



CASEN 2024: Desafíos Sociales sobre la Vivienda

Carlos Aguirre-Núñez, Felipe Bettancourt, Manuel Villaseca

Resumen

- El arriendo se consolida como la realidad de muchas familias chilenas. A nivel nacional, cerca del 27% de los hogares vive en una vivienda arrendada, cifra que no cambió respecto del 2022, pero que llegaba al 20% en el año 2013.
- Respecto del costo de los arriendos, se observa que 1 de cada 2 hogares que arriendan destinan entre un 25% y 30% de sus ingresos declarados para ese fin, mientras que 1 de cada 3 destina más del 35% de sus ingresos.
- Respecto de las condiciones en que se dan esos arriendos, la realidad es que el 30% de los arriendos de zonas urbanas no tienen contrato, es decir, son informales.
- Para los hogares que viven en pobreza, la situación de arriendo alcanza el 52,9%, mientras que para los hogares que viven en extrema pobreza llega al 61%.
- La situación de informalidad de los arriendos de los hogares en pobreza se mantiene en torno al 50% de los casos, cifra que no tuvo cambios desde el 2022.
- Al analizar según los segmentos etarios, el arriendo constituye la realidad de los hogares encabezados por menores de 36 años, donde la cifra alcanza casi el 60%.
- Este estudio presenta diversos desafíos vinculados a la vivienda, con miras a relevar la importancia del espacio que el arriendo debe tener en cualquier política habitacional de cara al futuro. Ahí, es relevante ver las diferentes realidades regionales, de segmentos etarios y poner especial atención al desafío que presenta la informalidad, especialmente en grupos de mayor pobreza, que enfrentan situaciones de mayor vulnerabilidad social.

Análisis

La encuesta CASEN no sólo presenta información relevante respecto de la pobreza por ingresos; también entrega la mirada multidimensional de la pobreza. Una de estas dimensiones es la de Vivienda y Entorno. En ella se evalúa el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, así como también la accesibilidad y la contaminación. Esta dimensión mantuvo su peso dentro de la medición de pobreza multidimensional, con una contribución relativa de 17,3% tanto en 2022 como en 2024.

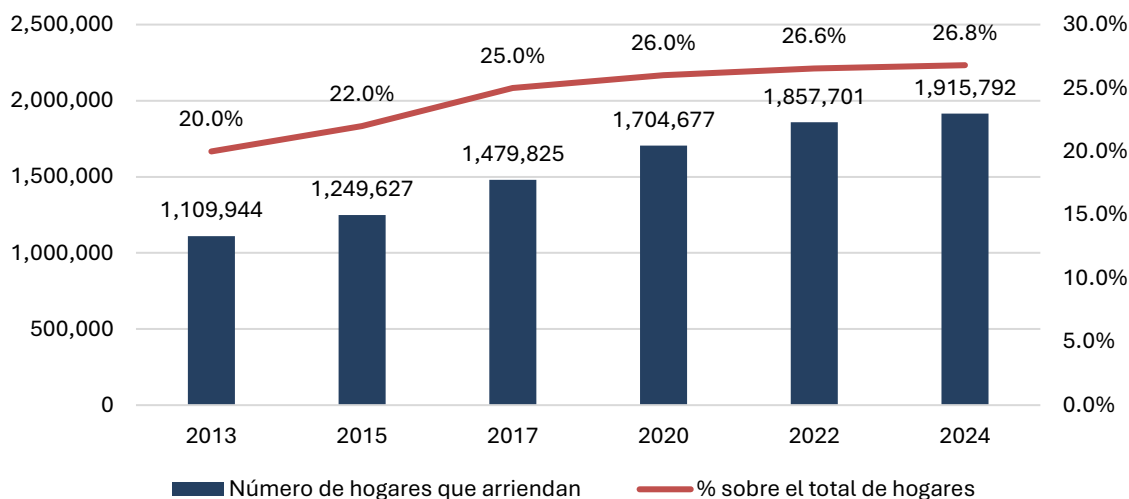
A partir de los resultados asociados a esta dimensión, podemos conocer la proporción de hogares que habita una vivienda propia o arrendada, y las diferencias existentes, al respecto, entre distintos grupos o segmentos de la población.

