

# “País de arrendatarios”: el 80% de las familias chilenas ya no puede comprar una vivienda

■ En 2017, el 60% de las familias no podía acceder a una propiedad. Hoy la cifra escaló, presionada por tasas, precios y salarios rezagados.

POR LAURA GUZMÁN

Comprar una vivienda en Chile se ha transformado en una meta cada vez más lejana para la mayoría de las familias. Aunque en los últimos años han surgido subsidios, descuentos inmobiliarios y nuevas fórmulas de financiamiento, el acceso a la casa propia continúa alejándose.

Un informe elaborado por el Centro de Estudios Inmobiliarios de la ESE Business School de la Universidad de los Andes, liderado por el vicerrector de la entidad, José Miguel Simian, reveló que actualmente solo el 20% de las familias del país puede acceder a la compra de una vivienda. El 80% restante, en tanto, queda fuera del mercado inmobiliario.

El estudio fue realizado en base a la Casen 2024 y las tasas hipotecarias del Banco Central, usando una metodología que considera cuánto puede pagar un hogar destinando un 25% de sus ingresos mensuales al dividendo, con un pie del 20% y un crédito hipotecario a 25 años. Estos cálculos no consideran el acceso a viviendas con subsidios.

Así, por ejemplo, una familia perteneciente al primer decil –con un ingreso mensual cercano a \$ 307 mil– hoy habita una vivienda valorizada en torno a UF 1.732 (ya sea por arriendo o adquisición), pero su capacidad de compra solo le permitiría acceder a una propiedad de UF 440.

La situación se repite a medida que avanzan los deciles (ver tabla). Aunque aumenta tanto el valor de la vivienda habitada como la capacidad de compra, el ingreso sigue siendo insuficiente para acceder a una propiedad similar a la que ya ocupan. Recién en el noveno decil aparece un equilibrio: una familia con ingresos por \$ 2,4 millones vive en una vivienda de UF 3.102 y podría acceder a una de UF 3.170.

El deterioro del acceso a la vivienda también se ha profundizado con el paso de los años. Según el mismo informe, en 2017 cerca del 40% de los chilenos podía comprar una vivienda.



## Las razones

Para Simian, existen tres factores principales que explican este escenario. El primero es el sostenido encarecimiento de las viviendas. Detrás de ello, explicó, influyen elementos como el incremento de los costos de construcción, mayores exigencias regulatorias –como la ley de ductos, la eliminación del Crédito Especial para Empresas Constructoras y nuevas normas de eficiencia energética–, además de la permisología.

El segundo factor es el alza en las tasas hipotecarias. Mientras en 2019 este indicador bordeaba el 2%, el último registro de abril mostró una tasa cercana al 3,98%.

El tercer elemento apunta directamente al mercado laboral. Según explicó el académico, los salarios en Chile no han crecido al mismo ritmo que el precio de las propiedades, generando un desfase cada vez mayor entre ingresos y capacidad de compra.

## ¿Nuevo escenario?

Con este telón de fondo, el gobierno comenzó a impulsar distintas medidas orientadas a reducir el costo de la vivienda, entre ellas la exención del IVA, una mayor liberación de suelo y políticas de densificación urbana.

El doctor en Administración y Derecho y académico de la Universi-

## ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA 2024

| DECIL AUTÓNOMO | INGRESO HOGAR | VALOR VIVIENDA OCUPADA | VALOR VIVIENDA QUE PUEDE COMPRAR |
|----------------|---------------|------------------------|----------------------------------|
| I              | \$ 307.415    | UF 1.732               | UF 440                           |
| II             | \$ 565.747    | UF 1.861               | UF 813                           |
| III            | \$ 734.463    | UF 1.917               | UF 1.033                         |
| IV             | \$ 909.683    | UF 2.007               | UF 1.235                         |
| V              | \$ 1.080.024  | UF 2.097               | UF 1.460                         |
| VI             | \$ 1.278.108  | UF 2.248               | UF 1.710                         |
| VII            | \$ 1.390.692  | UF 2.313               | UF 1.950                         |
| VIII           | \$ 1.769.919  | UF 2.567               | UF 2.365                         |
| IX             | \$ 2.412.232  | UF 3.102               | UF 3.170                         |
| X              | \$ 4.530.843  | UF 4.384               | UF 5.880                         |

## ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA 2017

| DECIL AUTÓNOMO | INGRESO HOGAR | VALOR VIVIENDA OCUPADA | VALOR VIVIENDA QUE PUEDE COMPRAR |
|----------------|---------------|------------------------|----------------------------------|
| I              | \$ 191.995    | UF 1.199               | UF 425                           |
| II             | \$ 354.608    | UF 1.274               | UF 800                           |
| III            | \$ 442.002    | UF 1.413               | UF 1.000                         |
| IV             | \$ 521.836    | UF 1.441               | UF 1.180                         |
| V              | \$ 606.106    | UF 1.546               | UF 1.370                         |
| VI             | \$ 745.820    | UF 1.695               | UF 1.685                         |
| VII            | \$ 834.925    | UF 1.736               | UF 1.885                         |
| VIII           | \$ 1.034.099  | UF 1.975               | UF 2.335                         |
| IX             | \$ 1.402.709  | UF 2.383               | UF 3.170                         |
| X              | \$ 3.170.664  | UF 3.607               | UF 7.160                         |

FUENTE: CENTRO DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS DE LA ESE BUSINESS SCHOOL DE LA UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

dad Andrés Bello, Gonzalo Escobar, sostuvo que las iniciativas podrían contribuir a aliviar parcialmente el problema, aunque advirtió que el desafío seguirá presente durante los próximos años.

A su juicio, incluso con ajustes regulatorios y apoyos estatales, Chile se encamina gradualmente hacia un modelo donde arrendar será más común que comprar, tendencia que ya comienza a consolidarse con el auge de la renta residencial.

“Pero no es una realidad que Chile esté enfrentando solo, es algo a nivel mundial. Vemos grandes países de Europa que hace muchos años están con este modelo. Esta va a ser la tendencia que va a marcar los próximos años en Chile: un país de arrendatarios”, señaló.

El académico e investigador de la Escuela de Negocios de la Universidad Adolfo Ibáñez, Santiago Truffa, coincidió con ese diagnóstico. Si bien valoró las medidas impulsadas por el Ejecutivo, hizo ver que el problema de fondo es el debilitado mercado laboral y la lenta recuperación de los salarios. A eso, añadió, se suma que las tasas de interés aún permanecen elevadas.

En ese contexto, estimó que podría haber ajustes acotados en los precios de las viviendas, pero insuficientes para revertir el escenario actual sin una mejora relevante en ingresos y financiamiento.