

La casa propia sigue liderando entre las aspiraciones que tienen los chilenos para mejorar su calidad de vida

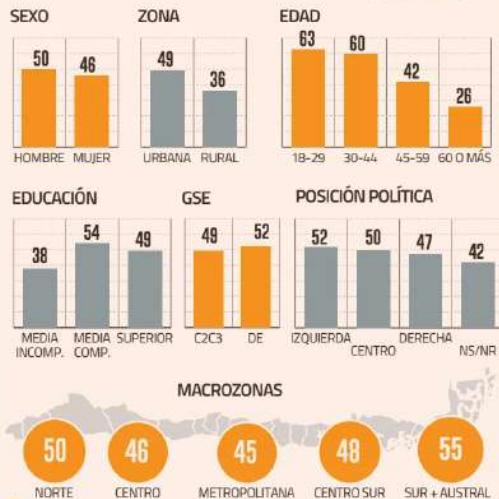
La última edición de la Encuesta CEP constató que el 48% de los entrevistados ve como factor de cambio en su situación personal la adquisición de una vivienda. Hace casi 30 años, era el mismo.

POR CAROLINA LEÓN

Juan Carlos, profesor de 33 años, lleva seis años embarcado en ahorrar para financiar el pie de un departamento. Prácticamente, ya tiene el monto que necesita y, de hecho, actualmente está cotizando créditos hipotecarios. “Ha sido difícil, cuando comencé a ahorrar el monto meta era uno, y con el paso de los años solo ha ido creciendo. Cuando creía que tenía la plata necesaria, los precios subían y me seguían faltando lucas”, relata, y agrega que, pese a dicha dificultad,

PIENSE EN SU SITUACIÓN PERSONAL.
¿Cuál de los aspectos que aquí aparecen cree usted que tendrá un impacto más significativo en mejorar su nivel de vida actual?
% RESPUESTAS

EL ZOOM A QUIENES ASPIRAN A COMPRAR UNA CASA O DEPARTAMENTO



FUENTE: ENCUESTA CEP 93 MARZO-ABRIL 2025

ha seguido embarcado en esta tarea. “¿Qué más voy hacer? Tengo que seguir juntando no más, cotizando tasas, revisando proyectos, sé que lo voy a lograr”, asegura.

Su testimonio refleja un anhelo profundo de los chilenos y chilenas, según lo refleja la última edición de la Encuesta Nacional de Opinión Pública del Centro de Estudios Públicos (CEP), correspondiente a marzo y abril de este año.

En el sondeo, que entrevistó a 1.493 personas en sus hogares en 121 comunas del país, los consultados apuntaron a que el aspecto que tendría un impacto más significativo en la mejora de su calidad de vida sería, en primer lugar, la compra de una casa o departamento, con un 48% de las preferencias. La cifra se mantiene relativamente estable desde 1996, es decir, hace casi 30 años, cuando el 47% respondía lo mismo.

Este escenario “no solo habla de una necesidad estructural no bien resuelta, sino también de la centralidad simbólica que mantiene la vivienda en el imaginario de bienestar personal en Chile”, explicó el investigador del CEP, Mauricio Salgado.

Al desglosar las respuestas a la pregunta, los resultados evidencian que dicha aspiración es más fuerte

en los grupos de personas que habitan en zonas urbanas, entre aquellos que se reconocen como de menor estatus socioeconómico, entre los jóvenes y adultos iniciando su madurez laboral, y entre quienes poseen más escolaridad.

“Los resultados de la encuesta revelan, además, que la aspiración por la vivienda propia depende de las expectativas económicas: quienes anticipan un mejor futuro personal o del país valoran más la compra de una casa o departamento como forma de mejorar sus actuales condiciones de vida”, agregó Salgado.

Anhelo versus más dificultad

Para el chief research officer de TOCTOC, Daniel Serey, el anhelo de la casa propia es parte de la cultura de Chile.

Sin embargo, al mismo tiempo sincera que el contexto económico para concretar dicho deseo ha variado significativamente.

“Hoy solo un 17% de los hogares puede acceder a un crédito hipotecario, frente al 29% registrado antes de 2020. Esta caída en el financiamiento ha provocado una contracción del 35% en el ritmo mensual de comercialización de viviendas en los últimos cinco años, lo que ha derivado en una mayor demanda por el arriendo”,

Comprar más o mejores alimentos, otro de los elementos que juegan un rol clave en un mayor bienestar

Relacionado al ítem vivienda, las personas también mencionaron el cambio de barrio como un propulsor de un entorno más grato. También destaca el interés por tener una segunda vivienda.

Además de la compra de una vivienda, otros factores impulsores de calidad de vida mencionados por los encuestados fueron: comprar más o mejores alimentos (46%), tener una casa en un lugar de descanso (29%), cambiarse a un mejor barrio (29%), salir de vacaciones todos los años (27%) y cambiarse a una casa o departamento mejor (21%),

entre otros.

