

Inflación, mayores tasas de interés, restricciones al financiamiento y debilidad económica:

Efectos pospandemia llevan a que solo uno de cada tres hogares pueda acceder a hipotecarios

El progresivo encarecimiento de las viviendas también es una barrera clave. En 2017, el 43% de las familias tenía ingresos para pagar un crédito, mientras que en 2006 era el 74%.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Acceder a una vivienda propia es cada vez más complicado para las familias en Chile. El progresivo encarecimiento de las viviendas y los efectos económicos pospandemia, como la inflación, alzas de tasas hipotecarias, disminución de plazos de otorgamiento de créditos y la debilidad de la economía, son factores que juegan en contra.

Hace casi dos décadas, un hogar podía pagar una casa o departamento destinando durante 2,2 años el equivalente a la totalidad de sus ingresos. Hoy tendrían que ser siete años.

También en los últimos dos decenios, la capacidad de acceso a créditos hipotecarios en el país cayó fuertemente. Hoy, solo el 35% de los hogares cuenta con los ingresos suficientes para

conseguir un hipotecario a 20 años. Esto es una fuerte caída en comparación con el 43% de 2017 y —más hacia atrás— el 74% que podía hacerlo en 2006.

Así lo revela un análisis realizado por Déficit Cero —plataforma creada por Techo-Chile y la Cámara Chilena de la Construcción— y Unholster, que considera datos de tasas de interés promedio del Banco Central, precios de transacciones registradas en el Servicio de Impuestos Internos e ingresos familiares reportados por la encuesta Casen.

Por ejemplo, en 2017 un hogar necesitaba ingresos por unos \$753.000 para un crédito hipotecario a 20 años, monto que hoy es de \$1,2 millones aproximadamente, según Déficit Cero.

“La compra de vivienda propia se ha convertido en un privilegio que cada vez menos hogares



Entre inicios de 2014 y junio de 2024, los valores de las casas han aumentado un 60%, mientras que los departamentos subieron 66%.

res pueden permitirse. Los precios de las propiedades han subido mucho más rápido que los sueldos, lo que ha dejado fuera del mercado a un porcentaje importante de la población”, señaló Sebastián Bowen, director ejecutivo de Déficit Cero.

Bowen precisó que hoy si bien uno de cada tres hogares (el 35%) puede pagar un dividendo de un préstamo a 20 años, no necesariamente está garantizado que esos mismos obtengan un

crédito hipotecario, porque deben cumplir requisitos que exigen los bancos, como seguridad laboral y porcentaje de pie, entre otros. Añadió que si se aplican los filtros de las entidades financieras, ese 35% cae a 15% o 20%.

Las razones

Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), sostuvo que son varios los “elementos que se refuerzan entre sí” y explican el bajo porcentaje de hogares que puede comprar una vivienda. Mencionó la “aguda inflación pospandemia, las alzas de tasas hipotecarias, el aumento de los costos de construcción, del suelo y financieros, y un estancamiento de los ingresos reales de las familias. Todo apunta a un desacople entre precios e ingresos, golpeando fuertemente la asequibilidad”.

Según el Índice Real de Precios de Viviendas de la CChC, entre inicios de 2014 y junio de 2024, los valores de las casas han aumentado un 60%, mientras que los departamentos subieron 66%, alzas donde también inci-

den múltiples cambios normativos. Durante este año ese indicador exhibe bajas por el sobrestock del mercado.

En cuanto a los tipos de interés, según un reciente informe del Security, en agosto de 2024, la tasa de créditos en UF para la vivienda fue de 4,97%, un alza de casi dos puntos porcentuales respecto del nivel promedio de 3,2% que se observó entre 2015 y 2021. A la vez, se aleja del mínimo de 1,99% de fines de 2019.

¿Qué hacer?

Para impulsar el mercado del crédito, Bowen comentó que se debe “entender la importancia del mercado de capitales. Los hipotecarios dependen de capitales a largo plazo. Los fondos de pensiones son relevantes en esa estabilidad”. Indicó que los retiros del 10% de los fondos de las AFP “minaron ese mercado”.

Como solución proponen aumentar la oferta de financiamiento —con garantías adicionales por ejemplo— y de viviendas, impulsando políticas para ampliar la disponibilidad de suelo bien conectado.