

# VARIABLES DEL MERCADO DEL ARRENDAMIENTO HABITACIONAL EN CHILE.

## Autor

---

Verónica de la Paz  
Mellado  
Email: [vdelapaz@bcn.cl](mailto:vdelapaz@bcn.cl)  
Tel.: (56) 32 226 3907

Pedro Guerra Araya  
Email: [pguerra@bcn.cl](mailto:pguerra@bcn.cl)  
Tel.: (56) 32 226 3903

## Comisión

---

Elaborado para la Comisión de  
Vivienda, Desarrollo Urbano y  
Bienes Nacionales  
(Boletín N° 16019-14)

N° SUP: 139262

---

## Resumen

---

La vivienda ha experimentado una fuerte alza en sus precios, tanto en propiedad como en arrendamiento. Las razones de este fenómeno son múltiples y dicen relación tanto con coyunturas económicas como con cambios sociales que han valorado y aumentado la demanda, acompañado de una ralentización del mercado inmobiliario y dificultades en el acceso al suelo urbano.

Paralelamente al alza en el precio de la vivienda, se observa que se han desacoplado las variaciones del precio de la vivienda con el de las remuneraciones y se ha agudizado el fenómeno de la financiarización de la vivienda, que ha promovido la incorporación de otros actores, grandes tenedores o grupos de inversión como arrendadores de vivienda.

Inciden también la apertura a otras formas de arrendamiento de las propiedades, como los arrendamientos temporales que han ocupado una parte de la oferta disponible y que anteriormente se destinaba al arrendamiento permanente.

Por otra parte, se ha ido posicionando en la población la conceptualización de la vivienda como un derecho, que independientemente de la forma de tenencia debe entregar a quién la habita cierta seguridad en su acceso, tenencia, y demás condiciones adecuadas a la vida personal y familiar.

De la revisión de distintas fuentes se puede observar:

- a. La ausencia de información suficiente para hacer un seguimiento acucioso del mercado del arrendamiento con información desagregada, representativa territorialmente y que considere las necesidades de todos los actores involucrados.
- b. El arrendamiento habitacional es un mercado que ha crecido de manera importante en el país y hay actores que manifiestan que

es un proceso que continuará desarrollándose. Al respecto las normas vigentes no distinguen el arrendamiento habitacional de otras formas de arrendamiento. Tampoco hay normas específicas que recojan los nuevos escenarios que se están produciendo.

- c. Desde el punto de vista de los arrendadores, es posible advertir la existencia de nuevos actores, representado por actores financieros y grandes tenedores de viviendas (personas naturales o jurídicas)
- d. Los arrendatarios han aumentado y son principalmente personas jóvenes y de los segmentos de menores ingresos, para muchos de los cuales la vivienda en propiedad no es accesible.
- e. La migración ha aumentado la demanda por arrendamiento.
- f. El desarrollo del mercado del arrendamiento ha dado pie a nuevos productos inmobiliarios destinados al arrendamiento, como son los edificios multifamiliares, las propiedades de varias unidades, de un solo propietario y destinados completamente al arrendamiento. No hay consideraciones especiales en el régimen vigente respecto de esta figura.
- g. Los principales conflictos que se judicializan en el arrendamiento dicen relación con el no pago de las rentas de arrendamiento. Una estimación gruesa permite dar cuenta que la proporción de conflictos en el arrendamiento que se judicializan es del orden de uno por ciento y la principal causa es la ausencia de pago.

## Tabla de Contenido

I.	Introducción .....	3
II.	El arrendamiento y su influencia actual en el mercado de la vivienda.....	3
III.	Caracterización de los arrendatarios .....	8
IV.	Caracterización de los arrendadores .....	11
V.	Algunos otros descriptores de la relación de arrendamiento en Chile.....	19
VI.	Observaciones finales .....	24
	Referencias.....	25

## I. Introducción

---

La vivienda ha experimentado una fuerte alza en sus precios, tanto en propiedad como en arrendamiento. Las razones de este fenómeno son múltiples y las explicaciones a esta situación son diversas y dicen relación con los distintos ámbitos con los que se aborda esta materia.

Coinciden en el escenario actual tanto fenómenos económicos y sociales que han valorado y aumentado la demanda de vivienda, acompañado de una ralentización del mercado inmobiliario y dificultades en el acceso al suelo urbano. Según distintos actores, esto se relaciona con el régimen legal aplicable al suelo, con la disponibilidad de este y su accesibilidad y disponibilidad, o con la ausencia de gestión de este.

Por otra parte, ha habido un aumento de la población, una disminución del tamaño de los hogares, y por tanto una mayor demanda de viviendas.

Paralelamente al alza en el precio de la vivienda, se observa de manera general una disminución del poder adquisitivo de los ingresos, particularmente evidente en los segmentos más desposeídos, cuestión que se observa en distintos países y que ha desacoplado las variaciones del precio de la vivienda con el de las remuneraciones.

Además, la “financiarización de la vivienda”, esto es la transformación de la vivienda en un activo financiero es otra variable que incide en el escenario actual, cuestión que luego de la crisis económica del año 2008, se ha agudizado y ampliado sus alcances.

Inciden también la apertura a otras formas de arrendamiento de las propiedades como son los arrendamientos temporales que han ocupado una parte de la oferta disponible y que anteriormente se destinaba al arrendamiento permanente.

Por otra parte, se ha ido posicionando en la población la conceptualización de la vivienda como un derecho, que independiente de la forma de tenencia debe entregar a quién la habita cierta seguridad en su acceso, tenencia, y demás condiciones adecuadas a la vida personal y familiar.

Desde esta perspectiva se revisan distintas fuentes de información que describen este escenario con datos que dan cuenta de la profundidad de este fenómeno en nuestro país, y luego su incidencia en el mercado del arrendamiento.

## II. El arrendamiento y su influencia actual en el mercado de la vivienda

---

### 1. El arrendamiento como forma de tenencia de la vivienda

La primera fuente revisada es el **Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada en Chile**<sup>1</sup>, emitido en el año 2018, que diagnostica el mercado de la vivienda nacional a través de dos aspectos que define como centrales:

---

<sup>1</sup> Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada en Chile, 2018. Disponible en <http://bcn.cl/2u492> (octubre 2023)

“(... ) su **mercado privado**, el enfoque de la adquisición de viviendas y la consiguiente **segregación de grupos vulnerables** particulares. Estas dos características están interrelacionadas y no han contribuido a combatir las desigualdades existentes”.

Desde la perspectiva de la **vivienda como un derecho humano**, la mirada sobre la realidad nacional precisa varios aspectos en los que es necesario realizar perfeccionamientos. En este sentido, destaca los programas de subsidio como un mecanismo excepcional que ha permitido el acceso a la vivienda adecuada para muchas familias, pero, por otra parte, insta a tomar medidas para abordar el legado de segregación y aislamiento existente en sectores marginados de la población. Precisa la necesidad de una estrategia robusta y de largo plazo que garantice la coherencia de la política habitacional nacional con el derecho a la vivienda, lo que implica según señala:

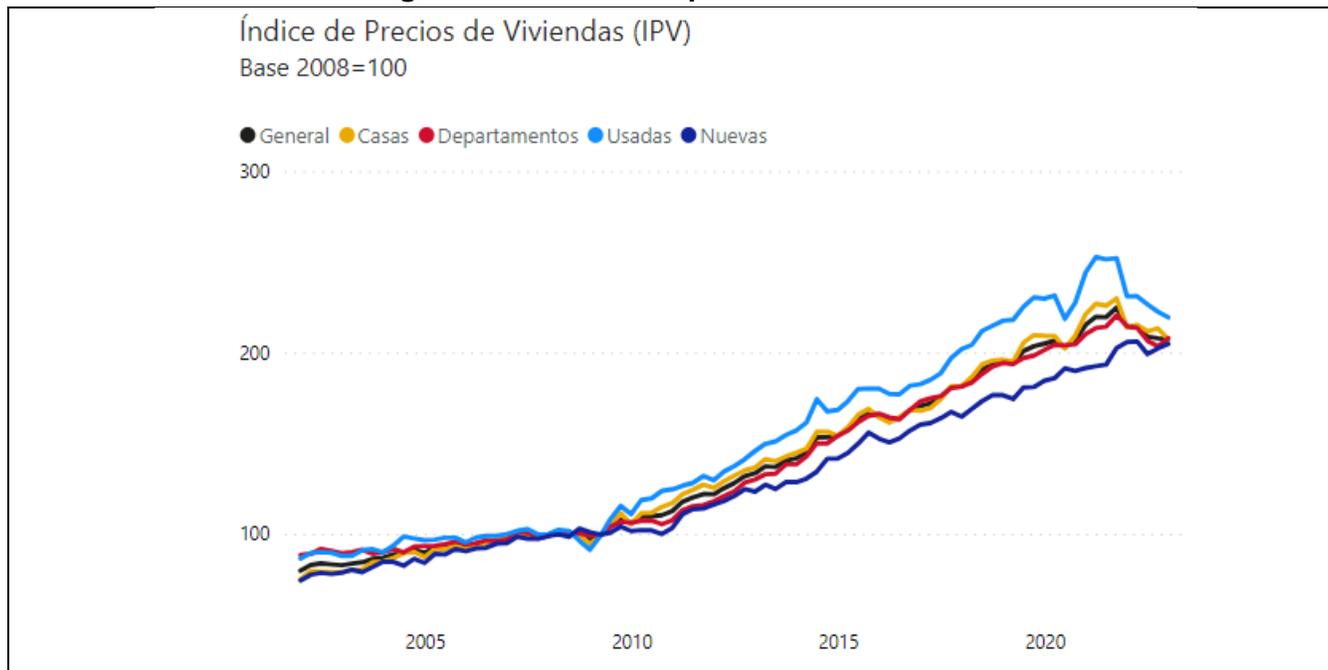
- a) Prioridad para los segmentos más marginados de la población, como los que viven en asentamientos informales, zonas rurales o en condiciones inadecuadas;
- b) Protección contra los desalojos forzosos;
- c) Prohibición de la segregación; y
- d) Dotación de fondos suficiente, con rendición de cuentas y supervisión efectivas.

Finaliza su documento emitiendo recomendaciones al país, basados en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y otros tratados pertinentes ratificados por Chile y en base a los cuales ha adquirido responsabilidades en relación con el derecho a una vivienda adecuada y a la no discriminación. Desde esta perspectiva realizó una serie de recomendaciones. En especial, y en relación al arrendamiento, señaló: (numero 86, letra j)

**Modernizar** la legislación relativa a las **viviendas de alquiler** a fin de **proteger mejor los derechos de los arrendatarios**, y establecer una **regulación adecuada de los arrendadores privados**;

Por otra parte, el Banco Central publica el **Índice del Precio de la Vivienda**<sup>2</sup>, indicador construido con la información del Servicio de Impuestos Internos (SII) con información de las transacciones de propiedades habitacionales a nivel nacional. Según señala el Banco, este análisis se realiza dada la relevancia en términos de estabilidad financiera de esta información, así como la relevancia de la vivienda como el activo familiar más relevante, y un de las principales fuentes de gasto a nivel familiar.

<sup>2</sup> Índice del Precio de la Vivienda, Banco Central. Disponible en <http://bcn.cl/3fl3i> (octubre 2023)

**Figura N° 1: Índice del precio de la Vivienda**

**Fuente: Banco Central**

La grafica da cuenta del alza general en los precios de compraventa de la vivienda en el periodo 2003 a 2023. Sin embargo, desde el último semestre 2021, se observa una tendencia a la baja, a excepción de las propiedades nuevas.