1. El 27% de los hogares en Chile arrienda una vivienda

Mientras que el número de hogares que arriendan ha crecido sostenidamente en el tiempo, durante las últimas tres mediciones de CASEN, la proporción de hogares que arriendan respecto del total país se ha mantenido estable.

Gráfico N° 1:

Número de hogares que arriendan y porcentaje sobre el total de hogares a nivel nacional, 2013-2024



Nota: Elaboración propia en base a CASEN 2013, 2015, 2017, 2020, 2022 y 2024.

*Para el periodo 2013-2024, todas las diferencias SON estadísticamente significativas al 95% de confianza para el número de hogares que arriendan una vivienda.

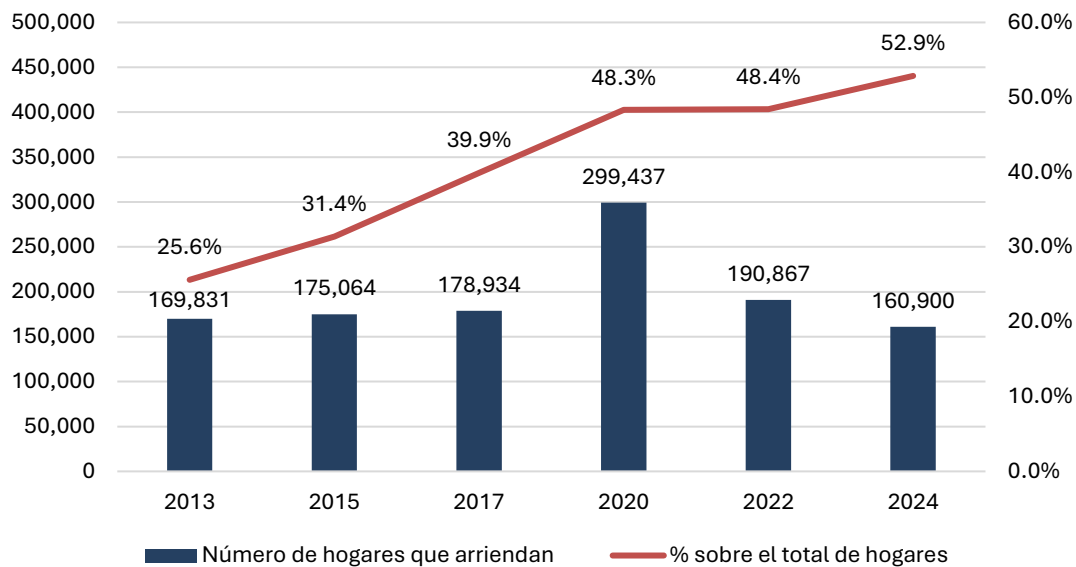
* Para el periodo 2013-2024, las diferencias que NO SON estadísticamente significativas al 95% de confianza corresponden a los periodos 2017-2020, 2020-2022 y 2022-2024 para el porcentaje de hogares que arrienda sobre el total.

2. El 61% de los hogares en extrema pobreza viven en una vivienda arrendada

En el caso de los hogares que viven en pobreza y pobreza extrema, la realidad es distinta. El porcentaje de hogares que arrienda a nivel nacional creció sostenidamente durante el periodo 2013-2020, para luego mantenerse estable entre los años 2020-2022. Esta evolución no se extendió a todos los segmentos de la población, pues en el caso de los hogares en pobreza no extrema, la proporción de hogares que arrienda aumentó entre 2022 y 2024. De todas formas, el arriendo ya se convirtió en la realidad de ocupación de vivienda para la mayoría de los hogares en pobreza y pobreza extrema a nivel nacional.

Gráfico N° 2:

Número de hogares en pobreza que arriendan y porcentaje sobre total de hogares en pobreza a nivel nacional, 2013-2024



Nota: Elaboración propia en base a CASEN 2013, 2015, 2017, 2020, 2022 y 2024.

