

ECONOMÍA Y NEGOCIOS

SANTIAGO DE CHILE, MARTES 20 DE OCTUBRE DE 2020

En 2014 el valor en la RM promediaba 19 UF y este ejercicio llega a 15,2 UF, según estudio de Toctoc.com

Arriendo en Santiago: Tres de cada diez hogares alquilan y precios caen 20% en seis años

Los pequeños inversionistas han visto descender las rentabilidades del negocio de renta en el último tiempo, pero aún están en números "buenos", afirman en el sector.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Importantes cambios registra el mercado del arriendo en el Gran Santiago en las últimas décadas. La cantidad de hogares que alquila se duplicó en los últimos 20 años por factores como el encarecimiento de los precios de las viviendas para comprar. Esto fue acompañado de un aumento de la oferta de departamentos disponibles a la renta por el efecto de los inversionistas "hormiga", que vieron en este sector un negocio rentable y una fuente de ingresos para su vejez.

De hecho, esta mayor oferta de viviendas ha generado una baja en los precios de los arriendos de 20% entre 2014 y 2020, cuando el valor promedio pasó de 19 UF a 15,2 UF.

Esto, con una leve disminución en el tamaño de las propiedades que hoy promedian 54,8 metros cuadrados.

Así lo revela un detallado análisis de Toctoc.com, plataforma inmobiliaria ligada a Iconstruye, que aborda los cambios en el rubro del arriendo. El estudio señala que el porcentaje de hogares propietarios en la capital ha descendido sostenidamente, pasando desde 67% en el 2000 a 56% a finales de 2017 (sobre la base de la encuesta Casen).

Pero hasta 2010 esa disminución estuvo ligada a un alza de los hogares que habitaban una vivienda cedida por familiares, a cambio de trabajo o servicio, usufructo (solo uso y goce) y ocupación irregular.

En tanto, el porcentaje de grupos familiares que alquilaba se mantenía en torno al 20%. Sin embargo, a partir de 2011, estos

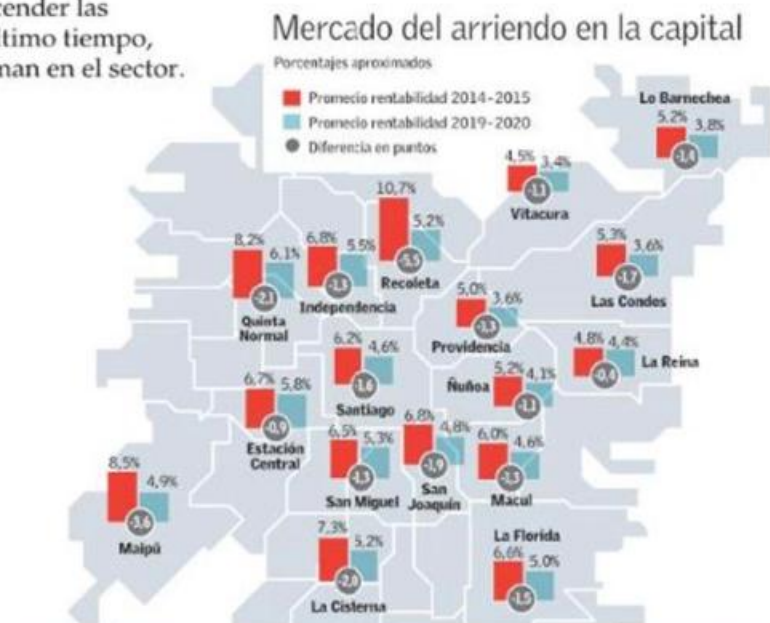
últimos comienzan a crecer, alcanzando 28% del total de hogares en 2017. El informe señala que esa tendencia "ha seguido creciendo en lo más reciente, a la luz del alto porcentaje de departamentos vendidos para inversión en los últimos dos años y del aumento sostenido del fenómeno migratorio. Esto significa que actualmente al menos tres de cada 10 hogares son arrendatarios en el Gran Santiago".

