo ha aumentado significativamente, alcanzando en promedio el 30,9% de los ingresos del hogar en 2022, con un aumento notable desde mediados de la década de 2010 (Reyes Labbé & Silva Didier, 2021). Según la Encuesta Casen 2022, el 81% de los hogares en el primer quintil destina más del 30% de sus ingresos al arriendo, lo que ha generado una carga financiera excesiva para los hogares. Además, con una dispersión importante, con hogares que superan el 50% y más de gasto en vivienda.

En particular, la región de Antofagasta destaca por su alta carga financiera en términos de arriendo, donde, en promedio, el 49% de los ingresos de los hogares del primer quintil se destinan a este gasto, sin considerar costos adicionales como los servicios. Este fenómeno se repite en otras regiones, donde a nivel nacional, además, el 28,6% no contaba con contrato formal, aumentando la precariedad en la tenencia (Déficit Cero, 2024).

El arriendo de piezas ha emergido como una estrategia clave para que familias y personas vulnerables accedan a una vivienda, especialmente en los contextos urbanos donde la asequibilidad y la disponibilidad de vivienda se han reducido drásticamente. Este fenómeno ha sido particularmente relevante entre inmigrantes, personas mayores, estudiantes y trabajadores precarios que no pueden acceder al mercado formal de la vivienda o que enfrentan barreras crediticias. Aunque esta modalidad ofrece flexibilidad en términos de costos y acceso inmediato, la falta de regulación formal y contratos en el arriendo de piezas exacerba la vulnerabilidad de los arrendatarios. Muchos enfrentan condiciones precarias, como hacinamiento, inseguridad jurídica y la imposibilidad de hacer valer derechos básicos de habitabilidad. Además, el crecimiento de este mercado paralelo ha incrementado la informalidad en las áreas urbanas, lo que genera

incertidumbre tanto para arrendatarios como para propietarios, al no existir mecanismos de regulación claros. Este es un mercado marcado por la ausencia de información confiable y accesible, lo que agrava las dificultades para abordarlo desde una perspectiva de política pública o investigación académica. A pesar de su creciente relevancia, sigue siendo un terreno poco explorado en términos de estudios formales, lo que deja un vacío de conocimiento que dificulta la creación de soluciones adecuadas para este tipo de tenencia (Contreras & Seguel, 2022; Rolnik et al., 2021).

El objetivo de este informe es explorar este mercado, a través de un análisis descriptivo de la oferta de piezas en arriendo en nuevas áreas metropolitanas de Chile, junto con identificar las principales barreras de acceso. Al final del documento se identifican algunos casos internacionales de regulación de este mercado que podrían iluminar la discusión pública en Chile.

2. METODOLOGÍA

La oferta del arriendo de piezas en las áreas metropolitanas 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. Las variables consideradas en los datos levantados fueron las siguientes:

- Comuna.
- Precio en UF.
- Precio en CLP.
- Existencia de baño privado.
- Discriminación por género.
- Discriminación por nacionalidad.
- Certificación de posibilidades de pago.
- Focalización a estudiantes.
- Discriminación por menores de edad.

Una de las limitantes del estudio fue un problema con el levantamiento automatizado de los datos, por lo cual existe un período sin información, que corresponde desde el 21 de abril hasta el 31 de agosto, lo cual genera falta de continuidad del período y dificulta sacar conclusiones respecto a las tendencias temporales.

Una vez obtenidos los datos se procedió a realizar una limpieza de la base de datos, eliminando valores extremos y ofertas 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 con los datos previamente levantados, detallando cantidad de oferta y precios establecidos a nivel de área metropolitana y comuna. Adicionalmente, se presentan las principales barreras establecidas desde la demanda hacia los hogares que buscan arrendar estas piezas, tales como ofertas que solicitan requisitos contractuales, que solo aceptan arrendadores mujeres, u otras barreras.

Las nueve áreas metropolitanas analizadas y sus respectivas comunas son:

1. Gran Iquique

- Iquique
- Alto Hospicio

2. Antofagasta

- Antofagasta

3. Gran La Serena-Coquimbo

- La Serena
- Coquimbo

4. Gran Valparaíso

- Valparaíso
- Viña del Mar
- Quilpué
- Villa Alemana
- Concón
- Limache

5. Gran Santiago

- Santiago
- La Florida
- Ñuñoa
- Maipú
- Providencia
- Estación Central
- Las Condes
- San Miguel
- Puente Alto
- Macul
- Entre otras comunas

6. Gran Rancagua

- Rancagua
- Machalí

7. Gran Concepción

- Concepción
- Talcahuano
- Hualpén
- San Pedro de la Paz
- Chiguayante
- Coronel
- Lota
- Penco
- Tomé
- Hualqui

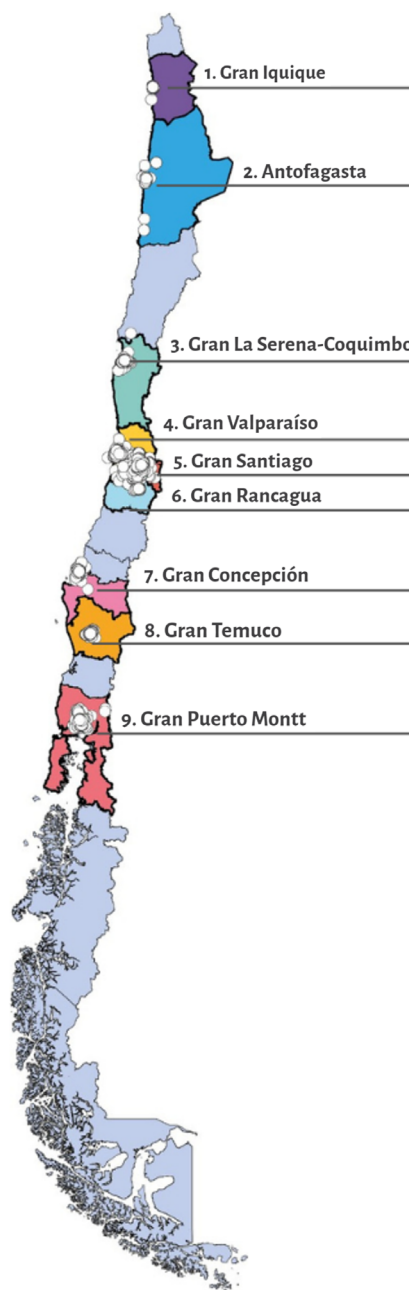
8. Gran Temuco

- Temuco
- Padre Las Casas

9. Gran Puerto Montt

- Puerto Montt
- Puerto Varas
- Llanquihue
- Frutillar

Figura 1 | Áreas metropolitanas consideradas en el estudio



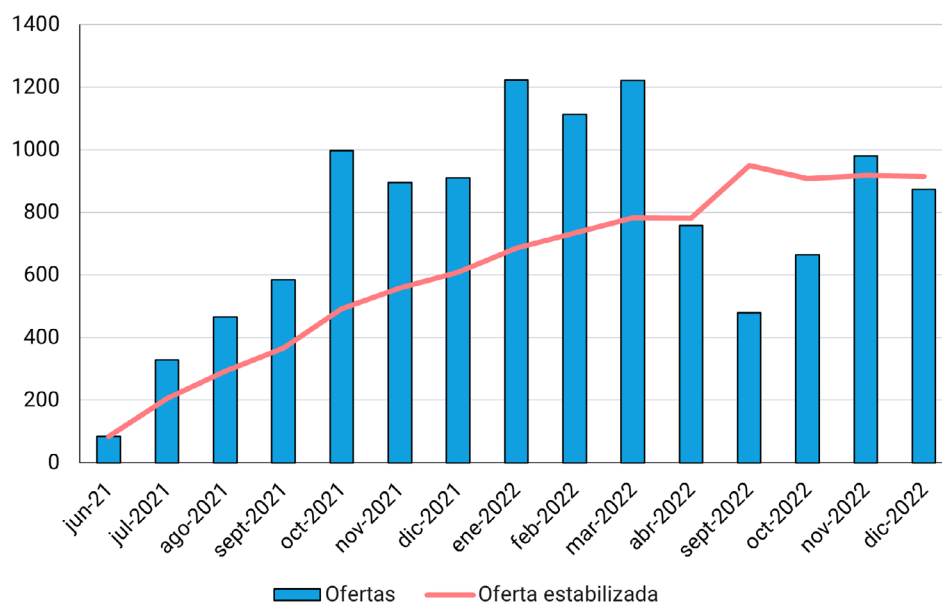
Fuente: Elaboración propia.

3. RESULTADOS

3.1. OFERTA DE ARRIENDO INFORMAL DE PIEZAS

En el período estudiado se identificaron un total de 11.578 unidades de piezas ofertadas en las diferentes áreas metropolitanas de Chile. 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 724 unidades ofertadas. Observando la Figura 2, podemos constatar que las ofertas de piezas en arriendo tuvieron un aumento sostenido desde junio de 2021 hasta abril de 2022, donde la oferta tiene una reducción, al igual que en el mes de septiembre de 2022, para volver a aumentar en noviembre del mismo año. Este incremento refleja una demanda creciente por alternativas de arriendo informal, lo que podría estar vinculado a las dificultades para acceder al mercado de vivienda formal, tanto por el encarecimiento de las propiedades como por las barreras en el acceso a financiamiento hipotecario. Informes recientes sobre el mercado inmobiliario chileno indican que el alto costo de adquisición de viviendas, junto con las restricciones de crédito, han impulsado a muchas personas a optar por el arriendo, en particular en las grandes áreas metropolitanas. Esta tendencia refuerza la importancia del arriendo de piezas como una solución habitacional clave en contextos de crisis económica y déficit habitacional, especialmente en regiones donde la demanda por viviendas accesibles es particularmente alta (Link, Marín & Valenzuela, 2019).

