déficit cero

774.217 HOGARES QUE ARRIENDAN PAGAN MÁS DE UN 30% DE SUS INGRESOS

Análisis de los altos costos en arriendo

Agosto 2026

2026

www.deficitcero.cl

1. Síntesis ejecutiva 4
2. Contexto y diagnóstico territorial 5
2.2 Contexto 2: urgencia 5
2.3 Evidencia: respaldo del problema presentado (por qué se ha dado el problema) 5
3. Componentes y ejes de acción 5
3.1 Primer eje 5
3.2 Segundo eje 5
3.3 Tercer Eje 5
4. Fases de implementación 5
4.1 Fase 1 5
4.2 Fase 2
4.3 Fase 3 5

1. Síntesis ejecutiva

En Chile, 4 de cada 10 hogares que arriendan pagan más de un 30% de sus ingresos en arriendo. De los 774.217 hogares bajo esa situación, 44.833 además presentan problemas de hacinamiento, sin posibilidad de mejorar su vivienda.

2. Antecedentes

A partir de los resultados de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN), es posible identificar cómo ha cambiado la realidad habitacional en Chile, permitiendo identificar nuevos hallazgos para las políticas públicas.

Mediante la utilización de CASEN 2009-2024, se identificó a los hogares que destinan más de un 30% de sus ingresos al pago de un arriendo, lo que pone en riesgo la cobertura de otras necesidades básicas. A continuación, se presenta un análisis de esta problemática de **inasequibilidad del arriendo**, incluyendo una caracterización sociodemográfica, económica y geográfica de los hogares afectados.

3. Análisis

El alto **costo o inasequibilidad del arriendo** se entiende como un problema que afecta a aquellos hogares que destinan más de un 30% de sus ingresos monetarios al pago de una vivienda. En estas condiciones, los hogares quedan en una situación de vulnerabilidad, especialmente al enfrentar cualquier tipo de shock económico que impacte los ingresos (enfermedad, cese de contrato laboral, etc.).

Este criterio se definió considerando la dimensión de *asequibilidad* del concepto de vivienda adecuada de ONU-Habitat. Bajo este enfoque, se entiende que las familias no deberían poner en riesgo el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos debido al costo de la vivienda (ONU-Habitat, 2018).

Para el análisis, se utilizaron las bases de datos de CASEN (2009-2024), a partir de las cuales se realizó un proceso de depuración y creación del indicador de alto costo del arriendo. En concreto, las variables utilizadas fueron las siguientes:

Tabla N° 1: Variables consideradas para el concepto de hogares con alto costo del arriendo

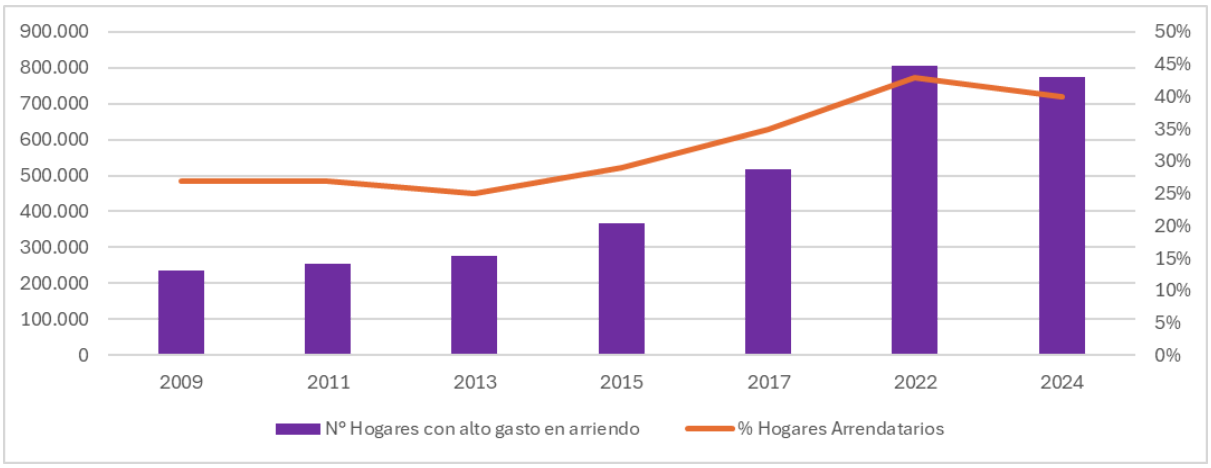
Pregunta	Descripción
pco1: Relación con el jefe de hogar	Jefe de hogar
Su hogar, ¿cuánto paga de arriendo?	
Ingreso monetario corregido del hogar	Suma del ingreso autónomo del hogar y las transferencias monetarias que recibe el hogar del Estado. Las transferencias monetarias son todos los pagos en dinero provistos por el Estado.

