

MARCO GUTIÉRREZ V.

Los inversionistas individuales —empresarios y profesionales—, junto a las personas que buscan proyectos con subsidio explican hoy la mitad de la demanda de viviendas nuevas en Chile, publicó "El Mercurio" en un reportaje el sábado pasado. Pero existen miles de grupos familiares, con individuos de diversas edades, que están quedando fuera del mercado habitacional.

El déficit habitacional en el país ha experimentado un cambio demográfico en las últimas décadas. Más alejada de la imagen de la precariedad asociada a la vejez o a la falta de educación, hoy, la crisis de escasez de vivienda la protagonizan hombres y mujeres jóvenes con más años de estudios que antes.

Actualmente, el 44% de los hogares que registran déficit habitacional tiene jefaturas entre 18 y 39 años. Se trata de un grupo de 214.920 hogares, de acuerdo con un análisis de Déficit Cero —plataforma creada por Techo-Chile y la Cámara Chilena de la Construcción—, a partir de los datos Casen y Censo de 2024.

Más educados, pero con ingresos bajos

Hoy, el 40% de quienes viven en déficit habitacional son hogares jóvenes biparentales y 23% monoparentales, mayormente liderados por mujeres con hijos. A la vez, a diferencia de otras épocas, en el grupo analizado se observan niveles de escolaridad superiores. En 2002, los jefes de hogar en situación de merma habitacional exhibían, en promedio, ocho años de escolaridad. Hoy promedian 12,9 años de estudios. "Esto demuestra que, incluso con educación completa, el mercado inmobiliario actual se ha vuelto inaccesible para la clase media emergente", comentó Sebastián Bowen, director ejecutivo de Déficit Cero.

En el caso de los jefes de hogar de 18 a 24 años, el 30% del déficit está ligado a personas que tienen una profesión. Ese porcentaje en los individuos de 25 a 39 años es de 26%. Estas cifras "nos deberían preocupar a todos, porque nos muestran que aún teniendo un título profesional o técnico, no logran tener una vivienda adecuada. Pareciera ser que el mercado laboral no paga lo suficiente para lograr que los jóvenes se puedan independizar",

Hace más de dos décadas, la escolaridad de estos era de ocho años:

¿Quiénes no pueden acceder a una vivienda? El 44% tiene menos de 40 años y posee casi 13 años de estudios

Ingresos bajos —pese a contar con una profesión—, altos precios de las propiedades y difícil acceso a financiamiento son algunas de las barreras, según Déficit Cero.



“ Con el costo de vida al alza, a los presupuestos de las familias de los hogares jóvenes no les da para entrar al mercado inmobiliario”.

ENRIQUE MATUSCHKA
 DIRECTOR DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE DÉFICIT CERO

señaló Enrique Matuschka, director de Políticas Públicas de Déficit Cero.

Según el análisis, el 45% de los hogares jóvenes vive en "hacinamiento no ampliable", espacios que no se pueden agrandar al estar arrendando o por vivir allegados. Por otro lado, 44% sufre un alto costo de arriendo, destinando una proporción de sus ingresos que les impide generar el ahorro suficiente para postular a subsidios.

Distribución del déficit habitacional según tramos de edad del jefe de hogar

Tramo de edad	Nº total de hogares	Hogares con déficit	% del déficit total
18-24	162.600	29.745	6,0%
25-39	1.639.332	185.175	37,6%
40-49	1.279.350	88.388	18,0%
50-59	1.296.324	79.766	16,2%
60 o más	2.218.921	108.830	22,1%
Total	6.596.527	491.904	100%

Fuente: Déficit Cero.

EL MERCURIO

En los hogares jóvenes predominan los quintiles I y II, indicó el estudio, con ingresos (mediana) de entre \$318 mil y \$760 mil.

Matuschka indicó que los precios elevados de las viviendas, la falta de incentivos a la oferta de propiedades a valores más asequibles y de interés público, el desacople entre ingresos y costo de los inmuebles y tasas hipotecarias elevadas, merman el acceso de los sub 40 a una casa.

