

# Problema de acceso a la vivienda en Chile

DICIEMBRE 2024

Nicolas León R.

Gerencia de Estudios y Políticas Públicas - CChC.

# **DIAGNÓSTICO**

## El Problema Habitacional en Chile

927 mil

Requerimientos a nivel nacional (CASEN 2022)\*

+

865 mil

Nuevas familias que demandarán viviendas al 2035\*\*

114 mil

Familias en asentamientos irregulares (campamentos)\*\*\*

+

40 mil

Personas en situación de calle

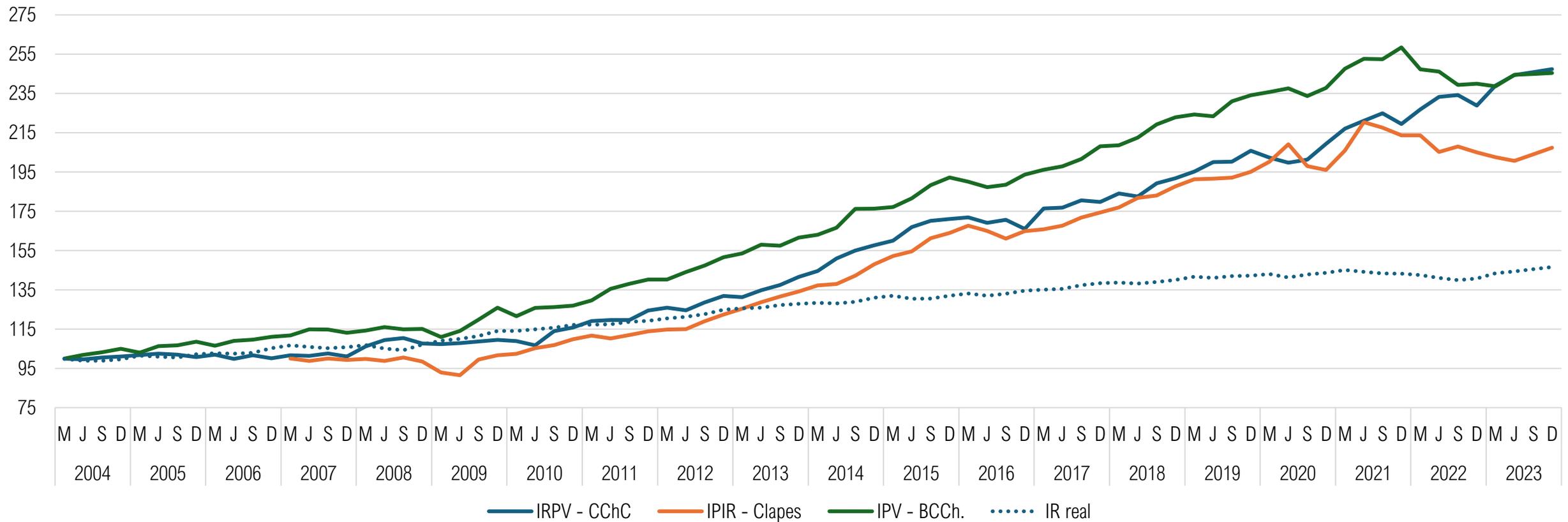
=

~ 2 millones

Viviendas que se necesitaría producir en los próximos años para cubrir la demanda habitacional (~200 mil por año)

La magnitud del problema de acceso a la vivienda es compleja y preocupante. Adicional al déficit habitacional, al año 2035 se sumarán cerca de 865 mil familias por motivos de crecimiento poblacional que demandaran vivienda; actualmente existen más de 114 mil familias que habitan en asentamientos irregulares y 40 mil personas en situación de calle, ambos grupos habitan en condiciones de extrema vulnerabilidad social, económica y sanitaria.

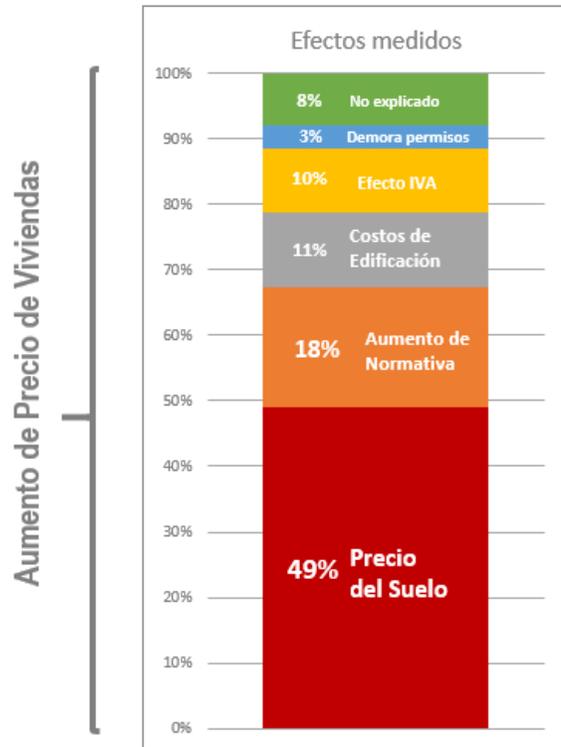
## Dificultad en el acceso a la vivienda – Índices de precios vs índice ingreso familiar



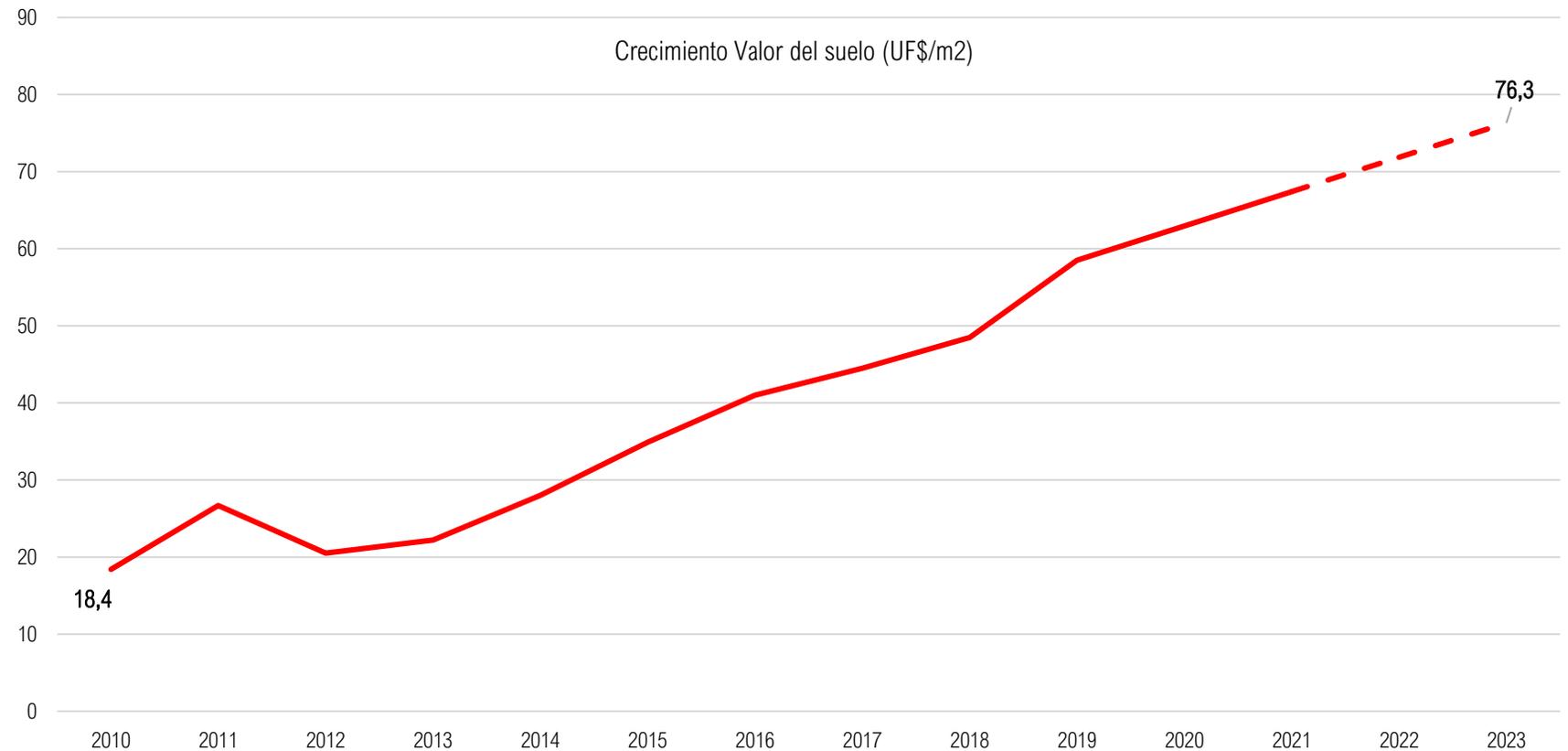
Los precios de las viviendas (independiente de la metodología de medición) han crecido significativamente más que los salarios. Desde el año 2013, se observa una brecha creciente entre los precios inmobiliarios y los ingresos de las familias, lo que naturalmente se ha traducido en que una menor proporción de las familias chilenas puede acceder a la compra de una vivienda.