Fuente: Déficit Cero a partir de CASEN (2009-2024).

3.1 Alto costo del arriendo

Tal como se aprecia en el Gráfico N°1, entre 2009 y 2024 ha aumentado la proporción de hogares que destinan más del 30% de sus ingresos al arriendo, alcanzando un 40% en el año 2024.

Gráfico N°1: Distribución hogares con altos gastos en arriendo



Fuente: Déficit Cero a partir de CASEN (2009-2024).

Al conocer las características habitacionales de quienes mantienen alto gasto en arriendo, en la Tabla N°2, se evidencia que cerca de 45 mil hogares enfrentan además problemas de hacinamiento no ampliable, dado que arriendan y no es esperable que amplíen una vivienda que no es de su propiedad. En tanto, más de 25 mil hogares son hogares que comparten vivienda con otras familias.

Tabla N°2: Problemas habitacionales hogares fragilidad del arriendo 2024

Hogares en fragilidad habitacional y con otros problemas habitacionales	N°
Viviendas irrecuperables	*
Hogares allegados[1]	25.347
Núcleos allegados hacinamiento	7.425**
Hacinamiento no ampliable[2]	44.833

*Dato no se reporta por no cumplir criterios de fiabilidad de las estimaciones

**Estimación poco fiable: El dato presenta una alta variabilidad (coeficiente de variación entre 15% y 30%). Su uso debe ser sólo descriptivo y se recomienda precaución en su interpretación.

Fuente: Déficit Cero a partir de CASEN 2024.

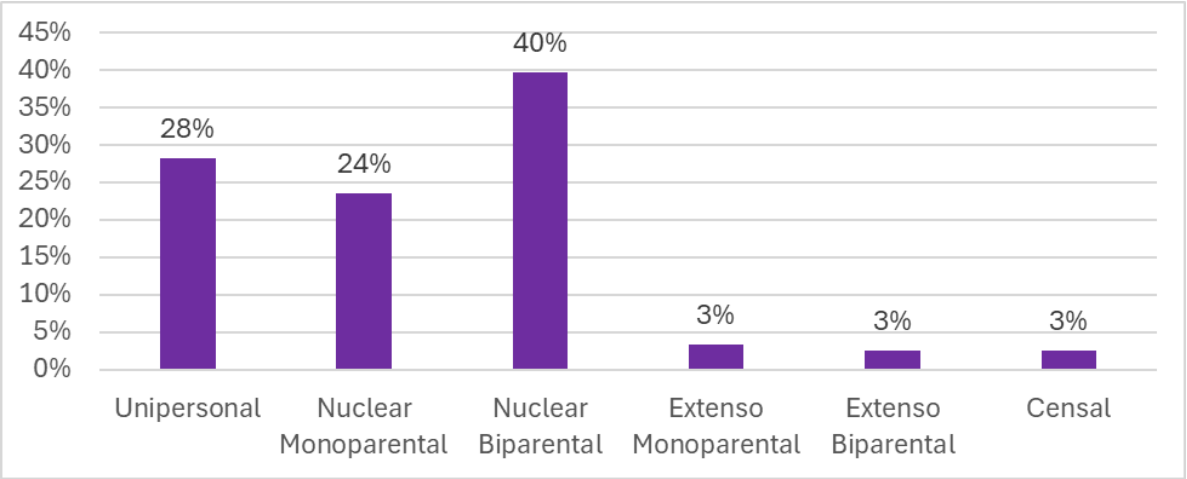
3.2 Composición de los hogares

En el Gráfico 2 evidencia que, para 2024, el grupo predominante entre quienes enfrentan un alto costo de arriendo son los hogares nucleares biparentales (pareja con o sin hijos), concentrando el 40% de los casos. Le siguen los hogares formados por una sola persona con un 28%, y los nucleares monoparentales (madre o padre solo con hijos) con un 24%.