Una mirada más precisa, es el documento “¿Qué está pasando con los Precios de las Viviendas en Chile? Resultado del IPV del Banco Central al primer trimestre de 2023”<sup>3</sup> de los economistas del Banco Central, Juan José Balsa y Javiera Vásquez. Este informe da cuenta para el primer trimestre del año 2023, de los siguientes resultados:

Los datos del IPV permiten concluir que:

**El número de transacciones** (compra y venta) **continuó con la tendencia a la baja** mostrada en 2022.

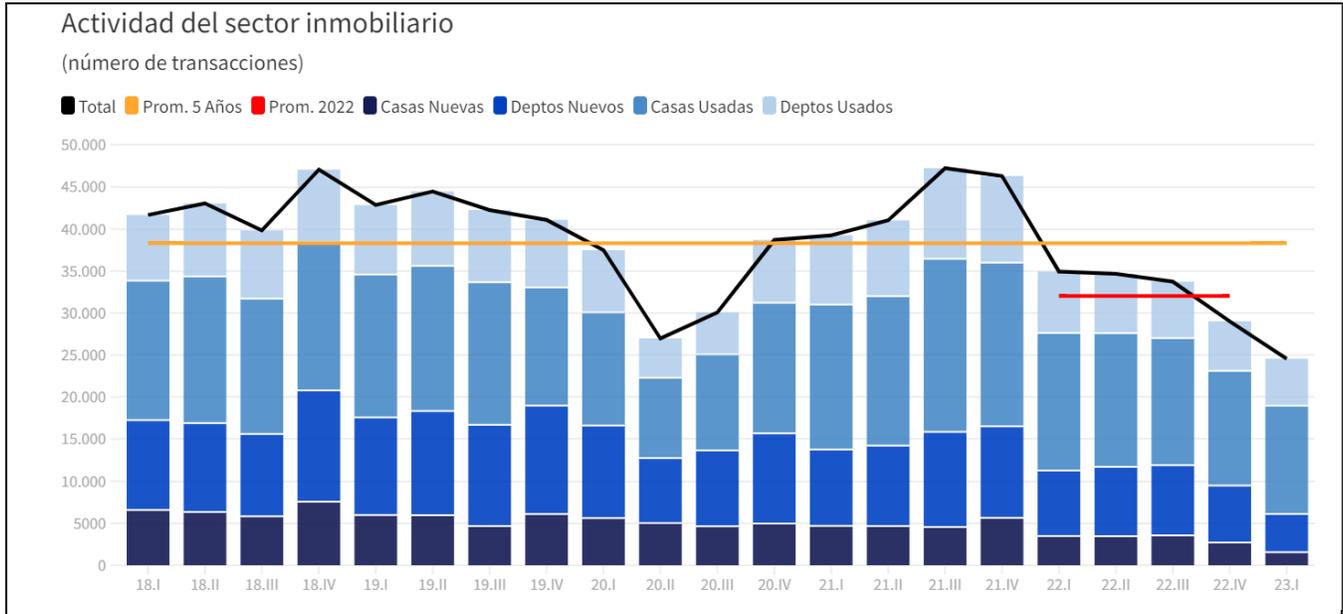
**El precio de las viviendas volvió a mostrar variaciones anuales** negativas, acumulando ya 5 trimestres de caída. La baja fue explicada en mayor medida por el menor valor de las propiedades usadas.

<sup>3</sup> Balsa, Juan Jose y Vasquez, Javiera “¿Qué está pasando con los Precios de las Viviendas en Chile? Resultado del IPV del Banco Central al primer trimestre de 2023. Disponible en <http://bcn.cl/3fl3j> (octubre 2023)

Por zona geográfica, **la zona centro** —que considera las regiones de Coquimbo, Valparaíso, O'Higgins y del Maule— **del país es la que más contribuye a la variación anual del IPV.**

En el gráfico a continuación, se observa el detalle del periodo 2018 a 2023.

**Figura N° 2: Actividad del Sector Inmobiliario, 2018 - 2023**



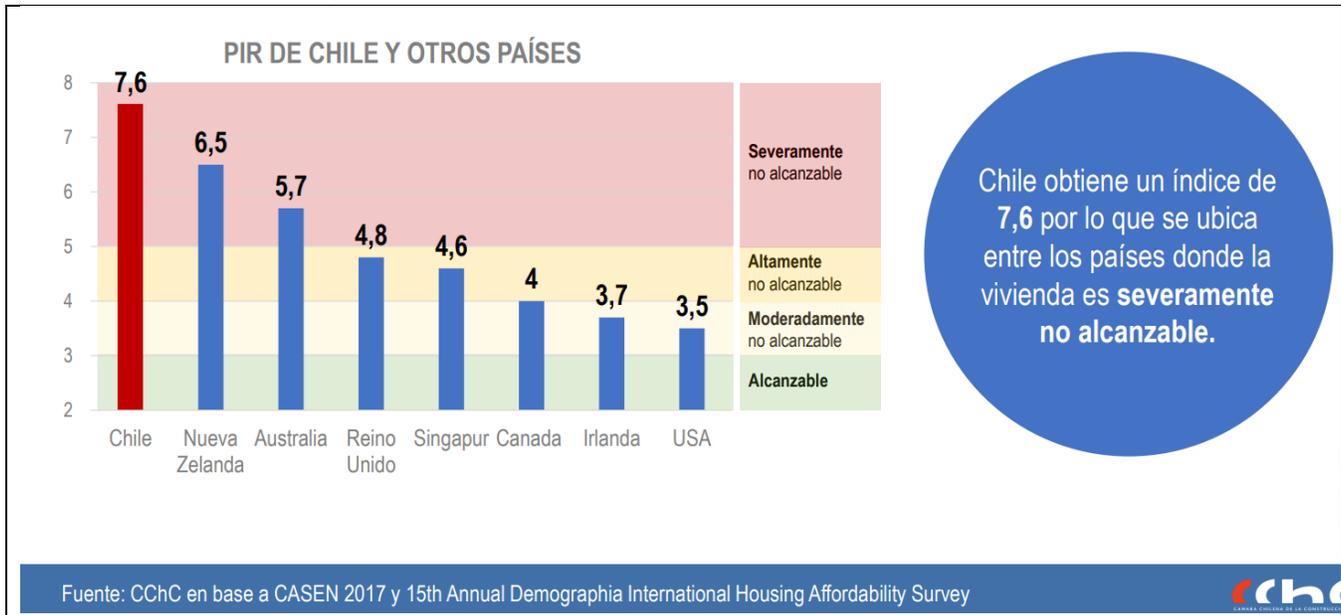
Fuente: Banco Central<sup>4</sup>

Otro estudio, de la Cámara Chilena de la Construcción, denominado “**Índice de acceso a la vivienda, 2019<sup>5</sup>**” revisó la relación entre el precio promedio de las viviendas a la venta y el ingreso promedio de los hogares, para estimar la cantidad de años que necesita un hogar con un ingreso promedio para financiar totalmente una vivienda promedio.

Considerando para el año 2019, un ingreso promedio de 33,8 UF y un promedio de precio de la vivienda, según datos de la misma Cámara, de 3.089 UF. Con esta información, el índice para el país es de 7,6. Este indicador tiene una tabulación entre 2 y 8, en donde los valores entre 5 y 8 dan cuenta de viviendas altamente no alcanzables. En Chile el índice obtenido se ubica en este rango.

<sup>4</sup> Disponible en <http://bcn.cl/3fl3j> (septiembre 2023)

<sup>5</sup> Índice de acceso a la vivienda, 2019. Cámara Chilena de la Construcción. Disponible en <http://bcn.cl/3fl3u> (octubre 2023)

**Figura N° 3: Comparación del índice de acceso a la vivienda, 2019 con otros países.**

**Fuente: Índice de acceso a la vivienda, 2019, CCCHC.**

Como consecuencia de esta situación, estima el mismo estudio de la Cámara Chilena de Comercio, que se produce **un aumento de la demanda por arrendamiento como opción para acceder a la vivienda.**

En el mismo sentido el estudio, **“Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de la tenencia, 2020”<sup>6</sup>**, da cuenta de la existencia de **grupos de población con graves problemas de habitabilidad y con ingresos insuficientes para cubrir los gastos de arriendo.**

Definen como vulnerabilidad como “la susceptibilidad de recibir negativamente los efectos de ciertos acontecimientos externos que deterioran las condiciones de vida<sup>7</sup>”. Dan cuenta como el arrendamiento de viviendas constituye un ámbito en el que subsisten interrogantes relacionadas con la vulnerabilidad habitacional, la que puede producirse tanto por la flexibilidad de la tenencia (permanencia en el tiempo) como a otros factores como los legales, de mercado, de las políticas existentes y aspectos culturales. **En tal sentido confirman que el arriendo no es inseguro por sí mismo, sino que en relación a los arreglos institucionales de que se disponga. En tal sentido describen la regulación nacional como una en que se han flexibilizado las normas resguardando principalmente los derechos del arrendador.**

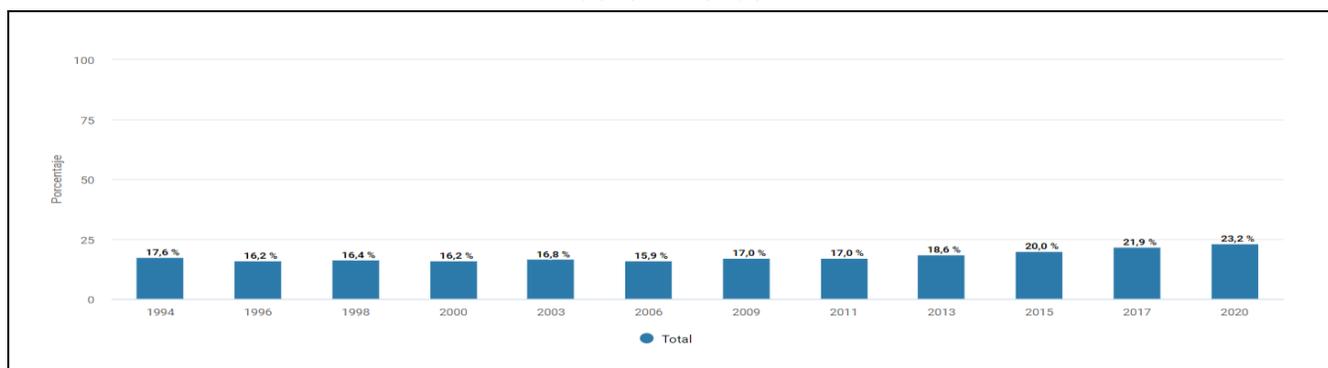
<sup>6</sup> Link, Felipe y otros. Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de la tenencia, 2020. Disponible en <http://bcn.cl/3fl3w> (octubre 2023)

<sup>7</sup> Ibidem, página 4

### III. Caracterización de los arrendatarios

Según datos de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica (CASEN 2020), a nivel nacional, el arrendamiento ha aumentado desde un 17,6% en 1994 a un 23,2% en el año 2020 en relación a otras formas de tenencia de la vivienda.

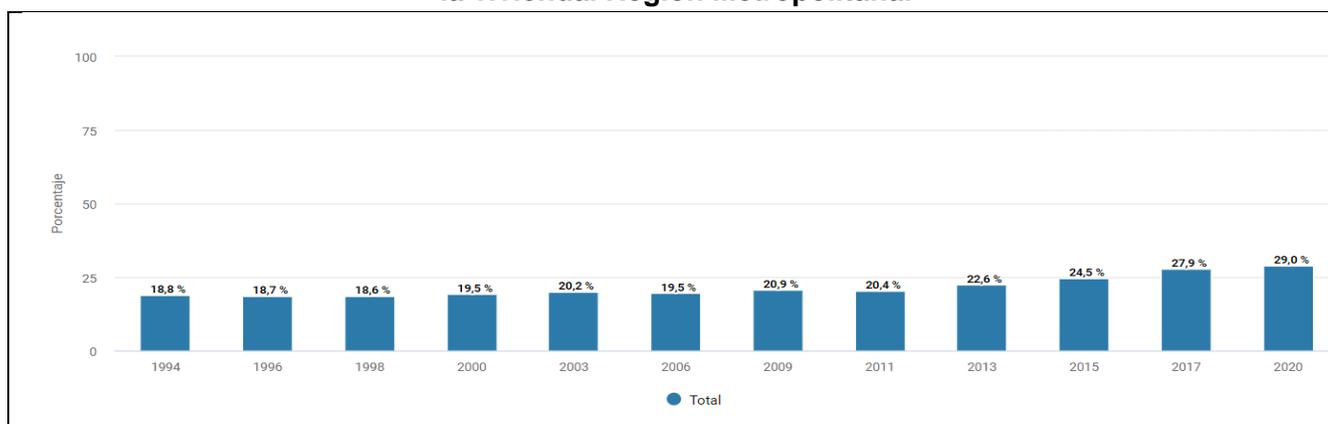
**Figura N° 4: Datos nacionales de arrendamiento, respecto de las distintas formas de tenencia de la vivienda.**



Fuente: Data social, Ministerio de Desarrollo Social<sup>8</sup>

A nivel regional, en la región metropolitana, la variación en el mismo periodo fue un aumento de un 10,2% entre el número de arrendatarios entre el año 1994 y el año 2020. Estas mismas cifras muestran un importante crecimiento en las regiones de Antofagasta (de 19,4% en 1994 a un 31,7% en 2020) y Tarapacá (con variaciones de un 26,4% en 1994 a un 35,1% en 2020).