Así, en los últimos 20 años, el número de hogares arrendatarios se duplicó (111%), alcanzando 650 mil en 2017, mientras que los propietarios han crecido 23%, alcanzando 1,3 millones de hogares.

Entre los factores que explican el alza de los inquilinos, el análisis menciona la búsqueda de sectores mejor localizados y con acceso a servicios, el aumento de hogares unipersonales, monoparentales y de parejas sin hijos. A lo anterior se añade el encarecimiento de los precios de las viviendas -por sobre los salarios promedio- que entre 2014 y 2020 subieron casi 40%, alcanzando actualmente las 65,3 UF por m². Otro elemento que incide en el avance de los arrendatarios es el incremento de las exigencias para obtener un crédito hipotecario, en particular el 20% del pie para un crédito.

Si bien los valores de ventas de las viviendas se han disparado, no se observan movimientos similares en los arriendos, los que medidos en UF han bajado 20% en los últimos seis años (ver infografía).

En esa situación se advierte el impacto de los inversionistas que compran viviendas para el



Año	Semestre	Precio promedio de arriendo en la RM (En UF)	Rentabilidad promedio en la RM (%)	
2014	I	19,0	8,1	
	II	19,1	7,6	
2015	I	18,4	7,0	
	II	16,6	6,3	
2016	I	17,0	6,0	
	II	17,5	5,9	
2017	I	17,6	5,9	
	II	18,3	5,8	
2018	I	17,5	5,8	
	II	17,2	5,7	
2019	I	16,6	5,1	
	II	16,6	4,8	
2020	I	15,2	4,7	

Fuente: Toctoc.com

EL MERCURIO

negocio de renta atraídos por las rentabilidades. Daniel Serey, gerente de Estudios de Toctoc.com, explica que estos al demandar departamentos

presionan al alza los precios de venta de los departamentos, pero cuando esas unidades se añaden a la oferta de arriendo ayudan a contener los valores

en el rubro del alquiler. En este contexto, la rentabilidad promedio del mercado del arriendo de la Región Metropolitana ha caído en los últimos

seis años, pasando de 8,1% en 2014 a 4,7% en la primera mitad de 2020.

"La rentabilidad antes era muy buena y hoy sigue siendo buena", sostiene Serey. El estudio muestra que Recoleta, Maipú y Quinta Normal son las comunas que más han bajado en rentabilidad (ver infografía). Añade que el sector oriente exhibe las rentabilidades más bajas, entre 3% y 4%, aunque también la disminución ha sido, en promedio, más moderada en los últimos años.

Otro análisis que hizo Toctoc.com se relaciona con los propietarios y la cantidad de viviendas que poseen. Indica que tras aplicar filtros destinados a la identificación de empresas, organismos públicos y sociedades comerciales, sobre su base de datos de dueños, se obtiene que 98.618 propietarios poseen más de un inmueble y donde 88.032 tienen dos o tres unidades. Eso, añade, constituye el universo de posibles inversionistas -no institucionales- que manejan su cartera de viviendas de manera directa, y no a través de una sociedad. Quienes tienen una propiedad, en tanto, suman 1,11 millones.

El documento también indica que existe un número considerable de hogares que sin el ingreso que reciben por concepto de arriendo recibirían menos de dos sueldos mínimos. Señala que, en 2017, 20.557 grupos familiares recibirían menos del sueldo mínimo actual sin el monto que perciben por arriendo. De estos, el 71% son hogares cuyo jefe de hogar es un adulto mayor.

Asimismo, 23.048 hogares perciben además del arriendo un ingreso de entre 1 y 2 sueldos mínimos, y casi dos tercios de los jefes de hogar son adultos mayores. Esos grupos son vulnerables a aumentos de vacancia, caídas en los precios de renta y al actual contexto de pandemia, donde la mora por arriendo ha crecido producto del deterioro del mercado laboral.