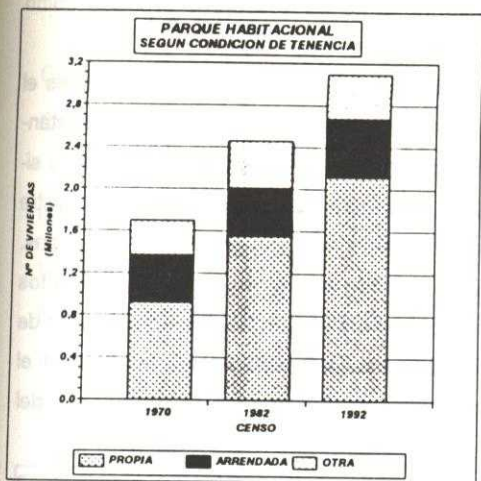


# El Mercado de Arriendo de Viviendas

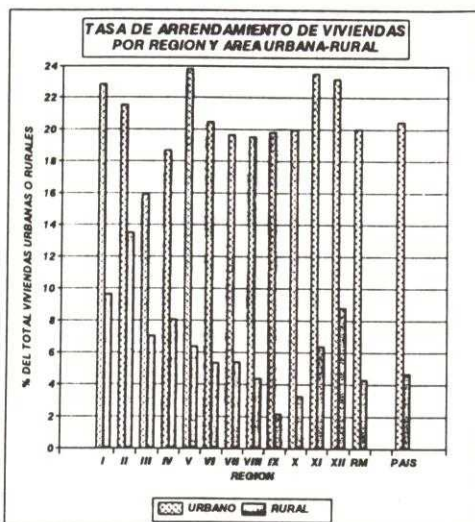


De acuerdo con los resultados del Censo de 1992, a la fecha de su levantamiento 556.000 viviendas, de las más de 3.100.000 que se encontraban ocupadas con sus moradores presentes, tenían el carácter de arrendadas, lo que representa una "tasa de arrendamiento" del 17,9% de dicho parque habitacional. Esa relación era del 26,5% y del 18,7% en 1970 y 1982, respectivamente, de acuerdo con los Censos levantados en esos años, lo que refleja una tendencia claramente decreciente, pese a que en términos absolutos el parque de viviendas arrendadas se incrementó en algo más de 95.000 unidades entre 1982

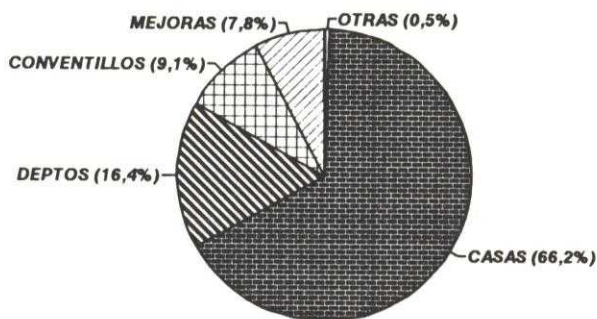
y 1992, a un ritmo promedio del 1,9% por año.

Naturalmente las tasas de arrendamiento son sustancialmente más elevadas en las áreas urbanas que en las rurales, aunque dicha tasa aparece relativamente alta en el área rural de la II Región.

De acuerdo al tipo de vivienda, el parque de viviendas en arriendo está fuertemente concentrado en las viviendas permanentes, que incluyen casas, departamentos y viviendas o habitaciones de conventillo. Las tasas de arrendamiento según esta clasificación, son de un 14,8% en las casas, un 35,8% en los departamentos y un 58,9% en los conventillos, llamando la atención, por una parte, la aparentemente

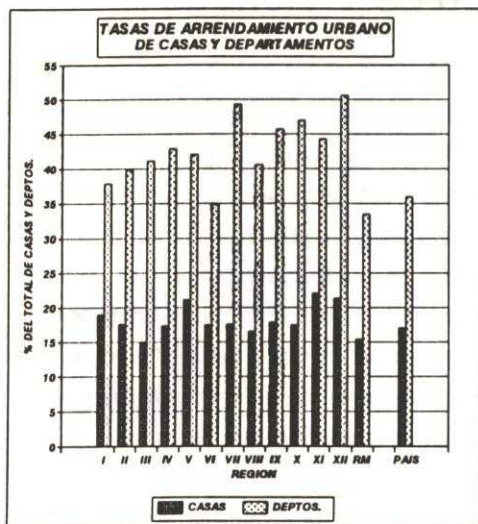


## VIVIENDAS ARRENDADAS AL CENSO 1992 TOTAL 555.775 VIVIENDAS



baja tasa de arriendo que se registra en las viviendas de conventillo, considerando que su destino natural es el arriendo, y la alta tasa en la categoría departamentos.

Toda vez que el parque total de viviendas de conventillo no es relevante, conviene concentrarse entonces en el análisis del parque de casas y departamentos arrendados en el área urbana, haciendo notar previamente que, a nivel regional, las 4 re-



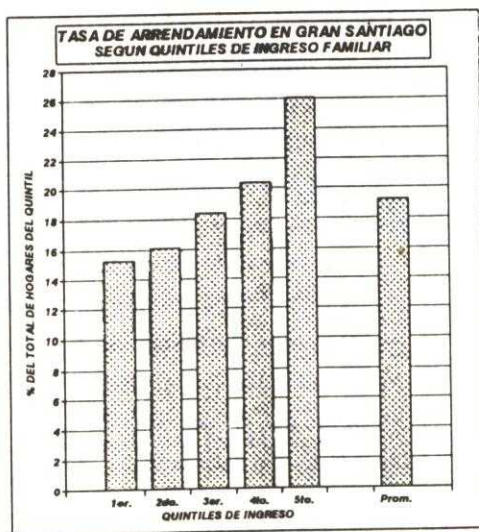
giones extremas junto con la V Región muestran tasas de arrendamiento notoriamente superiores al promedio nacional, tanto en sus áreas urbanas como rurales.

A nivel del área urbana, en todas las regiones el porcentaje de departamentos arrendados es bastante más elevado que el de las casas en la misma situación, y es la Región Metropolitana la que registra las menores tasas de arriendo en ambas categorías. Sin embargo, y pese a ello, en términos absolutos esta Región concentra el 38,6% y 64% del parque de casas y departamentos urbanos arrendados en el país, respectivamente. En general, la distribución del

parque en arriendo es semejante al del parque total, y esta sigue la concentración de población por región.

Desgraciadamente el Censo no contiene variables de ingreso que permita analizar este mercado por segmentos socioeconómicos. No obstante, la Encuesta de Presupuestos Familiares, levantada durante 1988 en el Gran Santiago para establecer la actual canasta del IPC, entrega antecedentes que permiten tener una aproximación, aunque sólo para ese nivel geográfico.

Según dicha encuesta, la tasa de arrendamiento en el Gran Santiago durante 1988 era



del 19,2%, bastante similar al 20% que registra el Censo de 1992 para el área urbana de la Región Metropolitana.

Al analizar los resultados de la Encuesta de Presupuestos Familiares por niveles de ingreso, se observa que la tasa media de arrendamiento crece en relación con los tramos de ingreso familiar, desde un 15,3% en el quintil (20%) de los hogares de más bajos ingresos, a un 26% en el quintil de ingresos superiores, lo que concuerda muy bien con lo que se puede deducir del análisis según la clasificación por tipo de vivienda que se desprende de los resultados del Censo.