[1] Hogares que allegan a otras familias.

[2] Hogares en viviendas con hacinamiento. Tienen condición de no ampliable dado que arriendan, es decir, no es esperable que amplíen una vivienda que no es suya.

Gráfico N°2: Hogares con alto costo del arriendo por tipo de hogar



Fuente: Déficit Cero a partir de CASEN 2024.

3.3 Distribución de ingresos

Con respecto a las tendencias históricas de distribución de gasto en arriendo, la Tabla 3 detalla la distribución del gasto en arriendo de los hogares con problemas de asequibilidad. Destaca que los hogares del primer quintil de ingreso autónomo pagan alrededor de un 60% de sus ingresos en arriendo (con excepción de 2022 donde el gasto se encuentra en torno al 70%). Esta situación califica dentro de los parámetros de carga severa del arriendo, definida por un gasto superior al 50% de los ingresos (Larrimore y Schuetz, 2017; U.S. Department of Housing and Urban Development, s.f.).

Por otra parte, se aprecia en la Tabla 3 que el resto de los hogares destina alrededor de un 40% de sus ingresos al gasto en arriendo, con tendencias relativamente estables a lo largo del período 2009-2024.

Tabla N°3: Mediana de gasto en arriendo de los hogares con alto costo en arriendo por decil de ingreso autónomo[3]

Quintil	2006	2009	2011	2013	2015	2017	2022	2024
I	51%	60%	55%	54%	53%	59%	72%*	64%**
II	42%	40%	40%	42%	43%	43%	45%***	45%***
III	39%	39%	39%	41%	40%	44%	41%	41%
IV	39%	44%	41%	43%	41%	40%	41%	40%
V	40%	42%	37%	38%	38%	38%	38%	36%

*Las diferencias son estadísticamente significativas al 95% de nivel de confianza con respecto a los otros años del quintil I

**Las diferencias son estadísticamente significativas al 95% de nivel de confianza con respecto al 2013, 2015 y 2022 del quintil I

***Las diferencias son estadísticamente significativas al 95% de nivel de confianza con respecto al 2009 del quintil II

Fuente: Déficit Cero a partir de CASEN (2009-2024).

En la Tabla 4 se puede apreciar la gravedad de la situación de los hogares perteneciente al quintil I en 2024. Tras cubrir el arriendo, la mediana de estos hogares dispone de un ingreso residual de $150.000, con los cuales debe costear la totalidad de sus necesidades no habitacionales (alimentación, transporte, salud, educación, etc.).

Esta cifra revela una considerable insuficiencia de los ingresos: el monto disponible para todo el grupo familiar es incluso inferior a la línea de la pobreza por persona equivalente estimada para hogares no arrendatarios ($194.588).

[3] Hogares que gastan más de un 30% de sus ingresos en arriendo

Tabla N°4: Caracterización de la carga financiera e ingreso residual en hogares con problemas de asequibilidad (2024)

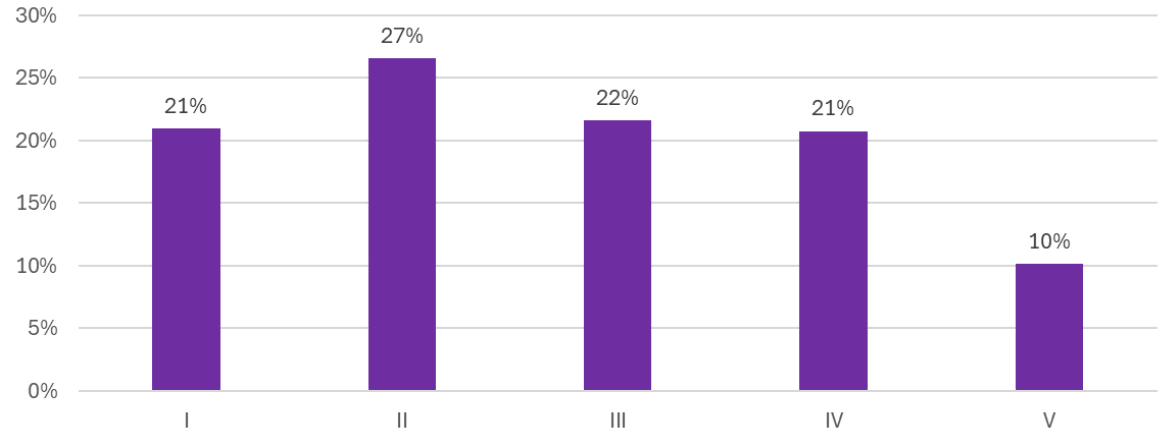
Quintil	Ingresos[4] ($)	Gastos en arriendo[5] ($)	% de gasto en arriendo[6]	Ingresos residual[7] ($)	Personas en pobreza luego de pagar arriendo[8]
I	406.499	280.000	64%	150.000	521.120
II	700.000	320.000	45%	370.000	507.164
III	886.500	380.000	41%	506.667	100.913
IV	818.333	400.000	40%	500.000	22.535
V	1.300.000	500.000	36%	807.309	1.461*

