



**VALPARAÍSO**, 27 de octubre de 2021

## **RESOLUCIÓN N° 815**

La Cámara de Diputados, en sesión 94° de fecha de hoy, ha prestado aprobación a la siguiente

### **RESOLUCIÓN**

Considerando que:

Es de conocimiento público que en los últimos años los precios de los arriendos en nuestro país se han disparado, lo cual dificulta el acceso a la vivienda especialmente en aquellos sectores de la población con más carencias y en los cuales la única solución habitacional es el arriendo. Se estima que actualmente el déficit nacional de viviendas ronda los 450.00 hogares (1). En este sentido hablamos de familias que no tienen acceso a la vivienda propia, ya sea porque no califican en los segmentos socioeconómicos beneficiados por programas habitacionales del Estado, o bien, porque carecen de capacidad de ahorro necesaria para financiar la adquisición de una vivienda propia.

Esta realidad que viven muchos chilenos se puede apreciar desde dos posibles factores: los precios de los arriendos aumentan y el tamaño de las viviendas está reduciendo. Respecto del primer punto, estudios señalan que en los últimos años el precio de los arriendos ha aumentado considerablemente. Entre 2009 y 2015 el precio promedio de arriendos en zonas urbanas aumentó en un 31,2% (de UF 5,8 a UF 7,7). En particular, en el Área Metropolitana del Gran Santiago (AMOS), el incremento fue de un 18% (de UF 7,3 a UF 8,6). En comunas del norte como Iquique y Antofagasta, el aumento fue de 99%, muy por encima del promedio nacional, con un salto desde UF 5,9 a UF 11,8 (MIDESO, 2009, 2015).

Respecto al tamaño de las viviendas, las ofertas de arriendos actuales se caracterizan por viviendas de menor tamaño, principalmente destinadas a habitaciones de grupos familiares pequeños. La última encuesta CASEN (2) señala que a nivel de la Región Metropolitana de Santiago, para los tramos de vivienda "de 30 a 40 m<sup>2</sup>" y "de menos de 30 m<sup>2</sup>", los incrementos de precio de arriendo entre 2009 y 2015 fueron de 25,5% y 46,5% respectivamente. El análisis por comunas es aún más evidente. En la comuna de Santiago, el arriendo de vivienda "de menos de 30 m<sup>2</sup>" se encareció en un 133% (desde UF/m<sup>2</sup> 0,10 a UF/m<sup>2</sup> 0,24), vale decir, si en el año 2009 el arriendo promedio de vivienda de 25 m<sup>2</sup> en esa

**SEÑOR FISCAL NACIONAL ECONÓMICO**



comuna costaba UF 2,5, en el año 2015 su valor se elevó a UF 6. En el mismo período de tiempo, en la comuna de Independencia el arriendo de vivienda "de menos de 30 m<sup>2</sup>" se encareció un 81% (de UF/m<sup>2</sup> 0,07 a UF/m<sup>2</sup> 0,17). Con el paso de los años los precios han ido aumentando y consolidando una tendencia a nivel nacional.

La vivienda representa uno de los mayores gastos mensuales que deben solventar las familias en nuestro país. Según los resultados de la encuesta CASEN del año 2017, un 21,9% de la población (1.270.483 hogares) arrienda su vivienda, demostrando un aumento sostenido en ese porcentaje desde el año 2006 (15,9%). La Encuesta, de Presupuestos Familiares (EPF) del Instituto Nacional de Estadística (2018) muestra que, en 2017, ya un 25% de los hogares del país habitaban en esa modalidad. A esto debemos agregar que el 30% de los hogares que son compartidos por 2 o más familias aducen entre las razones para compartirlo el no tener los recursos necesarios para acceder a una vivienda independiente, y entre el primer y tercer quintil el porcentaje sube a 35%. El número de hogares con allegados se ha incrementado entre 2009 y 2015 en un 20,5% a nivel país. En la Región Metropolitana este porcentaje ha aumentado en un 23,3%. Todas estas cifras aumentan si consideramos aquellos hogares constituidos por inmigrantes.

