

El sueño de la casa propia sigue vivo, pero depende cada vez más del Estado

La situación habitacional continúa siendo una de las principales preocupaciones de los chilenos. Así lo revela la Encuesta Uandes sobre Situación Habitacional, que muestra que, pese al complejo escenario económico, el “sueño de la casa propia” sigue plenamente vigente, aunque hoy se percibe como cada vez más difícil de alcanzar sin apoyo del Estado.

De acuerdo con los resultados del estudio, el 85% de las personas considera importante o muy importante tener vivienda propia, mientras que un 81% estima que el rol del Estado es bastante o muy relevante para poder acceder a ella. Estas cifras se explican en un contexto marcado por el alto precio de las viviendas y las elevadas tasas de interés hipotecarias, que han reducido significativamente la capacidad de

compra de los hogares.

Según explica Santiago Truffa, investigador del Centro de Estudios Inmobiliarios de la Escuela de Negocios ESE de la Universidad de los Andes (Uandes), la vivienda no solo cumple un rol habitacional, sino también económico. “La casa es uno de los activos financieros más importantes que tienen las personas. No es solo un techo, sino una forma de ahorrar, acumular riqueza y llegar a la vejez con mayor seguridad financiera”, señala.

El académico advierte que el problema actual responde a una combinación de factores estructurales. Entre 2010 y 2020, los precios de las viviendas prácticamente se duplicaron en términos reales, mientras que los salarios no crecieron al mismo ritmo. A esto

se suma el impacto de las tasas de interés: “Pasar de una tasa del 2% a una del 4% a 30 años implica una diferencia muy significativa en el monto total que las personas deben pagar, dejando a muchos fuera del sistema”, explica.

Truffa subraya que, si bien los subsidios históricamente han estado focalizados en los quintiles de menores ingresos, el grupo más tensionado hoy corresponde a la clase media, que no accede a ayudas estatales y tampoco califica para créditos hipotecarios bajo las actuales condiciones del mercado, viéndose obligada a permanecer en el arriendo.

Respecto a las posibles soluciones, el investigador plantea la necesidad de ampliar el apoyo estatal a un grupo más amplio de personas y, al mismo

tiempo, expandir la oferta de viviendas, facilitando la disponibilidad de suelo —incluido suelo fiscal— y revisando regulaciones que encarecen los costos de

construcción. “Aumentar la oferta permite bajar los precios y ampliar el acceso en un mercado competitivo como el de la vivienda”, afirma.

