

A. DE LA JARA

La gran mayoría de las personas —y de manera transversal— declara su deseo de contar con su vivienda propia, pero el 80% considera que las condiciones para comprar un departamento o casa en los próximos cinco años serán iguales o peores que ahora, en un golpe a las expectativas, cuando la economía no repunta y sectores como la construcción e inmobiliario enfrentan un complejo escenario.

Este negativo horizonte entre las personas se ha reflejado en una sistemática caída en la demanda de viviendas, por las altas tasas de interés, restricciones desde la banca para el financiamiento hipotecario, mayores costos y un encarecimiento de estos inmuebles, según una encuesta desarrollada por Critería y encargada por la aseguradora MetLife.

“Los resultados nos muestran un panorama bien pesimista en términos de la posibilidad de acceso a la vivienda, y efectivamente está más anclado en los precios que en otra condición”, dijo Marco Silva, director de Mercados & Consumidores de Critería.

Este desfavorable escenario lo reflejan las últimas cifras de la Cámara Chilena de la Construcción. Entre enero y septiembre, la venta de viviendas nuevas en Chile cayó 15% y alcanzó su menor nivel en dos décadas. Desde el gremio señalan que el principal impedimento para repuntar en el volumen comercializado es el acceso al financiamiento hipotecario.

**Qué pesa más para no comprar**

Desde Critería apuntan a que entre las causas del retroceso está el costo de las viviendas y las dificultades en el acceso a créditos hipotecarios. En segundo lugar, se menciona la situación financiera personal, en particular la falta de ahorros para el pago inicial de un inmueble.

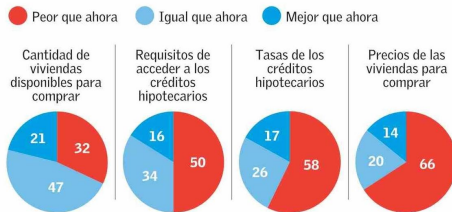
La encuesta, que se realizó en

Complejo escenario se ha reflejado en una sistemática caída en la adquisición de inmuebles:  
**Mayoría de personas, 4 de 5, estima que condiciones para comprar una vivienda en próximos 5 años serán iguales o peores**

Altas tasas de interés, restricciones desde la banca, mayores costos y un encarecimiento de los inmuebles son parte de las razones que dan las personas, según un sondeo de Critería.

Las difíciles condiciones actuales para la compra de la vivienda se proyecta en el tiempo

Proyección a 4 años de las condiciones de compra.



\* No se observan diferencias relevantes por segmentos sociodemográficos pero sí habría un mayor nivel de optimismo entre quienes tienen una demanda inmediata de viviendas.

Fuente: Informe Critería septiembre 2024

EL MERCURIO

entre el 18 y 23 de julio, se basó en un estudio cuantitativo a través de la aplicación de encuestas online a hombres y mujeres de 24 a 60 años, en una muestra que abarcó un total de 900 casos.

En detalle, la encuesta señala que el 42% considera que los precios de las viviendas están muy caros, y un 28% manifiesta que los requisitos solicitados para los préstamos de vivienda son hoy muy exigentes.

En opinión de Silva, el problema principal es que “los valores de las viviendas se ven como im-

posibles de acceder, más aún considerando las condiciones de crédito actuales, en que la norma es que te pidan el 20%, pero no hay tiempo de juntar ese 20%. De hecho, son los más jóvenes, los sub 30, los que ven menores posibilidades de acceder a una vivienda, y tal como dice la encuesta, la condición más compleja se vincula con el precio”.

El sondeo también menciona que un 35% de los consultados cree que las tasas de los créditos hipotecarios son muy altas, siendo otra barrera que impide el ac-

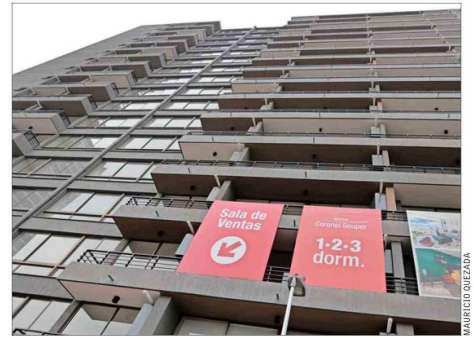
ceso a la vivienda propia. Ayer, el Banco Central informó que el promedio de las tasas de interés de los créditos para la vivienda se ubicaron en 4,42% en noviembre, su menor nivel del año, pero la cifra sigue siendo más del doble de la tasa que la banca prestaba antes de la pandemia y del estallido.

Otro motivo para no contemplar la compra de una vivienda se relaciona con la situación económica personal, ya que un 40% no tiene los ahorros para el pie o pago inicial, y un 29% argumenta que su situación económica es inestable. De acuerdo a Critería, este motivo está más presente en los más jóvenes, el segmento C2, que piensan comprar a largo plazo, y quienes arriendan.

Dentro de las razones para no adquirir un departamento o casa está el denominado “costo de oportunidad”. Según el sondeo, un 7% tiene planes de migrar de Chile en el corto plazo y un 4% prefiere arrendar y tener la posibilidad de cambiarse fácilmente si le parece. Ello está más presente en los más jóvenes, segmento ABC1 y quienes arriendan.

**Solo un 15% cree que es factible**

Critería enfatiza que aunque el sueño de la casa propia sigue



Solo un 15% de los encuestados declara que la compra de una vivienda es una tarea factible.

“¿Cómo se resuelve esto? Cuando las personas empiecen a ver que hay un cambio en los precios de las viviendas real (...) si eso no ocurre de forma evidente y clara, nos esperan unos próximos 5 años similares al actual momento en que vemos que hay una baja rotación del stock de inmuebles”.

MARCO SILVA  
 DIRECTOR DE MERCADOS & CONSUMIDORES DE CRITERIA



vigente, se percibe cada vez más inalcanzable, por los precios, tasas y requisitos, a lo que se suma que los encuestados proyectan un escenario pesimista, en que las condiciones se

mantendrán o tenderán a empeorar. Así, a modo de conclusión, se remarca que solo un 15% de los encuestados declara que la compra de una vivienda es una tarea factible.