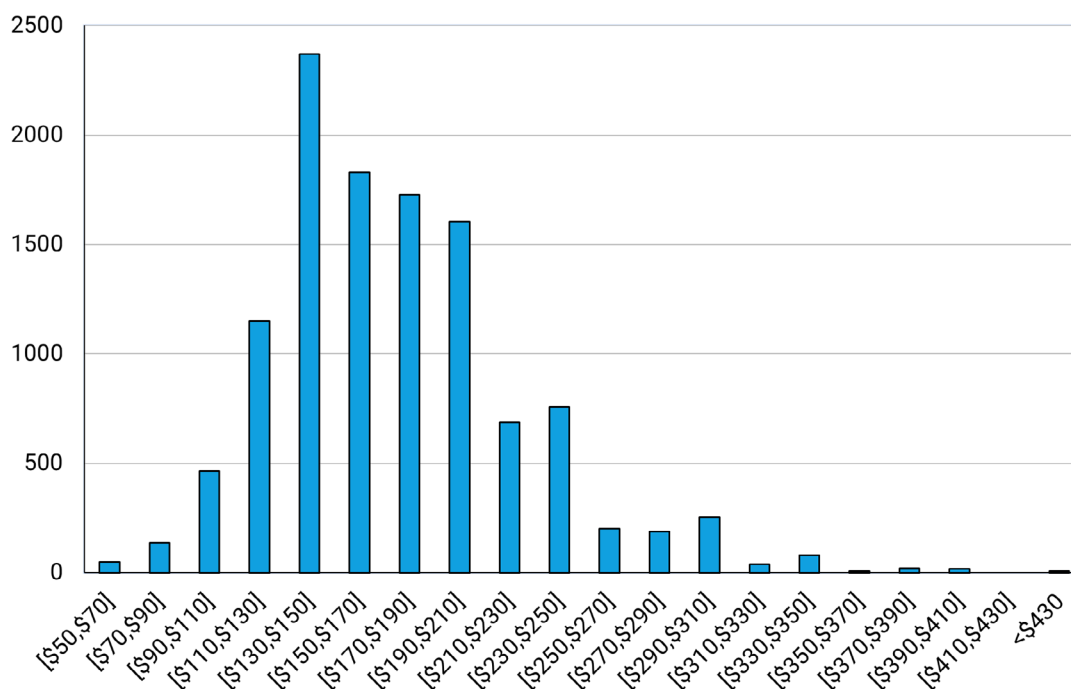
Figura 2 | Evolución de la disponibilidad de oferta de arriendo de piezas en áreas metropolitanas de regiones



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

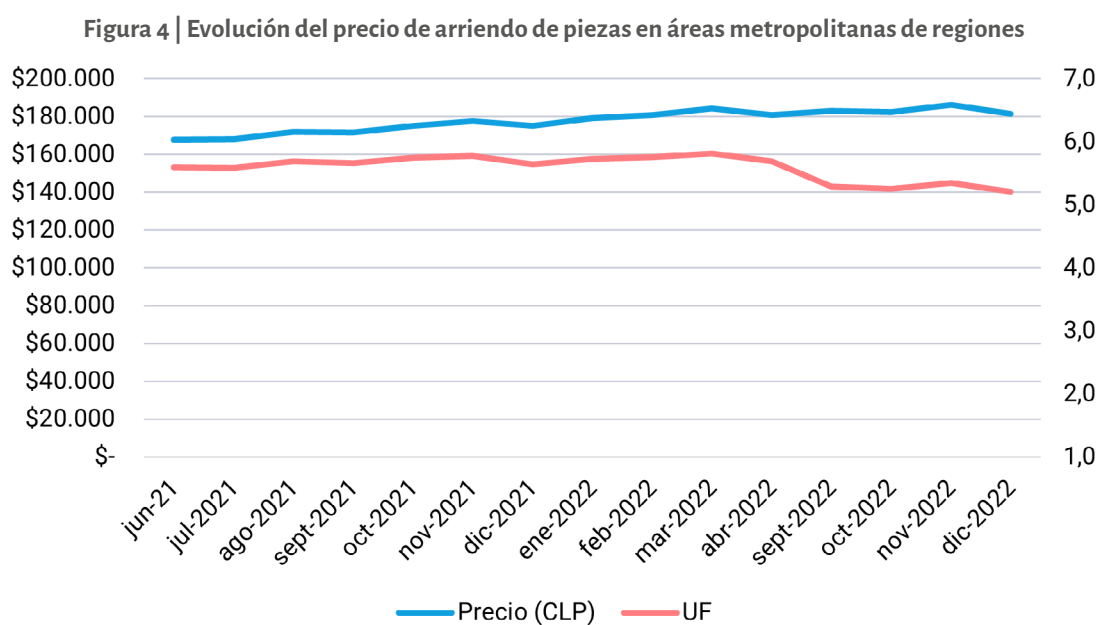
Respecto al precio nominal de oferta, se constata que el promedio alcanza 179.275 pesos chilenos, con una mediana de \$170.000. La desviación estándar de los precios es de \$50.464, lo que indica que la mayoría de las observaciones cuentan con un valor de precio entre 130 y 230 mil pesos. Aquellas observaciones que escapan de este rango hacia valores superiores se ubican principalmente en comunas del Gran Santiago y Antofagasta, dos áreas metropolitanas con gran dinamismo económico y presión en el mercado inmobiliario.

Figura 3 | Histograma del precio de arriendo de piezas en miles de pesos en áreas metropolitanas de regiones



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

El aumento de precios de las piezas ha sido significativo, con un valor inicial de \$167.975 en junio de 2021 y un valor de \$182.370 en diciembre de 2022. Se constata un aumento de 8,1% durante el período analizado. Este incremento ha sido paulatino, reflejando la persistente demanda en el mercado de arriendo de piezas. Por otro lado, el valor de las piezas en UF se mantiene cerca de 5,7 previo a septiembre 2022, para luego mantenerse cerca de 5,3 UF en los últimos meses del año, lo que indica una ligera corrección de los precios en relación con las expectativas inflacionarias y la capacidad adquisitiva de los arrendatarios.



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

3.2. OFERTA Y PRECIOS POR ÁREA METROPOLITANA

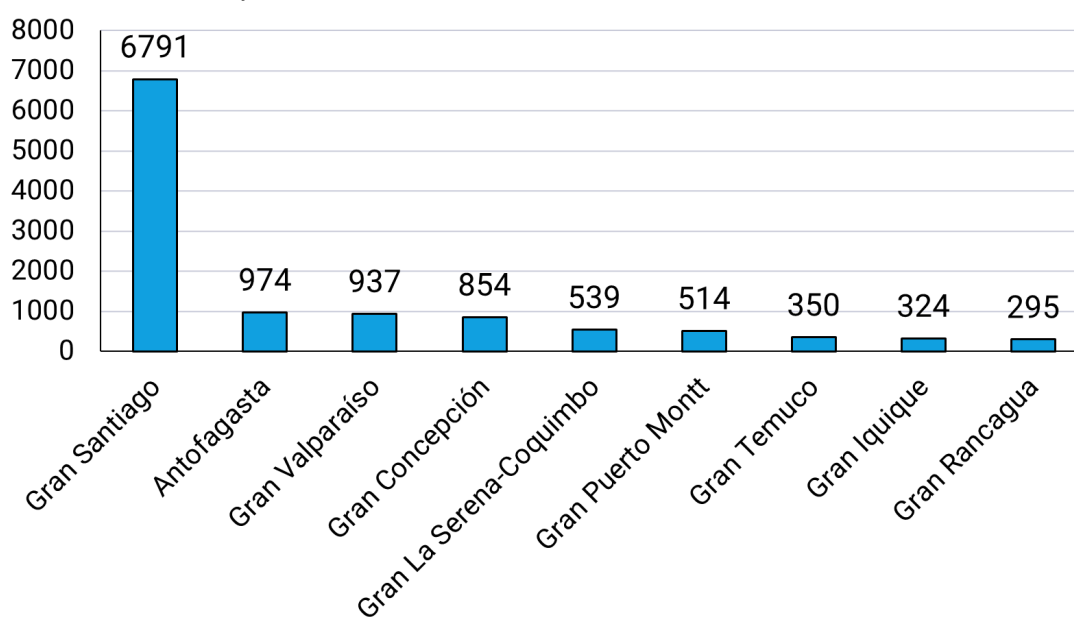
En términos generales, se puede constatar que existen diferencias significativas tanto en la cantidad de oferta como en el precio de arriendo según el área metropolitana. El Gran Santiago se destaca como la región con la mayor cantidad de ofertas identificadas, además de concentrar el mayor número de viviendas, con un total de 2.791.180 unidades habitacionales según la CASEN 2022. Este alto volumen de ofertas puede explicarse, en gran medida, por la magnitud de la ciudad.

A continuación, se encuentran las áreas metropolitanas de Antofagasta, Gran Concepción y Gran Valparaíso, todas con más de 850 observaciones. En el caso de Gran Concepción y Gran Valparaíso, esta gran cantidad de ofertas es coherente con la extensión de estas áreas. Sin embargo, Antofagasta destaca por tener una proporción de piezas/viviendas que triplica a las otras dos áreas metropolitanas, lo cual refleja una oferta notablemente más elevada en relación con su tamaño. Esto puede deberse al carácter minero de la ciudad, lo cual atrae trabajadores por turnos, por tanto, la oferta podría estar vinculada a este fenómeno.

Luego, las áreas metropolitanas de Gran La Serena-Coquimbo y Gran Puerto Montt cuentan con más de 500 observaciones, lo cual también es coherente con la cantidad de viviendas que concentran. No obstante, se observa que Puerto Montt presenta una proporción de piezas/viviendas mayor que Gran La Serena-Coquimbo, lo que indica una oferta más activa en relación a su población. Esto nuevamente puede estar vinculado al carácter de la estructura laboral de la ciudad, en la cual la actividad acuícola atrae trabajadores por turnos.

Finalmente, las áreas metropolitanas de Gran Temuco, Gran Rancagua y Gran Iquique cuentan con una oferta total cercana a las 300 unidades. En el caso de Gran Temuco y Gran Rancagua, su proporción de piezas/viviendas es moderada pero comparable a la de Gran Valparaíso. Gran Iquique, por su parte, se distingue por tener una proporción más elevada de piezas/viviendas, lo que refleja una mayor oferta relativa en comparación con su tamaño demográfico.

