

Crisis de la vivienda en Chile

DICIEMBRE 2024

INTRODUCCIÓN

- El Sector de la Construcción presenta una de las más grandes crisis de la últimas tres décadas
- Inversión en Construcción ha estado prácticamente estacada durante la última década (0,7% de crecimiento)
- Profunda crisis de Empleo
- Déficit Habitacional creciente y preocupante
- Demanda inmobiliaria deprimida

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

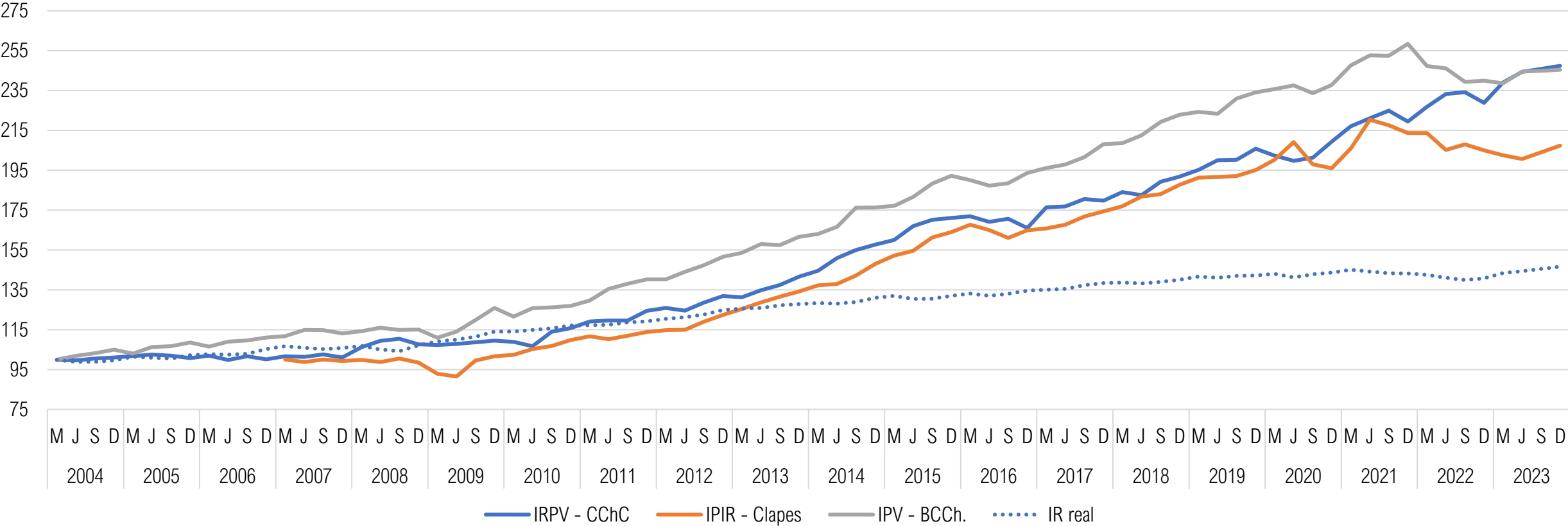
Personas en situación de calle

~ 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.