**Figura N° 5: Datos regionales de arrendamiento, respecto de las distintas formas de tenencia de la vivienda. Región Metropolitana.**



Fuente: Data social, Ministerio de Desarrollo Social

La revisión de los datos sobre el arrendamiento por quintil entre 2006 y 2020, da cuenta que **el tercer y cuarto quintil son aquellos en donde más aumentó la cantidad de arrendatarios**. Los resultados se muestran en la tabla a continuación y en las figuras 6 y 7:

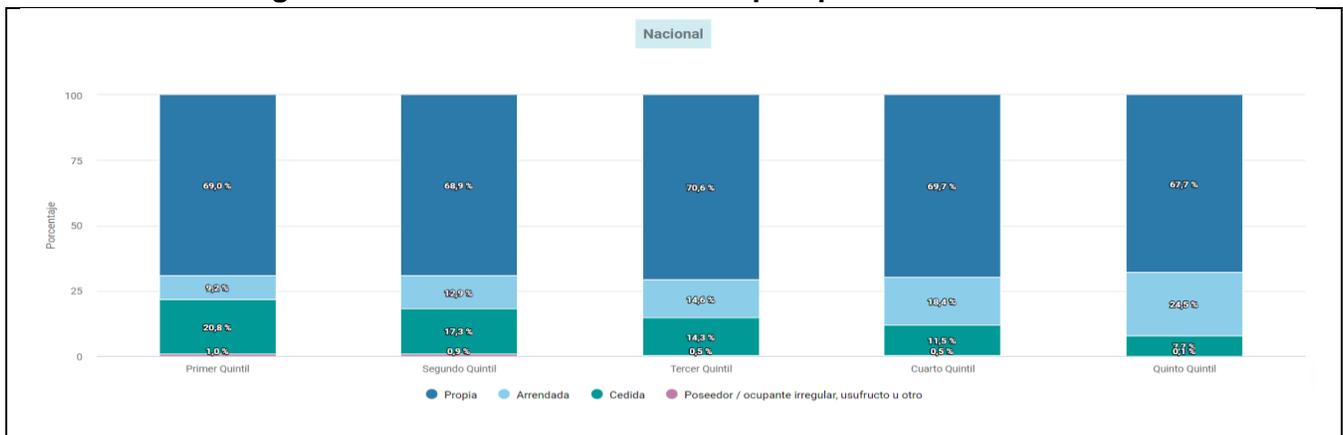
<sup>8</sup> Encuesta de Caracterización Socioeconómica, CASEN 2020. Data social, Ministerio de Desarrollo Social. Disponible en <http://bcn.cl/3fl41> (octubre 2023)

**Tabla N°1: Arrendamiento por quintil entre 2006 y 2020.**

	<b>Año 2006</b>	<b>Año 2020</b>	<b>Variación</b>
Primer quintil	9,2%	15,8%	6,6%
Segundo quintil	12,9%	20,1%	7,2%
Tercer quintil	14,6%	22,8%	8,2%
Cuarto quintil	18,4%	26,6%	8,2%
Quinto quintil	24,5%	30,5%	6,0%

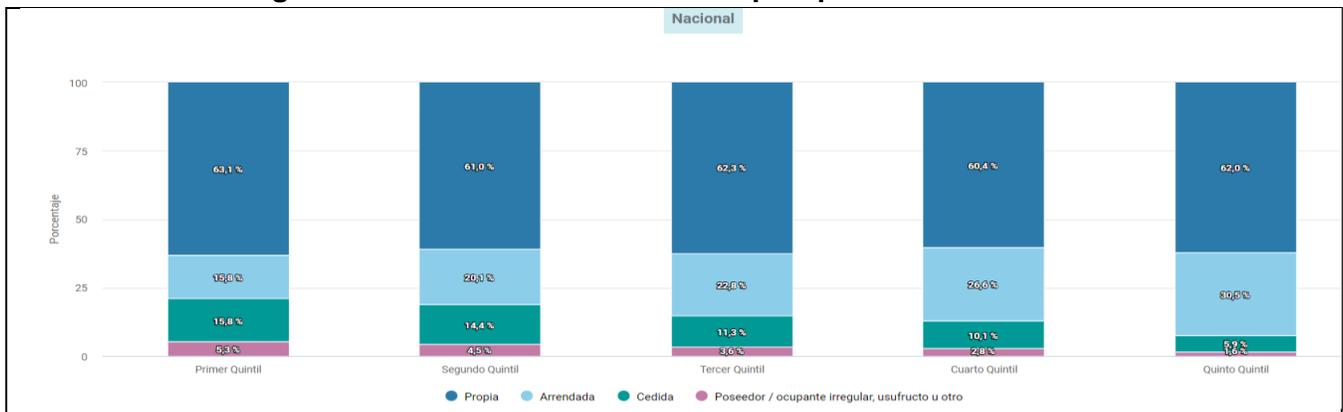
Fuente: Elaboración propia en base a Data Social

**Figura N° 6: Tenencia de la vivienda por quintil en el año 2006**



Fuente: Data social, Ministerio de Desarrollo Social

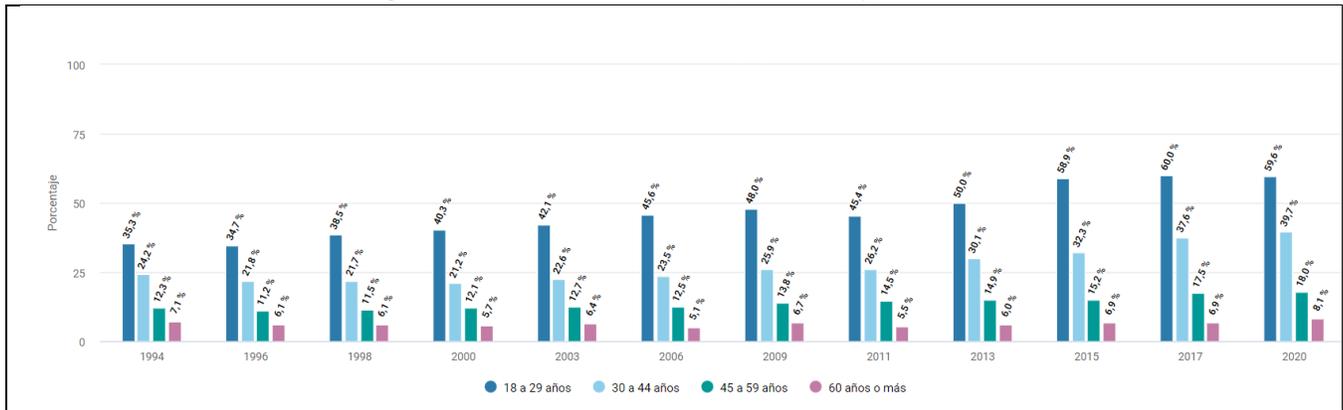
**Figura N° 7: Tenencia de la vivienda por quintil en el año 2020**



Fuente: Data social, Ministerio de Desarrollo Social

En relación a la edad de los arrendatarios, CASEN 2020 da cuenta que la mayor proporción de los **arrendatarios durante todas las mediciones, según su edad, se encuentra entre los 18 y los 29 años**, y ha aumentado desde un 35,3% en 1994 a un 59,6% en el año 2020, para ese segmento etario. Igualmente, en los otros tramos etarios revisados la tenencia en arrendamiento ha aumentado entre los dos periodos extremos comparados.

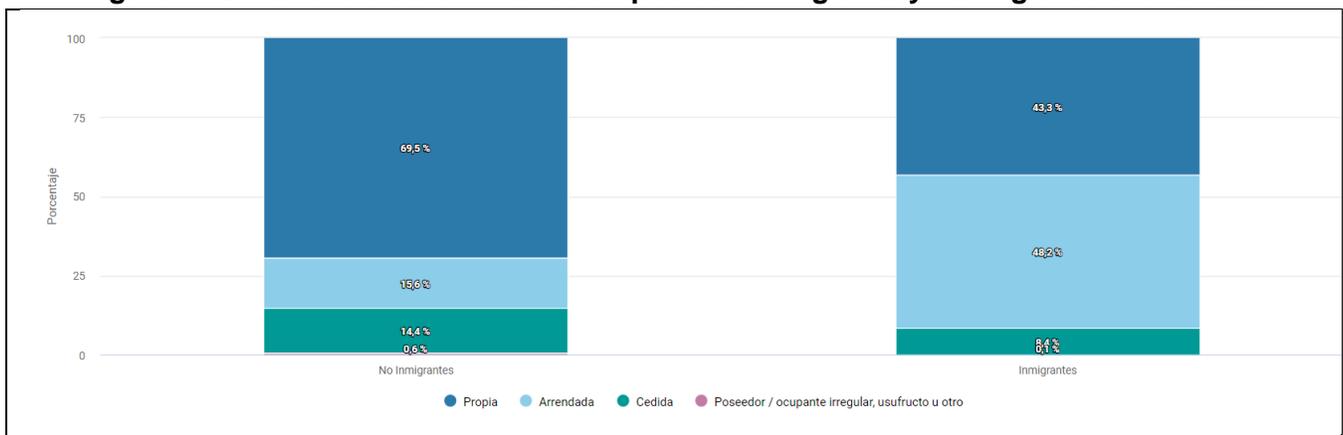
**Figura N° 8: Arrendatarios por edad y por año**



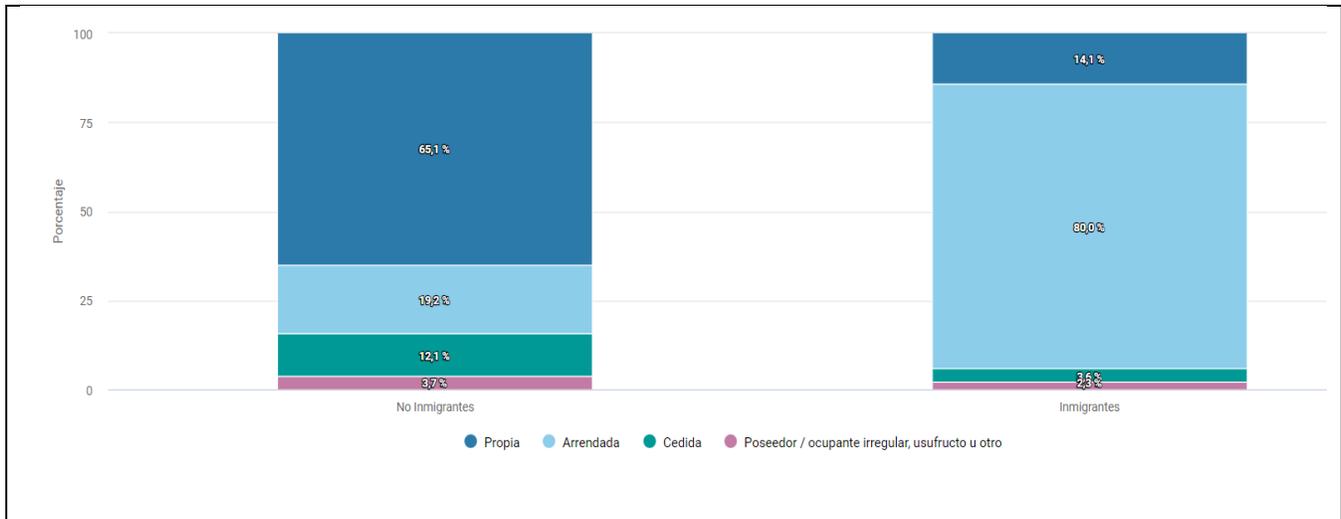
Fuente: Data social, Ministerio de Desarrollo Social

En relación a la migración, se comparan los datos entre 2006 y 2020 de la composición de la tenencia en el país, según las figuras N° 9 y 10, a continuación. La información da cuenta que, en el caso de la población no migrante, entre 2006 y 2020, **ha habido un aumento de un 15,6% a un 19,2% en la proporción de arrendadores, en tanto han disminuido otras formas de tenencia.** En el caso de los migrantes, la información da cuenta que han disminuido de un 43,3% a un 14,1% la proporción de propietarios en esta población y ha aumentado de un 48,2% a un 80% la cantidad de arrendatarios migrantes.