Figura 5 | Oferta de piezas registradas por áreas metropolitanas de regiones



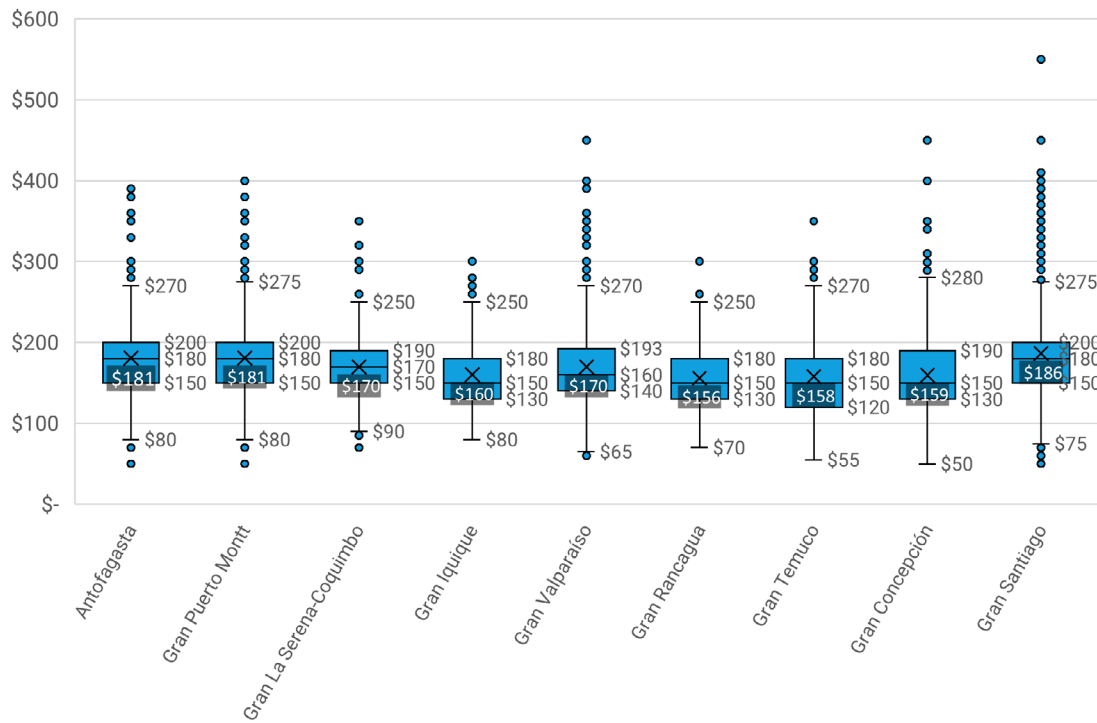
Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de datos realizado por Spike, junio 2021 - diciembre 2022.

El análisis del precio del arriendo revela que las áreas metropolitanas con mayor valor son Gran Santiago, Antofagasta y Gran Puerto Montt, con un promedio levemente superior a \$180.000. Estas áreas no solo presentan los precios más altos, sino que también exhiben una desviación estándar considerablemente mayor en comparación con otras regiones, lo que indica una variabilidad significativa en los precios. Este hecho sugiere que las observaciones extremas, o valores atípicos, tienen un impacto relevante en el promedio.

En un segundo grupo se ubican las áreas metropolitanas de Gran La Serena-Coquimbo y Gran Valparaíso, con un promedio cercano a \$170.000. No obstante, se observa una diferencia en la distribución de los precios: mientras que en Gran La Serena-Coquimbo la desviación estándar es de \$37.185, en Gran Valparaíso alcanza los \$50.762, lo que sugiere la presencia de valores anómalos que elevan el precio, con algunas observaciones que superan los \$270.000.

Por último, las áreas metropolitanas de Gran Iquique, Gran Concepción, Gran Temuco y Gran Rancagua tienen un promedio cercano a \$160.000. A pesar de este promedio, el valor mediano en estas áreas es de \$150.000, lo que nuevamente sugiere la influencia de precios atípicos que están muy por encima del promedio. Entre estas áreas, Gran Temuco destaca con una desviación estándar superior a \$50.000, lo que indica una mayor dispersión en los precios dentro de esta región en comparación con las demás.

Figura 6 | Precio del arriendo de piezas en miles de pesos por áreas metropolitanas de regiones



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

3.2.1. Gran Iquique

El Área Metropolitana de Gran Iquique, compuesta por las comunas de Iquique y Alto Hospicio, presenta una oferta de piezas considerablemente menor en comparación con otras áreas metropolitanas. Iquique concentra la mayor parte de la oferta, con 261 piezas identificadas, frente a solo 63 en Alto Hospicio. En conjunto, esta área representa apenas el 3% del total de ofertas registradas, posicionándose como una de las áreas metropolitanas con menor disponibilidad relativa de piezas.

Sin embargo, al analizar la relación entre la oferta de piezas y la cantidad de viviendas, se observa una significativa disparidad entre ambas comunas. Iquique, con 75.658 viviendas, presenta una proporción de 1 pieza disponible por cada 290 viviendas, lo que supera ampliamente el promedio del área metropolitana.

Por el contrario, Alto Hospicio, con 39.583 viviendas, exhibe una proporción de 1 pieza por cada 628 viviendas, reflejando una oferta mucho más limitada. Esta diferencia podría estar vinculada a la mayor cantidad de campamentos y menor costo de arriendo en Alto Hospicio, lo que condiciona su dinámica habitacional y la disponibilidad de piezas en el mercado.

En términos totales, las 324 piezas disponibles en Gran Iquique contrastan con sus 115.241 viviendas, lo que se traduce en una relación global de aproximadamente 1 pieza por cada 355 viviendas. Este análisis resalta la desigualdad en la distribución de la oferta habitacional dentro del área metropolitana, subrayando las particularidades de cada comuna.

En cuanto a los precios, el promedio para esta área metropolitana es de \$160.228, con una mediana de \$150.000. Sin embargo, existe una diferencia notable entre las comunas: el precio promedio en Iquique es de \$165.264, mientras que en Alto Hospicio es significativamente más bajo, con \$139.365. A lo largo del período analizado, el precio promedio experimentó un aumento del 5,6% entre el primer y último mes, manteniéndose estable entre \$145.000 y \$165.000, con la excepción de marzo de 2022, cuando alcanzó un pico de \$183.000.

Tabla 1 | Resumen de oferta de piezas en Gran Iquique

CANTIDAD DE OFERTA TOTAL	PORCENTAJE DE OFERTA RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUL-2021 Y DIC-2022	RELACIÓN ENTRE PIEZAS OFERTADAS Y TOTAL DE VIVIENDAS
324	3,0%	\$160.228	5,6%	1/355

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

Más en detalle, dentro del total de su oferta, el 46,1% de las piezas son *amobladas* y un 58,7% mencionan en su oferta *internet/WiFi*. El 54,4% de las piezas mencionan en su oferta tener *TV con cable*, mientras que solo el 12,5% de las piezas mencionan en su oferta disponer *climatización*. El 43,8% de las piezas mencionan en su oferta *closet*, lo cual mejora la comodidad de los arrendatarios.

3.2.2. Antofagasta

El Área Metropolitana de Antofagasta, compuesta exclusivamente por la comuna de Antofagasta, concentra el 8,4% de las ofertas de piezas identificadas, consolidándose como el área con la mayor proporción de piezas respecto a viviendas. Esta característica destaca la alta disponibilidad de arriendos de piezas en comparación con otras áreas metropolitanas de menor tamaño, lo que podría estar estrechamente relacionado con las particularidades del mercado laboral local, principalmente vinculado a la industria minera.

En cuanto a la evolución temporal de la oferta, durante 2021 se observa un aumento sostenido, alcanzando un máximo de 80 piezas ofertadas en diciembre. En los primeros meses de 2022, la oferta supera las 100 piezas, para luego experimentar una disminución abrupta a 30 en septiembre de ese mismo año. Sin embargo, esta tendencia se revierte hacia finales del año, con un repunte por encima de las 75 piezas en diciembre.

Al analizar la relación entre viviendas totales y piezas disponibles, Antofagasta, con 144.475 viviendas y 974 piezas ofertadas, presenta una proporción de aproximadamente 1 pieza por cada 149 viviendas. Este indicador refuerza su posición como un área metropolitana con una oferta de piezas significativamente alta en relación con su cantidad de viviendas, en comparación con otras ciudades.

Adicionalmente, Antofagasta cuenta con un precio promedio y mediano cercano al Gran Santiago, llegando a un total de \$180.872 y \$180.000 respectivamente, con un aumento de 9,8% en el precio durante el intervalo de tiempo estudiado, situándose como una de las áreas metropolitanas con los incrementos más significativos, lo que refleja la presión de demanda sobre el mercado de arriendo en la ciudad.

Tabla 2 | Resumen de oferta de piezas en Antofagasta

CANTIDAD DE OFERTA TOTAL	PORCENTAJE DE OFERTA RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUL-2021 Y DIC-2022	RELACIÓN ENTRE PIEZAS OFERTADAS Y TOTAL DE VIVIENDAS
974	8,4%	\$180.872	9,8%	1/149

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

En cuanto a las piezas, se observa que el 46,8% están *amobladas* y un 65,1% menciona en su oferta tener *internet/WiFi*, lo cual es clave en una región con una alta movilidad laboral. Además, el 52% de las piezas menciona contar con *TV con cable*, y el 32% menciona en su oferta disponer *lavadora*. Un aspecto interesante es que un 17% de las piezas en Antofagasta menciona que su oferta incluye *climatización*, lo que refleja las condiciones climáticas más extremas en esta zona. La proporción de piezas con *cocina* es también significativa, alcanzando el 62%, lo que es un indicador de las condiciones de habitabilidad que se ofrecen en la ciudad.

3.2.3. Gran La Serena-Coquimbo

El Área Metropolitana de Gran La Serena-Coquimbo, integrada por las comunas de La Serena y Coquimbo, concentra el 4,7% de las piezas ofertadas a nivel nacional, con un total de 539 observaciones registradas. Aunque al inicio del período de análisis la oferta era relativamente baja, esta fue creciendo progresivamente hasta alcanzar su punto máximo en enero de 2022, con 70 piezas ofertadas. Posteriormente, se observó una disminución en los meses siguientes, pero las ofertas repuntaron hacia finales de ese año, cerrando con 38 observaciones en diciembre de 2022.

Si bien ambas comunas cuentan con una cantidad similar de viviendas, La Serena concentra una mayor proporción de la oferta, con 304 piezas registradas frente a las 235 de Coquimbo. Este desequilibrio podría reflejar una mayor demanda o preferencia por residir en La Serena dentro de esta área metropolitana.