# **ORIGEN DEL PROBLEMA**

## Factores de oferta – Valor del suelo (UF\$/m<sup>2</sup>)

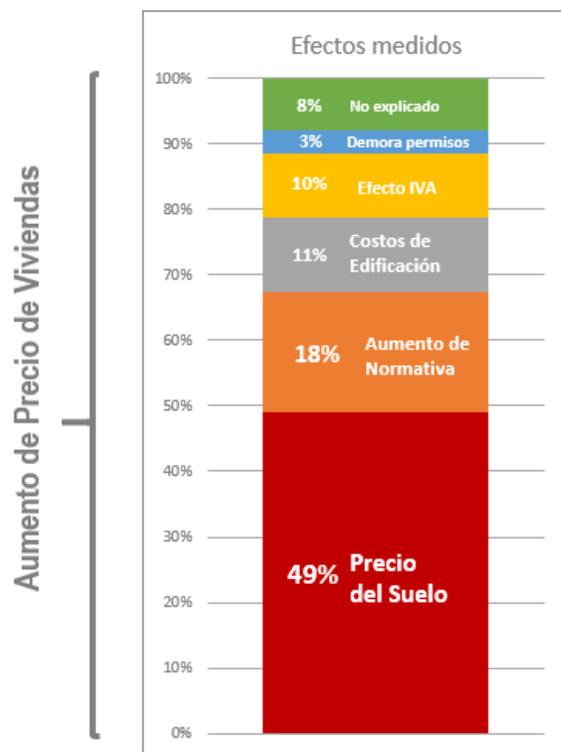


Nota: Estudio en base a estimaciones de 2019 - CChC

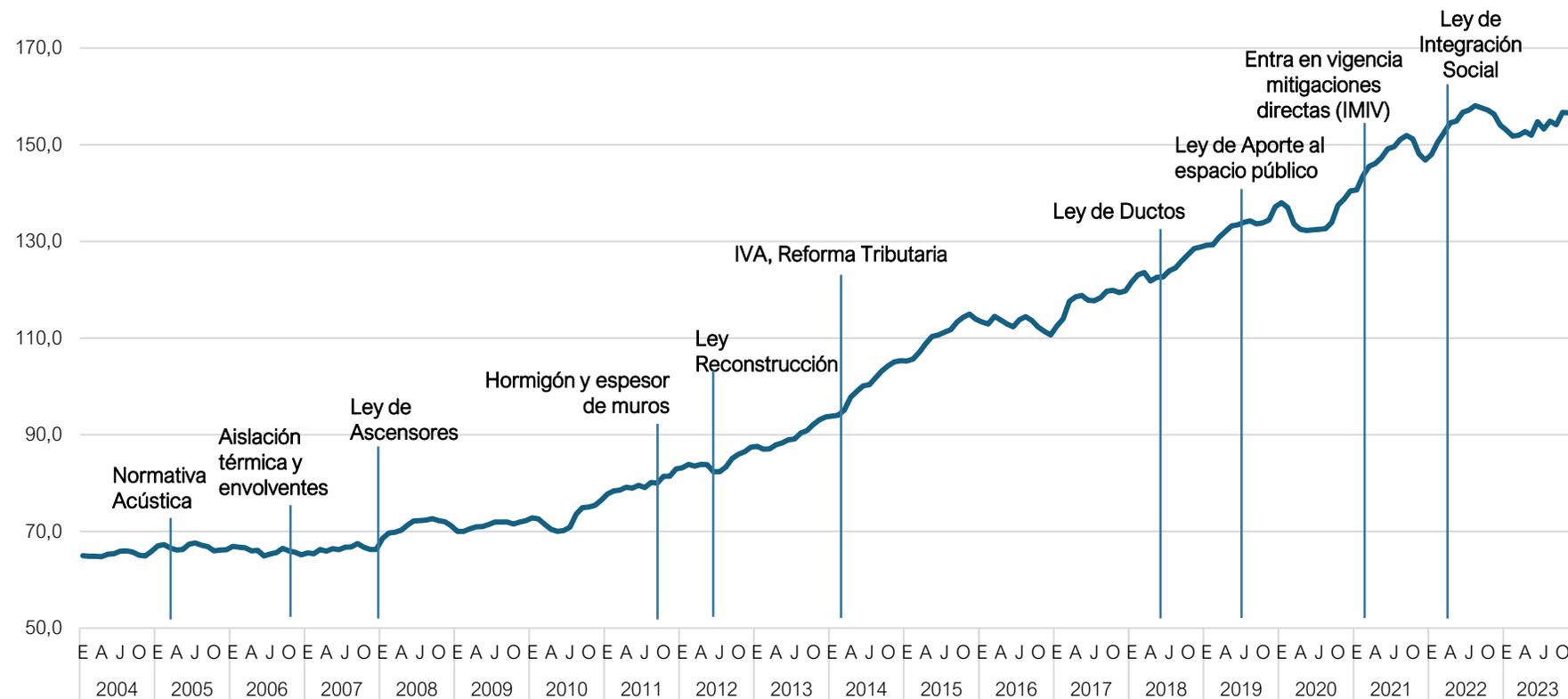


Existen múltiples factores que explican el crecimiento del precio de la vivienda, todos relacionados con el costo de construir. De acuerdo a estimaciones propias, el costo más relevante sería el asociado al valor del suelo, el que ha aumentado de forma exponencial en la última década. Este crecimiento guarda relación con una baja disponibilidad de suelo atractivo para la inversión en vivienda, ya sea por excesivas limitaciones a la edificación o por falta de atributos urbanos deseables en grandes extensiones de las ciudades del país.

