LITORALPRESS

Fecha: 21-06-2025
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Noticia general
Título: Los seis factores que dificultan el acceso a la vivienda a las familias chilenas

Pág. : 2
Cm2: 1.420,2

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

INDUSTRIA INMOBILIARIA, LA BANCA, EXPERTOS Y AUTORIDADES ABORDAN EL PROBLEMA:

Los seis factores que dificultan el acceso a la vivienda a las familias chilenas

El alza del precio de las propiedades, las altas tasas de interés, el incremento de los dividendos y la brecha con los ingresos de las personas, la "permisología", la escasez en los subsidios y las presiones que enfrenta el arriendo asoman como las principales causas que impiden lograr una casa o departamento.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Diego Jamett (47 años) trabajaba en servicios comunitarios, pero quedó cesante hace poco tiempo. Hoy subsiste gracias a un emprendimiento de juguetes de madera, mientras que su esposa Elena se dedica a la confección de vestuario. Tienen dos hijas de 12 años y una de ellas sufre una discapacidad que está en tratamiento.

Jamett y su familia destinan alrededor del 30% de sus ingresos al arriendo de una vivienda en Pudahuel. Su señora obtuvo subsidio habitacional hace cinco años, pero recién ahora encontraron una propiedad que se ajustaba al valor que les alcanzaba en la misma comuna donde hoy viven, ya que querían estar cerca de su red de apoyo familiar. Sin embargo, el departamento nuevo estaría listo dentro de tres años.

Micaela Scordamaglia (30 años) vive junto a su hija de cuatro años y su padre (68) en Villa Alemana, Región de Valparaíso. Señala que el alquiler equivale al 35% de los ingresos familiares. Afirma que desde hace cinco años está postulando a un subsidio habitacional para poseer una propiedad, pero cuenta que ha tenido dificultades con los ahorros mínimos, entre otros.

Problemas como estos enfrentan los hogares que sufren el déficit habitacional del país. Esta emergencia afecta a un universo de 650.000 o hasta 927.000 familias, según mediciones públicas y privadas.

Detrás de los problemas de acceso a la vivienda se encuentran al menos seis grandes factores, coinciden expertos. Entre ellos, están el alto precio de las propiedades, las elevadas tasas de interés, el incremento de los dividendos y la brecha con los ingresos de las personas, la "permisología", la falta de subsidios y las presiones que enfrenta el arriendo por la inmigración, la tendencia entre la población más joven por alquilar y no comprar y el incremento en el número de hogares.

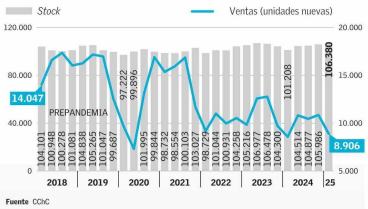
Los hogares con vivienda propia y arrendada a nivel nacional

El 61,1% de los hogares reside en un inmueble propio (pagado o en proceso de pago) y el 26,2% en uno alquilado (con y sin contrato).

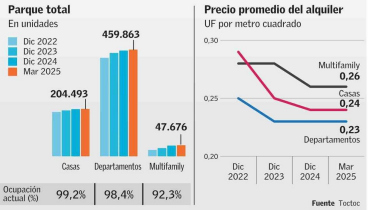
Región	Hogares censados	% de participación sobre total hogares: Propia (1)	Arrendada (2)	Otras (3)
Total	6.596.527	61,1	26,2	12,7
Arica y Parinacota	80.620	53,4	26,1	20,5
Tarapacá	121.511	47,7	35,2	17,2
Antofagasta	213.747	48,6	34,6	16,9
Atacama	103.057	64,9	19,4	15,7
Coquimbo	292.567	66,1	21,2	12,7
Valparaíso	701.072	60,9	24,5	14,6
Metropolitana	2.599.621	56,1	33,1	10,8
O'Higgins	350.372	66,4	19,9	13,7
Maule	406.964	70,3	17,1	12,7
Ñuble	190.402	69,4	16,4	14,2
Biobío	579.170	67,6	19,7	12,6
La Araucanía	373.360	69,0	17,8	13,2
Los Ríos	148.643	64,5	19,7	15,8
Los Lagos	332.395	66,4	21,1	12,4
Aysén	39.964	60,9	26,4	12,7
Magallanes	63.062	63,0	24,2	12,8

(1) Pagada y pagándose. (2) Con y sin contrato. (3) Cedidas por trabajo o servicio, cedida por un familiar u otro, usufructo (solo uso y goce), ocupada de hecho, propiedad en sucesión y tenencia de la vivienda. **Fuente** Censo de Población y Vivienda 2024 – Instituto Nacional de Estadísticas.