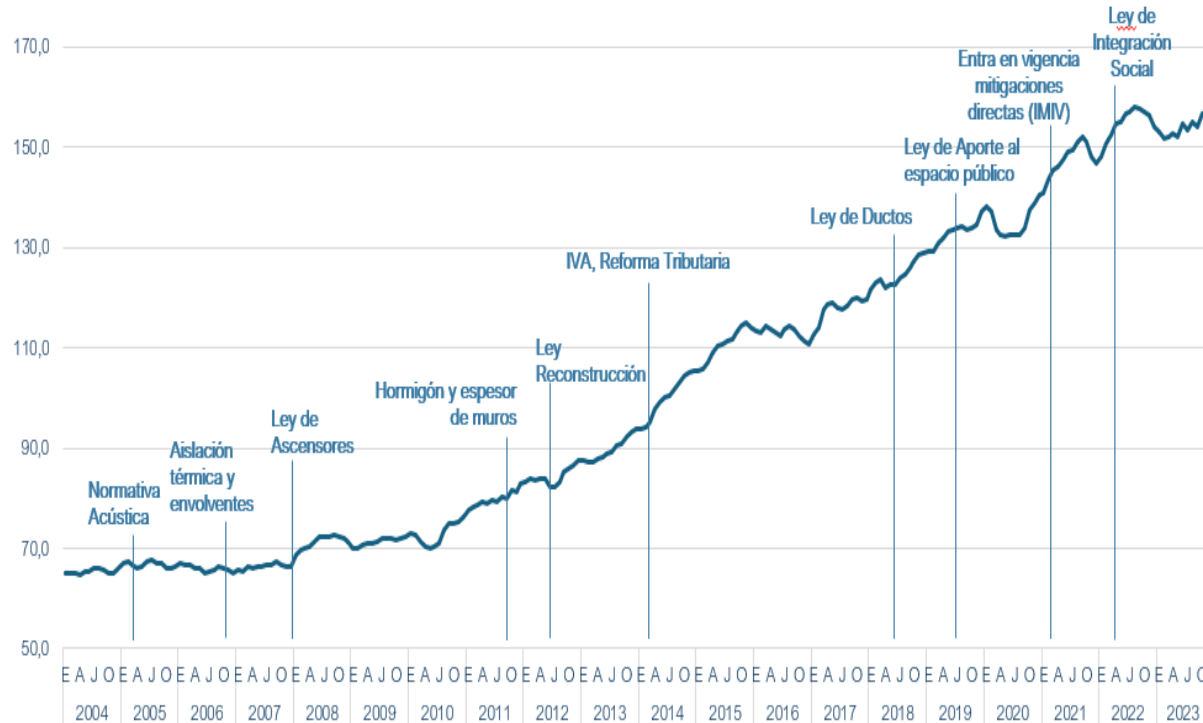
Dificultad en el acceso a la vivienda – Índices de precios vs índice ingreso familiar



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.

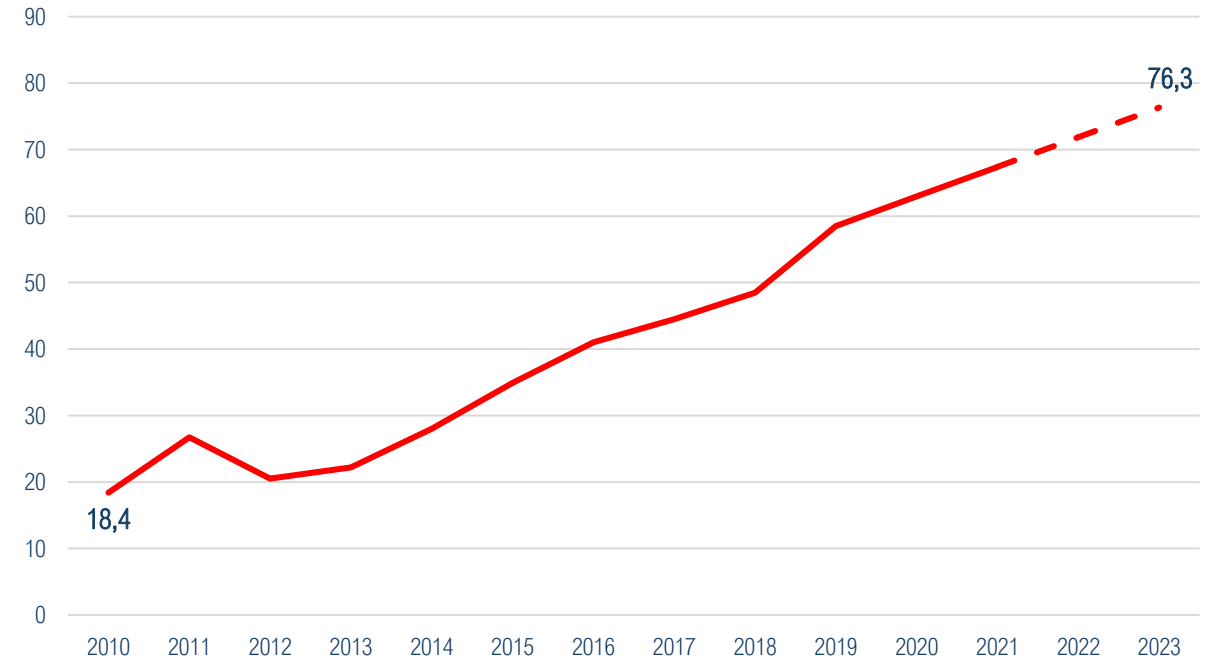
FACTORES RELACIONADOS A LA OFERTA: INCREMENTO EN LOS COSTOS

Normativas que encarecen la producción de viviendas



Fuente: Elaboración propia CChC.

