

A RAÍZ DE UNA SERIE DE CONDICIONES RESTRICTIVAS

# El complejo acceso a la vivienda propia en la Región de Coquimbo

El Catastro Inmobiliario 2024, elaborado por el Comité Inmobiliario y Vivienda de la CChC, muestra que en la Región de Coquimbo existen 8.855 unidades de vivienda privada, de las cuales 2.734 permanecen sin vender.

EL DÍA



LIONEL VARELA Á. / La Serena

Claudia Álvarez, junto a su pareja Cristian, relatan que han visitado varias empresas constructoras que ofrecen proyectos habitacionales en la conurbación, con el objetivo de adquirir su primera vivienda.

Y si bien, afirma, han entregado todos sus antecedentes, hasta ahora no han recibido ninguna respuesta de las constructoras.

“Entre los dos, nuestros ingresos líquidos suman aproximadamente un millón y medio de pesos, pero la mayoría de las casas que nos interesan tienen requisitos que superan esa capacidad. Además, ambos tenemos créditos de consumo y de tarjetas comerciales, lo que, según dicen, nos pone en una posición desfavorable ante los bancos”, señala.

A ello se agrega la obligación de contar con un ahorro equivalente al 10 o 20% del valor de la propiedad, lo que corresponde a unas 400 a 600 UF, dependiendo de la vivienda. Este monto, asegura, es muy difícil de considerar producto del aumento en los costos de los servicios básicos y el pago mensual del arriendo.

Tal como Claudia y Cristian, son cientos las familias que se encuentran en la misma situación, para quienes el acceso a la casa propia se ha vuelto una verdadera pesadilla. Es el caso de Marisol Barraza quien relata que desde que

**Según el Índice de Acceso a la Vivienda, herramienta utilizada por la Cámara Chilena de la Construcción para analizar la relación entre el precio de las viviendas y los ingresos de los hogares, una familia promedio debería destinar durante 11,4 años, todos sus recursos disponibles para comprar un inmueble de precio promedio.**

se casó en el año 2020, espera, junto a su esposo, concretar la compra de su casa propia.

“Mi esposo se desempeña en minería y como lo hace por proyectos, ha tenido meses sin trabajo”, explica. A ello, agrega que con su sueldo de vendedora solo alcanza para pagar arriendo. “No podemos darnos el lujo de pagar un dividendo sobre los 500 mil pesos”, reconoció.

## “NO ASEQUIBLE”

Incluso desde la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) reconocen que acceder a una vivienda en la actualidad es un desafío cada vez más complejo.

Así lo revela el Índice de Acceso a la Vivienda (PIR, por su sigla en inglés), un indicador internacional que analiza la relación entre el precio de las viviendas y los ingresos de los hogares. Este índice calcula cuántos años necesitaría

una familia con ingresos promedio para adquirir una vivienda promedio si destinara la totalidad de sus recursos a ese objetivo.

Según esta metodología, una vivienda se considera “asequible” si el resultado es menor a 3 años. Si la cifra se encuentra entre 3 y 5 años, es catalogada como “moderadamente asequible”, y si supera los 5 años, se clasifica como “no asequible”.

La primera vez que la CChC aplicó este indicador para nuestro país fue en 2019. En este entonces se obtuvo que una familia de ingreso promedio debía destinar durante 7,6 años, todos sus recursos para comprar una vivienda de precio promedio. En 2024, esa cifra aumentó en 3,8 años, llegando a 11,4 años. Dado estos resultados, la vivienda acentuó su condición de “no asequible”.

El gerente de Estudios y Políticas Públicas de la CChC, Nicolás León, afirmó que “evidentemente, existe



una creciente brecha entre el precio de la vivienda y el ingreso de los hogares, lo que ha dificultado significativamente el acceso a la 'casa propia' durante la última década".

Según León, esta situación se debe a múltiples factores que han impactado tanto en la oferta como en la demanda de viviendas.

### CONDICIONES RESTRICTIVAS

Para el economista Pablo Pinto, rector de las instituciones Santo Tomás Región de Coquimbo, está claro que los ingresos no han crecido al ritmo del aumento del costo de los créditos hipotecarios.