En términos generales, el Área Metropolitana de Gran La Serena-Coquimbo cuenta con un total de 195.335 viviendas según datos CASEN 2022 (90.537 en La Serena y 104.798 en Coquimbo). Al relacionar esta cifra con las 539 piezas ofertadas, se obtiene una proporción de aproximadamente 1 pieza por cada 362 viviendas, evidenciando una oferta moderada en comparación con otras áreas metropolitanas.

En cuanto a los precios, el promedio se sitúa en \$169.995, con una mediana muy cercana de \$170.000, lo que la convierte en la tercera área metropolitana con los precios más altos de arriendo. Los precios se mantuvieron bastante estables durante el período de estudio, registrando un incremento mínimo del 1,4% entre julio de 2021 y diciembre de 2022. No se observan diferencias significativas en los precios entre las comunas de La Serena y Coquimbo, lo que indica que ambas áreas ofrecen opciones de arriendo en rangos de precios muy similares.

Tabla 3 | Resumen de oferta de piezas en Gran La Serena-Coquimbo

CANTIDAD DE OFERTA TOTAL	PORCENTAJE DE OFERTA RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUL-2021 Y DIC-2022	RELACIÓN ENTRE PIEZAS OFERTADAS Y TOTAL DE VIVIENDAS
539	4,7%	\$169.995	1,4%	1/362

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

De estas piezas, el 40,8% están *amobladas*, y un 59,9% menciona en su oferta tener *internet/WiFi*. Es interesante que solo el 23,1% de las piezas menciona en su oferta disponer *lavadora*, un porcentaje bajo en comparación con otras áreas metropolitanas. Además, el 15,7% de las piezas menciona que su oferta incluye *climatización*, reflejando la menor necesidad en esta zona, y el 45,6% menciona en su oferta disponer de *closet*.

3.2.4. Gran Valparaíso

El Área Metropolitana del Gran Valparaíso está conformada por las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Quilpué, Villa Alemana y Limache, las cuales concentran un total de 937 ofertas durante el período estudiado, lo que equivale al 8,1% de las ofertas totales. Estas ofertas se concentran mayormente en las comunas de Valparaíso y Viña del Mar, con 446 y 313 ofertas respectivamente, mientras que Quilpué presenta otras 102.

A nivel metropolitano, considerando las 937 piezas ofertadas frente a las 397.438 viviendas registradas según la CASEN 2022, la relación es de aproximadamente 1 pieza por cada 424 viviendas. Este análisis evidencia la concentración de la oferta en ciertas comunas clave, como Valparaíso y Viña del Mar, mientras que otras áreas del Gran Valparaíso presentan una oferta más limitada.

En la comuna de Valparaíso, la proporción de piezas respecto al total de viviendas es significativamente mayor que en el resto del área metropolitana. Con 117.171 viviendas y 446 piezas disponibles, Valparaíso presenta una relación aproximada de 1 pieza por cada 263 viviendas. Esta concentración elevada podría estar relacionada con su localización estratégica, su alta accesibilidad y su rol como ciudad universitaria, factores que incentivan la oferta de arriendos de piezas.

En cuanto a la distribución temporal de las ofertas, durante 2021 se observó un crecimiento constante que se extendió hasta los primeros meses de 2022, con más de 100 ofertas. Sin embargo, en septiembre de 2022, las ofertas cayeron a 43, aunque se recuperaron en diciembre, superando nuevamente las 60 ofertas.

Respecto a los precios, el promedio fue de \$169.995 y la mediana de \$160.000, manteniéndose relativamente estables durante el período analizado, con una variación de solo -1,4%. A pesar de esta estabilidad general, hay una diferencia considerable entre Viña del Mar y Valparaíso, las comunas con mayor número de ofertas. Mientras que Viña del Mar presenta un precio promedio de \$192.087, uno de los más altos de la región, Valparaíso alcanza solo \$156.838, reflejando la divergencia en los valores según la ubicación y las características del mercado en cada comuna.

Tabla 4 | Resumen de oferta de piezas en Gran Valparaíso

CANTIDAD DE OFERTA TOTAL	PORCENTAJE DE OFERTA RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUL-2021 Y DIC-2022	RELACIÓN ENTRE PIEZAS OFERTADAS Y TOTAL DE VIVIENDAS
937	8,1%	\$170.197	-1,4%	1/424

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

Tabla 5 | Resumen de oferta de piezas por comuna en Gran Valparaíso

COMUNAS	CANTIDAD DE OFERTA TOTAL	PORCENTAJE DE OFERTA RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUL-2021 Y DIC-2022
Valparaíso	446	3,85%	\$157.435	-7,18%
Viña del Mar	313	2,7%	\$192.090	-19,68%
Concón	21	0,18%	\$176.905	22,22%
Quilpué	102	0,88%	\$164.410	73,57%
Villa Alemana	39	0,34%	\$157.435	2,78%
Limache	16	0,14%	\$156.875	-5,06%

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

El análisis de la oferta de piezas en el Área Metropolitana del Gran Valparaíso revela una marcada concentración en las comunas de Valparaíso y Viña del Mar, que en conjunto representan el 6,55% de la oferta total nacional, con 446 y 313 piezas respectivamente. Valparaíso destaca por un precio promedio de \$157.435, acompañado de una disminución del 7,18% en el período analizado, mientras que Viña del Mar, aunque presenta un precio promedio más alto de \$192.090, registra la mayor caída en precios, con una variación negativa del 19,68%.

En las comunas periféricas, la oferta es considerablemente menor. Quilpué sobresale con 102 piezas y un notable aumento del 73,57% en el precio promedio, alcanzando los \$164.410. Por su parte, Concón, con solo

21 piezas, muestra un alza del 22,22% en precios, situándose en \$176.905. Villa Alemana y Limache, con 39 y 16 piezas respectivamente, mantienen precios promedio cercanos a los de Valparaíso, con variaciones de 2,78% y -5,06%.

Este panorama evidencia una segmentación en la oferta y los precios dentro del área metropolitana. Valparaíso y Viña del Mar concentran la mayor parte de la demanda y las fluctuaciones del mercado, mientras que las comunas periféricas muestran un comportamiento más heterogéneo, con menor participación en el mercado y dinámicas de precios menos predecibles.

Se observa que el 50,2% de las piezas ofertadas están *amobladas*, lo cual es clave en esta zona turística y universitaria. El 63,4% de las piezas menciona en su oferta contar con *internet/WiFi*, y un 54,8% menciona disponer de *TV con cable*, lo que refleja la importancia de estos servicios para los arrendatarios. En cuanto a la *climatización*, solo el 19,8% de las piezas la mencionan en su oferta, lo que puede responder a un clima menos severo que otras áreas del país. Es destacable que el 41,3% de las piezas menciona en su oferta disponer de *lavadora*, lo cual es un factor atractivo para estudiantes y trabajadores.

3.2.5. Gran Santiago

El Área Metropolitana del Gran Santiago concentra el 58,7% de las ofertas de piezas identificadas, posicionándose como la ciudad con la mayor cantidad de opciones disponibles. Sin embargo, la relación entre piezas y viviendas, de 1 por cada 411 viviendas (2.791.180 viviendas y 6.791 piezas ofertadas), es similar al promedio nacional. Esto indica que, pese a su tamaño y densidad poblacional, la oferta no es desproporcionada en comparación con otras áreas metropolitanas.

Las comunas con mayor cantidad de piezas ofertadas son Santiago, La Florida, Ñuñoa y Maipú, aunque las mayores proporciones de piezas respecto a las viviendas totales se observan en Santiago y sus comunas aledañas. Este patrón refuerza la importancia de la accesibilidad y la proximidad al centro como factores clave en la ubicación de las ofertas, las cuales parecen responder a la demanda de diversos mercados, incluidos trabajadores, estudiantes e inmigrantes.

En cuanto a la distribución temporal, durante los primeros meses de 2021 se observó un aumento sostenido en el número de ofertas, alcanzando un punto máximo de 661 en octubre de ese año. Posteriormente, las ofertas se mantuvieron entre 500 y 673 hasta abril de 2022, cuando experimentaron una caída significativa a 385 ofertas. Aunque en septiembre de 2022 hubo una baja aún mayor, con 293 ofertas, la tendencia repuntó en los últimos meses de ese año.

Adicionalmente, Gran Santiago presenta el precio promedio y mediano más alto entre todas las áreas metropolitanas, con \$186.467 y \$180.000 respectivamente. Este incremento en el costo responde, en parte, a un aumento del 14,5% en los precios durante el período analizado, uno de los incrementos más pronunciados en comparación con otras áreas metropolitanas, lo que refleja tanto la alta demanda como la valoración del arriendo en la capital.

Tabla 6 | Resumen de oferta de piezas en Gran Santiago

CANTIDAD DE OFERTA TOTAL	PORCENTAJE DE OFERTA RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUN-2021 Y DIC-2022	RELACIÓN ENTRE PIEZAS OFERTADAS Y TOTAL DE VIVIENDAS
6.791	58,7%	\$186.467	14,5%	1/411

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

Tabla 7 | Resumen de oferta de piezas por comuna (de mayor oferta) en Gran Santiago

COMUNA	CANTIDAD DE OFERTA TOTAL	PORCENTAJE DE OFERTA RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUL-2021 Y DIC-2022
Santiago	1.350	11,66%	\$187.095	24,6%
La Florida	470	4,06%	\$185.906	5,29%
Ñuñoa	370	3,20%	\$215.658	28,13%
Maipú	369	3,19%	\$170.150	43,31%
Providencia	345	2,98%	\$241.200	37,76%
Estación Central	309	2,67%	\$172.580	-18,23%
Las Condes	299	2,58%	\$255.780	-20,36%
San Miguel	277	2,39%	\$185.650	8,29%
Puente Alto	274	2,37%	\$166.825	13,92%
Macul	256	2,21%	\$190.175	38,48%

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

El análisis de la oferta de piezas en las principales comunas del Gran Santiago evidencia una alta concentración en Santiago Centro, que lidera con 1.350 piezas ofertadas (11,66% del total) y un precio promedio de \$187.095, con un incremento del 24,6% entre julio de 2021 y diciembre de 2022. Le siguen La Florida, Ñuñoa y Maipú con 470 (4,06%), 370 (3,20%) y 369 (3,19%) piezas respectivamente, destacando Ñuñoa por su precio promedio elevado de \$215.658 y un aumento del 28,13%, y Maipú por su notable variación positiva del 43,31%, a pesar de un precio más bajo de \$170.150.