## Factores de oferta – Normativas que encarecen la producción de viviendas

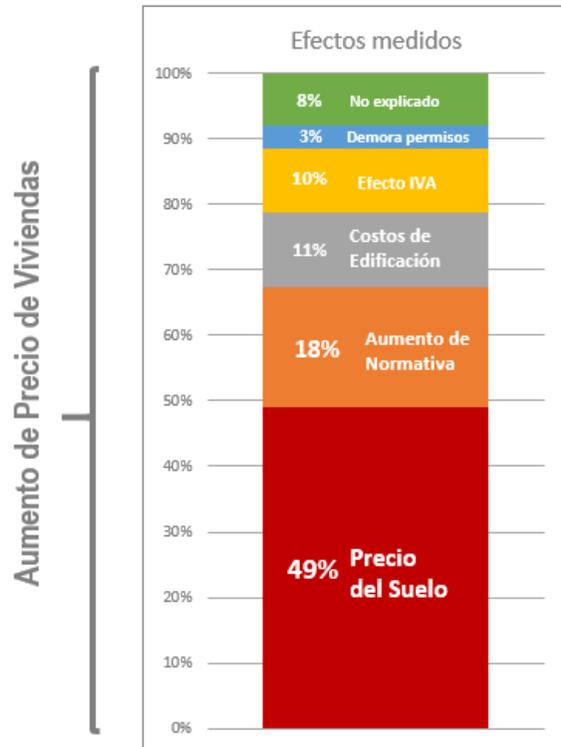


Nota: Estudio en base a estimaciones de 2019 - CChC

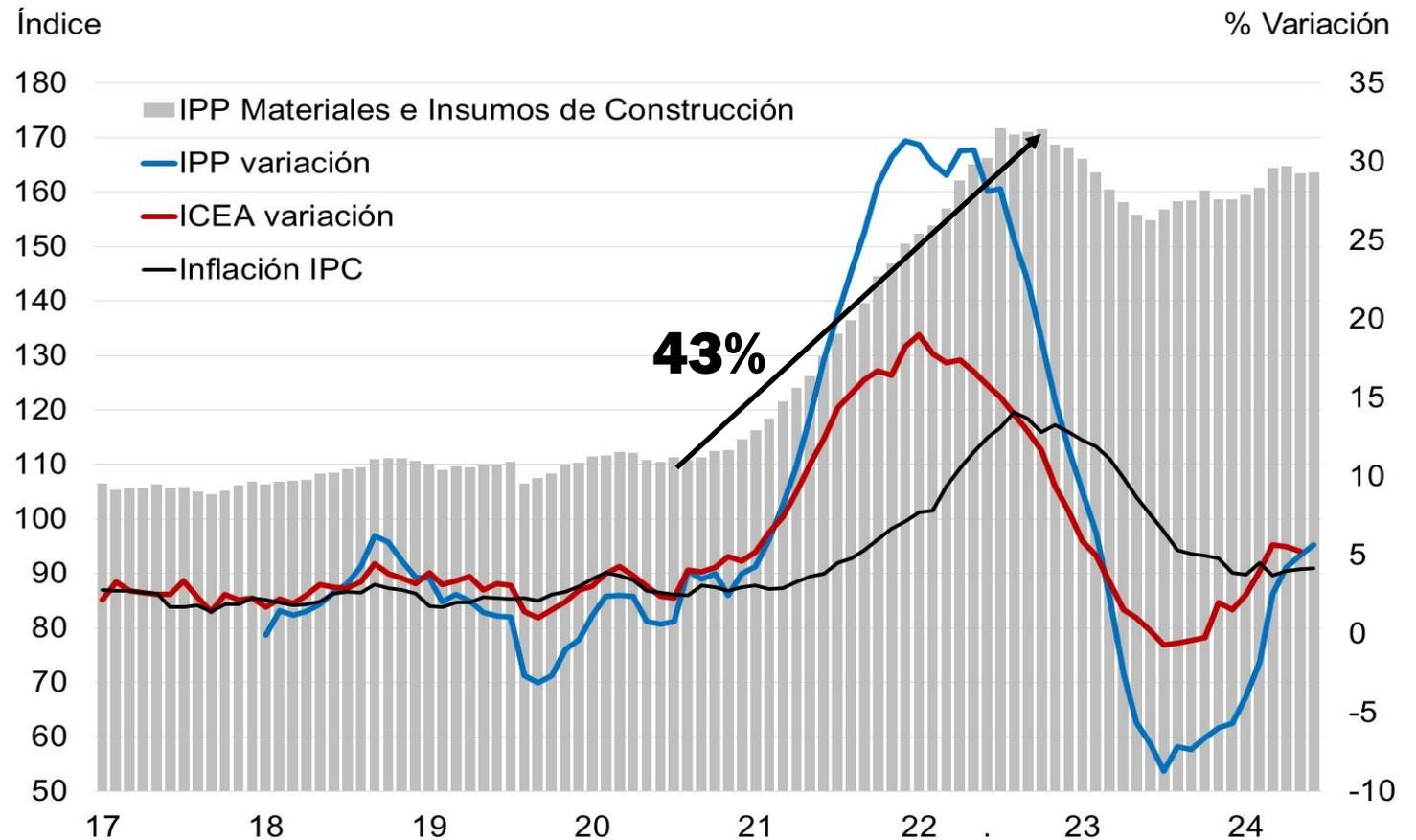


Desde 2004 se han implementado una serie de cambios normativos que pudieron tener efectos directos sobre los costos de construcción y por consecuencia, sobre los precios de las viviendas. Estos cambios incluyen algunos tributarios, técnicos y laborales, los que afectaron la estructura de costos de los desarrolladores de vivienda.