*El resultado no cumple requisitos estadísticos.
Fuente: Déficit Cero a partir de CASEN 2024.

Con respecto a la distribución de los hogares con alto costo del arriendo en 2024 según quintil de ingresos (Gráfico N°3), se evidencia una leve mayor concentración en el quintil II (27%). En contraste, el quintil V presenta la menor proporción de hogares con problemas de asequibilidad, alcanzando solo un 10%.

[4] Mediana del ingreso monetario del hogar.
[5] Mediana del gasto en arriendo.
[6] Mediana de la carga financiera (RIR).
[7] Mediana del ingreso residual. Se calcula a nivel de hogar y no corresponde a la diferencia aritmética de las medianas de ingreso y gasto.
[8] Este valor se estima para los hogares con problemas de asequibilidad del arriendo. Se define que las personas se encuentran en pobreza luego de pagar un arriendo, cuando el ingreso residual de los hogares -es decir, el monto disponible tras descontar el costo del alquiler - es inferior a la línea de pobreza establecida para los hogares no arrendatarios.

Gráfico N°3: Porcentaje de hogares con alto costo del arriendo por cada Quintil de ingresos

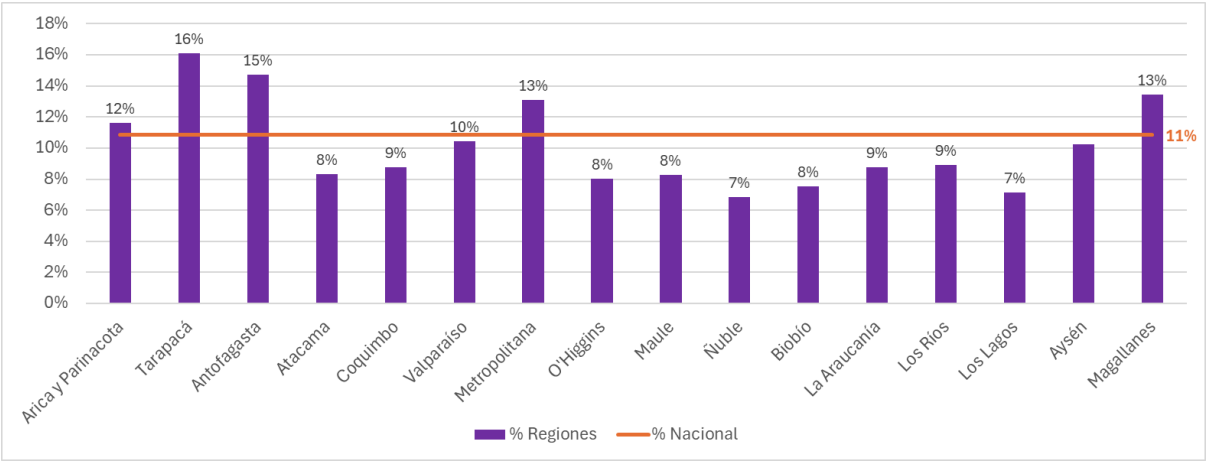


Fuente: Déficit Cero a partir de Encuesta Casen 2024.

3.4 Distribución geográfica

En lo que respecta a la distribución regional de los hogares con alto costo del arriendo, el Gráfico N°4 evidencia que esta problemática tiende concentrarse en regiones del norte grande, como Tarapacá (16%)y Antofagasta (15%), así como en la región Metropolitana (13%), y en el sur en Magallanes (13%), superando todas ellas el promedio nacional.

