



CATALINA MUÑOZ-KAPPES

La mayoría de las personas en Chile cree que no podrá acceder a un crédito hipotecario para la compra de una vivienda. De acuerdo con una encuesta realizada por la Universidad San Sebastián (USS) y aplicada a 1.189 residentes de 205 comunas en Chile, el 66,7% de las personas cree que no podrá obtener un préstamo de este tipo.

Esta situación se da pese a que el 82,2% de los encuestados afirma que sí le gustaría poder tomar un crédito para la vivienda. Dentro de las razones que más mencionan las personas sobre por qué no accederían a un préstamo de este tipo figuran: no tiene la capacidad de pago (40,6%), las tasas están muy altas (33,1%) y ya tiene una vivienda (31,7%).

Pese al interés por obtener un préstamo hipotecario, el 73,3% responde que no ha realizado una consulta o gestión en los últimos meses para acceder a un préstamo para la compra de una vivienda.

La cifra revela que existe una menor demanda por estos créditos. De la misma manera, el Banco Central (BC) informó en la Encuesta de Crédito Bancario que las instituciones financieras percibían un continuo debilitamiento del crédito para la vivienda al cuarto trimestre de 2023.

En la misma línea, Matías Bernier, gerente de Estudios de la Asociación de Bancos (ABIF), explicó que la demanda por estos préstamos sufrió una fuerte caída al inicio de la pandemia, la cual no se ha recuperado hasta el presente, manteniéndose el indicador neto de la demanda en terreno negativo, con la excepción de diciembre de 2020.

Bernier afirma que, de acuerdo con la Encuesta de Crédito Bancario, la débil demanda sería atribuible principalmente a las condiciones de ingreso y empleo de los clientes. "A lo anterior, se suma el efecto de las mayores tasas de interés, por mayor costo

La mayor parte afirma que no tiene la capacidad de pago:

## Casi el 70% de las personas en Chile cree que no puede acceder a un crédito hipotecario

El alza en las tasas y en los valores de las viviendas ha disminuido la demanda por estos préstamos.



El 80% de los encuestados por la USS afirma que el factor más importante al decidir dónde vivir es la seguridad de la zona.

de fondeo, y de la mayor inflación de los últimos años, lo que encareció el acceso al crédito hipotecario y, por consiguiente, a la vivienda propia", indica.

### Tasas y costo de las viviendas

Junto con la caída de la deman-

da se ha observado una baja en las colocaciones hipotecarias. Ewald Stark, analista de BICE Inversiones señala que, en términos reales, las colocaciones hipotecarias crecieron 2,9% anual en 2023, por debajo del crecimiento anual compuesto de 6,3% en los cinco años que precedieron a la pandemia.

Esta baja se explica principalmente por las altas tasas hipotecarias y el mayor costo de las viviendas. En diciembre de 2023 las tasas de interés de los préstamos para la vivienda alcanzaron un máximo de 5,2% en promedio, según el BC. Pese a que las tasas han caído de esos máximos, en la tercera semana de

“El efecto de las mayores tasas de interés, por mayor costo de fondeo, y de la mayor inflación de los últimos años, encareció el acceso al crédito hipotecario”.

MATÍAS BERNIER, GERENTE DE ESTUDIOS DE LA ABIF

“Un entorno seguro y conectado debe ser el foco de una política pública que entienda la vivienda en el contexto de la ciudad”.

JUAN JOSÉ OSSA, DIRECTOR DEL CENTRO DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE LA USS

enero, período en que se realizó la encuesta de la USS, la tasa hipotecaria se encontraba en 4,99%. Stark afirma que en los cinco años que precedieron a la pandemia la tasa hipotecaria promedió 3,2%.

Por otro lado, el analista menciona el alza de los precios de las viviendas, que subió aproximadamente 40% desde 2015 a la fecha, mientras que los salarios

reales aumentaron en 10%.

Federico Casanello, decano de la Facultad de Ingeniería, Arquitectura y Diseño de la USS también ve que estos factores están afectando el acceso al crédito. Sin embargo, afirma que "el escenario puede ser más auspicioso en los próximos meses, pues la expectativa es que las tasas hipotecarias se vayan reduciendo, ya sea en el segundo semestre de 2024 o primer semestre de 2025, lo que ayudaría a recuperar en parte la demanda inmobiliaria".

### Seguridad

La encuesta recoge que el factor más importante para decidir dónde vivir es la seguridad de la zona, con un 79,7% de las preferencias. Le siguen la conectividad y los costos de transporte (59,5%) y el precio del arriendo o dividendo de la zona (58,4%).

Para Juan José Ossa, director del Centro de Políticas Públicas de la USS, "que un 80% de las personas considere la seguridad del lugar como una de las variables más importantes al momento de elegir dónde vivir, invita a mirar los desafíos de vivienda desde la ciudad. No solo viviendas, sino un entorno seguro y conectado, debe ser el foco de una política pública que entienda la vivienda en el contexto de la ciudad".