El académico indica que en los últimos cuatro años, la renta exigida por la banca para créditos hipotecarios destinados a viviendas entre 2.000 y 4.000 UF, principalmente dirigidas a la clase media, ha aumentado en un 101%, puntualizando que para el año 2024, se estima que el ingreso mínimo requerido para optar a un crédito hipotecario debiera ser, al menos, de \$1,5 millones. Pero en la práctica, para financiar una vivienda de 3.000 UF a 20 años, con un 20% de pie, se necesitarían ingresos de entre \$2,3 y \$2,6 millones.

"Esto implica un aumento de 270 mil pesos mensuales en los dividendos en los últimos años. Dado que las institu-

ciones financieras suelen calcular el monto financiable como 50 a 55 veces el sueldo, un ingreso de \$1,5 millones solo permite acceder a un crédito de hasta 2.000 UF, lo que obliga a muchas familias jóvenes a optar por sumar rentas familiares para lograr el financiamiento necesario", explica Pinto.

Cabe recordar que el Catastro Inmobiliario 2024, elaborado por el Comité Inmobiliario y Vivienda de la CChC, muestra que en la Región de Coquimbo existen 8.855 unidades de vivienda privada, de las cuales 2.734 permanecen sin vender. Para los sectores medios, existen 4.602 unidades adscritas al subsidio DS 19, de las cuales 1.017 aún están disponibles, lo que representa una oportunidad relevante para este segmento. Sin embargo, este mercado enfrenta desafíos significativos derivados de las condiciones restrictivas del financiamiento.

En ese sentido, Pablo Pinto indica que para abordar esta problemática, se proponen varias medidas, como créditos masivos con tasas preferenciales para viviendas de clase media complementados con ajustes, como la reducción del pie o mecanismos de devolución para cancelar las primeras cuotas anuales.

"También es fundamental promover el uso del Fondo de Garantía Estatal (FOGAES), que permite acceder a

financiamiento con hasta un 90% del valor de la propiedad, cubriendo el 10% del pie para viviendas de hasta 4.500 UF. Adicionalmente, se plantea extender el plazo de los créditos hipotecarios a 25 o 30 años, aprovechando a instituciones como BancoEstado o en acuerdo con la banca privada, lo que reduciría las exigencias de renta y los dividendos mensuales, aunque su aplicabilidad sigue limitada por requisitos estrictos de edad, ingresos y condiciones laborales (ej., contrato indefinido) en instituciones financieras", indica el rector de Santo Tomás.

### TORMENTA PERFECTA

Una visión similar tiene el ingeniero comercial y académico de la ULS, Orlando Robles, quien indica que la falta de "visión holística" en las políticas públicas, en conjunto con el bajo crecimiento país y los bajos niveles de renta se han configurado como la tormenta perfecta para quienes aspiran a tener casa propia, y al mismo tiempo para quienes deben arrendar.

"Desde la perspectiva de los bancos, los requisitos para acceder a crédito para adquirir una vivienda responden primordialmente al nivel de riesgo en el mercado y también al riesgo que representa un individuo o una familia respecto a la capacidad de pago de los

compromisos por adquirir", señaló el también doctor en Educación.

En ese contexto, Robles asegura que lo primero es revisar la capacidad de pago y ahorro de las familias.

"La capacidad de pago tiene relación con el nivel de ingreso, la estabilidad laboral y el consumo autónomo que tiene un grupo familiar. Ese consumo autónomo se relaciona generalmente con partidas como alimentos, arriendo, energía, agua, internet, transporte, etc. Si un grupo familiar logra ajustar su consumo autónomo, es muy probable que genere capacidad de ahorro, mientras que no sienta las tentaciones de gastarlo en otras preferencias", indicó el académico.

Al respecto, Robles reconoce que si bien, es poco "popular" expresarlo, es importante que cada persona que desea acceder a la vivienda "tenga en consideración cuál es la realidad de su ingreso respecto a cuáles son las opciones disponibles, con el fin de acceder al endeudamiento de forma responsable, sin estresar considerablemente el presupuesto mensual del hogar", subraya.

"Mi recomendación es que la deuda hipotecaria idealmente no exceda el 30% del ingreso líquido familiar, cautelando el acceso a otras partidas de gasto mensual, incluyendo imprevistos y ahorro", concluyó Robles.