Gráfico N°4: Porcentaje de hogares con alto costo del arriendo según regiones



Fuente: Déficit Cero a partir de Encuesta Casen 2024.

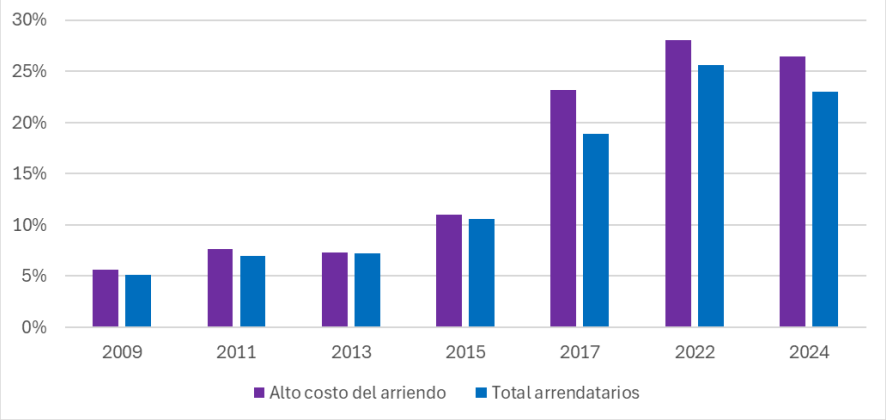
3.5 Otros hallazgos relevantes

En el Gráfico N°5 se aprecia que desde 2009 en adelante la jefatura migrante de los hogares con problemas de asequibilidad del arriendo se ha incrementado, alcanzando a casi un cuarto de los hogares con problemas de asequibilidad del arriendo en 2024 (26%). Esta tendencia es levemente mayor a la del total de los hogares que arriendan.

Del Gráfico 6 se desprende que con el paso del tiempo la presencia de NNA (niños, niñas y adolescentes) en los hogares con alto costo del arriendo se ha reducido levemente (54%-45%), mientras que la jefatura adulto mayor se ha mantenido estable (entre el 11%-15%).

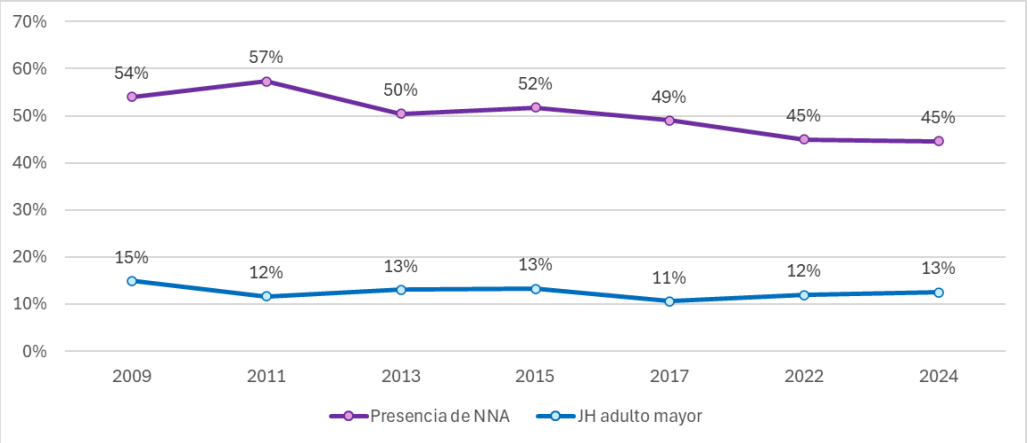
Al ver cómo se distribuye la tenencia del arriendo de los hogares que pagan un alto costo por arriendo (Gráfico 7), se aprecia que transversalmente en el período analizado es mayor la formalidad del alquiler.