**Figura N° 9: Tenencia de la vivienda en población migrante y no migrante al año 2006**



Fuente: Data social, Ministerio de Desarrollo Social

**Figura N° 10: Tenencia de la vivienda en población migrante y no migrante al año 2020**

Fuente: Data social, Ministerio de Desarrollo Social

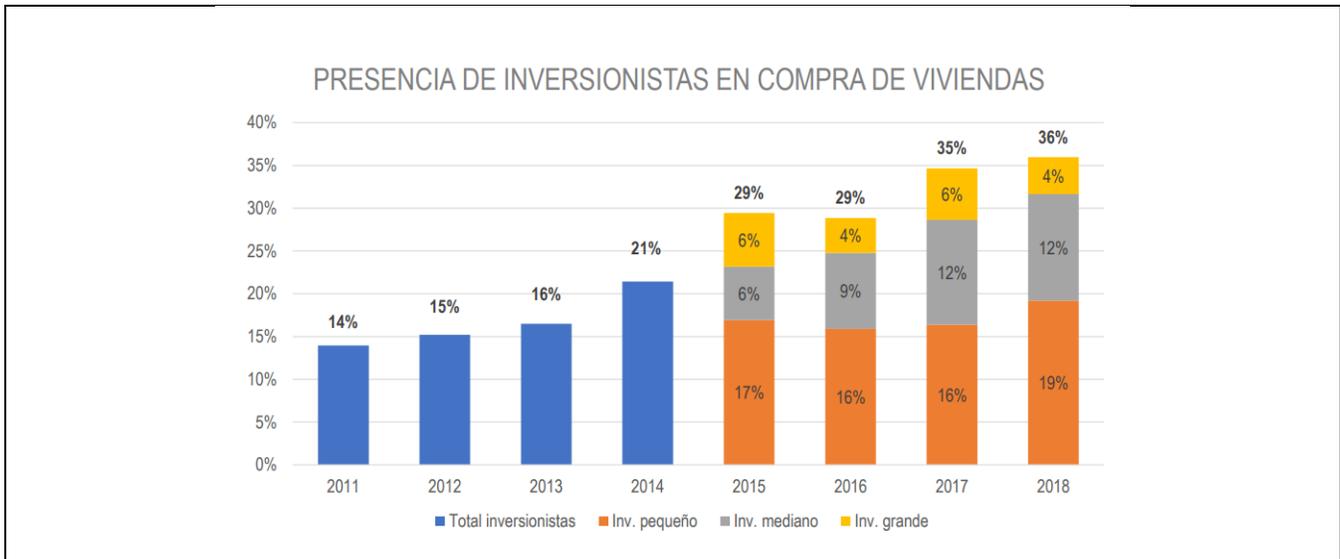
Como corolario de las gráficas que se han expuesto, se puede señalar que los **arrendatarios a nivel nacional han aumentado, se ubican principalmente entre el tercer y cuarto quintil de ingresos, son principalmente personas entre 18 y 29 años, y en menor proporción entre los 30 y los 44 años. También es posible señalar que en la población migrante ha habido un aumento relevante en el número de arrendatarios en el periodo entre 2006 a 2020.**

#### IV. Caracterización de los arrendadores

Sobre la identificación de quienes son las personas, naturales o jurídicas, propietarias de viviendas en arrendamiento en Chile, algunas fuentes de información dan cuenta de lo siguiente:

El estudio “**Índice de acceso a la vivienda, 2019**” de la Cámara Chilena de la Construcción<sup>9</sup>, da cuenta de la presencia de inversionistas en la compra de viviendas. Señala que **al 2011 la cantidad de inversionistas respecto del total de compradores era de un 11% en tanto al año 2018, esta era de un 36%. Además, desde el 2015 los datos describen el tipo de inversionistas dando cuenta de un aumento de aquellos descritos como inversionistas medianos y grandes.**

<sup>9</sup> Índice de acceso a la vivienda, 2019. Cámara Chilena de la Construcción. Ibidem.

**Figura N°11: Presencia de inversionistas en la compra de viviendas**

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

Por otra parte, la Encuesta de Financiera de Hogares 2017<sup>10</sup>, realizada por el Banco Central señala que **el 21% de los hogares nacionales tiene deuda hipotecaria, y un 5,5% de esta deuda está asociada a la adquisición de propiedad distinta de la vivienda principal.** El mismo instrumento al año 2021<sup>11</sup>, precisa que los hogares con deuda hipotecaria han disminuido a un 19%. Sin embargo, el porcentaje de hogares con deuda de una vivienda distinta de la principal es de un 5,6%

Respecto de la caracterización de estos propietarios, la encuesta 2021 señala que **corresponden principalmente a hogares en la zona metropolitana del país, con entre 5 a 6 integrantes, y del estrato III (que para efectos de esta encuesta corresponde a hogares con ingreso promedio de \$3.953.832), con edades que fluctúan entre 35 a 49 años y con postgrado.**

**Figura N° 12: Deuda hipotecaria, en porcentajes, Encuesta Financiera de Hogares, 2021.**

<sup>10</sup> Encuesta Financiera de Hogares, 2017, Banco Central. Disponible en <http://bcn.cl/3fl4e> (septiembre 2023)

<sup>11</sup> Encuesta Financiera de Hogares, 2021, Banco Central. Disponible en <http://bcn.cl/3bmlx> (septiembre 2023)

Tabla 3.2. Tenencia de deuda hipotecaria por características sociodemográficas  
(Porcentaje de hogares)

	Deuda hipotecaria total	Deuda asociada a vivienda principal	Deuda asociada a otras propiedades <sup>4</sup>
<b>Todos los hogares</b>	19,4	15,9	5,6
	(0,7)	(0,7)	(0,4)
<b>Macrozona</b>			
Norte	20,1	16,3	5,8
Centro	16,4	14,1	4,1
RM	21,7	17,4	6,6
Sur	17,4	14,6	5,3
<b>Tamaño del hogar</b>			
1 a 2	15,7	12,3	5,0
3 a 4	22,7	19,3	5,8
5 a 6	20,5	16,2	7,2
6+	8,0	7,7	0,9
<b>Régimen de vivienda</b>			
Propia pagada	3,3	-	3,3
Propia con hipotecario	100,0	100,0	13,4
Arrendada	5,6	-	5,6
Otro <sup>1</sup>	4,2	-	4,2
<b>Estrato de ingreso</b>			
Estrato 1	8,0	6,9	1,1
Estrato 2	20,0	16,7	4,3
Estrato 3	47,0	37,3	18,7
<b>Tramo de edad</b>			
< 35	16,0	13,7	3,8
35 a 49	30,4	26,3	8,2
50 a 64	18,0	13,5	6,3
≥ 65	7,1	5,0	2,3
<b>Nivel de educación</b>			
Básica <sup>2</sup>	4,9	4,1	0,8
Media	12,0	9,6	2,8
CFT/IP <sup>3</sup>	24,4	19,3	7,7
Universitaria	29,7	25,4	8,1
Postgrado	44,0	34,6	20,1

Notas:

(1) Corresponde a vivienda cedida sin pago, usufructo y otra situación.

(2) Incluye sin educación, educación básica y diferencial.

(3) CFT/IP corresponde a centros de formación técnica e institutos profesionales.

(4) Otras propiedades incluye otras viviendas y/o parcelas de agrado; construcciones industriales, parcelas agrícolas y/o galpones; bodegas y/o estacionamientos; tiendas, oficinas y/o locales comerciales; pensiones, hospedajes y/u hoteles; otras.

Fuente: Encuesta Financiera de Hogares, 2017, Banco Central.

Otra fuente de información es el estudio “Inversionistas de vivienda en el gran Santiago: una nueva ola de negocio inmobiliario<sup>12</sup>” desarrollado en el año 2020. Este estudio busca conocer el perfil de lo

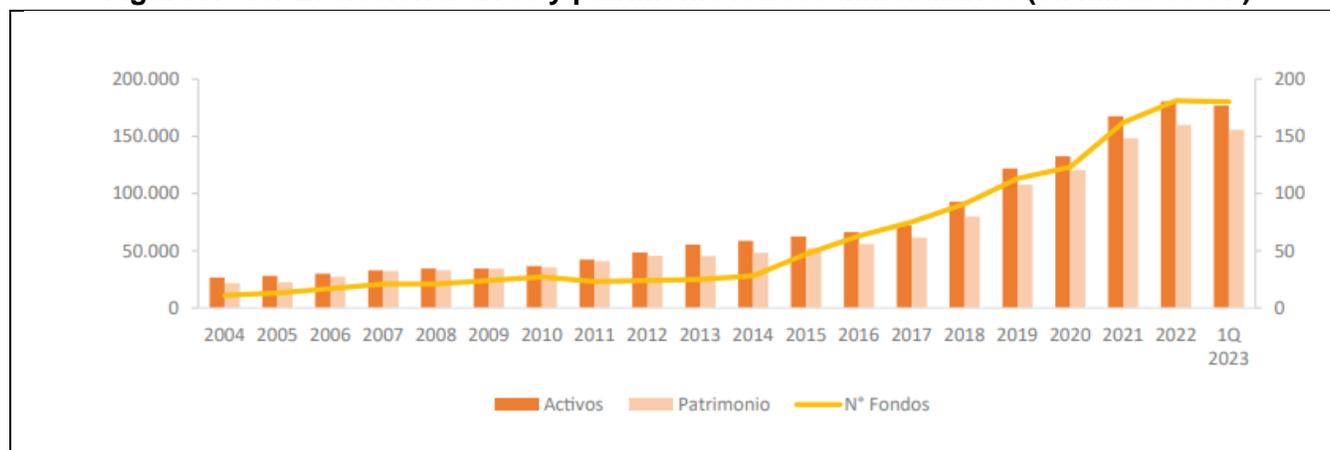
<sup>12</sup> Herrera Castillo, Nicolas y otro. Inversionistas de vivienda en el gran Santiago: una nueva ola de negocio inmobiliario, 2020. Disponible en <http://bcn.cl/3fl4i> (octubre 2023)

que denominan “multiadquisidores” entre 2011 y 2016. Distingue a los inversores inmobiliarios según el número de unidades que adquieren: **Inversores A son aquellos que poseen 5 o más viviendas, y que lo hacen principalmente en viviendas nuevas, de pequeño tamaño, y representan el 33% de los inversores.** En tanto los **Inversores B corresponde a aquellos que adquieren hasta 4 viviendas, y que representan los dos tercios restantes de los inversionistas.** De los inversionistas tipo A, las empresas representan alrededor del 50%. Los autores dan cuenta de las siguientes observaciones:

- Constatan que la situación actual plantea una contradicción entre quienes ven reducidas las posibilidades de acceder a la vivienda por razones de precio y tamaño; respecto de quienes tienen altas expectativas de rentabilidad de la industria financiera inmobiliaria. Para ellos la vivienda significa una forma de asegurar su bienestar presente y futuro.
- La inversión inmobiliaria pareciera estar redefiniendo las características de las unidades habitacionales, de los barrios y de las ciudades.

Otra fuente de información, es el **Reporte Inmobiliario 2022/2023 de ACAFI**<sup>13</sup> (Asociación Chilena de Administradores de Fondos de Inversión) que representa a 43 fondos de inversión que representan el 90% de los activos de fondos públicos<sup>14</sup>.

