

Clapes UC: condiciones para acceder a la vivienda muestran mejora, pero aún se mantienen en niveles bajos

“Por un lado, se tiene que las tasas hipotecarias, en promedio, se han mantenido y los índices de precios de vivienda han subido ligeramente. Por otro lado, el índice de remuneraciones reales se ha incrementado más que los precios”, explican desde la institución.

PAULINA ORTEGA

Un informe de Clapes UC que estudia las condiciones de acceso a créditos para viviendas en el país, mostró una mejora al tercer trimestre del 2024, a pesar de que se mantienen bastante restrictivas de parte de la banca. Este problema ha sido largamente discutido en el mundo de la construcción, ya que esto ha derivado en un sobrestock de viviendas, sobre todo en entrega inmediata, por las limitadas opciones de la ciudadanía para poder financiar la compra de una vivienda.

Clapes UC desarrolla el Índice de Acceso a la Vivienda (IAV) con el cual se evalúa si una familia promedio sería elegible para un préstamo hipotecario destinado a una vivienda típica. Cuando este indicador toma el valor de 100, significa que una familia con ingresos medios tiene exactamente ingresos suficientes para calificar a una hipoteca sobre una vivienda de precio medio. Si es que es superior, entonces la familia tiene más que suficiente para calificar.

Eso era lo que ocurría al menos hasta junio del 2021, según los registros de Clapes UC. En ese entonces fue la última vez que el IAV marcó más de 100 puntos tanto para casas como para departamentos. Desde ese entonces, se ha mantenido por debajo de ese nivel.

El mínimo del IAV fue a finales del 2023. En diciembre de ese año, el indicador nacional para casas marcó 84, y para departamentos 80. En la Región Metropolitana específicamente, el IAV para casas y para departamentos también se posicionó en 80.

La última medición realizada fue en septiembre del 2024 y muestra que las condiciones para acceder a créditos hipotecarios han mejorado durante el 2024, pero aún son insuficientes. En el ámbito nacional el IAV para casas fue de 87 y para departamentos 84. En la Región Metropolitana fue de 83 para casas y de 85 para departamentos.

El investigador de Clapes UC, Víctor Hugo Urbina, explica que el IAV más favorable para casas a nivel nacional que en la RM se da debido a los precios promedio de las viviendas

CONDICIONES DE ACCESO A LA VIVIENDA

Índice de Acceso a la Vivienda para casas



Índice de Acceso a la Vivienda para departamentos



FUENTE: Clapes UC

LA TERCERA 

usadas, los cuales son mayores para las casas en la RM que a nivel nacional. “Por contraparte, los departamentos son más baratos en la RM que los departamentos a nivel nacional, en promedio, si bien las diferencias no superan los 3 puntos entre cada indicador”, explica respecto al IAV para departamentos más bajo en la capital.

“Ello estaría explicado por la mayor concentración de habitantes en la RM respecto al resto de regiones del territorio nacional, sumado a una mayor escasez relativa de casas en la RM que a nivel nacional, lo que haría que estas sean, de hecho más caras, que en el resto del país. En tanto, para los departamentos

sucede lo contrario, con una mayor disponibilidad y variedad de estos, sumado también a una menor demanda de arriendos y compras por parte de posibles propietarios concentrada en la zona centro de Santiago, prefiriendo comunas periféricas o incluso otras regiones”, añadió.

Urbina explica a qué se debe la evolución positiva, aunque lenta, del Índice de Acceso a la Vivienda: “Por un lado, se tiene que las tasas hipotecarias, en promedio, se han mantenido y los índices de precios de vivienda han subido ligeramente. Por otro lado, el índice de remuneraciones reales se ha incrementado más que los precios, presumiblemente

debido principalmente a las alzas de salario mínimo que se han tenido hasta la fecha”, resume Urbina.

PROYECCIONES

Para poder ir mejorando las condiciones para acceder a una vivienda, Clapes UC apunta a que “mientras la inflación no ceda y acorte su brecha hasta llegar a la meta inflacionaria, es difícil esperar que las tasas hipotecarias disminuyan demasiado. Por lo que una menor presión a la inflación por el lado de la demanda y el gasto público podría ayudar a revertir este escenario, a la vez que el mejoramiento de las condiciones financieras para que los consumidores puedan acceder a créditos hipotecarios más fácilmente”, dice Urbina.

Por otro lado, también señala que el crecimiento económico y el desempleo son factores claves. “Con mayor crecimiento el poder adquisitivo de las familias se incrementa, y con menor desempleo (hasta llegar a su nivel natural) la cantidad de familias que pueden potencialmente ser compradoras también se incrementa, es decir, hay un efecto en volumen y capacidad de los compradores”, expuso el investigador.

Para este año Clapes UC dice que es probable que las tasas se mantengan, al menos en el mediano plazo, o incluso que puedan incrementarse si es que las presiones inflacionarias siguen en los próximos meses. “Si bien es un escenario posible y que algunos analistas extranjeros esperan, a día de hoy no se tienen los indicios oficiales para creer que sea el más probable, solamente mantener la tasa y disminuir el ritmo de los recortes”, sostuvo.

“Este elemento haría que, de no haber incrementos salariales como los que hemos visto hasta ahora, sea difícil esperar que las condiciones mejoren demasiado al mediano plazo, aunque hay espacio para que esto suceda, sin dudas. Sobre todo teniendo en cuenta las caídas en los precios de las viviendas. El resultado final dependerá en última instancia de cuáles movimientos son mayores en magnitud”, proyectó.