Providencia y Las Condes, aunque con menores porcentajes de oferta (2,98% y 2,58%), presentan los precios más altos, alcanzando \$241.200 y \$255.780 respectivamente. No obstante, ambas comunas muestran caídas en el precio promedio, siendo significativa en Las Condes (-20,36%). Por otro lado, Estación Central, con un 2,67% de la oferta, experimenta la mayor disminución de precio promedio (-18,23%), situándose en \$172.580.

San Miguel, Puente Alto y Macul presentan una participación moderada en la oferta (2,39%, 2,37% y 2,21%), con precios promedio de \$185.650, \$166.825 y \$190.175 respectivamente. Estas comunas destacan por incrementos significativos en los precios, especialmente Macul (38,48%).

En síntesis, la distribución de la oferta de piezas refleja una segmentación tanto en cantidad como en precio, con comunas céntricas y bien conectadas liderando la oferta, mientras que las variaciones de precio sugieren dinámicas heterogéneas en función de la ubicación y el perfil socioeconómico de las comunas.

Más en detalle, al analizar las características de las piezas ofrecidas, se observa que el 51,4% de las piezas están *amobladas*, mientras que el 66,3% menciona en su oferta contar con *internet/WiFi*. Asimismo, un 45,2% de las piezas tienen *closet*, y un 37,5% menciona disponer de *lavadora*. Adicionalmente, un 24% de las piezas menciona que su oferta incluye *climatización*, lo que responde a la necesidad de mantener el confort térmico en invierno. Estas características reflejan un alto nivel de equipamiento en las piezas de Gran Santiago, lo cual es consistente con la alta demanda y competitividad del mercado de arriendo en la capital.

3.2.6. Gran Rancagua

El Área Metropolitana de Gran Rancagua, compuesta por las comunas de Rancagua, Machalí y Olivar, concentra un total de 295 ofertas de piezas, lo que equivale al 2,5% del total nacional. La mayor parte de estas ofertas se encuentra en la comuna de Rancagua, con 255 observaciones, mientras que Machalí y Olivar registran 39 y 1 oferta, respectivamente, reflejando una distribución altamente desigual.

Durante el período analizado, la oferta mostró un aumento sostenido hasta marzo de 2022, seguido de una caída abrupta a 18 ofertas en abril. No obstante, se evidenció un repunte en los últimos meses del año, sugiriendo cierta recuperación del mercado.

En términos de relación entre viviendas totales y piezas ofertadas, el Área Metropolitana de Gran Rancagua, con 118.981 viviendas y 295 piezas, presenta una proporción de 1 pieza por cada 403 viviendas, un indicador que evidencia una oferta moderada en comparación con otras áreas metropolitanas.

En términos de precios, Gran Rancagua se posiciona como el área metropolitana más económica, con un precio promedio de \$156.058. Además, es el área que experimenta la mayor disminución en los precios, con una variación negativa del 15,1% durante el período estudiado. A nivel comunal, Rancagua y Olivar presentan precios promedio cercanos a los \$150.000, mientras que Machalí destaca por tener un precio más elevado, alcanzando un promedio de \$167.057. Esto sugiere que la diferencia de precios entre las comunas de esta área está influenciada por factores locales, posiblemente relacionados con la oferta y la demanda en cada sector.

Tabla 8 | Resumen de oferta de piezas en Gran Rancagua

CANTIDAD DE OFERTA TOTAL	PORCENTAJE DE OFERTA RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUL-2021 Y DIC-2022	RELACIÓN ENTRE PIEZAS OFERTADAS Y TOTAL DE VIVIENDAS
295	2,5%	\$156.058	-15,1%	1/403

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

Respecto al equipamiento de las piezas, se observó que el 43,9% están *amobladas*, y el 57,1% menciona en su oferta contar con *internet/WiFi*. En cuanto a *climatización*, el 20,3% de las piezas menciona incluirla en su oferta. El 38,9% de las piezas menciona en su oferta disponer *lavadora*, lo que es significativo en términos de comodidad para los arrendatarios.

3.2.7. Gran Concepción

El Área Metropolitana del Gran Concepción está conformada por las comunas de Concepción, Talcahuano, Hualpén, San Pedro de la Paz, Chiguayante, Hualqui, Tomé, Penco, Lota y Coronel. En total, concentran 854 ofertas durante el período estudiado, lo que representa un 7,4% de las ofertas totales a nivel nacional. Sin embargo, la mayoría de estas ofertas se concentran en Concepción, que cuenta con 56,5% del total de la oferta (565 piezas) y una relación de 1 pieza por cada 151 viviendas (85.638 viviendas).

Le siguen Talcahuano con 88 piezas ofertadas, lo que equivale a una relación de 1 pieza por cada 575 viviendas, y Hualpén con 77 piezas y una relación de 1 pieza por cada 399 viviendas. Estas comunas destacan por su alta proporción de piezas en comparación con otras comunas del área, lo que podría explicarse por su valor locacional, la cercanía al centro urbano y su carácter universitario.

Por otro lado, no se identificaron ofertas en las comunas de Hualqui y Lota durante el período estudiado. En conjunto, el Área Metropolitana de Gran Concepción, con un total de 371.904 viviendas según datos CASEN 2022, presenta una relación general de 1 pieza por cada 435 viviendas, evidenciando una oferta moderada respecto a su tamaño y densidad habitacional.

En cuanto a la distribución temporal de las ofertas, se observa un comportamiento similar al de otras áreas metropolitanas. El número de ofertas creció de manera sostenida durante el segundo semestre de 2021, alcanzando un máximo de 105 en febrero de 2022. Sin embargo, en septiembre de 2022, las ofertas cayeron bruscamente a 26, aunque repuntaron hacia diciembre de ese año, llegando a 75 ofertas.

Respecto a los precios, el promedio fue de \$159.464 y la mediana de \$150.000, ubicándose entre los valores más bajos en comparación con otras áreas metropolitanas. A pesar de estos precios relativamente bajos, se registró un aumento significativo del 9,6% en los arriendos entre julio de 2021 y diciembre de 2022, lo que evidencia una tendencia al alza en los costos de arriendo en la región durante el período analizado.

Tabla 9 | Resumen de oferta de piezas en Gran Concepción

CANTIDAD DE OFERTA TOTAL	PORCENTAJE DE OFERTA RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUL-2021 Y DIC-2022	RELACIÓN ENTRE PIEZAS OFERTADAS Y TOTAL DE VIVIENDAS
854	7,4%	\$158.434	9,6%	1/435

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

Tabla 10 | Resumen de oferta de piezas por comuna en Gran Concepción

COMUNAS	CANTIDAD DE OFERTA TOTAL	PORCENTAJE DE OFERTA RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUL-2021 Y DIC-2022
Concepción	565	4,88%	\$163.425	9,17%
Talcahuano	88	0,76%	\$143.750	0,67%
Hualpén	77	0,66%	\$152.040	152,08%
San Pedro de la Paz	55	0,48%	\$162.365	101,79%
Chiguayante	26	0,22%	\$144.810	40,00%
Tomé	5	0,043%	\$180.000	0,00%
Penco	4	0,034%	\$145.000	25,00%
Coronel	34	0,29%	\$130.440	-4,62%

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

El análisis de la oferta de arriendo de piezas en las comunas del Gran Concepción muestra una clara concentración en Concepción, que representa el 4,88% de la oferta total nacional, con 565 piezas y un precio promedio de \$163.425. Esta comuna destaca por una variación positiva del 9,17% en el precio durante el período analizado, consolidándose como el principal mercado dentro del área metropolitana.

Otras comunas como Talcahuano (0,76% del total) y Hualpén (0,66%) presentan una menor participación en la oferta, con precios promedios de \$143.750 y \$152.040 respectivamente. Sin embargo, Hualpén sobresale por una significativa variación positiva del 152,08%, lo que evidencia un mercado en expansión. San Pedro de la Paz (0,48% del total) también muestra un aumento considerable en el precio promedio, alcanzando el 101,79%, con un valor promedio de \$162.365.

En comunas como Chiguayante, Penco y Coronel, la oferta es más limitada, con participaciones que van desde el 0,22% al 0,29%. Destacan incrementos notables en los precios en Chiguayante (40%) y Penco (25%), mientras que Coronel registra una disminución del -4,62%, reflejando menor dinamismo en este mercado. Tomé, aunque con una oferta muy baja (0,043%), mantiene un precio promedio elevado de \$180.000, sin variación durante el período analizado.

En Concepción, el 6,2% de las ofertas menciona que la pieza está *amoblada*. Es interesante notar que el 33,1% de las piezas menciona disponer *lavadora*, lo que sugiere que los arrendatarios pueden contar con este electrodoméstico dentro de la oferta. En cuanto a la *climatización*, el 3,2% de las piezas la incluyen en su oferta, reflejando cierta necesidad de este servicio, quizás por las condiciones climáticas de la región. Finalmente, el 15,4% de las piezas menciona tener *closet*, lo que indica su relevancia en las ofertas, aunque no es una característica universal.

3.2.8. Gran Temuco

El Área Metropolitana de Gran Temuco está conformada por las comunas de Temuco y Padre Las Casas. La comuna de Temuco concentra la mayor cantidad de piezas en arriendo, con 341 observaciones, mientras que Padre Las Casas registra solo 9 ofertas. En conjunto, ambas comunas representan el 2,8% de las ofertas totales a nivel nacional.

En esta área, la mayor proporción de piezas se encuentra en Temuco, la comuna más consolidada como centro urbano, con una relación de 1 pieza por cada 332 viviendas. Este dato refuerza el valor locacional de Temuco en términos de ubicación y accesibilidad, factores clave que contribuyen a la alta concentración de la oferta en esta comuna.

A nivel metropolitano, Gran Temuco cuenta con un total de 142.251 viviendas según datos CASEN 2022. Con 350 piezas en arriendo, la relación general es de 1 pieza por cada 407 viviendas, evidenciando una oferta moderada en comparación con otras áreas metropolitanas del país.

En cuanto a la distribución temporal de las ofertas, se observa un aumento progresivo durante los primeros meses del análisis, alcanzando un máximo de 40 ofertas en marzo de 2022. Luego, las ofertas disminuyen hasta llegar a 16 en septiembre del mismo año, para posteriormente experimentar un repunte durante el último trimestre de 2022.