En los rangos etarios sobre los 40 años, el 18% del déficit está en personas hasta 49 años; el 16,2%, entre 50 a 59 años, y 22,1%, sobre los 60 años. En total suman poco más de 491 mil los hogares sin acceso a vivienda (ver infografía).

Propuestas

El estudio también realiza propuestas para combatir el déficit. La principal, explicó Matuschka, es la "implementación

de un sistema integrado de acceso a la vivienda, que permita a los hogares jóvenes tener una trayectoria progresiva hacia la vivienda propia, que es lo ideal para las condiciones actuales del país". Añadió que, "en ese sentido, es necesario reforzar la articulación de instrumentos que hoy ya conviven en la política habitacional que tiene Chile, como el arriendo, los subsidios y los programas de propiedad".

El experto indicó que ese plan "podría comenzar, por ejemplo, con el arriendo asequible. Hoy, los jóvenes son quienes precisamente más sufren los altos precios de los alquileres, de esta forma, mejorar ese subsidio y generar una oferta protegida sería la medida que les daría el alivio más inmediato y real".

Matuschka se refirió al im-

pacto que generaría el proyecto del Gobierno de eliminar el IVA a la venta de casas y departamentos por 12 meses. Señaló que "si bien no sabemos a la perfección si esta medida podría ayudar a bajar un poco el precio, hoy a las familias les cuesta acceder a una vivienda de interés público. Por ejemplo, para una propiedad de 2.000 UF, solo 22% de hogares prioritarios (unas 350 mil familias) pueden acceder sin apoyo estatal a un crédito hipotecario".

Similitud con otros países

La situación de déficit habitacional que golpea a los menores de 40 años en Chile, también se puede observar en naciones desarrolladas. Por ejemplo, en España, el 67,1% de las personas de 18 a 34 años convivia con alguno

de sus progenitores en 2025, según datos del Instituto Nacional de Estadísticas de ese país.

Entre las personas de 26 a 34 años en España, las razones principales de convivir con sus padres estaban vinculadas a limitaciones económicas y de acceso a la vivienda. El déficit en esta nación bordearía las 730.000 unidades.

En Estados Unidos, en tanto, la escasez rondaría los 10 millones de viviendas unifamiliares. Los *millennials* —30 a 45 años— serían los más afectados, de acuerdo con diversos reportes.

Minvu ve expandir subsidio a la tasa

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) fue consultado sobre los planes para combatir el déficit habitacional en el país. En esa línea, detalló los programas de apoyo que existen, las metas de entrega de viviendas de la actual administración y el interés en ampliar el subsidio a la tasa, de las 50 mil unidades en curso a 100 mil.

El Minvu explicó que a los programas de subsidios habitacionales pueden postular personas mayores de 18 años. Añadió que, entre 2020 y 2025, el 70% de los beneficiarios del subsidio para sectores medios (DS01) correspondió a personas de entre 18 y 39 años. En el subsidio de arriendo, esa cifra alcanza el 77%, y en el Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49), el 47%. "Estos resultados evidencian el impacto de las políticas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en la población joven, facilitando su acceso a soluciones habitacionales", señaló.

La cartera afirmó que para este Gobierno se comprometieron 400 mil soluciones habitacionales con diversos programas de ayuda.

Sobre la continuidad del subsidio a la tasa hipotecaria, sostuvo que la intención del Minvu "es ampliar y fortalecer este beneficio". Aseguró que la meta es que "alcance a 100 mil familias durante el actual período de gobierno, duplicando el universo inicial de 50 mil beneficiarios proyectados en su implementación. Este esfuerzo forma parte del plan de gobierno de estos cuatro años, con el objetivo de ampliar el acceso a soluciones habitacionales en todo el país". Recordó que "este subsidio fue aprobado el año pasado y cuenta con un reglamento vigente que se debe trabajar en conjunto con el Ministerio de Hacienda".