**Figura N° 13: Evolución activos y patrimonio fondos inmobiliarios (en miles de UF)**



Fuente: Reporte inmobiliario ACAFI.

Definen tres tipos de fondos de inversión inmobiliaria, como se señala en la figura a continuación:

<sup>13</sup> Reporte Inmobiliario 2022/2023 de ACAFI. Disponible en <http://bcn.cl/3fl4m> (septiembre 2023)

<sup>14</sup> Fondos administrados por una sociedad anónima de giro exclusivo, llamada Administradora General de Fondos (AGF), que es fiscalizada por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) Cada fondo debe tener al menos 50 partícipes y, en el caso de contar con un aportante institucional (Fondo de Pensiones o Compañías de Seguro), no habrá un mínimo. Debe mantener un patrimonio permanente mayor a UF 10.000. Ningún aportante, salvo que este sea institucional, podrá tener más del 35% del patrimonio del fondo.

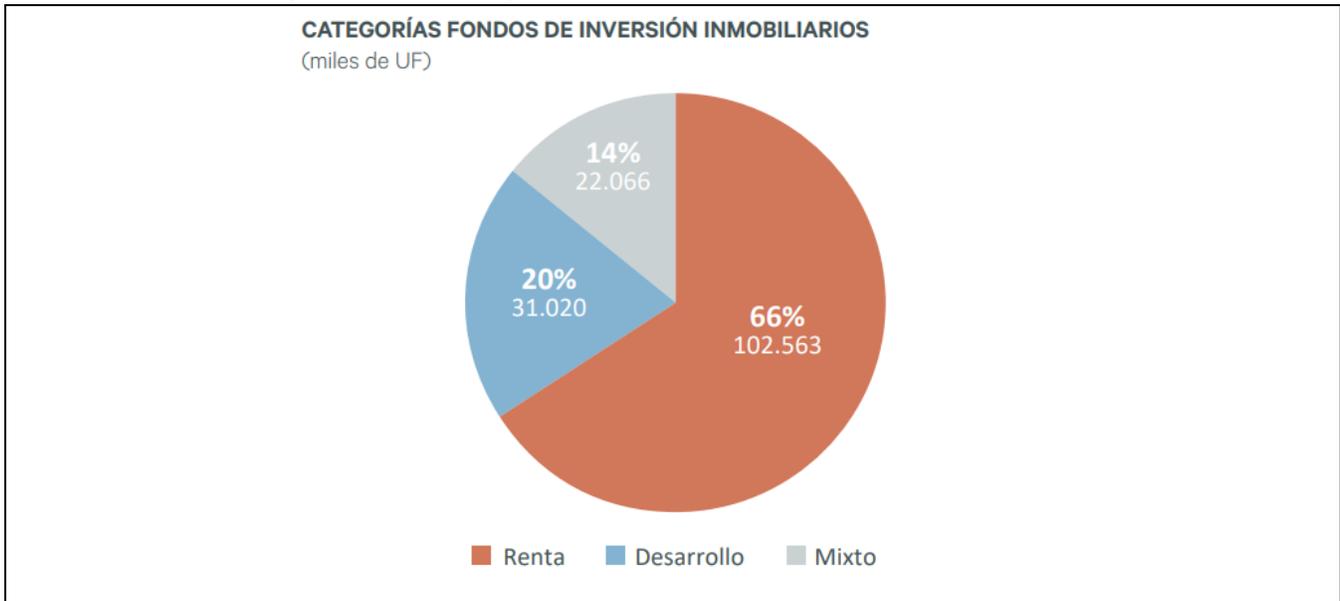
**Figura N°14: tipología de fondos de inversión inmobiliaria**



**Fuente: Reporte inmobiliario ACAFI.**

Sobre la distribución del mercado entre los tipos de fondos disponibles, la misma fuente señala que se ordena según la siguiente figura:

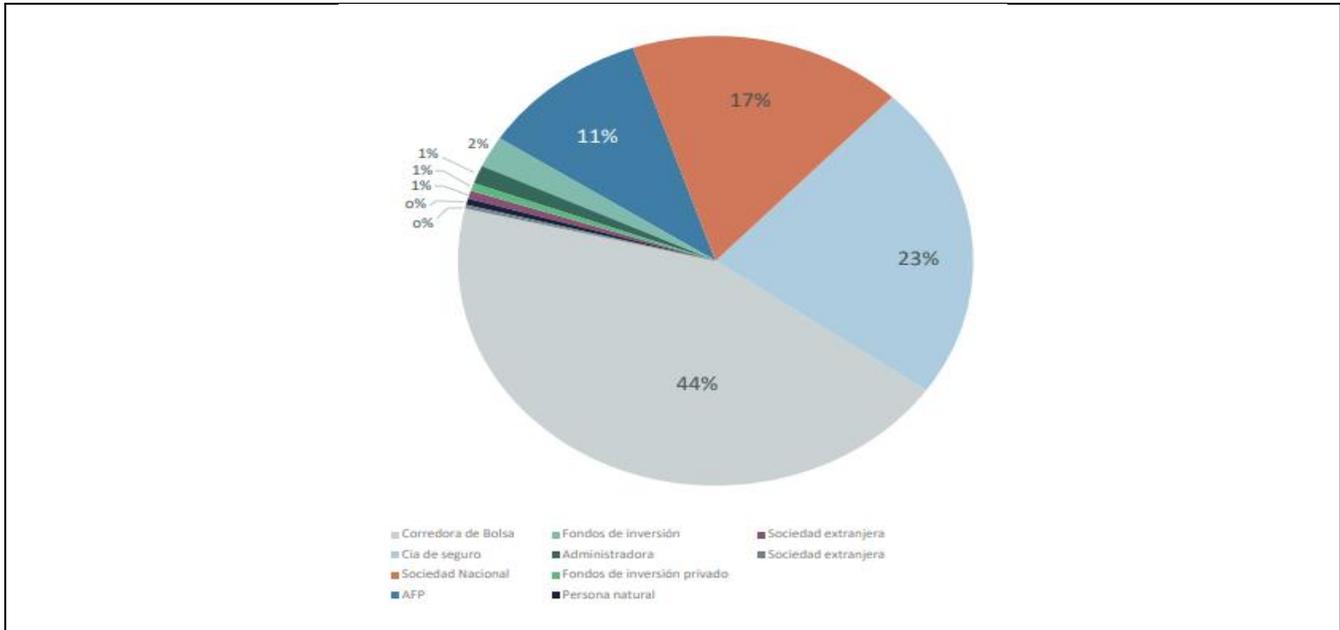
**Figura N°15: Categorías de fondos de inversión inmobiliaria**



**Fuente: Reporte inmobiliario ACAFI.**

Respecto de quiénes son los aportantes de estos fondos, a marzo de 2023, la información da cuenta de los siguientes tipos de aportantes:

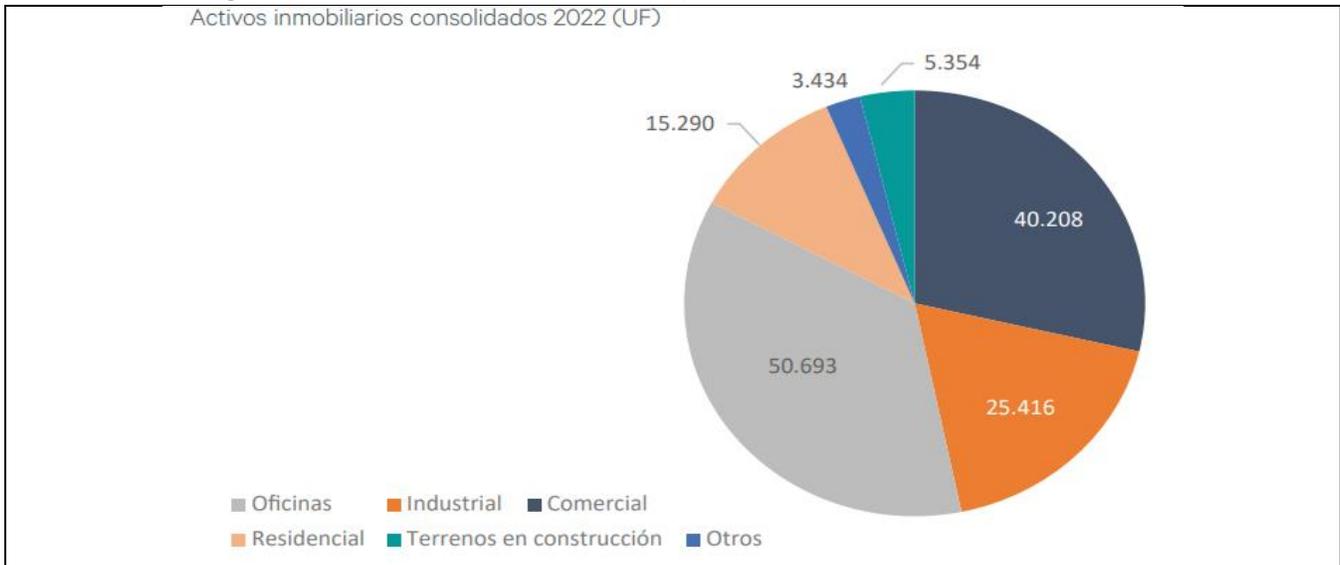
**Figura N° 16: Tipo de Inversionistas**



Fuente: Reporte inmobiliario ACAFI.

Sobre la composición por tipo de activo, el desglose da cuenta que el principal destino de los inmuebles es de oficinas, comercio, establecimientos industriales y en cuarto lugar el destino residencial.

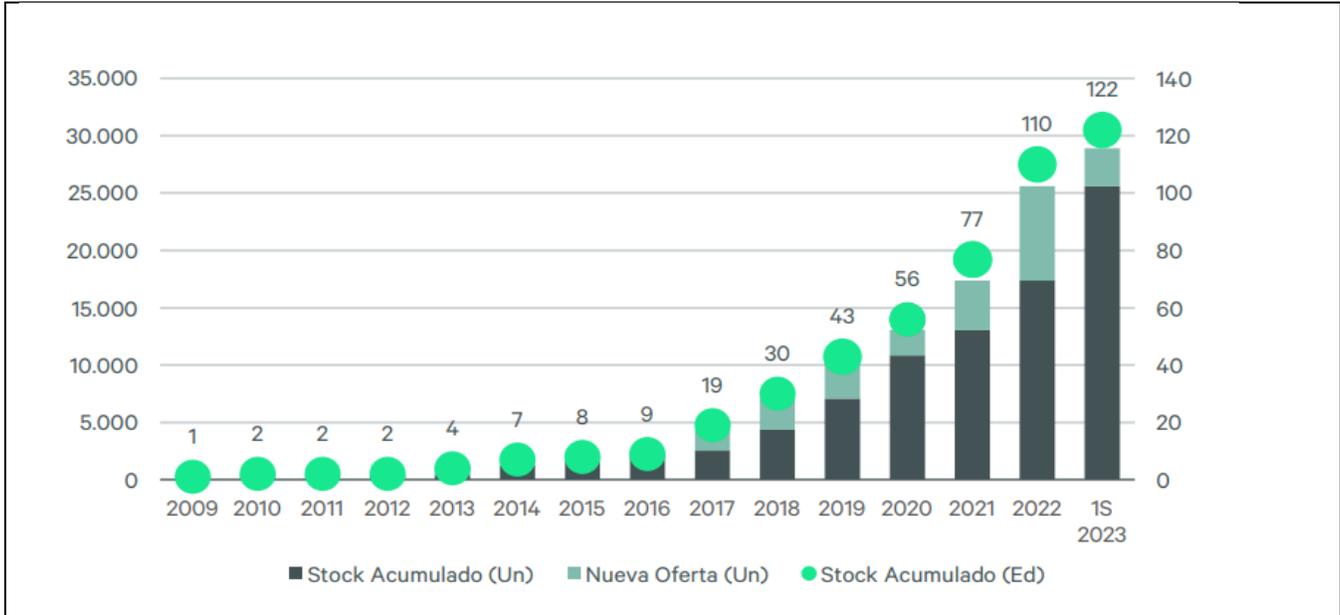
**Figura N°17: Activos inmobiliarios por destino, consolidados a 2022.**



Fuente: Reporte inmobiliario ACAFI.