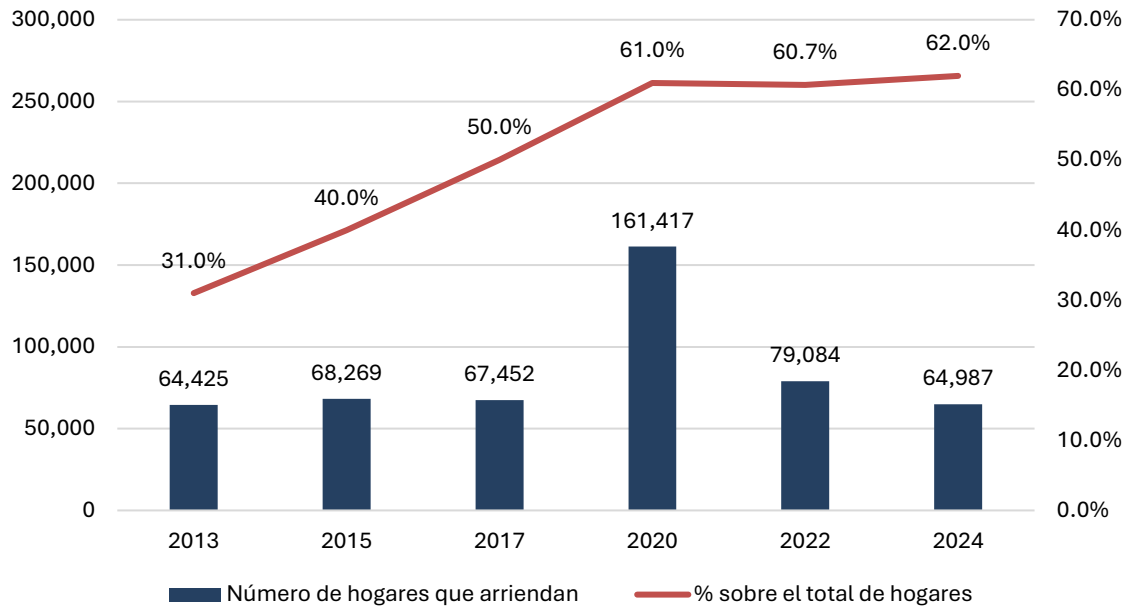
*Para el periodo 2013-2024, solo la diferencia entre el 2020 y los demás periodos y entre el 2013 y el 2024 SON estadísticamente significativas al 95% de confianza para el número de hogares en pobreza que arriendan.

*Para el periodo 2013-2024, las únicas diferencias que NO SON estadísticamente significativas al 95% de confianza para el porcentaje de hogares en pobreza que arrienda sobre el total corresponde al periodo 2020-2022.

Así, en el caso de hogares en pobreza, la proporción de hogares que vive en una vivienda arrendada alcanza un 52,9% (gráfico N° 2), y, en el caso de hogares en pobreza extrema, supera el 60% en las tres últimas mediciones (gráfico N° 3).

Gráfico N° 3:

Número de hogares en pobreza extrema que arriendan y porcentaje sobre el total de hogares en pobreza extrema a nivel nacional, 2013-2024



Nota: Elaboración propia en base a CASEN 2013, 2015, 2017, 2020, 2022 y 2024.

*Para el periodo 2013-2024, las diferencias entre 2013, 2015 y 2017 NO SON estadísticamente significativas al 95% de confianza para el número de hogares en pobreza extrema que arriendan.

*Para el periodo 2013-2024, las diferencias entre 2020-2022 y 2022-2024 NO SON estadísticamente significativas al 95% de confianza para el porcentaje de arriendos sobre el total de hogares en extrema pobreza.

Esta realidad constituye un desafío importante para las políticas públicas y su rol respecto de los hogares que viven en pobreza. La realidad del arriendo no es sólo un desafío para la clase media, y pensar en los desafíos de pobreza requiere extender la mirada más allá de únicamente la pobreza por ingresos que afecta a este segmento de la población. A la vez, el diseño de instrumentos de apoyo al arriendo debe tener en cuenta la situación de los hogares en pobreza para poder brindar un acceso oportuno y focalizado para acciones de apoyo.