## Factores de oferta – Crecimiento de precios de materiales

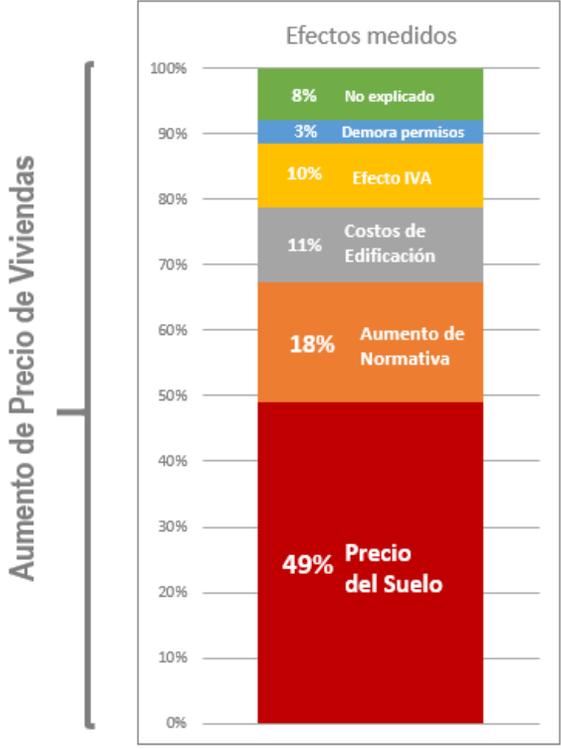


Nota: Estudio en base a estimaciones de 2019 - CChC

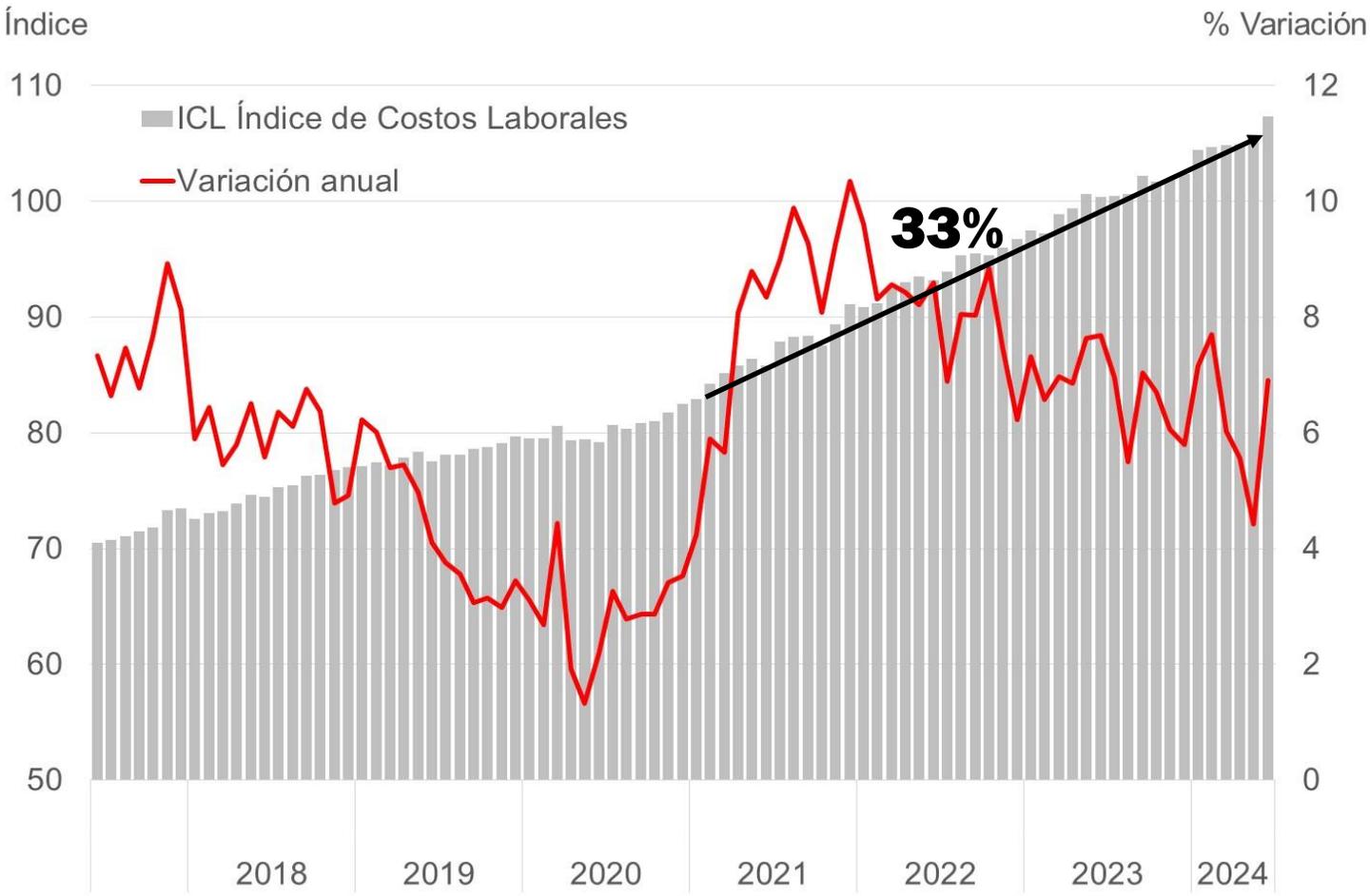


En los últimos cinco años, el costo de los materiales creció en un 60%, 28 puntos porcentuales más que la inflación general del país (43% entre enero de 2021 y el punto máximo de 2023). Si bien antes de la pandemia los costos de los materiales mostraban una tendencia al alza, esta se descontroló entre los años 2020 y 2022, por motivos de corte de inventarios y retrasos en las cadenas mundiales de producción de materiales.

# Factores de oferta – Crecimiento de costos laborales



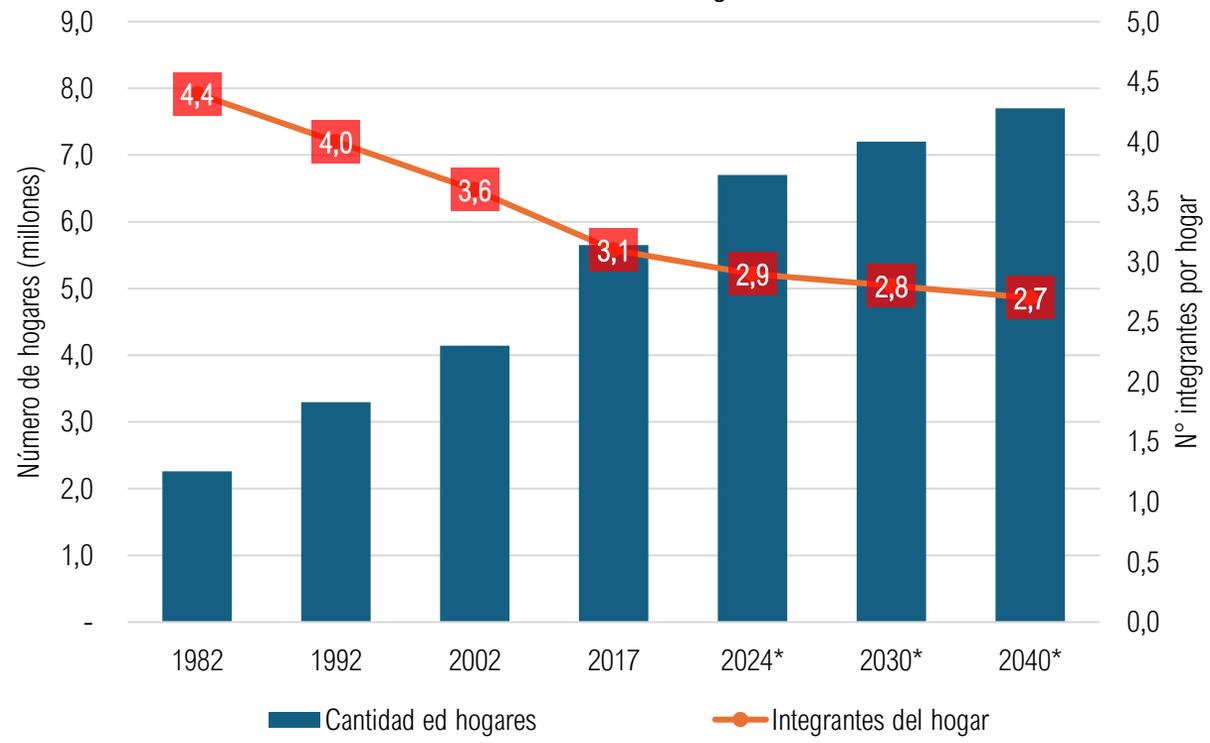
Nota: Estudio en base a estimaciones de 2019 - CChC



En tanto, los costos laborales se han incrementado de manera significativa desde 2021 (+33% entre enero 2021 y agosto de 2024)