Ventas de viviendas siguen bajo los niveles previos a la pandemia y *stock* crece



El mercado del arriendo en la RM



PRECIOS AL ALZA por costos del suelo, materiales y normativas

2 En los últimos siete años, el Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) de la Cámara Chilena de la Construcción, que mide los valores en la Región Metropolitana, subió casi 30%. En el incremento de los valores inciden elementos como el precio del suelo, cambios normativos –como el IVA a la compraventa que rige desde 2014– o el alza de los precios de los materiales, entre otros. En el período 2012–2015, el costo de los materiales y el suelo en el desarrollo de proyectos residenciales sumaban en conjunto 24 UF por metro cuadrado, y representaban el 38,1% de los costos totales de una obra. En tanto, en 2019–2022 ese valor subió casi 60% a 38,3 UF por metro cuadrado, explicando ahora 51,2% del gasto total, según un estudio del Centro de Políticas Públicas UC, en conjunto con la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y la plataforma de propiedades Toctoc.

"La disponibilidad de suelo es el factor más fácilmente modificable a través de mejoras regulatorias que faciliten la densificación equilibrada y el crecimiento en extensión sujeto a condiciones bien diseñadas", sostuvo Slaven Razmilic, director ejecutivo de la ADI.

Jaime Ugarte, director ejecutivo de Colliers, indicó que se debe "habilitar más suelo bien ubicado a través de inversión pública en infraestructura y la actualización de planes reguladores". Sobre las normativas, Nicolás León, gerente de Estudios y Políticas Públicas de la CChC, añadió que "es necesario evaluar qué tan pertinente es aplicarlas... La ley de ductos que significó encarecer la construcción no se utiliza por los cambios en el sistema de consumo de televisión de pago e internet, que en su mayoría es inalámbrico".

EL ESCOLLO de la tasa de interés hipotecaria

3 Hasta el tercer trimestre de 2021, las tasas y las condiciones crediticias eran más favorables para los compradores de viviendas que las que existen hoy. Luego, los tipos de interés comenzaron una escalada, llegando a superar el 5% en algunos períodos y en mayo de 2025, la tasa hipotecaria fue de 4,38%.

"Los retiros de fondos de pensiones (en Chile) afectaron al mercado de capitales interno, lo que se tradujo en mayores restricciones al crédito y un ahorro nacional que aún no se recupera", comentó Nicolás León, gerente de Estudios y Políticas Públicas de la CChC.

La Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF), señaló que "la banca ha tenido históricamente un rol central en el acceso a la vivienda, financiando cerca del 90% de las operaciones hipotecarias en Chile, lo que ha permitido que casi dos millones de familias accedan a una propiedad. Sin embargo, en los últimos años el crédito hipotecario se ha visto afectado por una combinación de factores estructurales y *shocks* que han deteriorado su asequibilidad, como el alza en los precios de la vivienda, el menor crecimiento de los ingresos reales y el aumento de las tasas de interés desde los mínimos históricos observados entre 2015 y 2020".

Tanto la banca como la construcción valoran la nueva ley que ofrece 50 mil subsidios que permiten rebajar en 60 puntos base (0,6%) la tasa de interés para adquirir viviendas de hasta 4.000 UF. León consideró que es "un alivio temporal y transitorio", que puede reactivar el sector.

ESCASEZ DE SUBSIDIOS y de producción de casas

4 La limitada producción de casas y departamentos al año y los insuficientes subsidios que se concretan anualmente –especialmente para clase media– también frenan el acceso a la vivienda, dicen en la industria.