Gráfico N°5: Jefatura migrante de los hogares arrendatarios



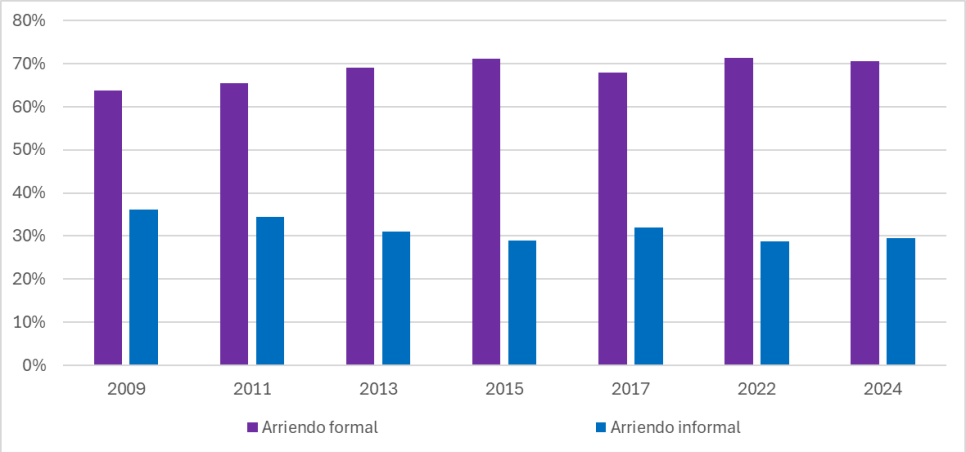
Fuente: Déficit Cero a partir de Encuesta Casen 2024.

Gráfico N°6: Evolución de la presencia de NNA y jefatura adulto mayor en hogares con alto costo del arriendo



Fuente: Déficit Cero a partir de Encuesta Casen 2024.

Gráfico N°7: Tenencia de la vivienda en hogares con alto costo del arriendo



Fuente: Déficit Cero a partir de Encuesta Casen 2024.

4. Recomendaciones

La evidencia internacional coincide que, los problemas de fragilidad habitacional asociados a la asequibilidad del arriendo, no se resuelven mediante un único instrumento, sino a través de una combinación de subsidios focalizados, expansión de oferta de vivienda asequible y marcos institucionales que permitan un funcionamiento más estable del mercado de vivienda, lo que resulta particularmente relevante para contextos urbanos tensionados como el chileno.

Tabla N°5: Evidencia internacional y orientaciones de política habitacional para Chile.

Evidencia internacional	Principales hallazgos	Implicancias para política habitacional en Chile
OECD (2021) – Brick by Brick: Building Better Housing Policies	La asequibilidad habitacional requiere una combinación de instrumentos: subsidios a la demanda, expansión de oferta de vivienda asequible y marcos regulatorios que favorezcan el funcionamiento del mercado. Políticas aisladas tienden a tener efectos limitados.	Avanzar hacia una arquitectura más sistémica de política de arriendo asequible, fortaleciendo simultáneamente subsidios de arriendo, producción de vivienda en arriendo protegido y mecanismos que mejoren la estabilidad del mercado de arriendo.
Andrews, Caldera & Johansson (2011) – Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries	La asequibilidad depende fuertemente de la capacidad de respuesta de la oferta de vivienda. Mercados con restricciones en la producción tienden a presentar mayores niveles de sobrecarga financiera en vivienda.	Complementar instrumentos de subsidio a la demanda con políticas que faciliten la producción de vivienda asequible, incluyendo gestión de suelo, incentivos a la oferta y habilitación normativa en áreas bien localizadas.
UN-Habitat (2015) – Housing at the Centre of the New Urban Agenda	La vivienda adecuada incluye la asequibilidad como uno de sus pilares, por lo que los Estados deben garantizar que los costos de vivienda no comprometan el bienestar de los hogares.	Incorporar la asequibilidad del arriendo como dimensión estructural de la política habitacional, complementando el enfoque centrado en el acceso a la propiedad.

Fuente: Déficit Cero a partir de revisión bibliográfica.

A partir de la revisión de evidencia internacional y de los hallazgos del estudio, se proponen un conjunto de recomendaciones orientadas a fortalecer los instrumentos existentes, particularmente el Subsidio de Arriendo (DS.52), mejorar el acceso a oferta de arriendo asequible y avanzar hacia un sistema más robusto complementario al acceso a la vivienda en propiedad.

