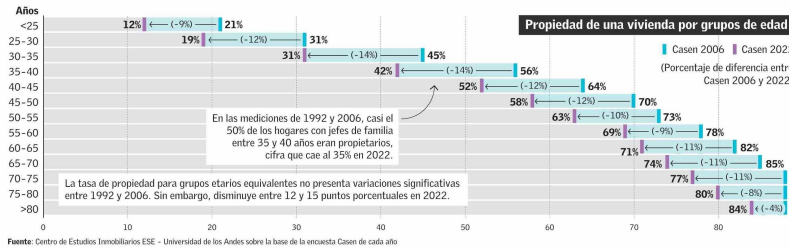


Disminución de acceso a la vivienda por parte de adultos jóvenes



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

Sueldo 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.

Sergio Barros
 director ejecutivo de Enlace Inmobiliario.

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

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

*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%

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

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

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.



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 imposables 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 2% 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 m² en viviendas nuevas

Departamentos	Casas
2012	41,62
2013	45,60
2014	47,93
2015	52,60
2016	53,34
2017	56,49
2018	59,09
2019	63,98
2020	64,90
2021	70,10
2022	73,07
2023	75,28
2012	29,88
2013	32,27
2014	35,21
2015	37,63
2016	39,67
2017	41,26
2018	43,99
2019	48,51
2020	50,17
2021	56,91
2022	59,86
2023	58,68

Fuente: TOCTOC

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

Evolución de Tasas de Interés Hipotecarias en UF



Índice de Precios de Materiales e Insumos de Construcción (IPMIC)



Evolución de valor de la Unidad de Fomento (UF)



Evolución del plazo total de expedientes finalizado



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.