El ministro de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes, reconoció que estas dos materias "no han sido suficientes" en este y los anteriores gobiernos. El Plan de Emergencia Habitacional de la actual administración prevé entregar 260 mil viviendas durante su período que expira en marzo próximo. "Nosotros nos pusimos el tope que creíamos que estaba en condición de producirse y nos fuimos más allá, porque ha habido menos plata, miles de problemas", comentó Montes. Indicó que a la fecha han entregado 200.717 viviendas.

Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, señaló que "entre el Censo de 2017 y el de 2024 se sumaron del orden de 135 mil hogares por año, poco más del doble de la meta promedio anual del Plan de Emergencia Habitacional, que es de 65 mil viviendas por año. Si bien no es razonable ni fiscalmente posible que el Estado subsidie la producción equivalente al total del flujo anual de 135 mil nuevos hogares, lo cierto es que al ritmo actual de producción de vivienda subsidiada, no logramos hacernos cargo del déficit existente".

MENOS "PERMISOLOGÍA" reduciría 12% el valor de las viviendas

5 La demora en la obtención de autorizaciones también incide en el encarecimiento de los proyectos habitacionales. Según el Ranking de Trámites Pro-Vivienda 2025, de Colliers, si se consideran los tiempos de la "permisología" de las direcciones de obras municipales (DOM) y también los de las labores de construcción de un proyecto de vivienda, el plazo de ejecución de las iniciativas en 2024 ascendió a una media de 1.905 días –poco más de cinco años– a nivel nacional. Ese tiempo superó los 1.880 días registrados en 2023 y sobrepasa en 555 días los 1.350 días observados en 2019. "Estimamos que solo volviendo a los 1.298 días que se tardaba hace 10 años se rebajaría el valor de las viviendas en un 12% promedio", dijo Jaime Ugarte, director ejecutivo de la consultora.

INGRESOS BAJOS y dividendos altos

6 El dividendo y los ingresos requeridos para adquirir una vivienda de 4.000 UF –poco menos de $160 millones, al valor de hoy– escalaron 64% en los últimos seis años (2018–2024), dejando fuera del mercado a una cantidad relevante de personas, según un reciente estudio de Colliers.

En 2018, un 13% de los contribuyentes contaba con rentas suficientes para comprar una casa o departamento, lo que equivalía a 1.365.000 individuos. El año pasado, la cantidad cayó a 763.000 personas. Por otra parte, según los últimos datos disponibles de la CChC, una familia –de ingreso promedio– tendría que ahorrar durante 11,4 años todos sus ingresos para adquirir una vivienda de precio medio en nuestro país. En 2019 eran 7,6 años, superándose ya en ese entonces el máximo de cinco años que califica a la vivienda como "no asequible".

ARRIENDO: presiones a la demanda y el rechazo a la regulación

1 En Chile, el 26,5% de los hogares vive en una vivienda arrendada, con o sin contrato, según el Censo 2024. Hace 10 años esa cifra era del 22,2% –según la Casen– y en 2002 llegaba al 17,7%.

La inmigración, la tendencia entre la población más joven por arrendar y no comprar una propiedad y el incremento en el número de hogares en el país son algunos de los factores que han presionado la demanda y los precios en el mercado del alquiler, respecto del cual ha surgido un debate por regularlo.

El Censo 2024 arrojó que en Chile existen unos 6,59 millones de hogares, el doble que en 1992, cuando había cuatro personas por hogar. Hoy son 2,8 habitantes por hogar.

"La inmigración y la atomización de hogares son factores de demanda muy relevantes...Si la oferta no puede reaccionar oportuna y suficientemente a aumentos de demanda, es esperable que haya presión sobre los precios", comentó Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI).

Trinidad Vidal, directora Políticas Públicas Déficit Cero –plataforma creada por Techo-Chile y la Cámara Chilena de la Construcción–, comentó que en los últimos 30 años ha subido el número de hogares unipersonales, de arrendatarios, de jóvenes con ingresos informales y adultos mayores. "Eso ha generado nuevas demandas que el sistema habitacional no ha sabido responder adecuadamente. Ahí, el arriendo con apoyo estatal es una herramienta que podría ordenar el mercado y ofrecer soluciones adecuadas a esos hogares, permitiéndoles, si así lo desean, avanzar hacia la propiedad en el tiempo".

