

MARCO GUTIÉRREZ V.

El débil dinamismo de los proyectos inmobiliarios residenciales se ve reflejado en las magras cifras de permisos de obras para viviendas, que están en su menor nivel en 34 años, como publicó ayer "El Mercurio".

En esto inciden varios factores. La alicaída actividad económica es uno, pero también destaca el desplome en la demanda por el encarecimiento de las propiedades y del crédito hipotecario, lo que reduce las posibilidades de que las personas compren propiedades con sus ingresos.

En los últimos 15 años se observa una evolución de los precios adversa para los compradores. Un estudio de Colliers indica que los valores de las viviendas subieron en promedio 16% desde 2018 y cerca de 100% desde 2010. Así, mientras a inicios de la década pasada el precio medio de una propiedad en el país era de cerca de 41 UF por metro cuadrado, al cierre del año pasado bordeó las 86 UF. Y además se redujeron los tamaños de las unidades.

En general, en el país el valor medio de un dividendo a 25 años subió 102% desde 2010, según un indicador de Colliers.

Da un ejemplo: para adquirir una vivienda de 4.000 UF, el dividendo y los ingresos requeridos escalaron 64% en los últimos seis años (2018-2024).

En el primer trimestre de 2025 se comercializaron 8.906 viviendas nuevas en el país, según la Cámara Chilena de la Construcción. Esa cifra dista del promedio de 15.000 unidades de enero-marzo en los tres años previos a la pandemia (2017-2019). A la vez, el stock de propiedades residenciales listas para ser comercializadas ha subido en los últimos años y se instala hoy en cerca de 107.000 unidades (ver infografía).

**Menos rentas aptas**

Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers, comentó que, junto con aumentar la exigencia financiera, en los últimos seis años ha bajado la cantidad de personas con potencial de ingresos para afrontar una compra. En 2018, el 13% de los contribuyentes contaba con rentas suficientes (1.365.000 individuos). En 2024, solo era el 6,7% (763.000 personas).

Venta de propiedades está debajo del nivel previo a pandemia y stock llega a 107.000 unidades

# Fuerte alza en valor del dividendo y personas con ingresos insuficientes: los factores del bajón inmobiliario

En 2018, un 13% de los contribuyentes contaba con rentas suficientes para comprar una vivienda, lo que equivalía a 1.365.000 individuos. En 2024, la cantidad bajó a 763.000 personas.

Crecen los ingresos necesarios para comprar una propiedad de 4.000 UF

	2010	2018	2024
Superficie	97,4 m <sup>2</sup>	53,3 m <sup>2</sup>	46,6 m <sup>2</sup>
Pie 20%	800 UF	800 UF	800 UF
	\$17.054.304	\$22.394.464	\$30.095.032
Dividendo*	28 UF	22 UF	27 UF
	\$598.187	\$612.309	\$1.003.668

	2018	2024
Ingreso necesario	\$2.392.746	\$4.014.671
Variables utilizadas		
Valor UF en pesos**	\$21.318	\$37.619
Tasa hipotecaria	5,0%	4,5%

(\*) Cifra aproximada para un crédito a 25 años. (\*\*) Al 30 de junio de cada año.



Las remuneraciones reales subieron solo 9% desde 2018 y 31% desde 2010.

Gleisner explicó que detrás del aumento del dividendo están el alza de la tasa hipotecaria y el

crédito en general, incrementos del costo de construcción, de los permisos y plazos de recepción final de la vivienda, mayor valor de los terrenos por restricciones de los planes reguladores comu-

nales y exceso de regulaciones, entre otros.

**Cambio en condiciones**

Consultado por las razones que han impedido a las personas adquirir viviendas en los últimos años, José Miguel Simian, director del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School de la UAndes, señaló que "el factor probablemente más importante ha sido el cambio en las condiciones financieras en la segunda mitad de 2021, cuando las tasas suben prácticamente 200 puntos base. Eso hace que, combinado con un estancamiento, un crecimiento muy bajo de los salarios y precios residenciales que siguieron subiendo, la vivienda se haga inasequible para muchos hogares".

Simian añadió que, junto con la subida de las tasas, escalaron "la inflación y la UF, con lo cual en pesos los dividendos son hoy mucho más altos que hace unos años".

Carlos Aguirre, de la Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño de la Universidad San Sebastián, cree que uno de los factores clave en la menor demanda de viviendas "tiene que ver con la creciente separación entre el precio de las viviendas y los ingresos de los ciudadanos. Hoy, la relación precio-ingreso, medida comúnmente por indicadores como el PIR, da cuenta de que estamos frente a un mercado severamente inaccesible para una parte importante de la población. A esto se suma una contracción significativa en las condiciones de acceso al crédito hipotecario".

Por otra parte, Simian destacó que la demanda residencial cayó

“Estamos frente a una paradoja: tenemos una importante cantidad de viviendas construidas y disponibles, pero una gran parte de la población no puede acceder a ellas”.

CARLOS AGUIRRE  
 ACADEMICO DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA, ARTE Y DISEÑO DE LA UNIVERSIDAD SAN SEBASTIÁN.

“Tenemos una menor capacidad de absorción del mercado producto de la disipación del shock migratorio y de hogares que crecen a tasas mucho menores que hace unos cinco o diez años”.

JOSÉ MIGUEL SIMIAN  
 DIRECTOR CENTRO DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS, ESE BUSINESS SCHOOL, DE LA UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

“Junto con aumentar la exigencia financiera, en los últimos seis años, ha bajado la cantidad de personas con potencial de ingresos para afrontar una compra”.

REINALDO GLEISNER  
 VICEPRESIDENTE DE COLLIERS

producto de la "disipación del shock migratorio" y también porque los hogares "crecen a unas tasas mucho menores que hace unos cinco o diez años".

**El subsidio a la tasa**

Para dinamizar la demanda, Carlos Aguirre planteó medidas como "políticas de arriendo accesible, instrumentos de crédito más inclusivos, segmentación de la oferta según los distintos perfiles de compradores (habitacional o inversionista), y una mantención sostenida de la inflación bajo control para dar certezas al mercado".

Además, desde fines de mayo está activa la ley que ofrece 50 mil subsidios que permitan rebajar en 60 puntos base (0,6%) la tasa de interés para adquirir viviendas de hasta 4.000 UF.

José Miguel Simian afirmó que ese subsidio "algo puede ayudar", pero lo considera "insuficiente". Explicó que "los 60 puntos base no van a alcanzar. Se necesitarían unos 150 puntos base para efectos de poder llevar la asequibilidad a los niveles que teníamos en el 2021".

Gleisner sostuvo que "la medida más relevante y de mayor alcance sería aumentar el subsidio a la tasa de 60 puntos a 350 puntos, manteniendo el Fogaes (garantía estatal del 10%), con lo cual los dividendos tendrían una relación con la remuneración similar al año 2018. El costo de esta medida sería el 3,5% del presupuesto anual de subsidios otorgados como DS19 o DS45, y debería producir una disminución en uno o dos años del sobrestock y reiniciar la construcción de viviendas".

