

Fecha: 08-08-2025
Medio: El Lector
Supl.: El Lector
Tipo: Noticia general

Pág.: 3
Cm2: 655,3
VPE: \$ 321.079

Tiraje:
Lectoría:
Favorabilidad:

Sin Datos
Sin Datos
☐ No Definida

Título: Jóvenes y vivienda: Un sueño postergado por créditos, tasas y nuevas prioridades

COLUMNA OPINIÓN

Jóvenes y vivienda: Un sueño postergado por créditos, tasas y nuevas prioridades

Comprar una vivienda propia sigue siendo uno de los grandes anhelos de muchos jóvenes en Chile, pero la realidad del mercado inmobiliario ha hecho que este sueño se vea cada vez más lejano.

Factores como el alza en la unidad de fomento (UF), el endurecimiento de los créditos hipotecarios y un cambio en las prioridades de vida han empujado a los que están cerca de los 30 años hacia el arriendo como alternativa predominante.

En ese sentido, el investigador del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School de la Universidad de los Andes (UANDES) Santiago Truffa explica qué está pasando con el acceso a la vivienda en este segmento.

Según el académico, los jóvenes enfrentan los mismos requisitos bancarios que el resto de la población, e incluso tienen ciertas ventajas, como no verse afectados por los límites de edad que restringen el plazo del crédito. Sin embargo, dos factores se alzan como principales barreras: la exigencia de que el dividendo no supere el 25% del salario, lo que limita el monto del crédito, y la necesidad de contar con un ahorro elevado para financiar el pie del 20% exigido por los bancos. "Más allá de una restricción bancaria, el principal problema es la falta de ahorro disponible", dice el experto. Las condiciones para acceder a un crédito hipotecario también se han vuelto más complejas. Las tasas de interés han subido y la UF ha seguido aumentando, mientras los salarios se han mantenido estables. Hoy, con tasas ligeramente por encima del 4%, muchos jóvenes simplemente no logran calificar para los montos que podrían haber obtenido hace algunos años.

Esta situación ha elevado los dividendos mensuales, lo que obliga a destinar una mayor proporción del ingreso al pago de la vivienda, afectando directamente el acceso.

A pesar de que no existen cifras oficiales sobre cuántos jóvenes están cotizando viviendas o han sido rechazados por los bancos, Truffa señala que hay tanto una limitación económica como un cambio generacional: "Muchos no califican por ingreso o ahorro, pero también hay quienes priorizan otras experiencias como viajar, estudiar o emprender. La compra de vivienda ya no es una meta inmediata para todos".

En este escenario, el arriendo se ha consolidado como la opción preferente. Cada vez más jóvenes optan por arrendar, ya sea por necesidad o por elección. "En los segmentos con subsidios estatales el impacto ha sido menor, pero en general se observa un crecimiento sostenido en la participación juvenil dentro del mercado de arriendos, reforzando la idea de que el acceso a la vivienda propia se está postergando, o incluso replanteando", concluye el experto.