Crecimiento Valor del suelo (UF\$/m2)



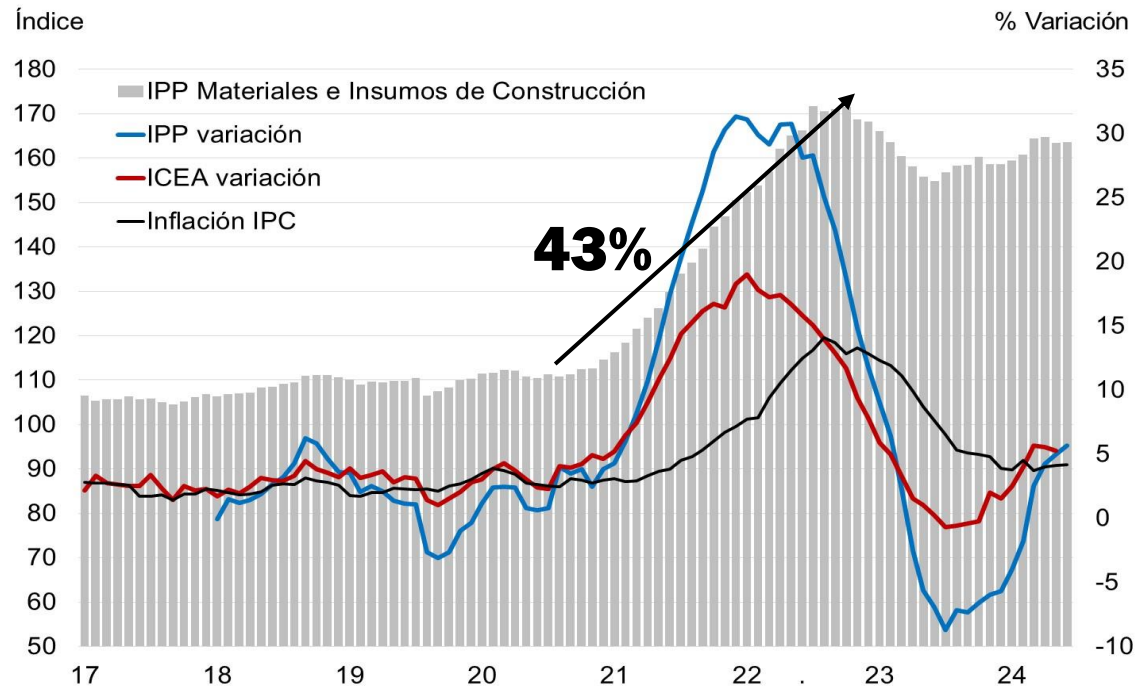
Fuente: CChC en base a informes Infogis - Toctoc

Nota: Línea punteada corresponde a una proyección de la evolución recogida por Infogis.