Aunque el precio promedio en esta área metropolitana es uno de los más bajos, con un valor de \$157.831, experimentó una variación positiva significativa del 17,2% entre julio de 2021 y diciembre de 2022. Además, se observa una diferencia notable entre los precios promedio de las comunas. Mientras que en Padre Las Casas el promedio es de \$140.000, en Temuco alcanza los \$158.302, lo que refuerza la disparidad de precios dentro de esta área metropolitana debido a las diferencias en consolidación urbana y accesibilidad.

Tabla 11 | Resumen de oferta de piezas en Gran Temuco

CANTIDAD DE OFERTA TOTAL	PORCENTAJE DE OFERTA RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUL-2021 Y DIC-2022	RELACIÓN ENTRE PIEZAS OFERTADAS Y TOTAL DE VIVIENDAS
350	2,8%	\$157.831	17,2%	1/407

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

En cuanto al equipamiento de las piezas, el 40,2% de las piezas están *amobladas*, y el 59,1% menciona en su oferta contar con *internet/WiFi*. El 32,6% de las piezas menciona que su oferta incluye *climatización*, un porcentaje alto debido a las bajas temperaturas en la región. Además, el 41% de las piezas menciona en su oferta tener *closet*, y un 28,3% menciona en su oferta disponer *lavadora*. Estas características son clave en una zona con un clima que requiere mayor confort térmico y servicios que faciliten la vida diaria.

3.2.9. Gran Puerto Montt

El Área Metropolitana de Gran Puerto Montt está compuesta por las comunas de Puerto Montt, Puerto Varas, Llanquihue y Frutillar, concentrando el 8,1% de las ofertas totales a nivel nacional, lo que equivale a 514 observaciones. La mayoría de estas ofertas se encuentran en Puerto Montt, que registra 460 piezas disponibles y destaca como la comuna con la mayor proporción de piezas en relación con el número de viviendas, con una relación de 1 pieza por cada 213 viviendas.

Por otro lado, Puerto Varas registra 53 ofertas, Llanquihue solo cuenta con una, y en Frutillar no se identificaron piezas en arriendo durante el período analizado. A nivel metropolitano, el total de viviendas en Gran Puerto Montt asciende a 129.122, lo que da una relación de 1 pieza por cada 251 viviendas, reflejando una oferta moderada en comparación con otras áreas metropolitanas.

En cuanto a la distribución de las ofertas a lo largo del tiempo, el comportamiento es similar al de otras áreas metropolitanas, con un aumento sostenido desde julio de 2021 hasta febrero de 2022, cuando alcanzó un máximo de 65 ofertas. Posteriormente, hubo una caída en septiembre de 2022, con solo 12 ofertas, pero las cifras volvieron a aumentar en los últimos tres meses del año.

En términos de precios, Gran Puerto Montt se posiciona como una de las áreas metropolitanas con el precio promedio más alto, con un valor de \$180.871 y una mediana de \$180.000. El precio promedio se mantuvo relativamente estable durante el período de estudio, registrando un aumento del 8,1% entre julio de 2021 y diciembre de 2022. A pesar de que Puerto Montt y Llanquihue presentan precios promedio similares, la comuna de Puerto Varas destaca con un precio promedio de \$213.113, convirtiéndose en la comuna con el mayor precio de arriendo dentro de esta área metropolitana.

Tabla 12 | Resumen de oferta de piezas en Gran Puerto Montt

CANTIDAD DE OFERTA TOTAL	PORCENTAJE DE OFERTA RESPECTO AL TOTAL	PRECIO PROMEDIO	VARIACIÓN DE PRECIO PROMEDIO ENTRE JUL-2021 Y DIC-2022	RELACIÓN ENTRE PIEZAS OFERTADAS Y TOTAL DE VIVIENDAS
514	4,4%	\$180.871	8,1%	1/251

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

En cuanto a las piezas, se destaca que el 37,5% están *amobladas*, y un 61,9% menciona en su oferta contar con *internet/WiFi*. Un 44,8% de las piezas mencionan en su oferta tener *closet*, y el 30,4% menciona en su oferta disponer *lavadora*, mientras que un 35,8% de las piezas menciona que su oferta incluye *climatización*, lo cual es importante en una región con inviernos fríos y lluviosos. Estas características reflejan una oferta bien equipada, con énfasis en la comodidad del arrendatario.

El análisis de la oferta de piezas de arriendo en las áreas metropolitanas de Chile evidencia una marcada segmentación en términos de cantidad, relación con las viviendas totales, precios y nivel de equipamiento. Estas características están influenciadas por factores geográficos, económicos y sociales, lo que da lugar a diferencias significativas entre las distintas regiones.

Gran Santiago lidera en términos de equipamiento y conectividad, con el 51,4% de las piezas amobladas y el 66,3% con acceso a *internet/WiFi*. Este nivel de equipamiento refleja la alta competitividad y demanda del mercado capitalino, impulsado principalmente por estudiantes, trabajadores y migrantes. Además, un 37,5% de las piezas cuenta con *lavadora*, lo que destaca frente a otras áreas metropolitanas. Antofagasta y Gran Valparaíso también muestran altos estándares de conectividad, con el 65,1% y el 63,4% de las piezas equipadas con *internet/WiFi*, respectivamente. Antofagasta sobresale además por la proporción de piezas con cable (52%) y cocina (62%), adaptándose a su perfil de arrendatarios, mayoritariamente trabajadores móviles vinculados a la minería.

En contraste, Gran Concepción y Gran Puerto Montt presentan una menor proporción de piezas amobladas o con acceso a *lavadora* y cable, pero destacan en la oferta de *climatización*. En Gran Temuco, el 32,6% de las piezas cuenta con *climatización*, mientras que en Gran Puerto Montt esta proporción alcanza el 35,8%, reflejando la adaptación del mercado a las condiciones climáticas locales. Gran Iquique, por su parte, presenta un perfil intermedio, con el 46,1% de las piezas amobladas y una alta proporción con cable (54,4%), lo que responde a la demanda en una región más aislada de los principales centros urbanos.

En cuanto a la cantidad de piezas ofertadas, Gran Santiago concentra el 58,7% del total nacional, consolidándose como el mercado más grande y diversificado. La relación entre viviendas y piezas (411:1) se mantiene en el promedio nacional, lo que refleja un equilibrio relativo en la oferta. Comunas como Santiago Centro y Ñuñoa concentran la mayoría de las piezas, impulsadas por su buena conectividad y servicios, mientras que los precios elevados (\$186.467 en promedio) reflejan la alta demanda.

Gran Valparaíso, con el 8,1% de las ofertas, tiene una relación de 424:1, destacando Valparaíso con 263:1 gracias a su localización estratégica y su perfil universitario. Aunque presenta precios más estables, los equipamientos varían ampliamente entre las comunas centrales y periféricas.

Gran Concepción, que representa el 7,4% de la oferta nacional, tiene una relación general de 435:1, con Concepción liderando con 151:1. Esta área presenta precios más bajos (\$159.464 en promedio), aunque en aumento (9,6%), y una menor proporción de piezas amobladas, pero con un enfoque adaptado a su perfil climático y universitario.

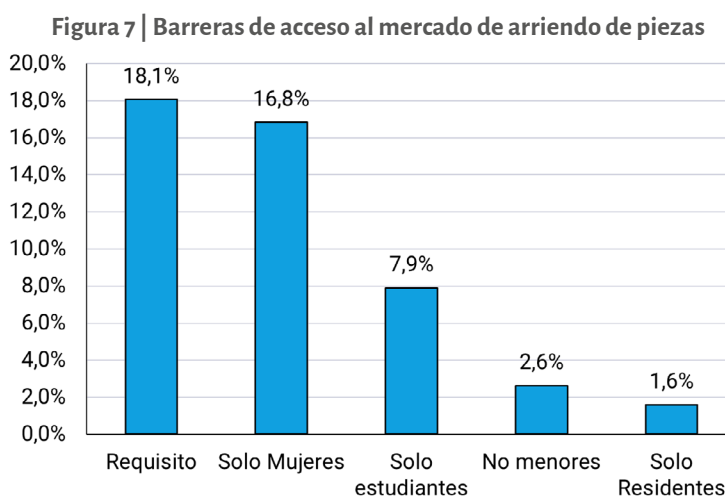
En Antofagasta, la proporción de piezas respecto a viviendas (149:1) y el alto nivel de equipamiento reflejan la presión de la demanda laboral minera, mientras que en Gran Puerto Montt (251:1) y Gran Temuco (407:1), los mercados se destacan por la adaptación al clima y la predominancia de comunas como Puerto Montt y Temuco.

En términos generales, Gran Santiago, Antofagasta y Gran Valparaíso lideran en equipamiento y servicios, reflejando tanto las características de la demanda local como las diferencias en el perfil socioeconómico de los arrendatarios. Gran Concepción y Gran Puerto Montt, aunque presentan menos piezas amobladas, compensan con una oferta adaptada a las condiciones climáticas locales, especialmente en términos de climatización.

Estas variaciones regionales subrayan la importancia de diseñar políticas públicas que consideren las particularidades de cada mercado. Esto implica fomentar estándares mínimos de habitabilidad, garantizar la conectividad y equipamiento en las zonas con menor oferta, y fortalecer la regulación del arriendo para reducir la informalidad y proteger a los arrendatarios más vulnerables. Solo mediante un enfoque específico y adaptado a cada área metropolitana será posible garantizar un acceso más equitativo al mercado habitacional en Chile.

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

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



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

La principal barrera en las piezas ofertadas está relacionada con los requisitos para arrendar, que consisten en la *solicitud de documentos* como garantías, antecedentes o contratos de trabajo, con el fin de asegurar la solvencia económica del arrendatario. Estos requisitos están presentes en el 18,1% de las ofertas. Las áreas metropolitanas con mayor proporción de ofertas que exigen estos requisitos son Gran Santiago y Gran Iquique, donde más del 22,5% y el 21% de las ofertas, respectivamente, los solicitan. Otras áreas como Gran La Serena-Coquimbo, Gran Valparaíso, Gran Rancagua y Antofagasta también presentan un porcentaje considerable, con más del 10% de las ofertas solicitando estos requisitos. En contraste, en Gran Concepción, Gran Temuco y Gran Puerto Montt, los requisitos solo se mencionan en alrededor del 8% de las ofertas. Los más comunes son la *solicitud de garantía* (10,5%), *antecedentes* (9,8%) y *copia del contrato de trabajo* (8,9%). En Santiago, es frecuente que se exijan múltiples requisitos, mientras que en otras áreas generalmente se solicita solo uno.