José Miguel Simian, director del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School de la UAndes, estimó que "el *shock* migratorio impactó este mercado más bien en 2017 a 2020, pero no tanto en el último tiempo. Si bien en torno al 25% de las unidades en arriendo están ocupadas por hogares inmigrantes, esto no es algo que hoy esté presionando al alza la demanda o los precios".

Simian destacó que en los últimos años han ingresado más unidades en arriendo ligadas a inversionistas "hormiga" y proyectos *multifamily* o renta residencial.

Daniel Sorey, *chief research officer* de Toctoc, comentó que en los últimos años, en zonas como Estación Central, San Miguel e Independencia, los valores se han mantenido estables o caído por deterioro de la demanda. En tanto, "el sector oriente ha registrado alzas significativas, impulsadas por una mayor cercanía a nuevos polos laborales y por un segmento que perdió acceso a la compra, pero aún puede pagar arriendos más altos", indicó.

Cuestionan intervención

En los últimos días se ha generado un debate público respecto de la regulación del mercado del arriendo de viviendas, luego del planteamiento de tres investigadores de la Universidad Católica, quienes en una columna el jueves 12 de junio en "El Mercurio" proponían una política pública que supervise este ámbito y advertían que no existe "protección de precios". La mayoría de los consultados para este artículo rechazan la intervención en este rubro.

"El tema de la regulación de los precios es una cosa que nunca ha resultado mucho en ninguna parte", comentó el ministro de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes. Añadió que el aumento de unidades en oferta generaría una baja en los valores del alquiler.

Montes sostuvo que "la verdadera discusión" respecto del arriendo es que "está viviendo mucha gente en algunos departamentos y eso genera a los condominios una mala vida".

Nicolás León, gerente de Estudios y Políticas Públicas de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), comentó que "la regulación de precios tiende a restringir la oferta, logrando un efecto contrario al deseado". Añadió que, además, "usualmente se traduce en una menor calidad de la vivienda, dado que los arrendadores no tienen incentivos para mantenerlas en buenas condiciones"

Razmilic afirmó que el mercado del arriendo "es sumamente competitivo". Dijo que "no se justifica una intervención. La evidencia internacional es bastante concluyente que estas políticas no funcionan".

"Más que enfocarnos exclusivamente en regular los precios de los arriendos, creemos en avanzar hacia un sistema integral de arriendo asequible, donde esta modalidad sea reconocida como una herramienta legítima y efectiva dentro de la política habitacional", manifestó Trinidad Vidal.

Jaime Ugarte, director ejecutivo de Colliers, sostuvo que "regular los arriendos termina siendo perjudicial y fomenta la informalidad". Agregó que "la regulación directa de los precios puede generar efectos no deseados, como la disminución de la inversión en nuevas construcciones y el deterioro de la oferta".

¿Se ha regulado en Chile?

"Pienso que es una mala idea. Las regulaciones a los precios de arriendo contraerían en el mediano plazo la oferta de unidades en arriendo", coincidió José Miguel Simian. Recordó que en Chile hay experiencias de intervenciones en este mercado. "La Ley 262 de febrero de 1925 reguló el aumento en los precios de los arriendos dada la escasez de vivienda en esa época. Llevó a que cada vez menos inversión fuese al sector habitacional de arriendo", indicó.

"La regulación me parece nefasta. El único que debe regular es el mercado", aseguró Soledad Gaete, presidenta de la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios (ACOP, Asociación de Corredores de Propiedades). Recordó que "en los años 70 se reguló el arriendo. La postura del gobierno de (Salvador) Allende era regular el valor de las rentas de arriendo y que estas no fueran más del 10% de la renta familiar. Como esto era difícil de implementar, se instauró la modalidad de que las rentas de arriendo no superaran el 11% del avalúo fiscal del inmueble. Se desincentivó la inversión inmobiliaria por completo".

Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers, afirmó que entre 1940 y 1970 hubo regulaciones al alquiler. Coincidió en que "durante ese gobierno de la Unidad Popular, como parte de una política económica de control de precios y redistribución, los arriendos estuvieron congelados y existían topes legales a los precios que se podían cobrar". Señaló que también se fortaleció la protección al arrendatario, dificultando los desalojos. Explicó que en los años 80 se produjo un proceso de liberalización del mercado de arriendo —en materia de precios— y se facilitó la expulsión por incumplimiento de contrato.