4.1 Impulsar un programa de concesiones de vivienda destinadas al arriendo asequible

Se propone la creación de un modelo de concesiones de vivienda para el arriendo, en el cual el Estado aporte terrenos públicos y subsidie una fracción de la inversión inicial, en torno al 25% del costo de construcción, mientras que

actores privados financien, desarrollen y administren proyectos de arriendo asequible por un período de 25 a 30 años, bajo estándares definidos por el sector público y con mecanismos de resguardo (como una garantía estatal de ingreso mínimo). El modelo permitiría destinar estas viviendas a hogares vulnerables y de sectores medios, hasta el octavo decil, con arriendos que no superen el 30% de sus ingresos, y al término de la concesión los inmuebles pasan a conformar un parque público de viviendas en arriendo. Esta alternativa permitiría ampliar la oferta de vivienda asequible con mayor rapidez, apalancar inversión privada sobre suelo fiscal y avanzar gradualmente en la consolidación de una política de arriendo protegido de mayor escala.

4.2 Fortalecer el Subsidio de Arriendo DS.52 mediante ajustes territoriales y focalización por severidad

Se recomienda fortalecer el Subsidio de Arriendo DS.52 incorporando un esquema de apoyo gradual, donde el monto del subsidio vaya acorde al tramo del Registro Social de Hogares (RSH) y la severidad de la carga de gasto en arriendo. Esto permitiría que hogares que destinan una mayor proporción de sus ingresos al pago de arriendo (en especial aquellos con cargas superiores al 50%, identificados en CASEN 2024) accedan a un mayor nivel de apoyo. Asimismo, se propone evaluar ajustes territoriales en los valores máximos de arriendo subsidiable definidos en los llamados, reconociendo diferencias estructurales entre mercados de arriendo comunales, regionales y metropolitanos, para mejorar la pertinencia del instrumento frente a los valores efectivos de mercado.

Como complemento a esto, se proponen las siguientes mejoras asociadas al DS.52:

- **Sistema de información y monitoreo del mercado de arriendo:** Crear un sistema de monitoreo de precios, oferta y condiciones de arriendo, integrando registros del DS.52 y catastros SERVIU, para ajustar los llamados y focalizar mejor el subsidio.

- **Gestor u operador de arriendo protegido:** Incorporar en el DS.52 la figura del Gestor u operador habitacional, acreditado por SERVIU, junto con un sistema de preacreditación de oferta, para facilitar el acceso a viviendas compatibles y mejorar la ejecución del subsidio.
- **Articular el DS.52 con trayectorias de acceso a vivienda en propiedad:** Reconocer el arriendo como parte de la trayectoria habitacional a través de incentivos al ahorro, acompañamiento y criterios de priorización, articulando el DS.52 con programas de vivienda en propiedad (DS.49, DS.1 y DS.19.

5. Bibliografía

Andrews, D., A. Caldera Sánchez and Å. Johansson (2011), "Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 836, OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en.

Larrimore, J., & Schuetz, J. (2017). *Assessing the severity of rent burden on low-income families* (FEDS Notes). Board of Governors of the Federal Reserve System. https://doi.org/10.17016/2380-7172.2111

ONU-Habitat. (2018). *Vivienda y ODS en México*. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. https://onu-habitat.org/libros/Vivienda-y-ODS-en-Mexico-ONUHABITAT.pdf

OECD. (2021). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies.* París: Organisation for Economic Co-operation and Development. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/05/brick-by-brick_eb010639/b453b043-en.pdf

