

PROCESO DE LOS DEVENEDOS EN LAS VIVIENDAS Y LOS INGRESOS

Comparativo OCDE entre 2010 y 2024 (*)



Chile está entre los países de la Oede donde más ha subido el precio de viviendas versus el ingreso de hogares desde 2010

El país se ubica solo detrás de Suiza, Canadá, Nueva Zelanda, Portugal y Austria en este ranking. Eso es lo que muestra un estudio realizado por Espacio Público sobre el desafío del acceso a la vivienda en Chile, donde hace propuestas de mejoras.

MARIANA MARUSIC

“Es preocupante que Chile sea uno de los países del mundo donde más han aumentado los precios de las viviendas en los últimos 15 años”.

Eso es lo que plantea un estudio realizado por Espacio Público, titulado “Cada vez menos accesible: el desafío chileno de la vivienda”, donde analiza la situación en que está el país en este ámbito, las razones que hay detrás de ello, y hace propuestas de mejoras desde una perspectiva de largo plazo.

El documento elaborado por Martín Bórquez, Kevin Cowan, Patricio Domínguez y Martín Latorre, muestra que desde 2010, las alzas de precios de las viviendas en el país “han superado con creces el crecimiento de los ingresos”, situando a Chile “en el grupo de países de la Oede donde más ha subido la relación precio ingreso”.

En ese sentido, enseña un ranking donde Chile se ubica solo detrás de Suiza, Canadá, Nueva Zelanda, Portugal y Austria, entre los países de la Oede con el mayor cambio porcentual de la razón entre el precio de la vivienda y los ingresos de un hogar mediano desde 2010 hasta 2024, con un incremento del 37% en ese lapso, versus el 15% del promedio de la Oede.

El estudio de Espacio Público recuerda que, según cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), “adquirir una vivienda representativa exige hoy pagar el equivalente a 11,4 años de ingresos de un hogar medio, cifra que contrasta con los 3,9 años de ingreso en el año 2009”.

EL DIAGNÓSTICO

Los autores plantean que “un problema importante es la oferta de vivienda. La construcción de nuevas viviendas no ha sido capaz de acompañar el crecimiento de quienes requieren un hogar. Actualmente, se estima que se necesitan 552.046 nuevas viviendas para abordar el déficit habitacional cuantitativo y que más de 120 mil familias viven en campamentos, el número más alto desde 1996 (Minvu, 2024; Techo-Chile, 2025)”.

Pero a este problema se suma que “el alza en las tasas de interés ha provocado una

fuerte contracción en la demanda por viviendas, configurando la dicotomía que vemos hoy en este mercado: la coexistencia de familias sin casa y casas sin vender. Actualmente, el stock de viviendas en oferta asciende a cerca de 105 mil, de las cuales aproximadamente 38 mil están disponibles para entrega inmediata”.

¿POR QUÉ SUBE MÁS EL PRECIO DE VIVIENDAS QUE LOS SALARIOS?

El estudio explica que entre 2010 y 2024, “se ha registrado un alza significativa en la demanda, marcada principalmente por un incremento de la migración, cambios importantes en la estructura familiar y la disminución en las tasas de interés”.

Pero en paralelo, también “se ha visto un crecimiento en los fondos de inversión inmobiliario, lo que ha abierto una nueva opción de inversiones para arriendo, complementaria a la inversión individual”.

Sin embargo, plantea que “la oferta no ha logrado aumentar al mismo ritmo que la demanda, y las causas son múltiples. En primer lugar, la productividad del sector de la construcción ha estado estancada desde los años 90’. Adicionalmente, han existido alzas importantes en el valor de los terrenos, debido a una oferta poco elástica, alzas en el valor de materiales y mayores exigencias de calidad”.

De esta manera, afirma que “el alza de la demanda, junto con una oferta inelástica, ha resultado en un sostenido aumento de los precios de las viviendas”.

LAS PROPUESTAS

Hay desafíos de corto y de largo plazo. En lo inmediato, “el desafío es absorber el exceso de oferta actual sin generar costos elevados en actividad, empleo y productividad. Para ello, es necesario avanzar en subsidios transitorios por el lado de la demanda, como subsidios a las tasas de interés, compra directa de activos por parte del Estado o incentivos tributarios temporales”, dice el texto. Y agrega que “el objetivo es facilitar el acceso a la vivienda para los hogares en el corto plazo y absorber el sobrestock, favoreciendo que

la inmobiliarias puedan desarrollar nuevos proyectos, lo que contribuirá a mejorar la accesibilidad en el mediano y largo plazo”.

Entre los desafíos de mediano plazo, Espacio Público menciona que por el lado de la demanda, hay que “mejorar el financiamiento y, por el lado de la oferta, avanzar en políticas públicas que permitan que la oferta sea más elástica”. En tanto, respecto del financiamiento, plantea que “es importante revisar, en el margen, algunos aspectos de la regulación financiera que pudiesen permitir menores tasas o mayores plazos. Dentro de esta categoría cae la necesidad de avanzar con regulación bancaria que facilite la securitización de créditos hipotecarios otorgados por la banca (un mecanismo común en algunas jurisdicciones)”.

Pero también indica que “se deben evaluar espacios de perfeccionamiento en la regulación de los cargos de capital por riesgos de mercado que reduzcan los costos de capital de algunos créditos hipotecarios y por tanto su tasa de interés (Cowan, 2025)”.

Adicionalmente señala que “convendría evaluar si los programas públicos que incentiven el pago oportuno de dividendos pueden llevar a menores provisiones bancarias con potenciales efectos positivos en tasas y plazos”. Con todo, manifiesta que “los mayores cambios, sin embargo, deben venir por políticas que afecten positivamente la oferta de viviendas abordando los desafíos público-privados que han impedido que la oferta de viviendas se ajuste significativamente frente a cambios en la demanda”.

Al respecto el documento añade que “desde lo público, es necesario seguir avanzando hacia políticas que mejoren la disponibilidad y uso de suelos y eficienten los procesos de tramitación de permisos. Algunos ejemplos de estas medidas son el proyecto de ley de Sistema Inteligente de Servicios, cambios recientes en la Ley de Urbanismo y propuestas para mejorar los procesos de los planes reguladores, entre otros”.

Finalmente, sostiene que “es indispensable depurar y focalizar las políticas que apuntan a mejorar la productividad del sector privado en la construcción”.

(*) Muestra el cambio porcentual de la relación precio de vivienda y los ingresos de un hogar mediano para los países de la OCDE desde 2010 hasta 2024.