



Centro de Estudios Inmobiliarios
ESE Business School – Universidad de los Andes

Estudios Nro. 1

El crecimiento del mercado de arriendo en Chile

José Miguel Simian

Septiembre 2018

Resumen: el presente estudio revisa, en base a los datos recientemente publicados de la encuesta CASEN 2017, el cambio en la proporción de hogares que usa su propia vivienda en Chile (“hogares propietarios”) versus los hogares que arriendan una vivienda. Desde 2003 hasta hoy ha habido una importante disminución en los hogares propietarios, particularmente entre 2015 y 2017. Este trabajo caracteriza además a los hogares arrendatarios. Estos son mayoritariamente hogares liderados por personas jóvenes y están en los quintiles más bien altos de ingreso. La velocidad de crecimiento de estos hogares es muy alta entre 2015 y 2017.

La publicación de la encuesta CASEN 2017 hace algunas semanas encendió un importante debate acerca del aumento (aunque muy leve) de la desigualdad. Hay otros datos de la encuesta, sin embargo, que resultan de interés para el mercado inmobiliario. Destacamos aquí particularmente el aumento del número de hogares que arrienda una vivienda entre 2015 (la CASEN anterior) y el 2017. La demanda habitacional se ha movido hacia un mayor número de hogares que arriendan su vivienda, aun cuando los propietarios siguen siendo mayoría. La tabla 1 muestra que de los 5,7 millones de hogares que había en Chile en 2017, casi 3,5 millones (el 60%) usaba su propia vivienda y algo menos de 1,3 millones la arrendaba. Como se aprecia en la última columna de la tabla 1, el cambio desde 2015 se concentra muy fuertemente en los hogares arrendatarios. En dos años los hogares crecieron en casi 340.000 y casi 180.000 de ellos arriendan su vivienda. Pensamos que se trata de un cambio muy relevante del mercado habitacional chileno y que, si bien venía desde hace varios años, se ha acentuado fuertemente en los últimos dos.

El gráfico 1 muestra la proporción de hogares urbanos que viven en su propia vivienda (en adelante “hogares propietarios”) en Chile y en la Región Metropolitana (RM) de acuerdo a las distintas encuestas CASEN. Ésta sube entre 1990 y hasta 2003, lo que puede considerarse un gran logro de la política habitacional chilena a través de su sistema de subsidios para acceder a la vivienda propia.¹ Desde 2003, sin embargo, la propiedad de vivienda viene descendiendo en Chile. Hemos pasado de un 70% de propiedad de vivienda a algo menos de 60% en 2017. Es una caída de 10 puntos porcentuales y casi 5 puntos se producen entre 2015 y 2017.

Si consideramos sólo aquellos hogares que se cambiaron de comuna en los últimos cinco años, que identifica explícitamente la encuesta y representan aproximadamente un 8% de la muestra, el 66% de ellos

arrienda su vivienda a nivel urbano y el 70% en la RM. Este mismo número era 53% hace dos años (CASEN 2015) y 53% también en la RM. Se trata de un cambio muy grande en muy poco tiempo.

Gráfico 1: Propiedad de Vivienda en Chile

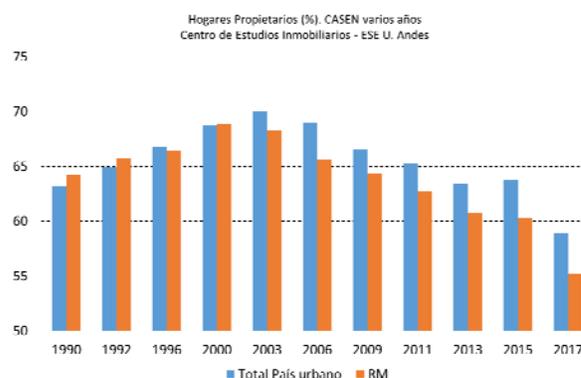
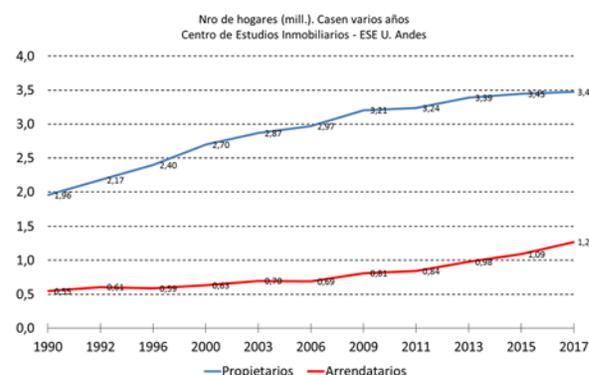