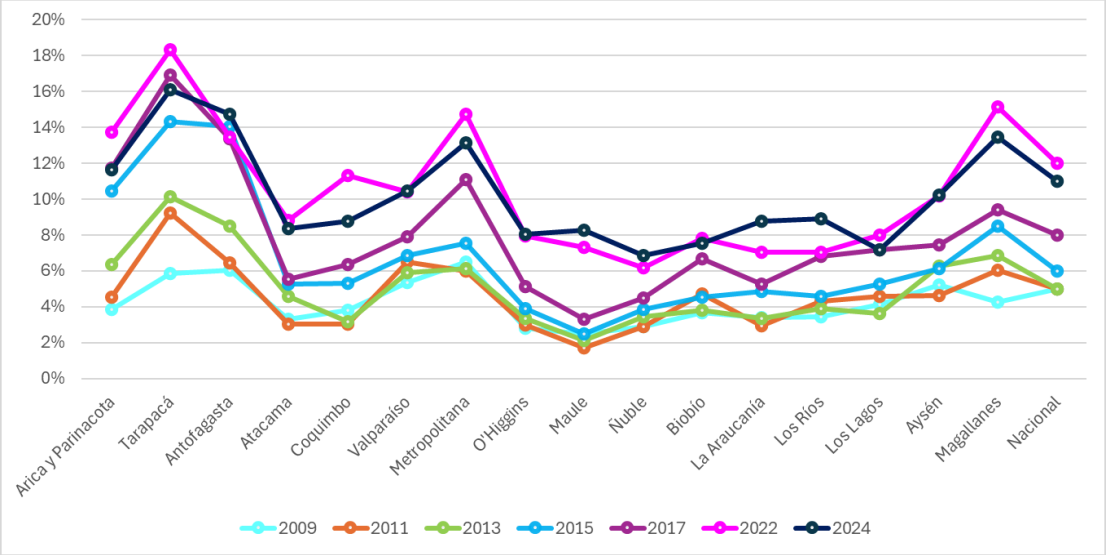
U.S. Department of Housing and Urban Development. (s.f.). *CHAS: Background*. HUD USER. Recuperado el 11 de febrero de 2026, de https://www.huduser.gov/portal/datasets/cp/CHAS/bg_chas.html

UN-Habitat. (2015). *Housing at the Centre of the New Urban Agenda.* Nairobi: United Nations Human Settlements Programme. https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Housing_at_the_centre.pdf

6. Anexos

A partir del Gráfico A1 se desprende que, desde 2015 las regiones del norte tienen cierta predominancia en el porcentaje de hogares con problemas de alto costo del arriendo, en especial en el caso de Arica, Tarapacá y Antofagasta. En tanto, desde 2017 destaca la presencia de hogares con problemas de asequibilidad de la región Metropolitana.

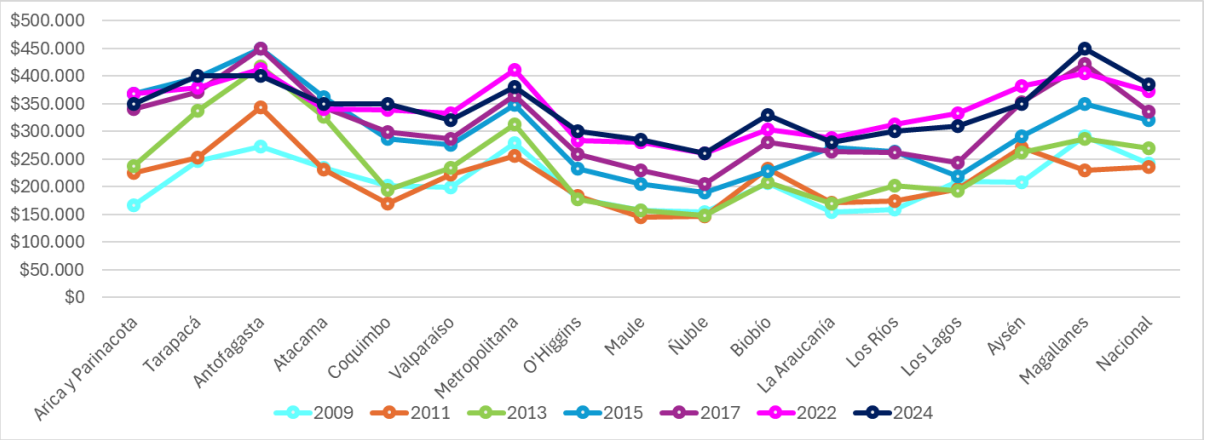
Gráfico A1: Porcentaje de hogares con alto costo del arriendo según región



Fuente: Déficit Cero a partir de CASEN (2009-2024)

El Gráfico A2 da cuenta del precio promedio del arriendo según región, de los hogares con alto costo del arriendo. De aquí se desprende que las regiones con mayor precio de la vivienda son las regiones del norte (Tarapacá y Antofagasta), Metropolitana, Aysén y Magallanes.

Gráfico A2: Promedio del precio del arriendo de los hogares con alto costo del arriendo[9]



Fuente: Déficit Cero a partir de CASEN (2009-2024).

[9] Precios del arriendo contemplan inflación a noviembre de 2024

déficit
cero

2026

www.deficitcero.cl