“Un 29% de los encuestados menciona el deseo de vivir en un mejor barrio, tercera prioridad en el ranking. En 1996 era un 31%, lo que habla de su estabilidad como aspiración”, destaca el investigador del CEP, Mauricio Salgado.

Si bien el vocero agrega que esto hoy se asocia a preocupaciones como la

seguridad, también responde a dinámicas estructurales, como “mejoras en el ingreso, cambios en la etapa del ciclo vital o necesidades familiares. No es solo una reacción coyuntural, sino parte de cómo las personas proyectan calidad de vida y movilidad residencial”, dice.

Su punto es complementado por Daniel Serey, de TOCTOC, quien agrega que cuando las personas buscan vivir en un “buen barrio”, suelen considerar factores como conectividad, servicios y

seguridad. “La percepción de seguridad se ha deteriorado en los últimos años, y es cada vez más decisiva al elegir una vivienda, impactando tanto en la demanda como en la valorización de ciertos sectores”, dice.

Con todo, el sondeo también permitió identificar los temas que tienen preocupadas a las personas en torno a sus barrios, y se puede observar que la presencia de crimen organizado y microbasurales son los que generan mayores niveles de inquietud.



dice Serey.

En su opinión, de no mejorar el acceso a la vivienda, cada vez más personas, incluyendo adultos mayores, tendrán que arrendar de forma permanente, “lo que representa un desafío urgente para la planificación urbana”, advierte.

Su punto es complementado por el vicerrector académico de la Universidad de los Andes y director del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School, José Miguel Simian, quien agrega que el acceso a la vivienda propia se ha vuelto algo más difícil para los chilenos.

“La vivienda costaba hace 20 años tres a cuatro veces el ingreso anual promedio de una familia, y eso es hoy entre nueve y 10 veces. Durante un tiempo las tasas de interés compensaban parcialmente el alza en los precios. El cambio en las tasas de interés desde 2021 ha hecho más difícil el acceso todavía”, describe.

Con respecto a las razones tras este encarecimiento, el investigador del CEP, Salgado señala que es multifactorial: un aumento del precio del suelo y los materiales de construcción, la tardanza de los permisos y la mayor demanda

por un incremento de los hogares unipersonales y bipersonales.

Con todo, destaca que existen diversas medidas que ayudarían a las familias a concretar este anhelo.

Por ejemplo, destaca que en el Congreso avanza un paquete de medidas que considera mejoran el acceso a los grupos que enfrentan las mayores barreras, incluyendo subsidio al dividendo para viviendas nuevas y un programa de apoyo que reduce el valor del pie.

“Pero es urgente modernizar la política habitacional y ajustar normas como la Ordenanza General de

Urbanismo y Construcciones, para adaptarlas a la composición actual de los hogares y aprovechar mejor la infraestructura urbana”, opina.

Pese a todo, desde TOCTOC también se mostraron optimistas en torno a este tema. “A pesar del escenario desafiante, se proyecta una posible recuperación en la demanda habitacional. Estimamos que unos 255 mil hogares podrían recuperar su capacidad de endeudamiento gracias al proyecto de subsidio al dividendo y al segundo Fondo de Garantía para la Clase Media”, sostiene Serey.

Los ejes del proyecto que establece un subsidio a la tasa de interés hipotecaria

- La iniciativa fue despachada por el Senado, y ahora corresponde que vuelva a analizarlo la Cámara de Diputados.

En condiciones de ser analizado por la Cámara de Diputadas y Diputados, en su tercer trámite, quedó el proyecto de ley que establece un subsidio a la tasa de interés hipotecaria. Esto, luego que la Sala del Senado despachara los cambios propuestos en particular.

La iniciativa apunta a apoyar a las familias de clase media en el acceso a la vivienda propia, mediante un subsidio directo a la tasa de interés de créditos hipotecarios destinados a viviendas nuevas de hasta UF 4.000 de valor.

Como segundo eje se busca establecer una habilitación legal para implementar un programa de garantías para la recuperación productiva regional con foco inicial en la región del Biobío, pero con extensión a otras regiones del país de manera focalizada y fundada.

También se incluye la incorporación de un subsidio de hasta 60 puntos base sobre la tasa de interés asociado al crédito hipotecario para la compra de viviendas nuevas.

“Este beneficio será compatible con el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva (Fogaes), creado por la ley N° 21.543; y se asignarán hasta cincuenta mil subsidios y, dentro de ese universo, seis mil estarían reservados para personas que cumplan con los requisitos del DS-15 del año 2024 y del DS-19 del 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o que hayan obtenido esos subsidios”, explica el sitio oficial del Senado.

La propuesta, además, incluye la complementariedad y compatibilidad entre subsidios. A propuesta de la Comisión de Hacienda se aclaró que el subsidio a la tasa es compatible con los subsidios habitacionales del DS-19 y del DS-1.

Este escenario “no solo habla de una necesidad estructural no bien resuelta, sino también de la centralidad simbólica que mantiene la vivienda en el imaginario de bienestar personal en Chile”, dicen en el CEP.