Una segunda barrera importante está relacionada con el género, ya que el 16,8% de las ofertas específica que buscan arrendar únicamente a *mujeres*. Este requisito es más común en Gran Santiago y Gran La Serena-Coquimbo, donde alcanza el 19,5% y 18,2% de las ofertas, respectivamente. En el resto de las áreas metropolitanas, la proporción varía entre un 10% y 15%, salvo en Gran Iquique, donde este requisito se encuentra en el 9,3% de las ofertas.

La tercera barrera es que algunas piezas están destinadas solo a *estudiantes*, lo que corresponde al 7,9% del total de las ofertas. Este porcentaje aumenta considerablemente en áreas como Gran Valparaíso (21,5%), Gran Concepción (19%) y Gran Temuco (17,4%), lo cual está relacionado con la gran cantidad de estudiantes que migran a estas ciudades para realizar estudios superiores. En Gran Santiago, solo un 4,6% de las ofertas está dirigido específicamente a *estudiantes*, lo que podría reflejar una mayor demanda generalizada. En Gran Rancagua, Gran Iquique y Antofagasta, los porcentajes son similares, cercanos al 5%.

Finalmente, hay barreras adicionales como la exclusión de *personas con menores de edad*, que se observa en el 2,6% de las ofertas, y la preferencia por residentes, presente en el 1,6%. Las ofertas que no aceptan menores son más comunes en Gran Santiago (3,6%), Antofagasta (2,6%) y Gran Temuco (2%). Por otro lado, las ofertas que solo aceptan *residentes* (personas con residencia en Chile) superan el 2% en Gran Rancagua (3,1%) y Gran Santiago (2,1%), mientras que en el resto de las áreas metropolitanas este porcentaje es menor al 2%.

4. CASOS INTERNACIONALES DE REGULACIÓN DEL ALQUILER DE PIEZAS

En Chile, la regulación del arriendo de piezas se encuentra en un marco legal ambiguo que genera importantes desafíos tanto para arrendatarios como para propietarios. La Ley N° 18.101 regula los arriendos de inmuebles urbanos, pero no aborda de manera específica el arrendamiento de piezas dentro de viviendas compartidas ni los contratos informales, que son predominantes en este segmento del mercado. Esta falta de especificidad facilita que la mayoría de los arriendos de piezas se realicen sin contratos formales, lo que reduce la protección legal tanto de arrendatarios como de propietarios (Déficit Cero, 2023).

El mercado informal de arriendo ha crecido como respuesta al déficit habitacional, que supera las 660.000 viviendas en el país. Este déficit no solo se refiere a la falta de viviendas, sino también a las dificultades de acceso a vivienda digna para sectores vulnerables como estudiantes, migrantes y trabajadores precarios, quienes encuentran en el arriendo de piezas una opción viable, aunque frecuentemente precaria. La informalidad en este mercado deja a los arrendatarios sin seguridad frente a aumentos arbitrarios de precios, desalojos sin previo aviso o condiciones inadecuadas de habitabilidad (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2023).

La informalidad también se relaciona con la incapacidad del Estado para fiscalizar adecuadamente este tipo de arrendamientos. Estudios recientes indican que alrededor del 28,6% de las viviendas arrendadas en Chile no cuentan con un contrato formal, lo que limita la capacidad de los arrendatarios para hacer valer sus derechos (Déficit Cero, 2023). Además, los arrendatarios de piezas a menudo enfrentan restricciones adicionales, como la selección por género, nacionalidad o estado civil, lo que exacerba la exclusión social en el acceso a la vivienda.

En cuanto a las políticas públicas, aunque se han implementado esfuerzos como los subsidios de arriendo y el Plan de Emergencia Habitacional, la mayoría de estas medidas se han centrado en la vivienda formal, sin abordar adecuadamente la regulación del mercado de arriendo de piezas. Si bien estos programas han mejorado el acceso al arriendo para algunos sectores, no han logrado reducir significativamente la informalidad ni garantizar condiciones mínimas de habitabilidad para los arrendatarios de piezas (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2023).

La falta de regulación específica para el arriendo de piezas contribuye a la precarización del mercado. Muchas de las piezas alquiladas en áreas metropolitanas como Santiago y Antofagasta no cumplen con estándares básicos de habitabilidad, como el acceso a servicios sanitarios adecuados o sistemas de climatización. En consecuencia, los arrendatarios enfrentan condiciones de hacinamiento y riesgos derivados de la falta de servicios esenciales, lo que agrava las desigualdades y vulnerabilidades en los sectores de menores ingresos (Déficit Cero, 2023). La informalidad en el arriendo de piezas aumenta significativamente los riesgos de seguridad debido a la falta de regulaciones y fiscalización. Muchas propiedades no cumplen con normas mínimas de seguridad, como salidas de emergencia o sistemas de detección de incendios, lo que incrementa el peligro de tragedias como incendios y accidentes, especialmente en viviendas hacinadas y mal mantenidas (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2023).

En el contexto internacional, la regulación del alquiler de piezas varía significativamente entre países, con normativas que buscan equilibrar los derechos y obligaciones tanto de inquilinos como de propietarios, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de estándares de habitabilidad. En el Reino Unido, el alquiler de piezas está regulado bajo la normativa de *Houses in Multiple Occupation* (HMO), que exige que las propiedades compartidas cumplan con estrictos requisitos de seguridad, como detectores de humo y salidas de emergencia, así como un tamaño mínimo de las habitaciones (Gov.UK., 2021). Este enfoque busca garantizar condiciones seguras y adecuadas para quienes optan por alquilar piezas en ciudades donde el mercado de vivienda es altamente competitivo.

En los Estados Unidos, ciudades como Nueva York y San Francisco cuentan con leyes similares enfocadas en el control de rentas y habitabilidad. Estas normativas están diseñadas para frenar la especulación

inmobiliaria en mercados de alta demanda, garantizando precios justos y condiciones habitacionales óptimas, tanto para alquileres completos como para piezas (New York State Government, 2019; City and County of San Francisco, 2021). La regulación de los alquileres en estas ciudades también refleja la importancia de proteger a los inquilinos de prácticas abusivas por parte de los propietarios (Rent Guidelines Board, 2021).

En Alemania, conocido por su sólida regulación del mercado de alquiler, las piezas se ven sometidas a las mismas normativas que las viviendas completas. La ley establece derechos robustos para los inquilinos, incluidos contratos a largo plazo y protección contra aumentos excesivos de alquiler, regulados mediante el *Mietspiegel*, un índice que establece precios máximos según la zona y tipo de vivienda (German Tenants' Association, 2020). Esto asegura que tanto las piezas como las propiedades más grandes estén protegidas contra la especulación.

De manera similar, en Francia, las leyes de arrendamiento estipulan que las piezas deben cumplir con un tamaño mínimo de 9 metros cuadrados y contar con acceso adecuado a servicios básicos. Además, en ciudades como París, se han implementado límites de alquiler para evitar que los precios se descontroren, especialmente en zonas de alta demanda, garantizando así que el acceso a las piezas siga siendo asequible para los residentes (Gouvernement Français, 2020).

En Australia, aunque las leyes de alquiler varían según el estado, los inquilinos de piezas disfrutan de derechos similares a los de quienes alquilan viviendas completas. Estos incluyen la devolución de fianzas, la regulación de aumentos de alquiler y el respeto por la privacidad de los inquilinos, estableciendo un equilibrio entre las necesidades del mercado y la protección de los derechos de los arrendatarios (ACT Government, 2024).

En el análisis de otros países, surgen enfoques complementarios que reflejan las particularidades de sus mercados. En Suecia, el mercado de alquiler está fuertemente regulado, incluso para piezas. Las asociaciones de inquilinos desempeñan un papel crucial en la negociación de tarifas justas, evitando aumentos especulativos y garantizando que el subarriendo cumpla con los estándares de habitabilidad establecidos por la Junta de Inquilinos (Wilhelmsson, 2021). Este enfoque protege a los arrendatarios de desalojos injustificados, asegurando una estabilidad habitacional incluso en el alquiler de piezas.

En Canadá, las regulaciones varían según la provincia, pero en ciudades como Toronto y Vancouver, el alquiler de piezas está sujeto a leyes provinciales de Control de Rentas y *Tenancy Acts*. Estas leyes exigen que los arrendadores firmen contratos detallados, limiten los aumentos de alquiler y proporcionen condiciones habitacionales adecuadas. En Vancouver, se prohíbe la práctica de “renoviction”, donde los propietarios desalojan a los inquilinos bajo el pretexto de realizar renovaciones, solo para aumentar significativamente el precio del alquiler. Esto protege a los inquilinos de prácticas especulativas y les brinda estabilidad a largo plazo (City of Vancouver, 2021).

En Japón, aunque la regulación del alquiler de piezas es más flexible, la Ley de Arrendamiento de Viviendas garantiza ciertos derechos a los inquilinos. Las piezas, a menudo ubicadas en “share houses” o casas compartidas, deben cumplir con normas de seguridad y accesibilidad, como salidas de emergencia y ventilación adecuada (Tokyo Metropolitan Government, s.f.). Los contratos suelen requerir pagos anticipados significativos, conocidos como *shikikin* (depósito), lo que brinda seguridad tanto a los propietarios como a los inquilinos.

En Nueva Zelanda, la *Residential Tenancies Act* regula el alquiler de piezas y garantiza que los arrendadores proporcionen viviendas seguras y saludables. Las normativas incluyen estándares mínimos de aislamiento y climatización, y los inquilinos tienen derecho a recuperar su depósito de fianza, a menos que haya daños en la propiedad (New Zealand Government, 2020). Esto asegura que los inquilinos de piezas estén protegidos frente a prácticas abusivas y puedan disfrutar de condiciones de vida dignas.

