



LA DISCUSIÓN  
 diario@ladiscusion.cl  
 FOTOS: LA DISCUSIÓN

ESTUDIO DE LA CChC

# 16,5 años de sueldo necesita una familia de Ñuble para adquirir una vivienda

**Representa 5,1 años más que el promedio nacional.** Uno de los factores relacionados a la oferta es el incremento de los costos de construcción, producto del aumento del precio de los materiales que alcanza un 43% en los últimos cuatro años.

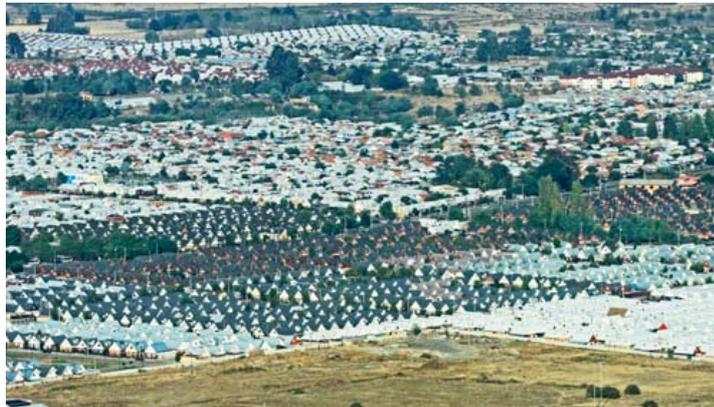
En el marco de la Reunión Nacional de Vivienda (Renav) 2024, realizada en Coyhaique, la Unidad de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) presentó un documento titulado "Acceso a la vivienda en Chile: PIR de octubre de 2024". Este análisis resalta la creciente brecha que existe entre el precio de la vivienda y los ingresos de los hogares, lo que ha dificultado el acceso a un techo propio en la última década. Según el informe, una familia con ingresos promedio en Ñuble necesitaría destinar 16,5 años de su sueldo para adquirir una vivienda, lo que representa 5,1 años más que el promedio nacional.

El estudio indica que uno de los factores relacionado a la oferta es el incremento de los costos de construcción de las viviendas, producto del aumento del precio de los materiales que alcanza un 43% en los últimos cuatro años; el crecimiento del valor de la mano de obra, que se posiciona en un 33% desde 2020 hasta la fecha; el crecimiento del valor del suelo, cada vez más escaso y en las zonas urbanas, entre otros.

La otra cara de la moneda son los componentes relacionados a la demanda, que destaca la evolución de los hogares, que ha tenido un importante crecimiento en los últimos años, pero a su vez ha disminuido en la cantidad de integrantes de una familia.

El presidente de la CChC Ñuble, Sebastián Godoy Bustos, detalló

En países como Estados Unidos, la cantidad de años para adquirir una vivienda es de 4,1.



que "para el año 2002 había poco más de cuatro millones de hogares en nuestro país, integrado por un promedio de cuatro personas, pero para el 2024, hay poco menos de siete millones de hogares con un promedio de integrantes de 2,9. Se espera que para 2040 hallan cerca de ocho millones de hogares y la cantidad de integrantes se reduzca en 2,7."

"Una de las variables importantes en este largo camino para obtener una vivienda propia es la facilidad para adquirir un crédito hipotecario, ya que los dividendos solicitados se

han elevado cerca de un 103%. Para explicar en términos más simples, una familia que se proponía adquirir una vivienda valorada en tres mil UF, debía pagar por su crédito hipotecario en octubre de 2019 unos \$265.721, pero para junio 2024 se elevó a \$538.527. La renta que requería una familia para obtener el crédito hipotecario era en octubre de 2019 de \$1.062.885, pero para junio de este año se duplicó a \$2.154.109", explicó el líder gremial.

"Estos, y otros factores han provocado que disminuyan las familias

propietarias de vivienda de 66% al 57% en los últimos 12 años. Igualmente se ha retrasado la decisión de compra de una vivienda, ya que para 2006 cerca del 45% de los propietarios tenía una edad promedio de 32 años, hoy es de 39 años", agregó.

El Price Income Ratio (PIR) es un indicador internacional que mide la relación entre el precio de las viviendas y el ingreso de los hogares, se calcula dividiendo precio vivienda promedio entre el ingreso de los hogares promedio. Con esto, se calcula el total de años que una familia debe pagar una vivienda, si destina la totalidad de sus ingresos a la compra de un inmueble.

En países como Estados Unidos, la cantidad de años para adquirir una vivienda es de 4,1; Noruega se necesitan 7,1 años; Inglaterra 7,8 años; Australia 8,4 años; Canadá 9,1 años; y Chile se posiciona con 11,4 años, siendo la cantidad más alta en las últimas décadas, ya que para 2006 solo eran necesarios 3,4 años para cumplir con el sueño de una casa propia.

Detallando por regiones, para la Macrozona Centro Sur (O'Higgins, Maule, Ñuble y Biobío) el promedio de es de 13 años, siendo superado por la Macrozona Sur (La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos) que tienen un promedio de 14,5 años para adquirir una vivienda.

## Propuesta del gremio

El presidente de la CChC Ñuble indicó que entre las medidas a corto plazo para mejorar la capacidad de adquirir una vivienda propia está la ampliación del apoyo a la clase media en la política habitacional, considerando el deterioro de la capacidad de comprar una vivienda, experimentado especialmente en los últimos años; además es necesario ampliar el subsidio para sectores medios hasta 3.000 UF por al menos 24 meses.