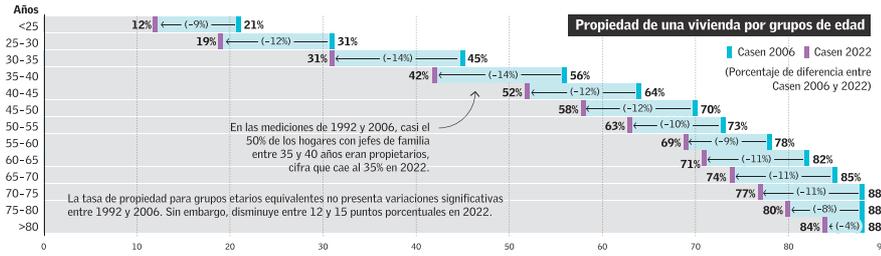




Disminución de acceso a la vivienda por parte de adultos jóvenes



Hasta 2021 las bajas tasas de interés compensaban parcialmente los altos precios. El cambio en las condiciones financieras y las tasas más altas desde entonces hacen que para muchos hogares jóvenes sea muy difícil o imposible comprar hoy. Sus salarios, que han subido poco en los últimos cinco años en términos reales, no son suficientes para pagar el dividendo de la vivienda en la que quieren vivir.



Mayor costo del crédito, aumento de la inflación y sueldos reales más acotados:

Los jóvenes se alejan cada día más de la vivienda propia

En 2006 casi la mitad de los jefes de familia de 40 años o menos eran propietarios de una casa o un departamento. La caída en esa medición ha sido vertiginosa en las últimas dos décadas.

INFORMACIÓN | BLANCA ANDREUCCI y BENJAMÍN LAZO INFOGRAFÍA | JUAN PABLO BRAVO

Sueldos que se requieren por tramo de propiedades

La generación Z está iniciando su proyecto de vida, por tanto, están más presionados para comprar. Exploran su poder adquisitivo como el endeudamiento y otras opciones. Si bien sus ingresos promedio son menores, en comparación con generaciones mayores, la banca les otorga préstamos a un mayor plazo. Los X están consolidados financieramente, sin embargo las instituciones financieras les dan créditos a menor plazo, debido a su edad.



Sueldo requerido por tramo de precio de propiedades

Cifras a septiembre de 2024

Valor vivienda*	Septiembre 2019**	Septiembre 2024***	Var. \$
1.000 UF	\$88.574	\$167.250	\$78.676
2.000 UF	\$177.148	\$334.500	\$157.352
3.000 UF	\$266.496	\$501.750	\$235.254
4.000 UF	\$355.328	\$669.000	\$313.672
5.000 UF	\$444.160	\$836.250	\$392.090
6.000 UF	\$532.992	\$1.003.500	\$470.508

Var. 88%

\*Se considera un pie de 20% sobre el valor de la vivienda. Plazo de 30 años  
 \*\*Valor UF 2019: \$28.065 / Tasa de interés promedio según el Banco Central: 1,9%  
 \*\*\*Valor UF 2024: \$37.950 / Tasa de interés promedio según el Banco Central: 4,81%

Ingreso hogar requerido

Valor vivienda*	Octubre 2019	Septiembre 2024	Var. \$
1.000 UF	\$355.328	\$669.000	\$313.672
2.000 UF	\$710.656	\$1.338.000	\$627.344
3.000 UF	\$1.065.984	\$2.007.000	\$941.016
4.000 UF	\$1.421.312	\$2.676.000	\$1.254.688
5.000 UF	\$1.776.640	\$3.345.000	\$1.568.360
6.000 UF	\$2.131.968	\$4.014.000	\$1.882.032

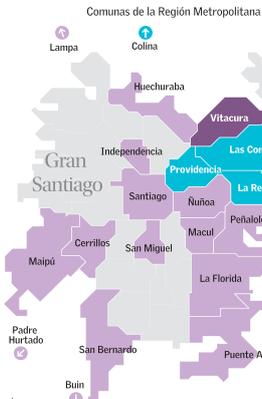
Var. 53%

Sueldo líquido requerido para adquirir una vivienda nueva

Se considera un pie de 20% sobre el valor de la vivienda, con un crédito a 30 años plazo y una tasa de UF+4,9% anual.