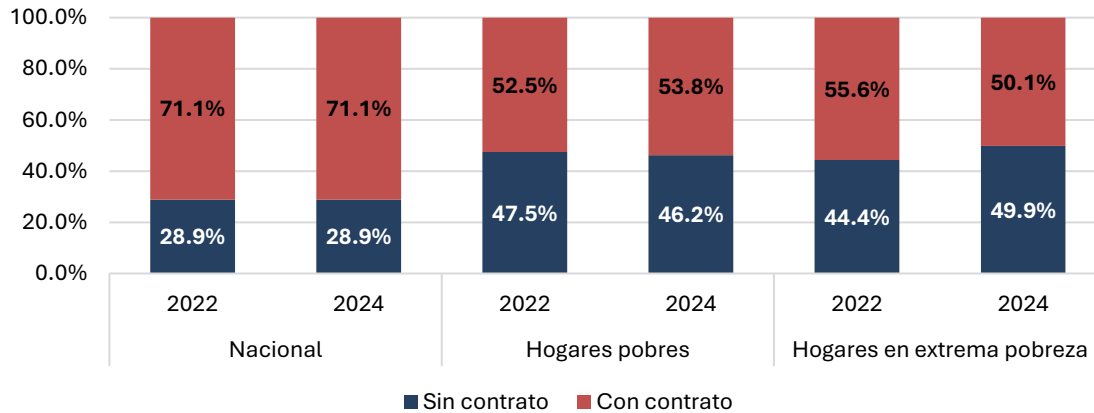
3. Uno de cada dos arriendos en hogares en pobreza ocurre sin contrato

Por otro lado, una alerta surge respecto de la situación jurídica de esos arriendos. Si bien existió una tendencia estadísticamente significativa hacia la formalización de los arriendos entre 2013 y 2022, esta se mantuvo estable sin mejoras en el período 2022-2024. Además, al desagregar por nivel de pobreza, vemos que mientras que a nivel nacional el 70% de los hogares que arrienda están respaldados por un contrato, en el caso de los hogares en pobreza (53,8%) y aquellos que viven en extrema pobreza (50,1%) esta cifra representa sólo la mitad de los casos.

Esto es preocupante, debido a que la falta de contratos que protejan las condiciones de un arriendo puede traer una mayor exposición ante arbitrariedades, mayores dificultades en la resolución de conflictos y limitaciones para el acceso a medidas de apoyo.

Gráfico N° 4:

Proporción de la calidad jurídica del arriendo a nivel nacional y en pobreza, 2022-2024



Nota: Elaboración propia en base a CASEN 2022 y 2024.

*Las diferencias entre los hogares en pobreza y los en extrema pobreza NO SON estadísticamente significativas el 95% de confianza.

* El cambio 2022-2024 no es estadísticamente significativo, a un 95% de confianza.

4. En los hogares encabezados por menores de 36 años, casi el 60% arrienda

Los hogares con jefes de hogar de hasta 35 años presentan una proporción de arriendo de vivienda mayor al resto del país. Ese mismo segmento presenta también las mayores tasas de arriendo sin contrato. Al observar los tramos de mayor edad, se desprende que el arriendo está asociado inversamente a la edad del jefe de hogar: mientras más años tenga, menor es la probabilidad de que viva arrendando una vivienda. Esta diferencia no se da con la formalidad del arriendo: entre todos los segmentos de edad, la informalidad o ausencia de contrato se mueve entre un 27% y 30%.

Tabla N° 1A:

Hogares y arriendo: Análisis por edad, 2022-2024

Edad del jefe de hogar	Número de hogares según CASEN 2024				% A. sobre el total de hogares	
	Total	Arriendo (A.)	A. con contrato	A. sin contrato	2022	2024
Hasta 35	1.297.383	738.041	514.683	223.358	54%	57% ^A
36-45	1.508.522	562.234	412.893	149.341	36%	37% ^A
46-55	1.418.357	338.636	240.594	98.042	22%	24% ^A
56-65	1.314.566	169.179	117.943	51.236	13%	13% ^A
66 o más	1.604.343	107.702	75.792	31.910	7%	7% ^A

Nota: Elaboración propia en base a CASEN 2022 y 2024.

^A La cifra es estadísticamente distinta del resto de los tramos de la categoría en el año 2024, a un 95% de confianza.

*La cifra es estadísticamente distinta de su valor presentado en el año 2022, a un 95% de confianza.

Si bien la Región Metropolitana concentra el mayor número de hogares que arrienda a nivel nacional, así como también el mayor número de hogares sin contrato, es importante mirar el fenómeno a nivel regional, debido a que la proporción de arriendos sobre el total de hogares y la situación jurídica de estos difiere. Ahí, especial atención merece la situación de la región de Los Lagos, donde el 46% de los hogares que arriendan lo hacen sin un contrato.

