

Precios de los departamentos en las 15 comunas con mayor oferta de la Región Metropolitana - últimos 10 años

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Santiago	1.853	2.085	2.243	2.435	2.578	2.821	2.885	2.925	2.878	2.926	2.991
Nuñoa	3.472	3.695	3.848	4.229	4.146	4.418	4.336	4.494	4.189	3.946	3.903
Estación Central	1.564	1.526	1.750	1.738	1.856	2.084	2.098	2.162	2.257	2.381	2.341
San Miguel	2.198	2.408	2.264	2.317	2.490	2.728	2.900	3.136	2.818	3.200	3.102
La Florida	1.972	2.123	2.333	2.692	2.841	3.074	3.088	3.275	3.289	3.140	3.150
Macul	2.301	2.282	2.545	2.735	2.853	3.039	3.235	3.385	3.478	3.557	3.644
Independencia	1.430	1.658	1.936	1.845	1.903	2.594	2.439	2.718	2.798	2.821	3.120
La Cisterna	1.555	1.748	1.743	1.882	1.908	2.169	2.379	2.462	2.553	2.559	2.444
Las Condes	7.339	6.769	7.131	8.318	8.684	8.841	10.202	9.653	9.464	9.688	7.813
Providencia	6.086	7.030	7.200	7.237	8.068	8.107	8.107	8.149	8.692	8.633	8.311
Quinta Normal	1.213	1.441	1.443	1.659	1.848	2.105	2.134	2.439	2.562	2.635	2.782
Vitacura	13.701	12.628	11.675	12.764	11.762	12.450	12.443	13.499	13.692	15.274	13.495
Lo Barnechea	12.487	12.253	11.492	11.027	11.186	11.484	11.934	11.910	12.517	12.184	12.436
Maipú	1.823	2.116	2.427	2.615	2.869	3.129	3.305	3.574	3.590	3.682	3.523
San Joaquín	1.635	1.913	1.763	2.178	2.614	3.061	2.985	2.824	3.013	2.938	2.749

*Promedio de promesas al primer trimestre.
Fuente: TOCTOC

Estudio reveló que es una de las causas que más afecta para acceder a un crédito hipotecario

Por qué el precio de las propiedades subió un 54% en una década

BANYELIZ MUÑOZ

Un estudio de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF) demostró que la carga financiera de un crédito hipotecario aumentó de manera relevante en los últimos 10 años y que los precios de la vivienda son el factor que más incidió, expandiéndose en un 54% en términos reales. En tanto, el valor real de un dividendo creció en casi un 60%, mientras que los ingresos sólo se empujaron en un 14%.

¿Qué razones gatillaron esta alza? Para Francisco Klein, gerente general de Grupo Inmobiliario Viva, son varias las causas. Un factor tiene que ver con la anticipación de compras por parte de personas comunes e inversionistas, debido al cobro del IVA a la venta de casas y departamentos nuevos a partir de 2016, producto de la reforma tributaria que se promovió durante ese periodo.

"Ante un escenario de mayor demanda, los precios de las viviendas aumentaron y alcanzaron nuevos récords. El valor de los departamentos llegó en este periodo a un máximo de 59,2 UF por metro cuadrado (1.461.396 pesos), mientras que las casas registraron un peak de 46,5 UF por metro cuadrado (1.147.887 pesos)", precisa.

Luego, dice que vino una alza fuerte en el costo de la construcción durante la pandemia. "También hubo un fuerte incremento en los precios de las casas, ya que

Impuestos, normas, valor del suelo y costos de la construcción son los factores que inciden en esta alza.

hubo una mayor demanda por ellas. La gente quería vivir en casa para teletrabajar más cómodos".

Suma que el alza de los precios del suelo, la misma inflación y los cambios en las ordenanzas y normas de construcción (que han generado mayores gastos a los desarrolladores que son traspasados a precios), son otros factores que inciden.

Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers Chile, concuerda en que dicho crecimiento responde al aumento de los impuestos aplicado a las viviendas, que representa el orden de un 10% del valor de la propiedad. "Otro factor tiene que ver con el aumento de las regulaciones y exigencias de pagos complementarios a la edificación de vivienda (aprobaciones ambientales o temas viales). A su vez, se suma la creciente falta de terrenos y el aumento del costo de los sitios, que han subido mucho más que lo ha sido el costo de la vivienda", fundamenta.

Menor acceso

Álvaro Acosta, director de finanzas corporativas de la consultora OpenBBK, menciona que el problema principal del acceso al crédito tiene que ver con los altos

costos de la vivienda.

"Por ejemplo, si en 2013 un departamento costaba 1.000 UF, 10 años más tarde cuesta 1.530 UF. Si en ese periodo una familia tomaba un crédito hipotecario por 1.000 UF, actualmente esa misma familia no puede acceder al mismo nivel de propiedad, ya que su capacidad para pagar un dividendo se redujo, dado a que el monto a financiar exige un monto mayor", explica.

Contrapuesto a lo anterior, el ingreso familiar sólo ha crecido un 14% en la misma década, es decir, es un 25% del aumento del precio de las viviendas.

"Tomando el ejemplo anterior, ahora esa familia sólo puede pagar un dividendo de una propiedad con valor de 1.140 UF y no de 1.530 UF, es decir, el nivel de la propiedad a la que esa familia puede acceder hoy es de menor precio que hace 10 años", puntualiza Acosta.

Por otro lado, señala que la tasa de interés promedio del 2023 fue de 5,21%, pero hace 10 años la tasa promedio fue de un 4,37%. "Si una familia en 2013 pagaba un dividendo de 200.000 pesos por una deuda de 1.000 UF, hoy por esa misma deuda tendrá que pa-

gar un dividendo de al menos 220.000 pesos", expone Acosta.

A su vez, complementa que el porcentaje de financiamiento de créditos hipotecarios con respecto al monto de la compra bajó de un 82% en 2013 a un 79% en 2023. "Esto quiere decir que hace 10 años se financiaba más y por consiguiente las personas debían dar menos pie. Si en 2013 debía poner un 18%, ahora una familia debe dar un 21% de ahorro inicial".

Esto obliga a que las personas tengan que comprar un producto más barato, Álvaro.

"Claramente el aumento del precio impacta de sobremanera, pues obliga al comprador a bajar la categoría de la vivienda a adquirir. Si uno compara una compra de 2.000 UF (2013), financiada al 82% y con tasa de 4,37%, el pie necesario a aportar habría sido de 360 UF (13.500.000 pesos), un valor de dividendo de 323.000 pesos mensuales y con un ingreso de al menos 1.300.000 pesos. Pero en 2023, para empezar la propiedad ya no cuesta 2.000 UF, sino 3.060 UF y con un pie de 583 UF (22.000.000 pesos). Además, el valor del dividendo sería de 520.000 pesos, por lo que ante este nuevo escenario el comprador debería acreditar al menos 2.100.000 pesos de ingreso fijo mensual".

O sea, se duplicó casi todo.

"Claro, hoy las personas deben aportar casi el doble de pie que hace 10 años y acreditar también casi el doble de ingresos".