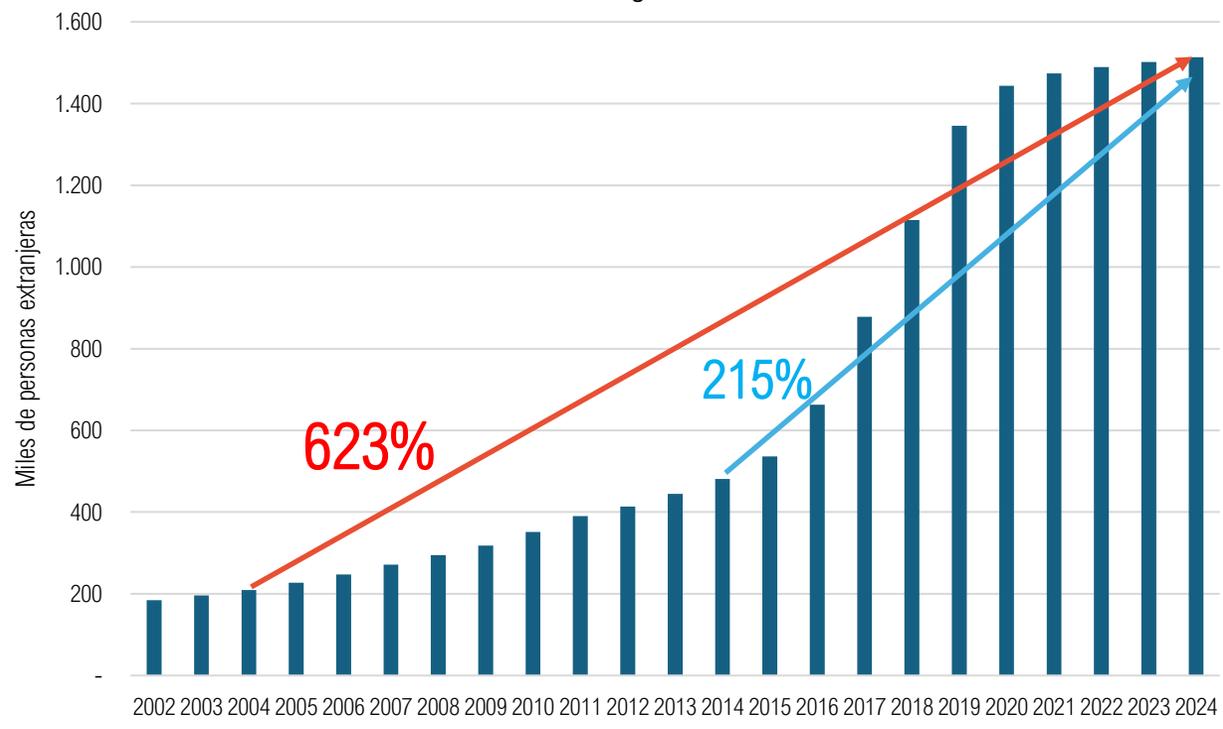
# Factores de demanda – Mayor presión por viviendas

Evolución de los hogares



Fuente: CChC en base a Instituto Nacional de Estadísticas (INE)

Efecto migratorio



Fuente: CChC en base a Instituto Nacional de Estadísticas (INE)

El fenómeno de atomización de los hogares ha presionado de forma importante a la demanda habitacional, lo cual se explica por una caída a casi la mitad de número de integrantes por hogar de lo que observábamos en la década de los 80. Por su parte, la alta migración en Chile a partir del año 2015 provocó una presión adicional a la demanda por vivienda. **Los últimos 20 años la población extranjera creció 623%, mientras que la última década lo hizo en 215%.**

## Factores de demanda – Dificil acceso al financiamiento

Simulaciones de financiamiento hipotecario

Valor vivienda (UF)	Dividendo a pagar		Var.\$	Var.%	Ingreso hogar requerido	
	oct-19	sept-24			oct-19	sept-24
1.000	\$88.832	\$167.250	\$78.418	88%	\$355.328	\$669.000
2.000	\$177.664	\$334.500	\$156.836	88%	\$710.656	\$1.338.000
3.000	\$266.496	\$501.750	\$235.254	88%	\$1.065.984	\$2.007.000
4.000	\$355.328	\$669.000	\$313.672	88%	\$1.421.312	\$2.676.000
5.000	\$444.160	\$836.250	\$392.090	88%	\$1.776.640	\$3.345.000
6.000	\$532.992	\$1.003.500	\$470.508	88%	\$2.131.968	\$4.014.000

\*Se considera un pie de 20% sobre el valor de la vivienda

\*\*Valor UF octubre 2019: \$28.065 | Tasa de interés prom. BCCh: 1,9% | Plazo crédito hipotecario: 30 años.

\*\*Valor UF septiembre 2024: \$37.950 | Tasa de interés prom. 4,81% | Plazo crédito hipotecario: 30 años.

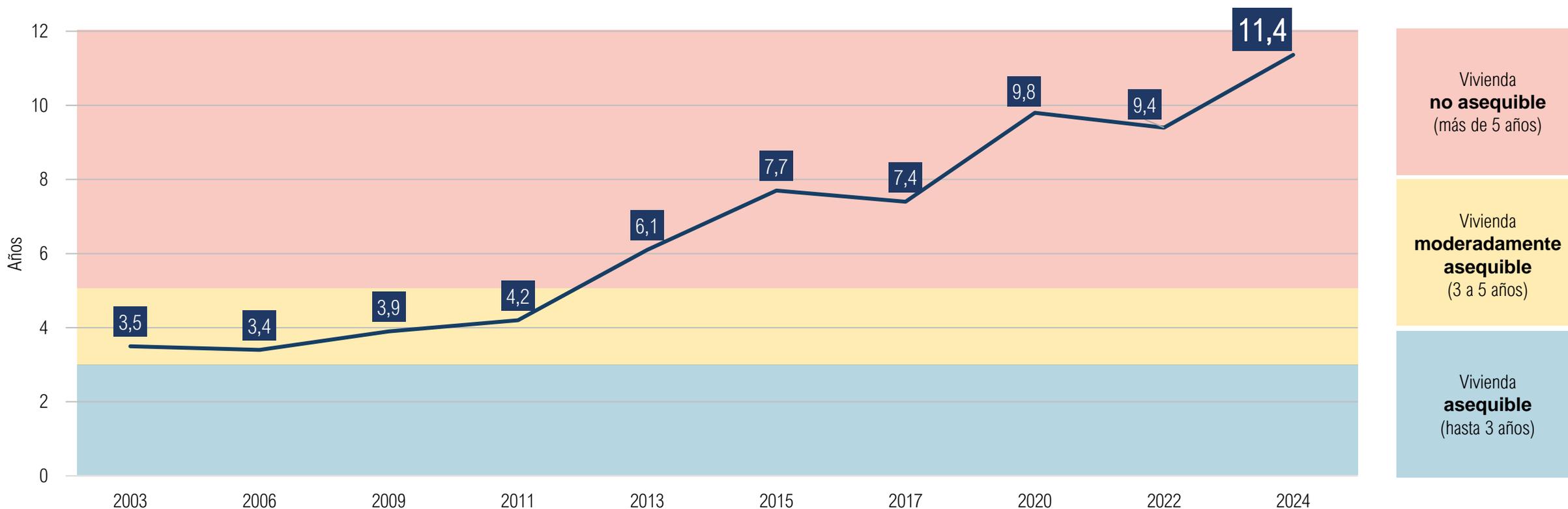
Evolución de Tasas de interés hipotecarias



A partir de la pandemia, se deterioraron notablemente las condiciones de acceso a los créditos hipotecarios. Esto llevó a que, por ejemplo, la tasa de interés para la compra de vivienda llegara a máximos que no se veían desde el año 2009, afectando de esta forma la capacidad de pago de las familias. Por otra parte, el aumento de la inflación (UF), sumado a restricciones de financiamiento (pie) y reducciones en los plazos de los créditos, también afectaron a la compra de viviendas.