Tabla N° 1B:
Hogares y calidad jurídica del arriendo: Análisis por edad, 2022-2024

Edad del jefe de hogar	Número de hogares según CASEN 2024				% A. sin contrato sobre el total de arriendos	
	Total	Arriendo (A.)	A. con contrato	A. sin contrato	2022	2024
Hasta 35	1.297.383	738.041	514.683	223.358	29%	30% ^A
36-45	1.508.522	562.234	412.893	149.341	27%	27% ^A
46-55	1.418.357	338.636	240.594	98.042	28%	29%
56-65	1.314.566	169.179	117.943	51.236	32%	30%
66 o más	1.604.343	107.702	75.792	31.910	30%	30%

Nota: Elaboración propia en base a CASEN 2022 y 2024.

^A La cifra es estadísticamente distinta del resto de los tramos de la categoría en el año 2024, a un 95% de confianza.

*La cifra es estadísticamente distinta de su valor presentado en el año 2022, a un 95% de confianza.

Tabla N° 2A:
Incidencia del arriendo, por región, 2022-2024

Región del hogar	Número de hogares según CASEN 2024			% A. sobre el total de hogares	
	Total	Arriendo (A.)	A. con contrato	2022	2024
Arica y Parinacota	85.845	22.868	15.610	26%	27% ^A
Tarapacá	129.731	44.515	28.965	36%	34% ^A
Antofagasta	235.551	76.602	48.204	29%	33%*
Atacama	110.514	22.369	13.783	22%	20% ^A
Coquimbo	308.690	59.621	39.350	22%	19%* ^A
Valparaíso	736.648	187.139	138.507	24%	25%* ^A
Metropolitana Santiago	2.940.786	988.208	752.934	34%	34%
del Libertador Gral. Bernardo O'Higgins	370.065	75.241	45.753	20%	20% ^A
del Maule	439.872	84.230	52.543	16%	19% ^A
Ñuble	191.628	34.035	21.536	19%	18% ^A
del Biobío	604.105	120.045	83.783	19%	20% ^A
La Araucanía	383.022	73.583	46.185	17%	19%* ^A
Los Ríos	151.648	30.268	18.349	19%	20% ^A
Los Lagos	339.814	66.548	36.037	19%	20% ^A
Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo	44.166	12.321	7.429	25%	28% ^A
Magallanes y la Antártica Chilena	71.086	18.199	12.937	27%	26% ^A

Nota: Elaboración propia en base a CASEN 2022 y 2024.

^A La cifra es estadísticamente distinta del resto del promedio nacional, excluyéndola, en el año 2024, a un 95% de confianza.

*La cifra es estadísticamente distinta de su valor presentado en el año 2022, a un 95% de confianza.

Tabla N° 2B:

Formalidad del arriendo, por región, 2022-2024

Región del hogar	Número de hogares según CAsEN 2024			% A. sin contrato sobre el total de arriendos	
	Total	Arriendo (A.)	A. con contrato	2022	2024
Arica y Parinacota	85.845	22.868	15.610	26%	32%
Tarapacá	129.731	44.515	28.965	39%	35%
Antofagasta	235.551	76.602	48.204	42%	37%*
Atacama	110.514	22.369	13.783	32%	38%*
Coquimbo	308.690	59.621	39.350	30%	34%
Valparaíso	736.648	187.139	138.507	26%	26% ^A
Metropolitana Santiago	2.940.786	988.208	752.934	22%	24% ^A
del Libertador Gral. Bernardo O'Higgins	370.065	75.241	45.753	41%	39%
del Maule	439.872	84.230	52.543	38%	38%
Ñuble	191.628	34.035	21.536	41%	37%
del Biobío	604.105	120.045	83.783	35%	30%*
La Araucanía	383.022	73.583	46.185	39%	37%
Los Ríos	151.648	30.268	18.349	46%	39%*
Los Lagos	339.814	66.548	36.037	43%	46% ^A
Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo	44.166	12.321	7.429	42%	40%
Magallanes y la Antártica Chilena	71.086	18.199	12.937	38%	29%*

Nota: Elaboración propia en base a CAsEN 2022 y 2024.

^A La cifra es estadísticamente distinta del resto del promedio nacional, excluyéndola, en el año 2024, a un 95% de confianza.

*La cifra es estadísticamente distinta de su valor presentado en el año 2022, a un 95% de confianza.

