



El acceso a la compra de vivienda por parte de los menores de 35 años bajó a la mitad desde 2009

Un estudio de Colliers calcula que si en 2009 el 53% de los menores de 35 años podía comprar una vivienda, en 2024 esa cifra ha bajado al 25%. ¿Las causas? Los precios suben más que los sueldos, las tasas subieron y, además, un cambio cultural: los jóvenes forman familia más tarde que antes.

PAULINA ORTEGA



El acceso a la vivienda propia ha ido disminuyendo en los últimos años. Un índice que creó Clapes UC estimó que hacia fines de 2023 alcanzó su peor registro al menos en las últimas dos décadas. Y ahora otro estudio, de la empresa de servicios inmobiliarios Colliers, estima cuál fue el segmento etario más afectado por ese fenómeno en 15 años, entre 2009 y 2024: los menores de 35 años.

Para su estudio, Colliers cruzó información sobre proyectos vendidos durante los últimos 15 años con datos de la Casen y el Censo. Por ejemplo, explica Colliers, según la encuesta Casen en el año 2000 a nivel nacional la tasa de propiedad de viviendas era cerca de un 70%: en 2022 cayó al 55%. El análisis, precisan, se enfoca en la proporción de personas que tiene viviendas actualmente en cada segmento etario, ya sea por medio de un crédito vigente de una institución financiera o que esté cien por ciento pagado.

El director ejecutivo de Colliers, Jaime Ugarte, resume así parte de las conclusiones: "En 2009 los menores de 35 años que podrían comprarse una vivienda llegaban al 53%, cifra que cayó en más de la mitad en 2024, ubicándose en el 25%", sentenció. El grupo etario menor de 35 años, según la firma, corresponde a un 22% del total de la población al 2024.

La caída en el poder para adquirir una vivienda en este segmento se puede explicar por varios motivos, que Ugarte resume así: "Por una parte, el aumento de los precios de las viviendas ha sido casi cuatro veces mayor, en términos reales, que el incremento de los sueldos. A esto se le suman el aumento de las tasas hipotecarias, mayores restricciones para acceder a un crédito hipotecario y una economía débil, donde la percepción es de una disminución de los empleos y clara inestabilidad". Sobre el primer punto, la Asociación de Bancos realizó un análisis en mayo pasado: mientras el precio

real de las viviendas creció un 54% en los últimos diez años, los ingresos reales aumentaron solo en un 14%. Y respecto de las tasas de interés, Clapes marcaba este contraste: en el cuarto trimestre de 2019 estaban en el 2,1%: en igual cuarto de 2023 habían saltado al 5%.

Los factores mencionados anteriormente son acompañados a su vez de un cambio cultural importante en la población. "Las personas han retrasado en casi tres años la edad para casarse, priorizando el desarrollo laboral, viajar y vivir nuevas experiencias por sobre dar el paso a endeudarse a largo plazo para comprar una vivienda. Asimismo, ha bajado la intención de tener hijos y las familias se han hecho más pequeñas", afirma Ugarte.

Asimismo, Ugarte recordó que "en los últimos 15 años el número de inmigrantes en el país ha crecido en más de un millón, y este segmento tiene una muy baja proporción de vivienda propia", sostuvo el ejecutivo.

Si bien es en los menores de 35 años donde los compradores han disminuido con mayor fuerza, en todos los segmentos se han visto descensos. Las cifras del análisis muestran que en el segmento de 35 a 55 años el porcentaje de personas que pudieron acceder a comprar una vivienda bajó del 70% al 62%. Este grupo considera a casi el 26% del total de la población.

En tanto, entre los mayores de 55 años cayó seis puntos, pasando del 80% al 74%, lo que en parte se explica debido a las bajas tasas que durante años hubo en el país, y que compraron en esos tiempos, y a una mayor actividad económica y empleo, explicaron desde Colliers. La población de 55 años o más representan cerca del 26% de la población total.

De acuerdo al informe, todo apunta a que cada vez se hará más difícil poder comprar una vivienda. "Además de las restricciones para poder acceder a un crédito hipotecario, existe una escasez importante de terrenos aptos para desarrollos inmobiliarios, lo que encarecerá en más del 20% el valor de las viviendas en comparación a los precios de 2020. A esto se suma el incremento de los costos de materiales, el fin del crédito especial para la construcción y la demora en la aprobación de permisos de edificación, lo que termina encareciendo aún más los inmuebles para el usuario final", declaró Ugarte.

Soluciones

El director ejecutivo de Colliers apuntó a algunas formas con las que se podría mejorar esta situación: "Hoy el valor de la vivienda es casi tres veces más que hace 3 años, y una posibilidad es tomar medidas para bajar el precio de las viviendas. De acuerdo con un estudio reciente de Colliers, cerca del 30% del valor de las viviendas se debe a impuestos, mayor valor del terreno por restricción del suelo y permisología".

"Por otro lado, proponemos que el Estado apoye a este grupo etario (menores de 35 años), restringiendo el pago del IVA para cuando vuelvan a vender la propiedad o cambie de dueño el inmueble para la primera vivienda. También una herramienta es focalizar de la mejor manera posible los subsidios existentes", añadió. ●