Finalmente, el reporte de cuenta de la situación del mercado inmobiliario en sus distintas ofertas. En relación a los *multifamily*, esto es edificios de unidades destinadas al arrendamiento, señala que este tipo de inversiones ha tenido un fuerte crecimiento. Al año 2023, existen 28.892 unidades habitacionales distribuidos en 122 edificios.

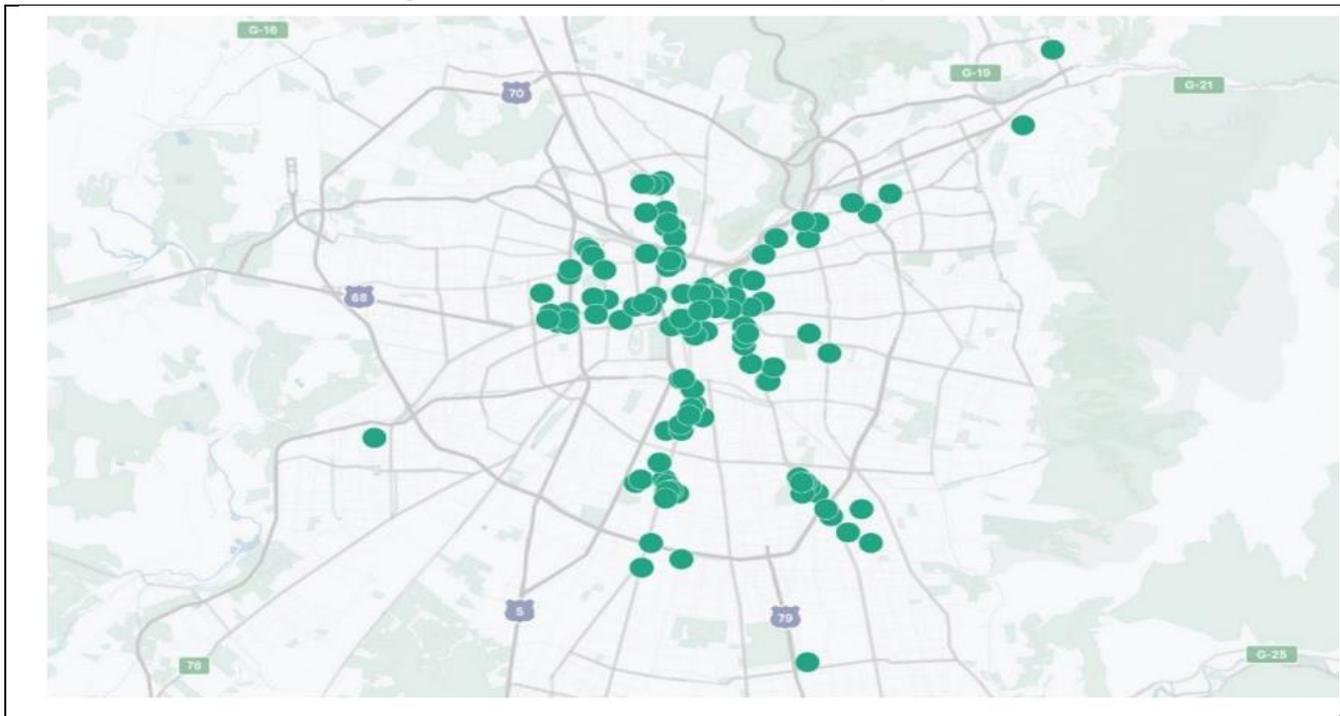
**Figura N°18: Evolución del mercado “multifamily”.**



Fuente: Reporte inmobiliario ACAFI.

Desde el punto de vista del emplazamiento, las principales localizaciones son comunas de la región metropolitana (15), siendo las principales, Santiago Centro con un 31,4%; Estación Central con un 13,8% y San Miguel con un 10,5%.

**Figura N°19: Localización de los proyectos**

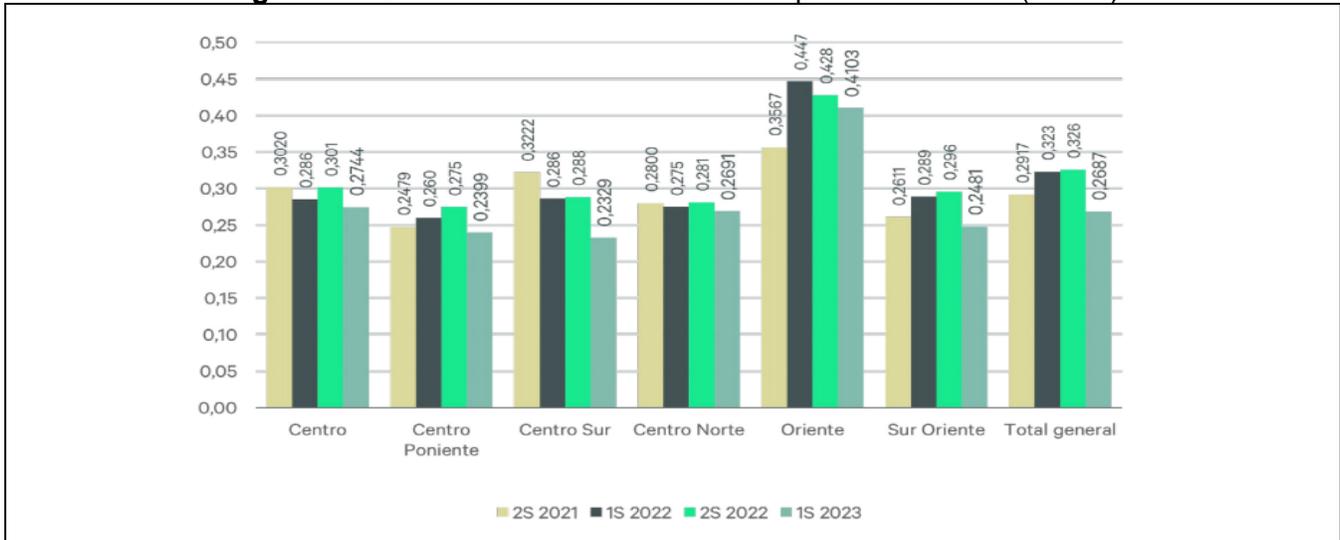


Fuente: Reporte inmobiliario ACAFI.

Respecto de la ocupación de las unidades, el informe da cuenta que la tasa de ocupación para los proyectos ya estabilizados es de un 91,2%; 3,1 puntos porcentuales menos que al cierre de 2022. Entre los distintos sectores de la comuna de Santiago, se observan variaciones negativas menores en todos los submercados excepto en la zona oriente.

También se observa una disminución en los precios de arrendamiento en el último semestre, estrategia para compensar las tasas de ocupación. Sin embargo, aún se trata de un mercado en evolución dada su corta historia.

**Figura N° 20 : Evolución Precios Promedio por Submercado (UF/m<sup>2</sup>)**



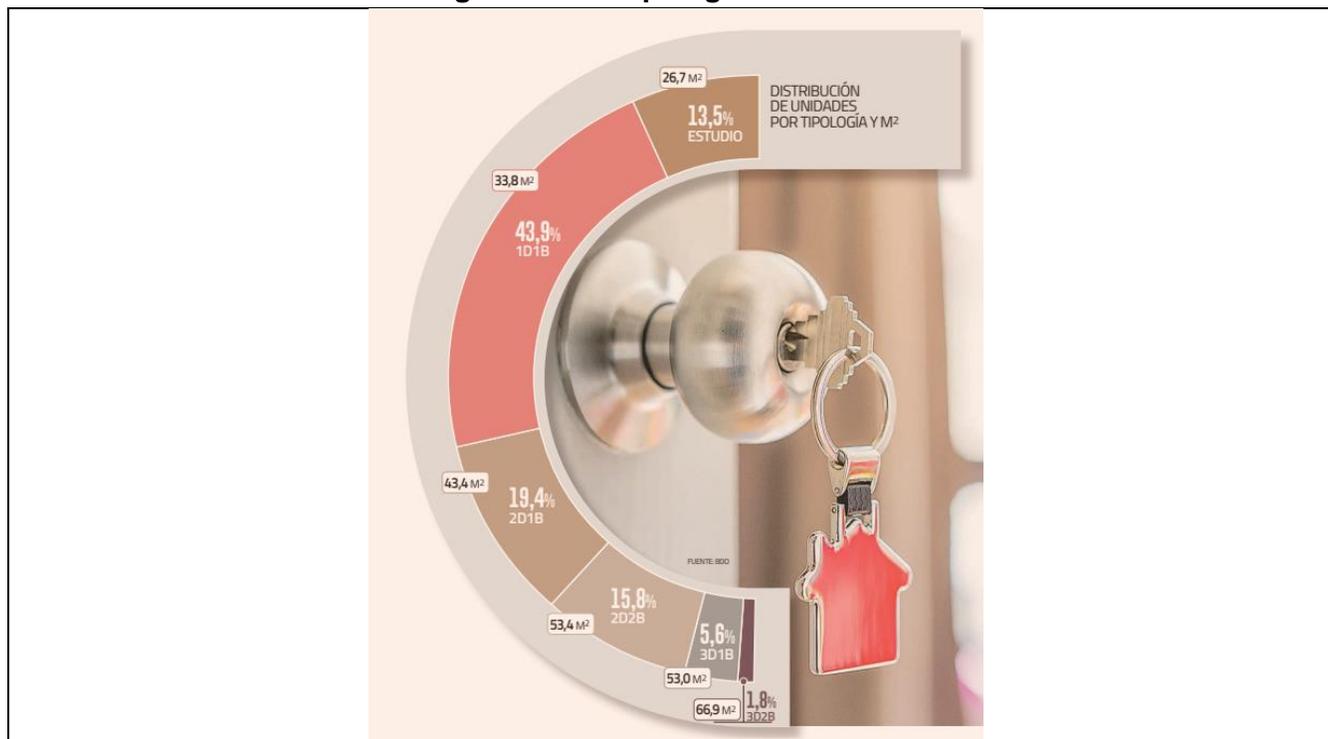
**Fuente: Reporte inmobiliario ACAFI.**

Otra información relevante, es la caracterización de las unidades en arrendamiento. Según una edición especial del Diario Financiero<sup>15</sup>, de abril de 2021, **da cuenta que mayoritariamente se emplazan en lugares con muy buena localización y conectividad, en general cercanos a las líneas de metro. Idealmente superan las 150 unidades y poseen altas densidades (alturas superiores a 10 pisos) y que son concebidos con un alta estándar de calidad en sus terminaciones, servicios adicionales y cuidados de mantención.** Destaca que dada la administración profesional del conjunto se pueden establecer el cuidado de los servicios y del costo de los gastos comunes.

Respecto de la tipología, señaló que principalmente corresponden a tipología 1 dormitorio 1 baño (43,9% de las unidades) seguido por 2 dormitorios un baño (19,4%); y 2 dormitorios 2 baños (15,8%). Las unidades para familias más numerosas sólo representan el 5,6% (3 dormitorios 1 baños) y un 1,8% (3 dormitorios 2 baños).

<sup>15</sup> Diario Financiero 30 de abril de 2021. Disponible en <http://bcn.cl/3fl68> (septiembre 2023)

Figura N° 21: Tipología de unidades



Fuente: Diario Financiero, abril 2021.