# CONSECUENCIAS

## Efectos de la problemática: Índice de acceso a la vivienda en Chile - PIR



Nota: la estadística asociada a ingresos de los hogares es obtenida a través de la encuesta CASEN + INE. Los precios de vivienda corresponden a los reportados por la CChC para vivienda nueva (se excluye al D.S. 49)

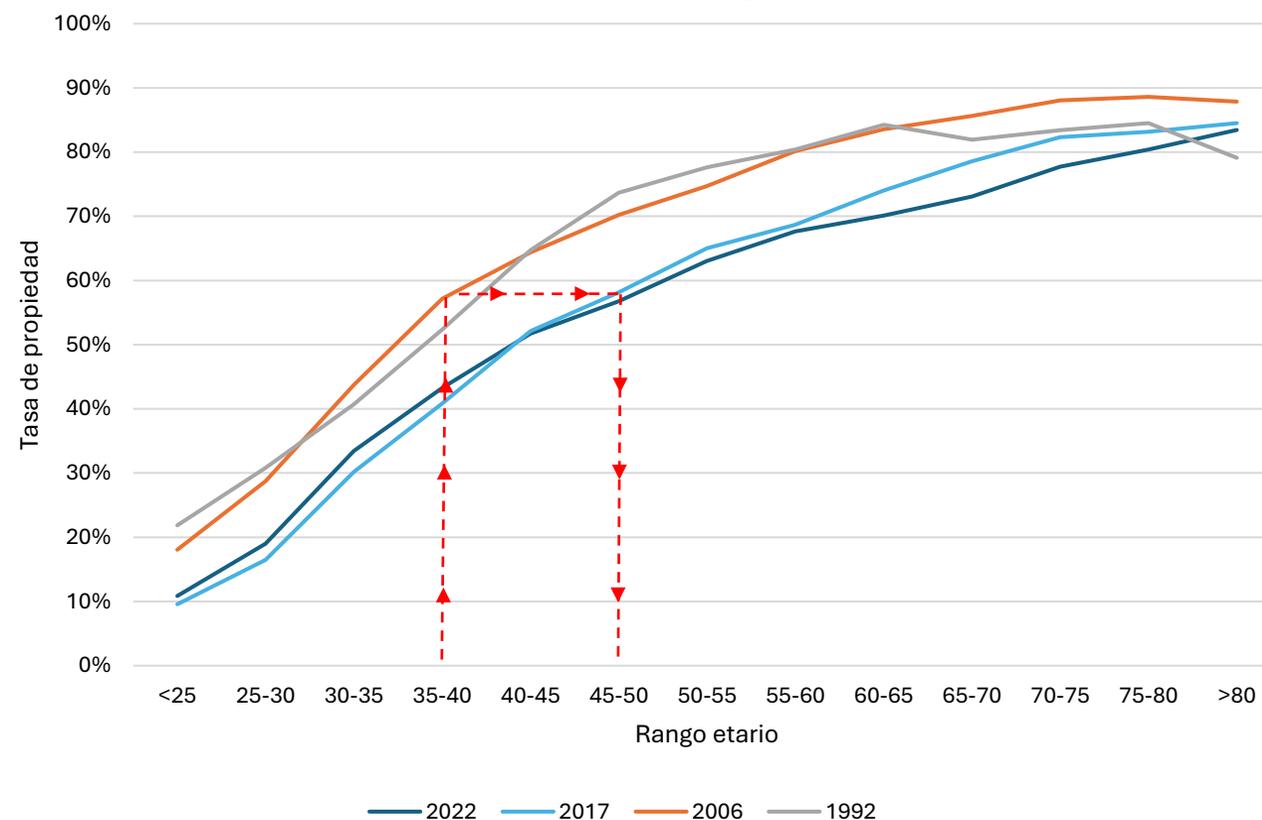
En los últimos 20 años ha incrementado significativamente la dificultad para acceder a una vivienda en Chile. En 2003 los hogares necesitaban cerca de 3,5 años de la totalidad de sus ingresos para adquirir una vivienda promedio. Esta cifra que se triplicó en las últimas dos décadas, por lo que **actualmente se necesitarían más de 11 años de ingresos para poder pagar por una vivienda representativa.**

## Efectos de la problemática: Pérdida de propietarios y retraso en la decisión de compra

% de las familias propietarias respecto al total

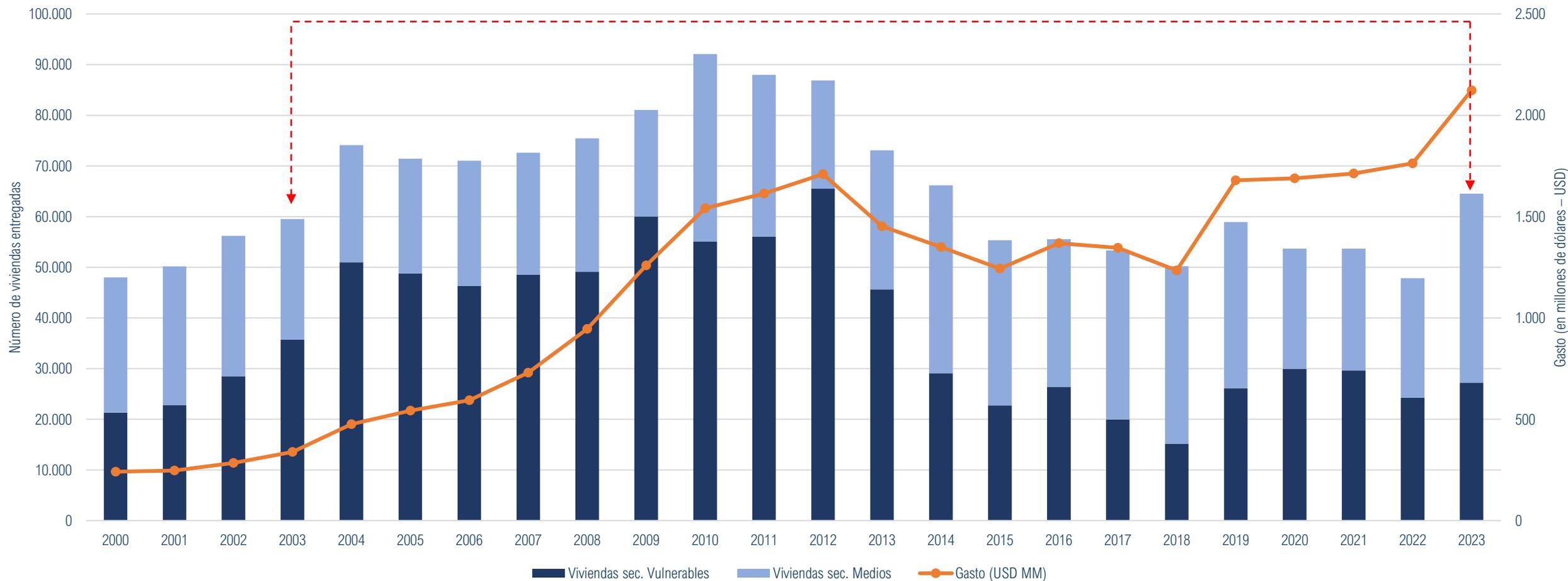
País	2010/11	2019/20	2022	Dif 2010-22
<b>Chile</b>	<b>65,5</b>	<b>61,8</b>	<b>57</b>	<b>-8,5</b>
Lithuania	92,9	90,3	89	-3,9
Spain	79,5	75,6	76	-3,5
Canada	69,4	69,2	66,5	-2,9
Romania	96,9	95,8	94,8	-2,1
Ireland	71,7	70,5	70,4	-1,3
United Kingdom	66,2	66,9	65	-1,2
United States	65	64,5	65,7	0,7
Denmark	57	52,3	59,2	2,2
Sweden	62,7	58	64,9	2,2
Germany	44,3	43,9	46,7	2,4
Italy	71,5	71,4	74,3	2,8
Switzerland	39,2	37,8	42,2	3
Colombia	37	37,9	40	3
Australia	63,6	62,7	67	3,4
Portugal	73,5	73,1	78,3	4,8
France	59,4	61,4	64,7	5,3
Belgium	66	66,5	72,5	6,5
Korea	54,3	58,7	61,3	7
Poland	79,5	81,5	86,8	7,3
Mexico	69,8	69	80	10,2
Netherlands	57	57,9	70,6	13,6