La mirada regional permite evidenciar la necesidad de estrategias diferenciadas para abordar las distintas dimensiones que impactan en la pobreza a nivel nacional. Cada región presenta desafíos particulares, y los desafíos de la Vivienda y Entorno no son la excepción.

El llamado es a que la autoridad integre debidamente los desafíos de esta dimensión en la ruta futura del trabajo por la superación de la pobreza. Para eso debe tener en vista las diferentes realidades regionales, y por ende una mirada descentralizadora de las estrategias, como también el foco puesto en estos segmentos de la población y la colaboración con entidades del mundo privado y de la sociedad civil.

5. Casi un 30% de los arriendos en zonas urbanas son informales

Se observa una consolidación del arriendo como unas de las formas de acceso a la vivienda en zonas urbanas para todas las regiones, especialmente en las regiones de Tarapacá y Metropolitana. Esto confirma que la opción de arriendo es parte estructural del mercado de acceso a la vivienda. Sin embargo, la formalidad de esos arriendos se presenta de forma diferente a nivel de regiones.

Las regiones con mayor porcentaje de arriendos con contrato son la Metropolitana, Valparaíso, Magallanes y Biobío. Por otro lado, las de menor porcentaje de arriendos con contrato son Los Lagos, con menos del 60%; y Aysén, Atacama y Los Ríos con menos del 63%. Sin embargo, si bien para el periodo 2022-2024 a nivel nacional no hay cambios

estadísticamente significativos (71,8% el 2024, a nivel nacional), se observa una caída relevante de los arriendos con contrato en las regiones de Atacama (69,0% a 62,6%) y Metropolitana (78,3% a 76,4%), lo que debería encender alertas, especialmente por la cantidad de hogares en el caso de la RM.

Tabla N° 3:

Hogares urbanos, arriendo y calidad jurídica: análisis por región, 2022-2024

Región del hogar	Número de hogares según CAsEN					
	Urbanos		% hogares urbanos: arriendan		% de los hogares urbanos que arriendan: poseen contrato	
	2022	2024	2022	2024	2022	2024
Arica y Parinacota	80.328	78.453	26,9%	28,3%	66,8%	68,4%
Tarapacá	121.981	122.636	37,7%	36,1%	62,6%	65,1%
Antofagasta	236.006	227.410	29,6%	33,3%*	58,4%	63,1%*
Atacama	101.353	101.060	23,3%	21,6%	69,0%	62,6%*
Coquimbo	256.964	249.731	25,8%	22,0%*	72,8%	67,3%
Valparaíso	650.670	677.576	25,3%	27,2%*	74,9%	74,4%
Metropolitana Santiago	2.775.233	2.838.738	34,7%	34,5%	78,3%	76,4%*
del Libertador Gral. Bernardo O'Higgins	278.143	276.450	24,1%	24,4%	62,2%	63,2%
del Maule	320.469	327.623	23,5%	23,4%	60,9%	64,4%
Ñuble	137.244	135.685	21,3%	22,8%	62,2%	63,8%
del Biobío	524.477	539.611	21,1%	21,6%	66,0%	70,0%*
La Araucanía	266.521	279.108	21,2%	23,9%*	64,2%	63,0%
Los Ríos	107.319	111.239	22,7%	23,9%	55,8%	62,8%*
Los Lagos	241.482	252.387	23,9%	23,3%	60,7%	55,9%
Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo	32.358	35.434	28,2%	30,2%	59,7%	61,4%
Magallanes y la Antártica Chilena	63.427	65.065	27,5%	26,8%	61,5%	71,8%*
Nacional	6.193.975	6.318.206	29,1%	29,4%	72,5%	71,8%

*Nota: elaboración propia con datos de Encuesta Casen. Se marcan con * los cambios estadísticamente significativos, a un 95% de confianza, entre 2022 y 2024.*

6. El hogar promedio paga cerca de un 30% de sus ingresos autónomos en arriendo

Los valores mensuales de arriendo de viviendas urbanas, a nivel nacional, presentan una mediana de \$450.000; es decir, si se ordenan los hogares encuestados de menor a mayor arriendo, el hogar ubicado en la mitad paga dicho valor (y, por lo tanto, un 50% paga ese precio o uno menor). La mediana del precio de arriendo, a la vez, presenta heterogeneidad regional, alcanzando máximos puntuales en Magallanes y Antofagasta.