Gráfico 2: Hogares propietarios y arrendatarios en Chile



Es interesante mirar también las cifras absolutas de hogares en Chile que viven en su propia vivienda versus las cifras de arrendatarios. Éstas se muestran en el gráfico 2. En 1990 había en Chile algo menos de 2 MM de hogares que vivían en su propia vivienda y este número sube de manera constante hasta 2017 y llega casi a los 3,5 MM. El crecimiento de este grupo, sin embargo, se viene aplanando y el número de hogares que viven en su propia vivienda sube relativamente poco

¹ Véase más detalle en el trabajo de Simian “Logros y desafíos de la política habitacional en Chile”. Revista de Estudios Públicos, Nro. 113, 2009 y también en Capítulo “Política habitacional” de Slaven Razmilic

en “La industria Inmobiliaria en Chile. Evolución, desafíos y mejores prácticas”. Editado por José Miguel Simian y Verónica Niklitschek. Pearson 2017.

en los últimos años. Si mirásemos sólo la RM veríamos que el número absoluto de hogares que vive en su propia vivienda disminuye entre 2015 y 2017.

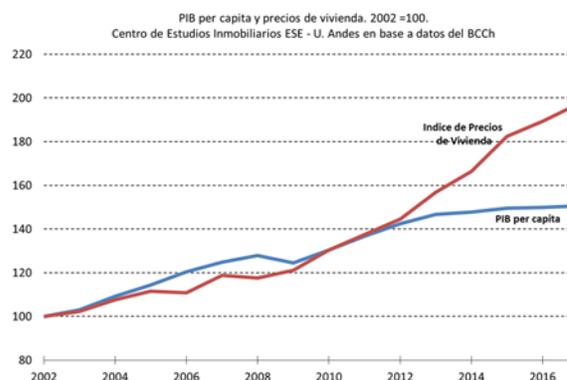
Al mismo tiempo, los hogares que arriendan vienen subiendo fuertemente y pasan de algo más de medio millón en 1990 a casi 1,3 MM en 2017, es decir, en los últimos seis años este grupo crece en casi medio millón de hogares. En términos de tasas de crecimiento, los hogares propietarios crecen al 1% por año desde 2009, mientras que los arrendatarios lo hacen al 5,7% por año. Si consideramos sólo los últimos dos años, los hogares propietarios crecen al 0,4% y los arrendatarios al 7,9% por año. Es el mercado de arriendo el que está creciendo. El mercado de propietarios está claramente estancado o retrocediendo en algunas comunas.

¿Quiénes son los hogares arrendatarios? Lo que muestra la encuesta CASEN es que son hogares encabezados por personas más jóvenes, en promedio de 41 años (versus 58 años del hogar propietario). El 42% tiene menos de 35 años y el 65% menos de 45 años. En términos de sus ingresos, éstos son más bien altos: algo más de la mitad está en los quintiles de ingreso IV y V y otro 18% está en el tercer quintil. La tabla 2 muestra la distribución de los 1,3 MM de hogares que arriendan en Chile según grupo etareo y quintil de ingreso autónomo. La tabla muestra también el ingreso monetario promedio del hogar. De acuerdo a la misma encuesta es posible señalar que la mitad de estos hogares está en la RM. Le siguen en concentración la V Región (11%) y la VIII Región (7,7%), es decir, el 70% está en las zonas metropolitanas más grandes del país.

Constatamos entonces que hay un importante aumento en el número y proporción de hogares arrendatarios. La pregunta que surge ahora es, ¿por qué este aumento? Si bien es una pregunta que requiere todavía más investigación, al menos tres razones pueden esbozarse aquí: 1) los altos precios de viviendas dificultan la compra y los arriendos han subido proporcionalmente menos; 2) hay una abundante oferta de unidades en arriendo y 3) un eventual cambio en los estilos de vida que hace que los hogares pospongan

decisiones como la compra de una vivienda. En lo que sigue, ahondamos en estas razones.

Gráfico 3. Evolución de los Precios Residenciales y PIB per cápita en Chile



Una primera razón que explica el cambio hacia más arriendo versus compra puede estar en el fuerte aumento en los precios residenciales. Las viviendas se han vuelto caras de comprar y, como veremos, menos caras de arrendar. El gráfico 3 muestra la evolución de los precios residenciales en Chile en los últimos 15 años. La serie de precios es el Índice de Precios de Viviendas (IPV) que publica el Banco Central de Chile. Está normado en 100 en 2002 y se compara (también normado en 100 en 2002) con la evolución del PIB per cápita en Chile, medido en pesos constantes. Hasta 2011 las dos series se mueven a la par pero a partir de entonces los precios de vivienda se alejan del ingreso per cápita. Se observa una mayor alza de los precios residenciales que de los ingresos. Otras series de precios muestran resultados similares.