Propiedad de viviendas por rango etario - CASEN



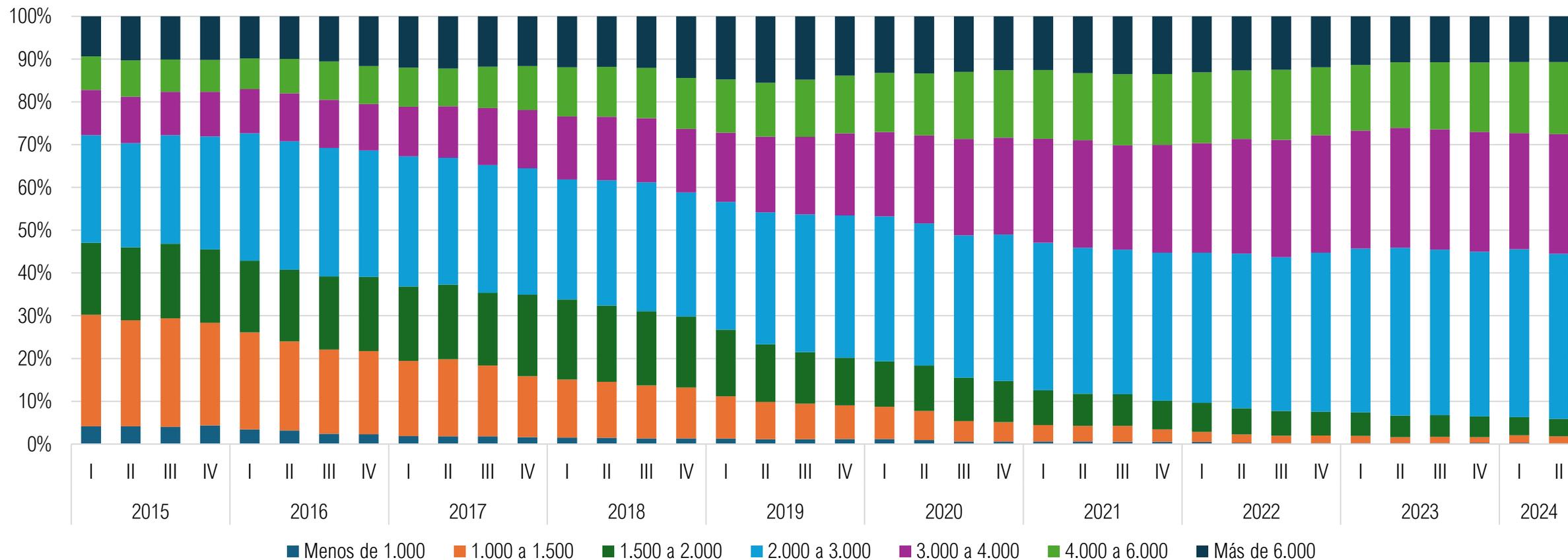
En los últimos 12 años, la proporción de familias dueñas de una vivienda en Chile pasó de 66% a 57%, siendo el país perteneciente a la OCDE con mayor pérdida de participación de familias propietarias. Por otra parte, la decisión de compra de una vivienda se ha retrasado de manera considerable: si un 57% de las familias con un jefe entre 35-40 años era propietaria en 2006, una cifra similar en 2022 recién se alcanza para el rango 45-50 años.

## Efectos de la problemática: Encarecimiento de la Política Habitacional



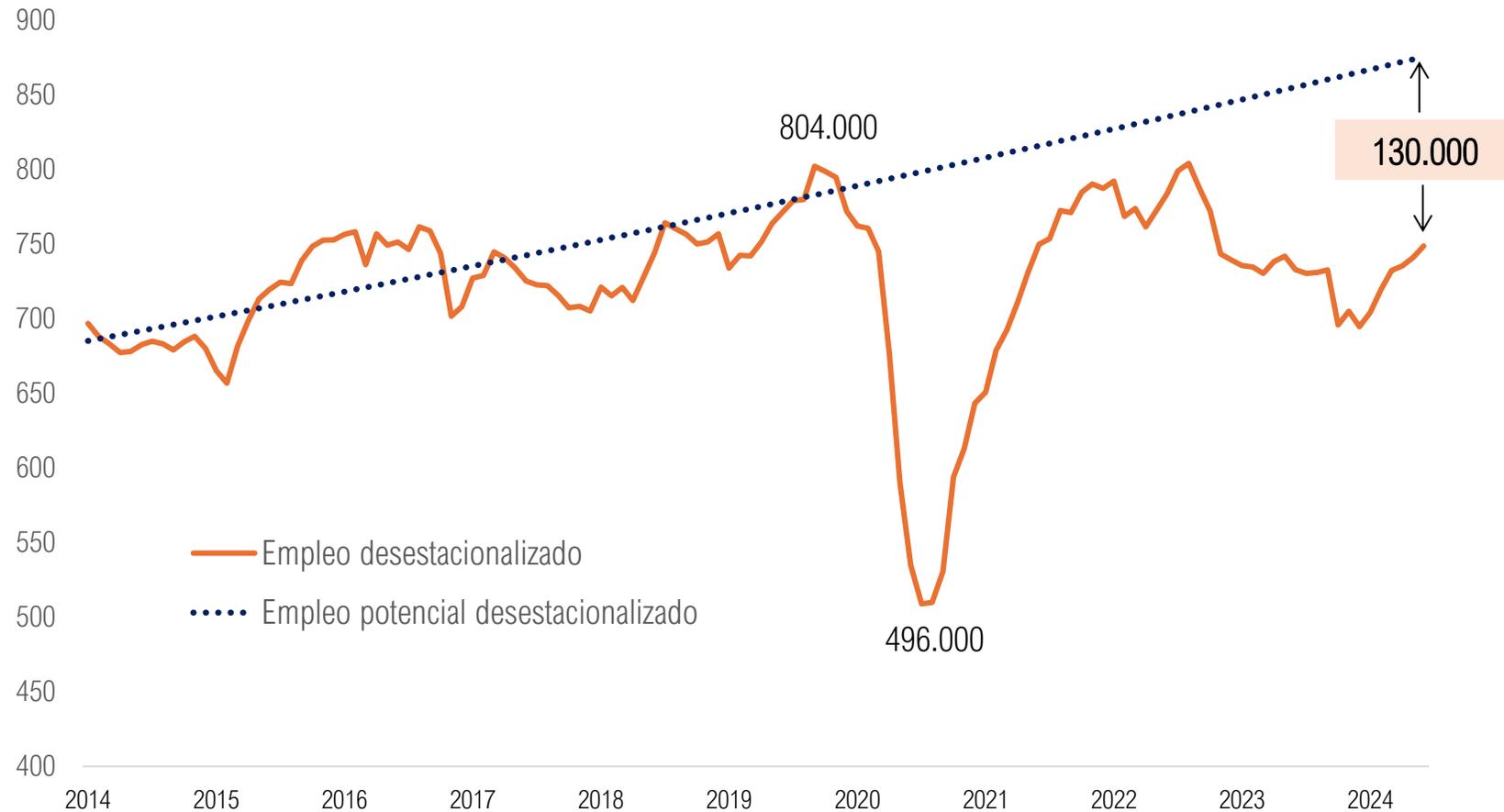
Las condiciones que han afectado el costo de construir una vivienda también han impactado en la efectividad de la política habitacional, disminuyendo drásticamente el número de soluciones sociales en los últimos años. Si en el año 2003 con 338 millones de dólares se entregaban cerca de 60 mil viviendas, para lograr una cifra similar en el año 2023 se necesitaron más de 2.100 millones (6,3 veces más recursos).

