

Una persona necesita 22 años de sueldo promedio para pagar un crédito hipotecario

■ El ejercicio de Enlace Inmobiliario contempló un financiamiento con un pie de 20% para adquirir una vivienda de UF 4 mil, cerca de \$ 160 millones.

POR SOFÍA FUENTES

El acceso para adquirir una vivienda se ha vuelto cada vez más exigente para las personas.

Un ejercicio realizado por Enlace Inmobiliario, basado en el sueldo promedio de los chilenos informado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) -de \$ 897 mil mensuales-, muestra

que, una persona necesitaría destinar cerca de 22 años de ingresos para pagar una propiedad de UF 4 mil (cerca de \$ 160 millones), considerando el pie, crédito hipotecario y los intereses asociados al financiamiento.

El cálculo considera un pie de 20% -equivalente a UF 800-, un crédito hipotecario por las UF 3.200 restantes, a un plazo de 20 años y con una tasa referencial de 4,5%.

De acuerdo con la firma, bajo estas condiciones, el costo total del crédito asciende a unas UF 5.160, porque al sumar el pie inicial eleva el desembolso total de la





vivienda a cerca de UF 5.960, alrededor de \$ 237 millones al valor actual de la UF.

Al comparar ese monto con el ingreso promedio mensual del INE, el costo total equivale a 229 sueldos promedio, según indicó el gerente de marketing de Enlace Inmobiliario, Rodrigo Krebs.

El ejercicio, eso sí, supone que la totalidad del salario se destine al pago de la vivienda.

“Esto significa que se requieren aproximadamente 3,6 sueldos promedio al mes para financiar una vivienda de ese presupuesto”, según el gerente de tecnología y estudios de Capitalizarme, Felipe Baquedano.

Añadió que comparar las condiciones que ofrecen los bancos “pueden cambiar de forma relevante el dividendo mensual y, por lo tanto, la capacidad de endeudamiento de una persona”.

Hace cinco años

En 2021, el escenario era muy distinto, según Krebs, ya que las tasas de interés

promediaban niveles históricamente bajos, en torno a 2,5%, “por lo tanto, el costo total del crédito era mucho menor”. En ese momento el valor de la UF no superaba la barrera de los \$ 30 mil y hoy se ubica en \$ 39.841.

Hace cinco años el costo total de un crédito de UF 3.200, a una tasa de 2,5%, podría rondar las UF 4.150, lo que equivalía a \$ 120 millones.

Al dividir ese monto por el salario promedio de esa época (cerca de \$ 680 mil), se necesitaban 177 sueldos promedio para pagar el crédito.

Subsidio a la tasa 2.0

La dificultad que tienen las familias para optar a una vivienda propia ha llevado a que distintos actores impulsen medidas para mejorar el acceso.

De acuerdo con el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, Alfredo Echavarría, la Ley de Subsidio a la Tasa Hipotecaria, vigente desde junio de 2025, es un ejemplo de dichas iniciativas.

Aseguró que, de acuerdo con cifras de la Asociación de Bancos (ABIF), al 15 de febrero ya se habían registrado 61.894 solicitudes e indicó que 18.380 créditos ya han sido cursados.

“Hemos propuesto a las autoridades avanzar en una Ley de Subsidio a la Tasa 2.0, que permita mantener el apoyo a miles de familias para que puedan acceder al financiamiento necesario para una vivienda”, concluyó.

\$897
MIL
 ES EL SUELDO PROMEDIO
 EN CHILE, SEGÚN EL INE.