No es posible hacer aquí un análisis detallado de todas las causas que explican el alza de precios pero es posible mencionar algunas. Por un lado, las bajas tasas de interés en al menos una parte de este período implican mayores precios de activos, incluidos los inmobiliarios. Por otro lado, la fuerte demanda de inversionistas por esta clase de activo, mayores costos de construcción y, más recientemente, las contingencias regulatorias que han significado incrementos de costos

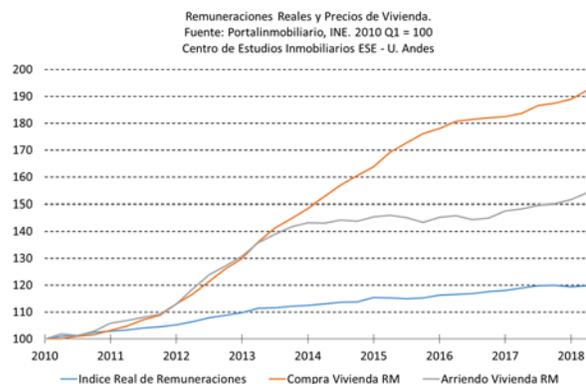
para la industria inmobiliaria presionan también al alza los precios.

Alguna evidencia muestra también que los precios de arriendo no han subido de la misma manera que los precios de las viviendas. Aquí hay diferencias importantes a nivel comunal. Usando datos de la misma encuesta CASEN, puede observarse que en la RM el arriendo promedio (con contrato) es \$ 313.000 contra \$318.000 del dividendo promedio. Sin embargo, en una comuna como Santiago el arriendo promedio es de \$ 261.000 y el dividendo de \$ 296.000. En comunas como Estación Central se observa el mismo fenómeno. El contraste es grande con una comuna como San Bernardo donde el dividendo promedio es de \$ 147.000 y el arriendo promedio de \$ 228.000. El subsidio habitacional juega aquí un rol clave. Santiago tiene un 70% de hogares arrendatarios y San Bernardo un 20%. Una parte de la explicación podría estar en el costo de arrendar versus el costo de comprar, especialmente en algunas comunas. El gráfico 4 muestra, con datos de Portalinmobiliario, la evolución de los precios de compra y los precios de arriendo en la RM desde 2011 en comparación con los salarios reales. Se observa que mientras que los precios de compra han subido casi 100%, los de arriendo lo han hecho en 50%.

La segunda razón que explica la expansión del mercado de arriendo es el crecimiento de la oferta. Si bien hay poca evidencia en cifras, sí hay bastante evidencia anecdótica de parte de las empresas inmobiliarias acerca de la importancia de pequeños inversionistas en la compra de unidades para arrendar. En algunos proyectos y en comunas específicas, fácilmente la mitad de las unidades puede ir a inversionistas y no a usuarios finales. Cifras recientes del Banco Central muestran un aumento en el número de personas que mantienen dos créditos hipotecarios y aquellos que tienen tres o más.² Se trata por tanto de unidades que, una vez entregadas, pasan a ofrecerse en arriendo. Esta oferta adicional explica que algunos

hogares vean más conveniente el arriendo que la compra.

Gráfico 4. Evolución de salarios reales, precios de venta y arriendo de viviendas



Es posible conjeturar que la oferta de unidades en arriendo generada por inversionistas ha inducido la formación de nuevos hogares, es decir, personas que solas o con otros han dejado los hogares en que estaban y han formado un hogar distinto, dada la disponibilidad de viviendas. Es posible pensar en personas jóvenes que dejan de vivir con sus padres y se van a vivir, solos o con otros, a una nueva vivienda. Esto en parte es posible porque hay viviendas disponibles. Las cifras de la CASEN 2017 dan cuenta de un fuerte aumento en la formación de hogares entre 2015 y 2017. Mientras que la población en Chile apenas aumenta en estos dos años, los hogares crecen en casi 340.000, es decir, 170.000 por año. Es el crecimiento más grande en el número de hogares en casi 30 años. Sin duda que el fenómeno migratorio es parte de la explicación pero es llamativo el bajo crecimiento de la población contra el alto crecimiento en el número de hogares. De la mano de esto va una reducción en su tamaño desde 3,2 a algo más de 3 personas por hogar. Los hogares unipersonales crecieron casi al 10% por año y los hogares de dos personas al 7% por año. Es razonable pensar que una buena parte de esos nuevos hogares en Chile son arrendatarios.