## V. Algunos otros descriptores de la relación de arrendamiento en Chile

Uno de los aspectos constatados es la **ausencia de información relevante que permita** describir adecuadamente los montos de las rentas de arrendamiento y las dificultades que enfrenta. Según el **Informe de Estabilidad Financiera, 2019 del Banco Central**<sup>16</sup>, el mercado del arriendo residencial ha experimentado un importante crecimiento vinculado por una parte a las buenas condiciones de financiamiento para la inversión en activos inmobiliarios y por otra, por los cambios demográficos como mayor número de hogares, preferencias inmobiliarias de las nuevas generaciones y mayor flujo migratorio; **pero confirman la información escasa, dada principalmente por la naturaleza descentralizada de las transacciones. Esta situación es riesgosa tanto para los actores financieros como para otros agentes del mercado inmobiliario.**

En relación al proceso de arrendamiento y el rol de los corredores de propiedades, el estudio **“Estimación y análisis de precios de arriendo residencial para las capitales regionales”** (Trivelli y otros, 2016) realiza una revisión de los mercados de arrendamiento, y en relación a la intermediación en el arrendamiento y en el marco de entrevistas realizadas a corredores de propiedades de cada capital regional señala las siguientes observaciones generales:

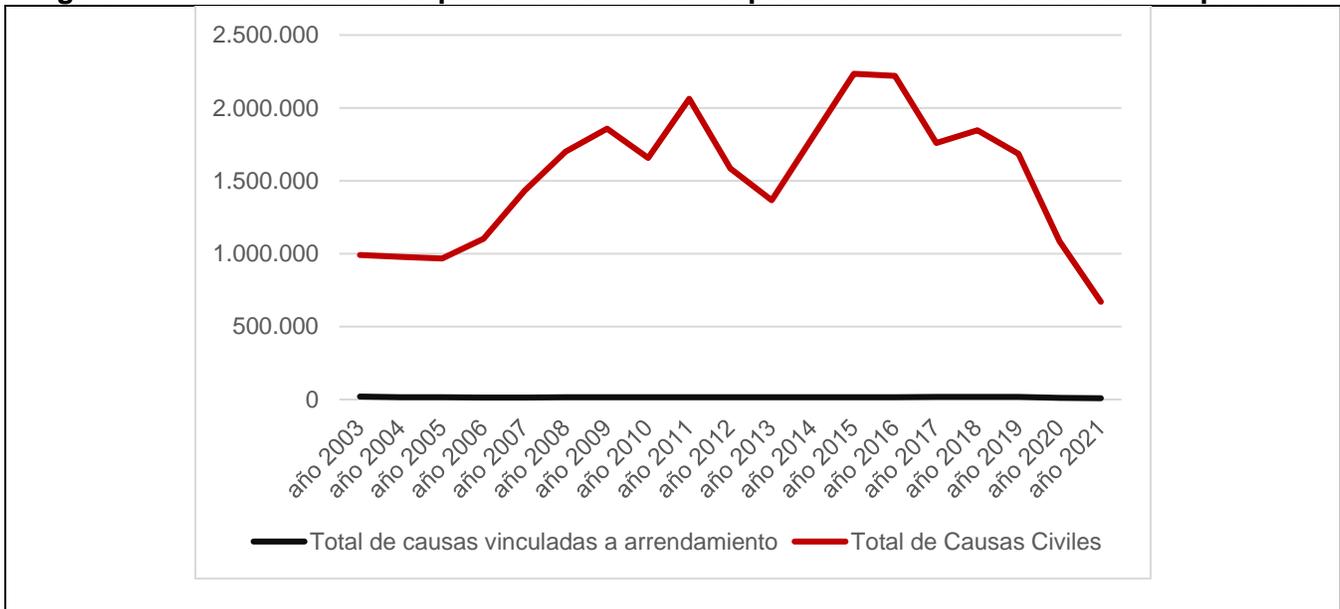
<sup>16</sup> Informe de Estabilidad Financiera 2019 Banco Centra, Primer semestre. Disponible en <http://bcn.cl/3fldt>

- a. En base a información del Servicio de Impuestos Internos, al año tributario de 2014 había 1.054 personas jurídicas registradas con giro “corretaje de propiedades” (código de actividad financiera 702000). El 67% de estas están registradas en la región metropolitana.
- b. Reconoce la existencia de grandes corredores, personas jurídicas con oficinas instaladas, y con pago de IVA; y por otra parte pequeños y medianos corredores. Generalmente se trata de profesionales que ejercen su profesión, cobran honorarios, y se ubican en pequeñas oficinas con poco personal o desde sus casas.
- c. El foco del negocio es descrito en las entrevistas basado en la compraventa, y poco interés en la colocación de arriendo, aunque hay interés de armar una cartera de administración por la periodicidad y continuidad de este tipo de actividad.
- d. Respecto del monto de la comisión, señalaron que esta fluctúa entre el 7 y el 10% del predio del arriendo, se considera un mínimo de 100% y se cobra sólo al arrendador. (año 2016)
- e. Reconocen como estrategia para mantener los arrendamientos, tanto el cuidado de la propiedad como la rápida reacción ante situaciones de emergencia. Señalan que el mes de garantía es suficiente para las mantenciones necesarias, y que en general en caso de incumplimiento intentan recuperar la propiedad.
- f. Respecto de la selección de los arrendatarios señalan como elementos de mayor importancia, los registros de morosidad (DICOM) y que el monto del arrendamiento no supere el 33% de los ingresos. Definen como un buen arrendador aquel que paga oportunamente, se mantiene largo tiempo en la propiedad y cuida la vivienda. En este señalan que tienen un rol para equilibrar la relación con el arrendador, y mantener el monto de la renta o moderar los reajustes superiores al IPC.
- g. Señalan la existencia de una categoría de propietarios inversionistas, y con ellos también hay una tarea vinculada a mantener propiedades atractivas, según localización, antigüedad, tipo de propiedades, etc.
- h. En general señalaron que aceptan todas las propiedades y que en general y desde el punto de vista de la inversión, las propiedades más baratas suelen tener mayor rentabilidad.
- i. Dieron cuenta de una gran competencia entre quienes ejercen la actividad, y cierta preocupación por el riesgo de malas prácticas. Señalan que existen dos asociaciones nacionales principales: ACOP con filiales en Valparaíso, Concepción, Temuco y Puerto Montt; COPROCH con filiales en Arica, Valparaíso, Rancagua y Talca. Además, otras asociaciones regionales como Asociación COPRONOR en La Serena; Asociación Gremial de Corredores de Propiedades Gestión y Consultoría Región Biobío, Asociación de Corredores de Propiedades de Temuco A.G. ACOPROT. En este sentido señalaron que no hay barreras para el ejercicio de esta actividad.
- j. Sobre la morosidad señalaron que los corredores con carteras más grandes tienen poca morosidad, y que ante los atrasos se gestiona para recuperar rápidamente la propiedad, e incluso en los casos de buenos arrendatarios se les apoya en la búsqueda de alternativas. Finalmente dieron cuenta sobre el nulo uso de seguros de fiel cumplimiento de contrato de arrendamiento, principalmente por el costo adicional que representan.

Otra fuente de información sobre las relaciones de arrendamiento son cifras de la **Corporación Administrativa del Poder Judicial sobre juicios civiles entre los que se encuentran las relaciones de arrendamiento.**

Respecto del **total de causas vinculadas al arrendamiento del total de las causas civiles ingresadas anualmente, se observa que representan en promedio el 1,1% de las causas, siendo el año 2003 el de mayor proporción con un 2% de las causas.** De los últimos cinco años, el año 2021 ha sido el de mayor proporción con un 1,3%.

**Figura N°22: Total de causas por arrendamiento respecto del total de causas civiles por año.**



Fuente: Elaboración propia en base a Anuarios Judiciales 2003-2021

Las cifras dan cuenta de un promedio anual de causas vinculadas al arrendamiento de 15.716 causas, como se observa en la tabla a continuación:

**Tabla N° 2: ingresos judiciales de causas de arrendamiento, 2003 - 2021**

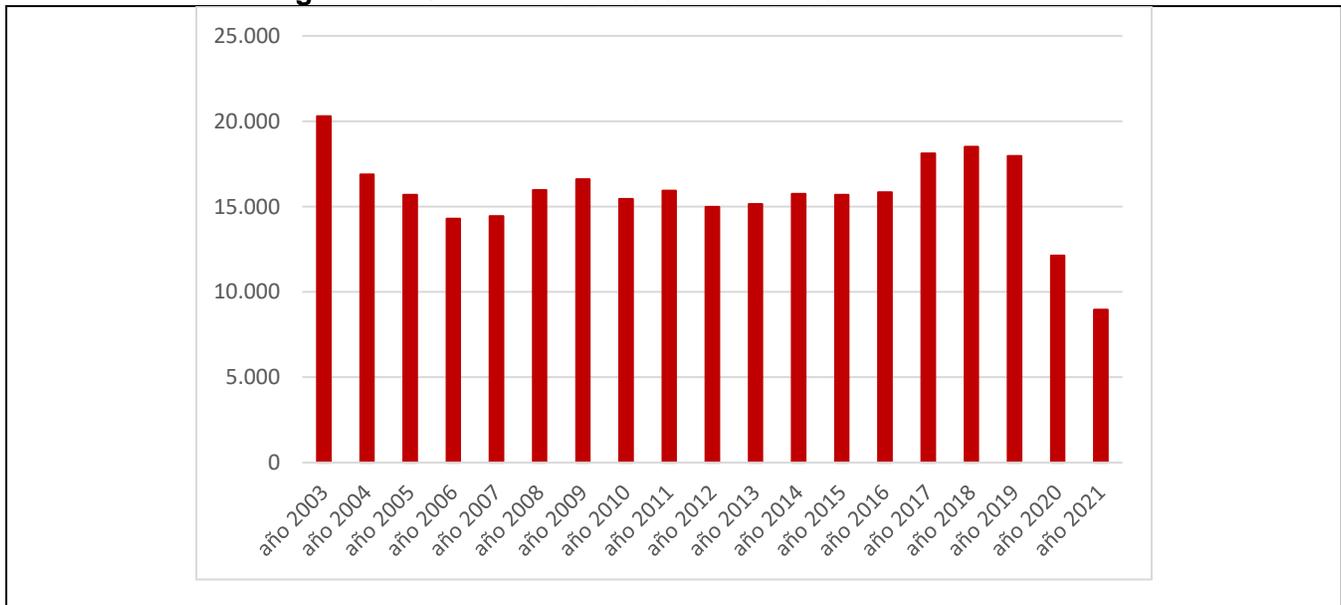
	Causas Civiles vinculadas a arrendamiento	Causas Civiles (total)	Porcentaje de causas civiles de arrendamiento respecto del total de causas (%)
año 2003	20.291	991.371	2,0
año 2004	16.887	978.289	1,7
año 2005	15.697	966.939	1,6
año 2006	14.289	1.102.151	1,3
año 2007	14.448	1.431.201	1,0
año 2008	15.965	1.700.020	0,9
año 2009	16.605	1.857.542	0,9
año 2010	15.440	1.656.003	0,9
año 2011	15.923	2.063.804	0,8

	Causas Civiles vinculadas a arrendamiento	Causas Civiles (total)	Porcentaje de causas civiles de arrendamiento respecto del total de causas (%)
año 2012	14.974	1.583.774	0,9
año 2013	15.151	1.366.467	1,1
año 2014	15.736	1.801.912	0,9
año 2015	15.691	2.234.063	0,7
año 2016	15.836	2.220.401	0,7
año 2017	18.121	1.759.215	1,0
año 2018	18.511	1.845.642	1,0
año 2019	17.958	1.685.290	1,1
año 2020	12.124	1.085.250	1,1
año 2021	8.962	670.016	1,3

Fuente: Elaboración propia en base a Anuarios Judiciales 2003-2021

Respecto del número de causas civiles vinculadas al arrendamiento, se observa un leve incremento entre 2017 y 2019, que coincide también con un aumento en el número de causas civiles que se ingresaron en cada año. La información disponible no permite precisar si la disminución de los últimos dos años es causada por la pandemia o da cuenta de otra situación.