## Efectos de la problemática: Evolución de la oferta de viviendas (Según tramos de precio en UF) – II trimestre 2024



El cambio en la composición de la demanda esta completamente en línea con la evolución de la oferta. Si hace 9 años 47% de las viviendas nuevas que se ofertaban en el país estaba asociada a un valor menor a las 2.000 UF, hoy solo un 5,9% de la oferta esta por debajo de ese valor. Esto implica que muchas familias de sectores medio-emergentes no pueden acceder a la compra de una vivienda bajo estas condiciones, lo que es consecuente con el crecimiento del déficit habitacional en este segmento.

# EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

En septiembre el número de ocupados llegó a 718.000 trabajadores, una caída anual de 0,3%. Con esto, **se mantiene la brecha potencial de 130.000 empleos**. Para cerrarla, y pese a las mejores expectativas para 2025 en materia de infraestructura privada, es fundamental la recuperación de la actividad inmobiliaria, que es altamente intensiva en mano de obra.

# **12 RECOMENDACIONES**

# RECOMENDACIONES

VIVIENDAS SUBSIDIADAS



**01**

**02**

FINANCIAMIENTO



**03**

**04**

**05**

NORMATIVAS VIVIENDAS



**06**

**07**

**08**

**09**

**10**

**11**

**12**

# RECOMENDACIONES

CORTO PLAZO

**Apoyo a la clase media**, considerando el deterioro de la capacidad de comprar una vivienda experimentado especialmente en los últimos años.



**Ampliar el subsidio para sectores medios hasta 3.000 UF por al menos 24 meses.**



01

02



03

04

05



06

07

08

09

10

11

12

# RECOMENDACIONES

## LARGO PLAZO

VIVIENDAS SUBSIDIADAS



01

02

**Reenfoque de la Política Habitacional** en nuevos programas de arriendo por medio de una potenciada asociación público privada en suelos públicos (licitación) y privados (llamados a concurso como símil del DS19).



**Destinar progresivamente en un plazo de 5 años hasta el 50% del actual presupuesto del DS49 para estos programas.**

FINANCIAMIENTO



03

04

05

NORMATIVAS VIVIENDAS



06

07

08

09

10

11

12

# RECOMENDACIONES

CORTO PLAZO

VIVIENDAS SUBSIDIADAS



01

02

**Ampliación de garantías estatales** para créditos hipotecarios, otorgando un mayor acceso al financiamiento (garantizando el 15% del valor de la vivienda).



**Exigir un pie a las familias para la compra de una vivienda que no supere el 5%.**

FINANCIAMIENTO



03

04

05

**Subsidio a la compra de viviendas nuevas** para familias que tenga mayor dificultad de acceso al financiamiento hipotecario.



**Reducir la tasa de interés en 200 PB podría incrementar la compra de viviendas en cerca de 115%.**

NORMATIVAS VIVIENDAS



06

07

08

09

10

11

12

# RECOMENDACIONES

LARGO PLAZO

VIVIENDAS SUBSIDIADAS



01

02

**Evaluación de hipotecas colaborativas** que incremente el acceso al financiamiento, incentive la compra de vivienda y la inversión inmobiliaria.



**Crear un modelo de financiamiento en que se pueda unir ingresos (de familiares o amigos), estableciendo contratos flexibles.**

FINANCIAMIENTO



03

04

05

**Generación de incentivos al ahorro** por parte de las familias, que tenga como fin exclusivo la adquisición de una vivienda.



**Desarrollar un subsidio de 25% a lo ahorrado para la compra de la primera vivienda.**

NORMATIVAS VIVIENDAS



06

07

08

09

10

11

12

# RECOMENDACIONES

CORTO PLAZO

VIVIENDAS SUBSIDIADAS



01

02

**Racionalización normativa** de índole técnico y urbano donde el beneficio percibido por la sociedad ha sido menor al costo de implementación.



**Eliminar la Ley del Ducto disminuiría en 1% el costo de construcción.**

FINANCIAMIENTO



03

04

05

NORMATIVAS VIVIENDAS



06

07

08

09

10

11

12

**Eliminación transitoria del IVA** a la compra de vivienda por un periodo acotado y condicionado a familias que adquieran su primera vivienda.



**Eliminar el IVA supondría una reducción importante de 14% en el precio de la vivienda.**

# RECOMENDACIONES

CORTO PLAZO

VIVIENDAS SUBSIDIADAS



01

02

**Aplicación de incentivos** para la conversión de suelo urbano subutilizado en proyectos de vivienda para zonas céntricas en desarrollos habitacionales mixtos.



**Entregar exenciones fiscales y agilización en permisos en zonas con buen entorno urbano.**

FINANCIAMIENTO



03

04

05

NORMATIVAS VIVIENDAS



06

07

08

09

10

11

12

**Reducción de estacionamiento** que permitan disminuir el costo de construcción, facilitando la creación de viviendas más asequibles en áreas urbanas densas.



**Reducir o eliminar los requisitos mínimos de estacionamiento en proyectos con buen acceso a transporte.**

# RECOMENDACIONES

LARGO PLAZO

VIVIENDAS SUBSIDIADAS



01

02

**Promoción de densificación equilibrada** en grandes ciudades, con modelos de densificación decreciente acordes a los ejes de transporte existentes y proyectados.



**Establecer densidades mínimas en torno a vías estructurantes definidas por los IPTs.**

FINANCIAMIENTO



03

04

05

**Generación de condiciones mínimas** de acceso a servicios básicos y de bienestar urbano que permitan mayor disponibilidad de suelo urbano construible.



**Definir como facilidades esenciales los servicios sanitarios que permitan la competencia del sector.**

NORMATIVAS VIVIENDAS



06

07

08

09

10

11

12

# Problema de acceso a la vivienda en Chile

DICIEMBRE 2024

Nicolas León R.

Gerencia de Estudios y Políticas Públicas - CChC.