² Véase Banco Central de Chile. Informe de Estabilidad Financiera, Primer Semestre 2018, pp. 23.

La tercera razón del aumento en el arriendo podría estar en el cambio en los estilos de vida de los hogares chilenos. ¿Qué prefieren los hogares, comprar o arrendar? No hay casi ninguna evidencia respecto de estas preferencias. La encuesta realizada por Isabel Palma y recientemente presentada en un foro inmobiliario del ESE Business School a potenciales compradores de vivienda aporta alguna luz. Casi la mitad de los encuestados arrienda su vivienda. Ellos valoran cosas como los viajes, cercanía a espacios de entretenimiento y descanso, lugares de trabajo y medios de transporte. Este tipo de cosas está en zonas urbanas consolidadas y es allí donde proliferan las viviendas de arriendo. La casa propia, en cambio, ha dejado de ser el sueño que era en alguna época y la vivienda no se considera como algo para toda la vida. Estas características de los hogares en Chile en 2017 se combinan bien con una eventual mayor preferencia por arriendo, al menos en algunas etapas de la vida. Esto coincide con el perfil de arrendatarios: hogares más bien jóvenes con ingresos comparativamente altos.

De este análisis surgen algunas consecuencias para la industria inmobiliaria: por un lado, la expansión del mercado de arriendo abre interesantes oportunidades en la renta residencial y para los proyectos de *multifamily*. Por otro lado, los desarrolladores tendrán que apuntar eventualmente más a inversionistas como clientes que a usuarios finales, dependiendo del tipo de proyecto que se trate. La reconversión de activos habitacionales en edificios de renta puede surgir también como una nueva oportunidad, eventualmente con menos complejidad normativa. La principal dificultad radica probablemente en lo atomizado de la propiedad.

También hay consideraciones de política pública que pueden ir surgiendo: mayor énfasis en el subsidio de arriendo, por un lado, y eventualmente un esfuerzo por conseguir que se construyan viviendas más asequibles en zonas urbanas consolidadas. Esto podría lograrse permitiendo mayores densidades, alturas y constructibilidad. Sin embargo, los cambios en los

planes reguladores que hemos visto en el último tiempo apuntan en la dirección opuesta.

Todos los derechos reservados. Prohibida cualquier reproducción total o parcial sin autorización escrita del ESE Business School.

Contacto:

Veronica Nilklitschek (vniklitschek.ese@uandes.cl)

José Miguel Simian (jsimian@uandes.cl)

Centro de Estudios Inmobiliarios
ESE Business School
Universidad de los Andes

www.ese.cl

Av. Plaza 1905 (San Carlos de Apoquindo)
Santiago – Chile

Tel. +56 226181550

Tabla 1: Tenencia de la Vivienda en Chile

CASEN 2017. Total País (miles)							
	I	II	III	IV	V	Total	Diferencia con CASEN 2015
Propia	684	728	711	683	670	3477	30,5
	61%	61%	61%	59%	58%	60%	
Arriendo	150	209	236	301	375	1270	178,5
	13%	18%	20%	26%	32%	22%	
Cedida	240	212	175	143	97	867	93,3
	21%	18%	15%	12%	8%	15%	
Otra	52	44	34	30	20	180	36,7
	5%	4%	3%	3%	2%	3%	
Total	1127	1193	1156	1157	1161	5794	339,1

Centro de Estudios Inmobiliarios ESE Business School – U. de los Andes en base a CASEN 2017.

Tabla 2: ¿Quiénes son los 1,3 MM de hogares arrendatarios en Chile?

Edad		Quintil autónomo nacional					
		I	II	III	IV	V	
< 35	42%	12%	15%	17%	24%	33%	100%
		\$ 253.848	\$ 452.371	\$ 628.367	\$ 855.747	\$ 1.866.590	
35 a 45	23%	13%	18%	19%	22%	29%	100%
		\$ 304.295	\$ 545.584	\$ 761.594	\$ 1.023.177	\$ 2.187.249	
>45	34%	11%	17%	20%	25%	27%	100%
		\$ 266.476	\$ 500.928	\$ 702.534	\$ 911.123	\$ 2.205.025	
Total		12%	16%	18%	24%	30%	100%

Centro de Estudios Inmobiliarios ESE Business School – U. de los Andes en base a CASEN 2017.