



Sesión: 102  
Fecha: 07-11-2019  
Hora: 10:09

## Proyecto de Resolución N° 815

### Materia:

Solicita al señor Fiscal Nacional Económico que, en ejercicio de sus atribuciones legales, instruya la realización de un estudio en relación con el mercado de los arrendamientos de viviendas en el país, en atención a su concentración y el aumento sostenido de sus rentas, en los términos que se requiere.

### Votación Sala

Estado: Aprobado  
Sesión: 94  
Fecha: 27-10-2021  
A Favor: 100  
En Contra: 0  
Abstención: 2  
Inhabilitados: 0

### Autores:

- 1 Erika Olivera De La Fuente
- 2 Andrés Longton Herrera
- 3 Karin Luck Urban
- 4 Francesca Muñoz González
- 5 Marcela Sabat Fernández



### Adherentes:

1

N° 815

Presentado por la diputada *María Elena Cruz Oyarce*,  
en sesión N° 102, del 7 de noviembre de 2019,  
viendo las 10:09 horas.



**PROYECTO DE RESOLUCIÓN POR EL CUAL SE SOLICITA AL FISCAL NACIONAL ECONÓMICO, EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES QUE EL DECRETO LEY N° 211 LE CONFIERE, INSTRUIR LA REALIZACIÓN DE UN ESTUDIO DE MERCADO EN RELACIÓN AL MERCADO DE ARRIENDOS DE VIVIENDAS EN CHILE**

CONSIDERANDO:

1. 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<sup>1</sup>. 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.
2. Que 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 (AMGS), 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).
3. Que, 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<sup>2</sup> señala que a nivel de la Región Metropolitana, para los tramos de vivienda “de 30 a 40 m<sup>2</sup>” y

<sup>1</sup> CIPER, disponible en <<https://ciperchile.cl/2018/07/25/arriendos-por-las-nubes-efecto-de-la-creciente-concentracion-de-la-propiedad/>>>

<sup>2</sup> 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)>>

“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 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.

4. Que 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.
5. 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.

6. Que 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.
7. Que 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.

Por todo lo anterior es que se solicita lo siguiente:

PROYECTO DE RESOLUCIÓN

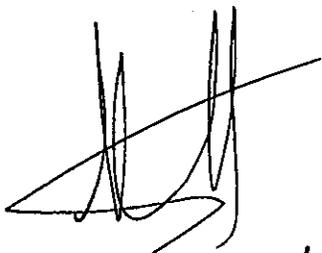
Solicita al Fiscal Nacional Económico instruir, en el ejercicio de la atribución que el artículo 39° letra p) del DL 211 le confiere, un estudio respecto del mercado de arriendos de viviendas en Chile en atención la concentración del mercado y el correlativo aumento sostenido de los precios, con el fin 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.

  
ERIKA OLIVERA DE LA FUENTE

Diputada

  
(120)

  
70

  
74 D. 1004/2022

  
91