Finalmente, en España, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) regula el alquiler de piezas, especialmente en ciudades como Madrid y Barcelona. Las normativas locales exigen contratos formales, así como el cumplimiento de derechos básicos como la devolución de fianzas y la garantía de condiciones habitacionales adecuadas. En áreas de alta demanda como Barcelona, se han implementado políticas que limitan los precios de alquiler, evitando que el mercado se des controle y garantizando que el alquiler de piezas siga siendo accesible para la población (Gobierno de España, 2020).

La regulación del alquiler de piezas a nivel internacional muestra una amplia variedad de enfoques, cada uno adaptado a las características específicas de su contexto. Sin embargo, existe un hilo común en todos ellos: la protección de los inquilinos y la garantía de condiciones habitacionales adecuadas. Desde normativas estrictas en países como el Reino Unido y Alemania, hasta enfoques más flexibles pero protectores como en Japón o Nueva Zelanda, las leyes buscan equilibrar el acceso a una vivienda digna con las necesidades del mercado. Este panorama global subraya la importancia de desarrollar políticas públicas que aseguren la asequibilidad, seguridad y estabilidad para quienes optan por alquilar piezas.

En conclusión, es fundamental que las políticas públicas aborden de manera integral la informalidad en el arriendo de piezas y refuercen los mecanismos de protección para los arrendatarios. Esto requiere un marco normativo específico que regule este tipo de arrendamientos, mejorando la fiscalización y promoviendo programas de vivienda accesible que consideren las necesidades de quienes dependen del arriendo de piezas. Se podría aprender de casos internacionales exitosos, adoptando elementos como la regulación de precios, la exigencia de estándares de seguridad y habitabilidad, y el fortalecimiento de la mediación en conflictos entre arrendadores y arrendatarios. Con un enfoque multifacético y adaptado a las realidades locales se podría reducir la informalidad, mejorar las condiciones habitacionales y garantizar un acceso más seguro y equitativo a la vivienda en Chile.

5. REFLEXIONES FINALES

El análisis del arriendo informal de piezas en Chile pone de manifiesto un mercado en expansión, impulsado por el déficit habitacional y las dificultades para acceder a la vivienda en propiedad. Con 11.578 piezas ofertadas entre junio de 2021 y diciembre de 2022, el crecimiento sostenido de la demanda refleja las barreras de acceso al mercado formal de la vivienda, como el aumento de precios y las restricciones crediticias. El arriendo de piezas ha surgido como una alternativa clave para sectores vulnerables, pero también ha ampliado un mercado informal que carece de regulación adecuada, exponiendo a los arrendatarios a situaciones de precariedad.

En términos de oferta y precios, se observan diferencias significativas entre áreas metropolitanas. Gran Santiago, con el 58,7% de las ofertas totales, destaca no solo por la cantidad de piezas disponibles, sino también por presentar los precios más elevados, con un promedio de \$186.467 y un aumento del 14,5%

durante el período estudiado. Antofagasta y Gran Puerto Montt también muestran precios altos, cercanos a \$180.000, mientras que Gran Concepción, Gran Temuco y Gran Rancagua tienen precios más bajos, aunque con incrementos considerables en sus respectivos mercados, como el aumento del 9,6% en Gran Concepción y del 17,2% en Gran Temuco. Esta variabilidad en los precios refleja las dinámicas económicas locales, como la presión de demanda laboral en Antofagasta y la movilidad estudiantil en Valparaíso y Concepción.

Uno de los principales desafíos identificados es la existencia de barreras de acceso al arriendo. Estas incluyen la solicitud de documentos como garantías, antecedentes o contratos de trabajo, presentes en el 18,1% de las ofertas, especialmente en Gran Santiago y Gran Iquique. Además, las restricciones por género, donde el 16,8% de las piezas se ofrecen exclusivamente a mujeres, limitan aún más el acceso. Esta situación es más pronunciada en Gran Santiago y Gran La Serena-Coquimbo, lo que indica que, además de las dificultades económicas, las barreras sociales también juegan un papel importante en la exclusión del mercado de arriendo.

La oferta orientada exclusivamente a estudiantes constituye otra barrera significativa, presente en el 7,9% de las ofertas. En áreas como Gran Valparaíso (21,5%) y Gran Concepción (19%), esta restricción es mucho más común, debido a la fuerte demanda de arriendo por parte de estudiantes universitarios. Sin embargo, en otras áreas metropolitanas, como Santiago, la oferta para estudiantes es más limitada, lo que sugiere una mayor competencia entre distintos perfiles de arrendatarios.

En cuanto a los estándares y servicios ofrecidos, se identifican variaciones regionales marcadas. Gran Santiago, Antofagasta y Gran Valparaíso lideran en cuanto a piezas amobladas y con acceso a servicios clave como internet/WiFi, lo que refleja la competitividad de sus mercados. En Santiago, el 51,4% de las piezas están amobladas y el 66,3% tiene acceso a internet/WiFi, lo que responde a la alta demanda de arrendatarios que buscan mejores condiciones de habitabilidad. En contraste, áreas como Gran Concepción y Puerto Montt muestran una menor proporción de piezas amobladas, pero una mayor oferta de climatización, con Gran Temuco destacando en este aspecto (32,6% de las piezas con climatización), lo que subraya la adaptación de la oferta a las condiciones climáticas locales.

Además de las barreras económicas y sociales, la informalidad sigue siendo un problema crítico en este mercado. La falta de contratos formales en el 28,6% de las viviendas en arriendo pone a los arrendatarios en una situación de vulnerabilidad, expuestos a abusos, como incrementos injustificados en los precios o desalojos forzados. Este alto grado de informalidad, especialmente en áreas metropolitanas más alejadas de los grandes centros urbanos, impide la implementación de mecanismos de protección eficaces para los arrendatarios y genera incertidumbre tanto para ellos como para los propietarios.

En conclusión, el arriendo de piezas, aunque ofrece una solución parcial al déficit habitacional, está plagado de barreras que limitan el acceso equitativo y perpetúan la informalidad. Si bien ciudades como Santiago, Antofagasta y Valparaíso ofrecen una mayor proporción de piezas equipadas, estas áreas también enfrentan precios altos y una demanda que sobrepasa la oferta disponible, lo que agrava las condiciones de acceso para sectores vulnerables. Por otro lado, áreas como Concepción y Puerto Montt, aunque con precios más accesibles, no ofrecen los mismos niveles de equipamiento y siguen luchando contra una oferta insuficiente.

Ante estos desafíos, es necesario fortalecer las políticas públicas que regulen este mercado, promoviendo estándares mínimos de habitabilidad y mejorando el acceso al arriendo mediante incentivos y regulaciones que protejan a los arrendatarios más vulnerables. El enfoque debe ser regional, reconociendo las particularidades de cada área metropolitana y adaptando las soluciones a las necesidades específicas de los diferentes mercados de arriendo. Solo así se podrá reducir la informalidad, mejorar las condiciones de habitabilidad y asegurar un acceso más equitativo a la vivienda.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ACT Government. (2024). *The Renting Book*. Community Safety Directorate. <https://www.justice.act.gov.au/renting-and-occupancy-laws>
- City and County of San Francisco. (2021). *San Francisco Rent Ordinance*. <https://sfrb.org>
- City of Vancouver. (2021). *Renting It Right: A guide for tenants and landlords*. <https://vancouver.ca>
- 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. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022022000100113>
- Déficit Cero. (2023). *Cuarto reporte Déficit Cero 2023: Contexto y desempeño de la política habitacional*. https://deficitcero.cl/uploads/estudios/2023.04.19_-CUARTO_REPORTE_DEFICIT_CERO_.pdf
- Déficit Cero. (2024). *Demanda social por vivienda en Chile: Una propuesta para estimar nuestro desafío habitacional*. <https://deficitcero.cl/documento2024>
- Encuesta de Caracterización Socioeconómica (CASEN). (2022). *Encuesta de Caracterización Socioeconómica* (conjunto de datos). Ministerio de Desarrollo Social y Familia.
- German Tenants' Association. (2020). *Mietspiegel: A guide to rental prices*. <https://mieterbund.de>
- Gil, D., Bogolasky, F., Link, F. & Marín, A. (2024). Ley de arriendo: propuestas para una política pública que garantice la seguridad de la tenencia. En Centro de Políticas Públicas UC (Ed.), *Propuestas para Chile. Concurso de Políticas Públicas 2023* (pp. 159-194). Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Gobierno de España. (2020). *Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)*. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>
- Gouvernement Français. (2020). *Encadrement des loyers*. <https://service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10752>
- Gov.UK. (2021). *Houses in Multiple Occupation (HMO) regulations*. <https://www.gov.uk/house-in-multiple-occupation-licence>
- Tokyo Metropolitan Government. (s.f.). *Rental housing policies in Tokyo*. https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/tintai/pdf/310-6-jyuutaku_eng.pdf
- 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. <https://doi.org/10.22136/est20191355>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2023). *Política Nacional de Desarrollo Urbano*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile. https://cndt.cl/wp-content/uploads/2024/03/Politica_Nacional-_de_Desarrollo_Urbano-1.pdf

- New York State Government. (2019). *Housing Stability & Tenant Protection Act of 2019*. <https://hcr.ny.gov/system/files/documents/2021/08/rent-laws-overview-english-10-2019.pdf>
- New Zealand Government. (2020). *Residential Tenancies Act*. <https://www.hud.govt.nz/our-work/residential-tenancies-amendment-act-2020>
- Reyes Labbé, M. & Silva Didier, I. (2021). *Asequibilidad de la vivienda y formas de tenencia*. EnLaCES - Edición 01. <https://ceschile.org/wp-content/uploads/2021/01/EnLaCES-primera-edicion.pdf>
- Rent Guidelines Board. (2021). *Rent Control FAQ*. <https://rentguidelinesboard.cityofnewyork.us/resources/faqs/rent-control/>
- Rolnik, R., Andrade Guerreiro, 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>
- Wilhelmsson, M. (2021). *Demand for rent-regulated apartments: The case of Sweden*. Division of Real Estate Economics and Finance, Department of Real Estate and Construction Management, KTH Royal Institute of Technology. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1576757/FULLTEXT01.pdf>
- Woetzel, J., Ram, S., Mischke, J., Garemo, N. & Sankhe, S. (2014). *A Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge. Executive Summary*. McKinsey Global Institute. https://www.mckinsey.com/~media/mckinsey/featured%20insights/urbanization/tackling%20the%20worlds%20affordable%20housing%20challenge/mgi_affordable_housing_executive%20summary_october%202014.ashx



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