Figura N° 23: Total de causas vinculadas al arrendamiento



Fuente: Elaboración propia en base a Anuarios Judiciales 2003-2021

De la revisión del origen de las causas civiles revisadas, incluyendo el arrendamiento de predios rústicos, se observa que **mayoritariamente corresponden al término del contrato por no pago de la renta o rentas o reconvencción de pago, en todos los años revisados.**

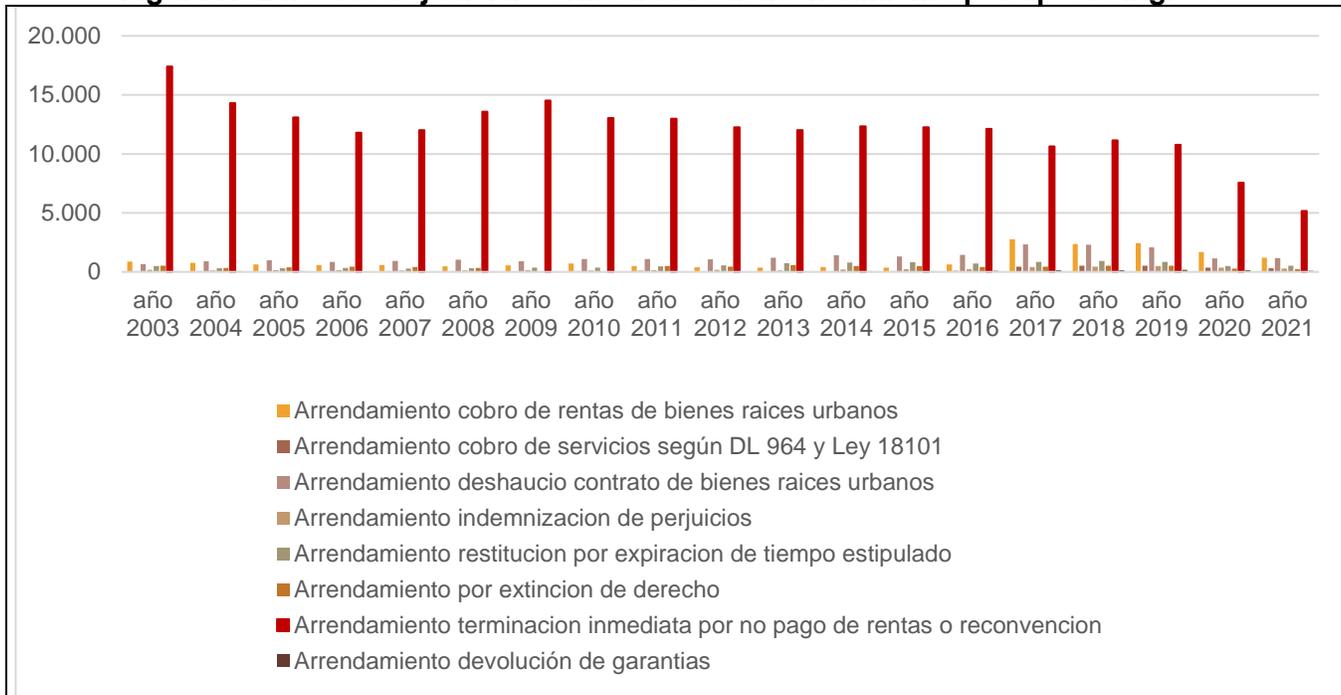
También se observa un aumento de ingreso de causas por extinción del derecho desde el año 2017 en adelante, y por restitución por expiración del tiempo estipulado (duración del contrato o acuerdo) desde el 2014 en adelante.

**Tabla N° 3: Principales causas civiles ingresadas relacionadas con el arrendamiento**

	Arrendamiento cobro de rentas de bienes raíces urbanos	Arrendamiento cobro de servicios según DL 964 y Ley 18101	Arrendamiento desahucio o contrato de bienes raíces urbanos	Arrendamiento indemnización de perjuicios	Arrendamiento restitución por expiración de tiempo estipulado	Arrendamiento por extinción de derecho	Arrendamiento terminación inmediata por no pago de rentas o reconvencción	Arrendamiento devolución de garantías	Arrendamiento predios rústicos	Causas vinculadas al arrendamiento
2003	864	58	654	185	492	538	17.405	64	31	20.291
2004	754	55	894	121	298	347	14.301	59	58	16.887
2005	630	43	989	146	303	387	13.099	56	44	15.697
2006	586	66	839	142	336	446	11.799	24	51	14.289
2007	567	63	916	119	277	405	12.023	27	51	14.448
2008	471	62	1.024	132	297	335	13.561	34	49	15.965
2009	560	43	893	151	356		14.506	29	67	16.605
2010	704	55	1.092	124	352		13.028	31	54	15.440
2011	507	84	1.092	144	474	501	12.980	35	106	15.923
2012	381		1.076	164	549	441	12.244	35	84	14.974
2013	353	46	1.190	126	730	590	12.005	30	81	15.151
2014	406	39	1.415	189	787	502	12.342	56		15.736
2015	375	55	1.314	222	810	507	12.240	79	89	15.691
2016	632	88	1.441	238	721	425	12.117	84	90	15.836
2017	2.749	455	2.339	410	856	439	10.628	149	96	18.121
2018	2.365	518	2.293	455	938	515	11.150	136	141	18.511
2019	2.427	513	2.079	485	857	521	10.766	180	130	17.958
2020	1.680	354	1.149	370	486	269	7.561	156	99	12.124
2021	1.203	302	1.171	289	523	222	5.166	86		8.962

**Fuente: Elaboración propia en base a Anuarios Judiciales 2003-2021**

También es posible observar que entre las causales se encuentra junto con las antes señaladas una **que dice relación con la devolución de garantías, con un promedio de 71 denuncias anuales, y que había incrementado sus cifras en los años anteriores a la pandemia.**

**Figura N° 24: Causas judiciales vinculadas al arrendamiento por tipo de ingreso**

Fuente: Elaboración propia en base a Anuarios Judiciales 2003-2021

## VI. Observaciones finales

De la revisión del estado del mercado del arrendamiento se pueden señalar las siguientes observaciones:

- Se constata una ausencia de información suficiente para realizar un seguimiento acucioso del mercado del arrendamiento, tanto de la evolución de los precios del arrendamiento y otras variables financieras, como de otros aspectos incidentes en relación con los distintos actores que se desenvuelven en él. Solo hay disponible información desagregada, no representativa territorialmente y que no considera todas las necesidades de los actores involucrados. Desde esta perspectiva crear y fortalecer mecanismos que generen información y su sistematización contribuiría a un mejor mercado del arrendamiento.
- Desde el punto de vista de la conceptualización de la vivienda, actualmente (conforme Instrumentos de Derecho Internacional de los Derechos Humanos) esta es entendida como un derecho y en tanto tal, el estándar exigible respecto de las condiciones que debe garantizar a quienes la arrienden debe ser equiparable a esos principios.
- El arrendamiento habitacional es un mercado que ha crecido de manera importante en el país y hay actores que manifiestan que es un proceso que continuara desarrollándose. Al respecto las normas vigentes no distinguen el arrendamiento habitacional de otras formas de arrendamiento. Tampoco hay normas específicas respecto de condiciones particulares en el arrendamiento habitacional, por ejemplo, de aquella que es arrendada por un beneficiario de un subsidio del Estado
- Desde el punto de vista de los arrendadores, es posible advertir la existencia de actores financieros cuya participación en el mercado del arrendamiento está relacionado a un mecanismo

de inversión. La legislación vigente no contempla un tratamiento específico para este tipo de relación contractual, ni de los impactos que esto podría tener tanto desde el punto de vista de la inversión como de quienes habitan en esas unidades. De la misma manera, la existencia de grandes de tenedores de vivienda, personas naturales o jurídicas, propietarias de varios inmuebles con este destino tampoco recibe un tratamiento específico.

- e. Los arrendatarios han aumentado y son principalmente personas jóvenes y de los segmentos de menores ingresos, para muchos de los cuales la vivienda en propiedad no es accesible.
- f. La migración ha aumentado la demanda por arrendamiento.
- g. El desarrollo del mercado del arrendamiento ha dado pie a nuevos productos inmobiliarios destinados para el arrendamiento, los edificios multifamiliares o propiedades de varias unidades, de un solo propietario y destinados completamente al arrendamiento. No hay consideraciones especiales en la norma vigente respecto de esta figura.
- h. Los principales conflictos que se judicializan en el arrendamiento dicen relación con el no pago de las rentas de arrendamiento. No es posible distinguir las razones de estos impagos. Proporcionalmente, si un 23,2% de los hogares arriendan la vivienda que habitan, y se estima un parque habitacional de aproximadamente y según datos INE, existen aproximadamente 6.499.355 viviendas, se podrían estimar que alrededor de un millón y medio de viviendas están arrendadas. Un promedio de 15.000 casusas de arrendamiento representa un porcentaje pequeño de conflictos, de alrededor de un 1% del total de ingresos judiciales.

## Referencias

---

Balsa, Juan Jose y Vasquez, Javiera “¿Qué está pasando con los Precios de las Viviendas en Chile? Resultado del IPV del Banco Central al primer trimestre de 2023. Disponible en <https://www.bcentral.cl/contenido/-/detalle/que-esta-pasando-con-los-precios-de-las-viviendas-en-chile>

Diario Financiero 30 de abril de 2021. Disponible en [https://www.df.cl/noticias/site/docs/20210429/20210429173906/suplemento\\_20210430.pdf](https://www.df.cl/noticias/site/docs/20210429/20210429173906/suplemento_20210430.pdf)

Encuesta de Caracterización Socioeconómica, CASEN 2020. Data social, Ministerio de Desarrollo Social. Disponible en <https://datasocial.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/fichaIndicador/642/1>

Encuesta Financiera de Hogares, 2017, Banco Central. Disponible en [https://www.bcentral.cl/documents/33528/42310/Principales+Resultados\\_EFH\\_2017.pdf/1eb385fe-98f3-d013-69e4-38596d828033?t=1569946173177](https://www.bcentral.cl/documents/33528/42310/Principales+Resultados_EFH_2017.pdf/1eb385fe-98f3-d013-69e4-38596d828033?t=1569946173177)

Herrera Castillo, Nicolas y otro. Inversionistas de vivienda en el gran Santiago: una nueva ola de negocio inmobiliario, 2020. Disponible en <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/181463>

Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada en Chile, 2018. Disponible en <https://acnudh.org/informe-de-la-relatora-especial-sobre-una-vivienda-adecuada-mision-a-chile/>

Índice del Precio de la Vivienda, Banco Central. Disponible en <https://onx.la/33b61>

Informe de Estabilidad Financiera 2019 Banco Centra, Primer semestre. Disponible en [https://www.bcentral.cl/documents/33528/0/fsr\\_2019\\_1.pdf/2e2775ca-a0dd-3210-605c-ae4e20ffedab?t=1588201060527](https://www.bcentral.cl/documents/33528/0/fsr_2019_1.pdf/2e2775ca-a0dd-3210-605c-ae4e20ffedab?t=1588201060527)

Índice de acceso a la vivienda, 2019. Camara Chilena de la Construcción. Disponible en [https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/INDICE\\_DE\\_ACCESO\\_A\\_LA\\_VIVIENDA\\_-\\_28\\_agosto\\_2019.pdf](https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/INDICE_DE_ACCESO_A_LA_VIVIENDA_-_28_agosto_2019.pdf)

Link, Felipe y otros. Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de la tenencia, 2020. Disponible en <https://estudiosurbanos.uc.cl/observatoriodearriendo/entradas/geografias-del-arriendo-en-santiago-de-chile-de-la-vulnerabili/>

Reporte Inmobiliario 2022/2023 de ACAFI. Disponible en [https://acafi.cl/Reporte\\_Inmobiliario\\_2023.pdf](https://acafi.cl/Reporte_Inmobiliario_2023.pdf)

Trivelli, Pablo y otros, 2016. “Estimación y análisis de precios de arriendo residencial para las capitales regionales” Disponible en [https://www.researchgate.net/publication/347522354\\_Estimacion\\_y\\_analisis\\_de\\_precios\\_de\\_arriendo\\_residencial\\_para\\_las\\_capitales\\_regionales\\_-\\_informe\\_final](https://www.researchgate.net/publication/347522354_Estimacion_y_analisis_de_precios_de_arriendo_residencial_para_las_capitales_regionales_-_informe_final)

INE/ Corporación Administrativa del Poder Judicial sobre juicios civiles entre los que se encuentran las relaciones de arrendamiento. Disponibles en <https://www.ine.gob.cl/estadisticas/sociales/seguridad-publica-y-justicia/estadisticas-policiales-y-judiciales>

---

### Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0  
(CC BY 3.0 CL)