Como se aprecia, un considerable porcentaje de familias y hogares, especialmente de ingresos bajos y medios, ha quedado por años fuera del mercado de la vivienda, familias y hogares para quienes las políticas habitacionales que sucesivamente han implementado los gobiernos en los últimos años son insuficientes, sean destinadas a la vivienda propia como en el caso de los subsidios de arriendo. Un aumento en el precio de los arriendos de viviendas no sólo se traduce en la exclusión de algunos sectores de la población a dicha opción habitacional, sino también, en aquellos que con esfuerzo pueden pagar dichos arriendos, representa un aumento sostenido del costo de la vida que implica disminuir el gasto que pudiesen solventar en necesidades relacionadas con la salud, educación, alimentación, etc.

Existen datos que indican que la real causa del aumento del precio de los arriendos sería la concentración de viviendas que están destinadas con fines de renta como sustituto a pensiones y fondos de inversión, los cuales invierten en instrumentos que cuentan con un porcentaje de retorno medianamente asegurado en el tiempo, como la inversión inmobiliaria. Por ello, el tamaño y calidad de las viviendas ya no estaría pensado para satisfacer reales necesidades de vivienda, entendiendo como tal una vivienda destinada para ser habitación de una familia, sino que pensadas para inversionistas y arrendada a personas que viven solas o bien como segunda vivienda, A esto se suma que el precio de los arriendos no son determinados directamente acordes a un precio "de mercado" sino más bien en consideración a las rentas o retornos esperados por los inversionistas.



Resulta particularmente preocupante que, a pesar de un aumento en la oferta de vivienda, esto no se traduzca en una reducción de precios como si se produciría en condiciones de un mercado altamente competitivo. Esta es la principal razón por la cual es necesario desarrollar un estudio, por parte de especialistas, con el fin de analizar al detalle el comportamiento y evolución del mercado de los arriendos en nuestro país, orientado a tomar medidas por parte del Poder Ejecutivo, o bien, a través del trabajo legislativo, tendientes a regular el mercado y traducir dicha regulación en una baja sostenida de los precios. En relación con este punto, y a partir de los anterior, según el artículo 39° letra p) del DL 211, son deberes y atribuciones del Fiscal Nacional Económico "p) Realizar estudios sobre la evolución competitiva de los mercados (...) y efectuar recomendaciones a órganos del Estado y agentes económicos.". En este sentido, consideramos preciso que la Fiscalía Nacional Económica realice un estudio de mercado como el que se solicita y que las conclusiones a las cuales llegue sean entregadas al Poder Ejecutivo, Poder Legislativo, organizaciones sociales y agentes del mercado inmobiliario, con la finalidad de estudiar la implementación de iniciativas gubernamentales o legislativas que permitan incidir favorablemente en una reducción sustantiva de los precios de los arriendos acorde y a partir de un diagnóstico preciso de la situación actual.

#### **LA CÁMARA DE DIPUTADOS RESUELVE:**

Solicitar al Fiscal Nacional Económico que, en ejercicio de sus atribuciones legales, instruya la realización de un estudio respecto del mercado de arriendos de viviendas en Chile en atención la concentración del mercado y el correlativo aumento sostenido de los precios, con el fin de entregar una análisis detallado de sus razones y efectos, además de entregar recomendaciones a las autoridades sectoriales competentes para aminorar los efectos de dichos aumentos de precios.

Lo que me corresponde poner en conocimiento de US.

Dios guarde a US.,

**FRANCISCO UNDURRAGA  
GAZITÚA**  
Primer Vicepresidente de la Cámara  
de Diputados



A handwritten signature in blue and red ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line.

**LUIS ROJAS GALLARDO**  
Prosecretario de la Cámara de  
Diputados

## Anexo

### Notas:

1. CIPER, disponible en <https://ciperchile.cl/2018/07/25/arriendos-por-las-nubes-efecto-de-la-creciente-concentración-de-la-propiedad>
2. Disponible en: [http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casen-multidimensional/casen/docs/Resultados\\_vivienda\\_casen\\_2017.pdf](http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casen-multidimensional/casen/docs/Resultados_vivienda_casen_2017.pdf)