Comuna	Superficie promedio / m <sup>2</sup>	Precio promedio / UF	UF/m <sup>2</sup> Promedio	Sueldo requerido aproximado (\$) *
Vitacura	154	16.608	107,6	\$8.774.050
Las Condes	126	12.405	98,7	\$6.754.816
Colina	157	11.623	74,2	\$6.328.450
La Reina	122	11.452	93,6	\$6.236.090
Providencia	110	10.484	95,4	\$5.708.510
Peñalolén	134	8.974	66,8	\$4.886.140
Huechuraba	92	6.413	69,7	\$3.491.906
Padre Hurtado	98	5.894	59,9	\$3.209.770
Ñuñoa	66	5.690	86	\$3.098.433
Puente Alto	87	5.071	58,4	\$2.760.630
Buín	87	5.065	58,4	\$2.758.100
Cerrillos	80	5.030	62,7	\$2.739.123
Lampa	105	5.010	47,9	\$2.727.736
San Miguel	84	4.999	59,5	\$2.722.676
La Florida	74	4.790	65	\$2.607.543
Macul	67	4.678	69,7	\$2.548.080
San Bernardo	83	4.622	55,4	\$2.516.450
Maipú	76	4.451	58,2	\$2.424.093
Santiago	59	4.391	74	\$2.391.596
Independencia	68	4.374	63,9	\$2.382.340

Fuente: Enlace Inmobiliario



Ingresos

Los ingresos de los chilenos muestran variaciones disímiles según la fuente que se consulte. Cuando se revisa el ingreso medio real de la ocupación principal, que reporta el INE, estos números muestran variaciones oscilantes en los últimos cinco años, y que llevan a que el ingreso medio haya crecido apenas 3% nominal en este lustro.



Al tomar el Índice Real de Remuneraciones, que también publica el INE, este ha crecido 5,9% entre septiembre de 2019 e igual mes de 2024. Y al consultar los sueldos imputados de los empleados menores de 35 años -que mes a mes registra la Superintendencia de Pensiones-, quienes ganan menos de \$1 millón han caído del 29% al 21% del total entre 2019 y 2024, y por el contrario, quienes ganan entre \$1 millón y \$2 millones han subido del 6,1% al 9,8% de los trabajadores asalariados.

Sin embargo, todos estos incrementos de ingresos son muy inferiores al aumento del precio de la vivienda en los últimos cinco años, por lo que se diluyen frente al encarecimiento de las propiedades.

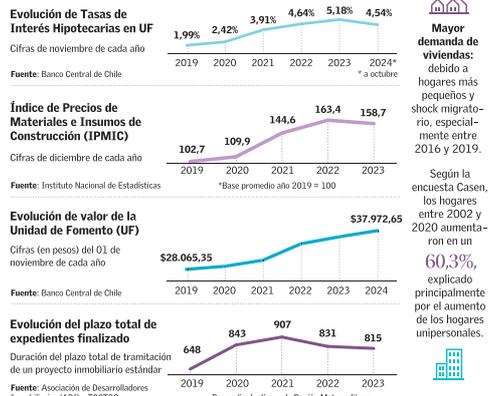
¿Cuánto ha variado el precio de viviendas nuevas en la RM?

Variación del precio en UF por m<sup>2</sup> en viviendas nuevas

Departamentos	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Casas	29,88	32,27	35,21	37,63	39,67	41,26	43,99	48,51	50,17	56,91	59,86	58,68	58,68

Fuente: TOCTOC

¿A qué se debe el alza en el precio de la vivienda?



Mayor demanda de viviendas: debido a hogares más pequeños y shock migratorio, especialmente entre 2016 y 2019. Según la encuesta Casen, los hogares entre 2002 y 2020 aumentaron en un 60,3%, explicado principalmente por el aumento de los hogares unipersonales.