Tabla N° 4:

Valores de arriendo mensual, en pesos y como porcentaje de los ingresos autónomos del hogar, 2024

	Precio (\$) / mes	% de los ingresos autónomos del hogar	
	Mediana	Mediana de Precio/Ingresos	Media de Precio/Ingresos
Arica y Parinacota	350.000	27,8%	31,7%
Tarapacá	372.000	28,8%	32,7%
Antofagasta	400.000	28,1%	31,8%
Atacama	350.000	26,0%	30,3%
Coquimbo	350.000	28,3%	32,3%
Valparaíso	300.000	26,0%	30,4%
Metropolitana Santiago	380.000	25,3%	29,6%
del Libertador Gral. Bernardo O'Higgins	280.000	25,3%	29,5%
del Maule	250.000	27,0%	30,9%
Ñuble	250.000	25,7%	29,4%
del Biobío	300.000	25,3%	29,8%
La Araucanía	250.000	28,5%	32,5%
Los Ríos	300.000	27,1%	31,8%
Los Lagos	300.000	24,5%	28,6%
Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo	350.000	24,4%	28,8%
Magallanes y la Antártica Chilena	400.000	31,1%	34,5%
Nacional	350.000	26,0%	30,2%

Nota: elaboración propia con datos de Encuesta Casen.

Respecto a los ingresos de los hogares, se observa que cerca que el 50% de los hogares que arriendan destinan entre un 25% al 30% de sus ingresos declarados al arriendo. A modo de referencia, la oficina ONU-Hábitat en 2018 propuso como criterio de asequibilidad un 30%¹.

A nivel regional, sin embargo, vemos que las cifras son heterogéneas: ahí se observa que, para todas las regiones, uno de cada 2 hogares destina más de un cuarto de sus ingresos a pagar el arriendo; el 40% paga más de un 30% de sus ingresos; y uno de cada 3, más del 35% de sus ingresos. Las regiones de Tarapacá y Magallanes presentan un porcentaje estadísticamente mayor al promedio nacional de hogares que pagan más del 35% de sus ingresos en arriendo. Esta última alcanza un 42,3% de los hogares con un pago mayor al 35% de sus ingresos.

¹ <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

Tabla N° 5:

Hogares que pagan más de un 25%, 30% y 35%, respectivamente, de sus ingresos autónomos en arriendo, por región, 2024

Región	Paga más de un 25% de sus ingresos (%)	Paga más de un 30% de sus ingresos (%)	Paga más de un 35% de sus ingresos (%)
Arica y Parinacota	56,5%	44,2%	33,5%
Tarapacá	60,0%	47,2%	35,6%
Antofagasta	57,1%	45,0%	34,7%
Atacama	51,4%	42,6%	32,8%
Coquimbo	59,1%	46,5%	34,8%
Valparaíso	52,4%	41,5%	31,2%
Metropolitana Santiago	50,9%	38,7%	28,7%
del Libertador Gral. Bernardo O'Higgins	50,9%	39,8%	29,8%
del Maule	52,5%	43,6%	32,2%
Ñuble	51,3%	41,6%	29,8%
del Biobío	50,7%	38,6%	29,4%
La Araucanía	57,1%	47,0%	35,9%
Los Ríos	54,4%	44,9%	35,1%
Los Lagos	47,9%	38,1%	24,2%
Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo	47,6%	36,6%	25,7%
Magallanes y la Antártica Chilena	66,6%	53,0%	42,3%
Nacional	52,2%	40,6%	30,2%

Nota: elaboración propia con datos de Encuesta Casen. Se excluyen valores iguales o superiores a 1.

Conclusiones

Los resultados plantean un desafío ineludible para la política pública: integrar el arriendo, y no solo la propiedad, como un eje central de la estrategia social. Esto exige, por un lado, instrumentos de apoyo al arriendo que sean focalizados en hogares pobres y/o jóvenes. Por otro lado, una estrategia clara de formalización, con incentivos y falicitación contractual que protejan adecuadamente esa condición. Y, por último, una implementación que diferencie la realidad regional y urbana según la realidad existente hoy. Ignorar la realidad de la informalidad en el arriendo implica mantener una brecha creciente entre la política habitacional y las condiciones efectivas de vida, especialmente en el caso de los hogares más vulnerables del país.