FACTORES RELACIONADOS A LA DEMANDA

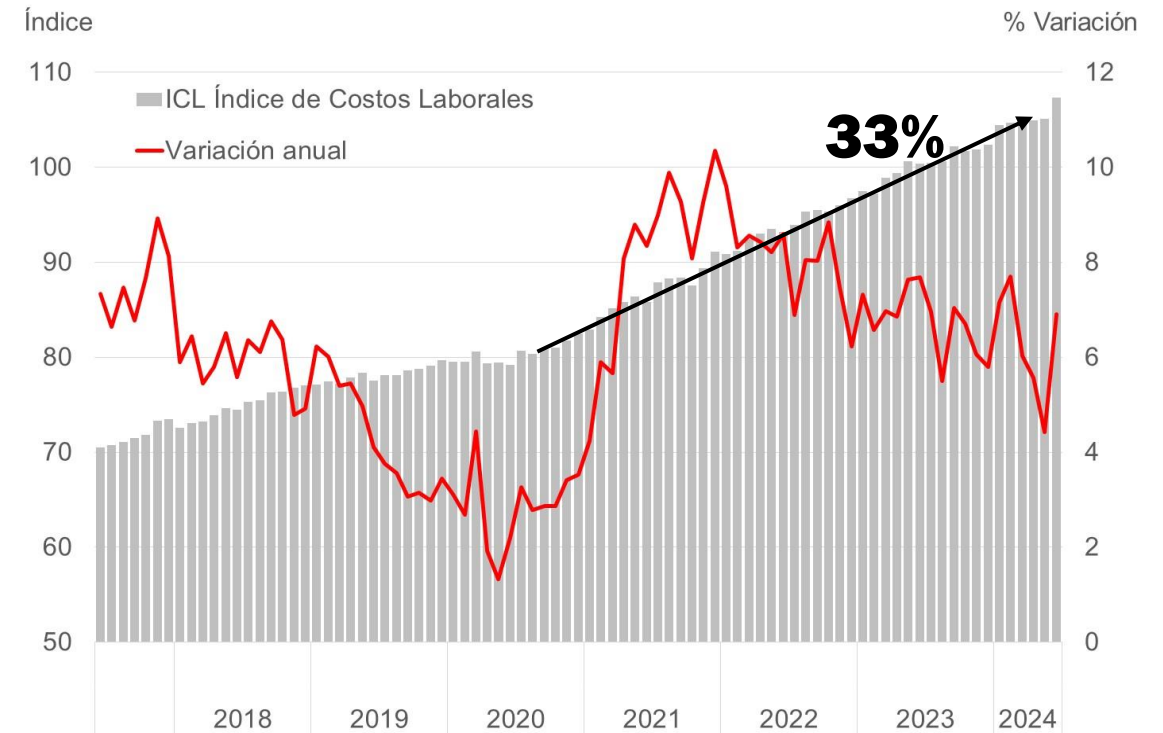
FACTORES RELACIONADOS A LA OFERTA: INCREMENTO EN LOS COSTOS

Crecimiento de precios de materiales



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

Crecimiento de costos laborales

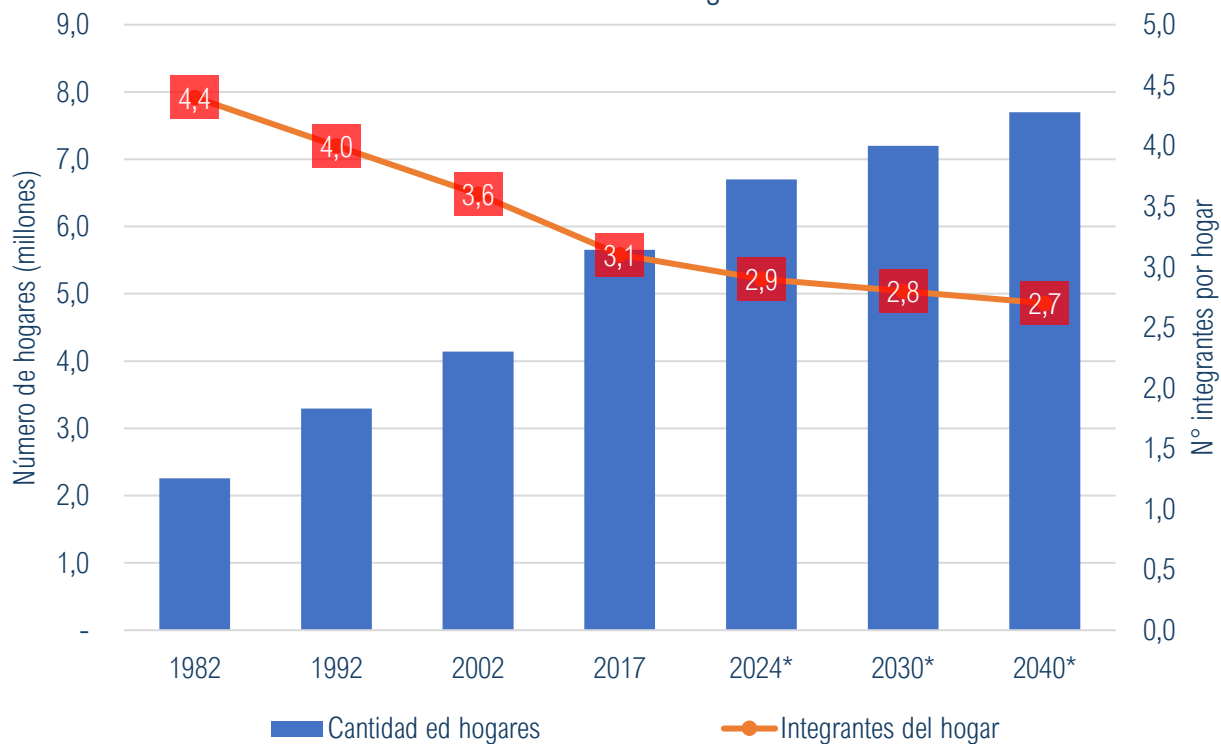


Fuente: CChC en base a Instituto Nacional de Estadísticas (INE)

FACTORES RELACIONADOS A LA DEMANDA

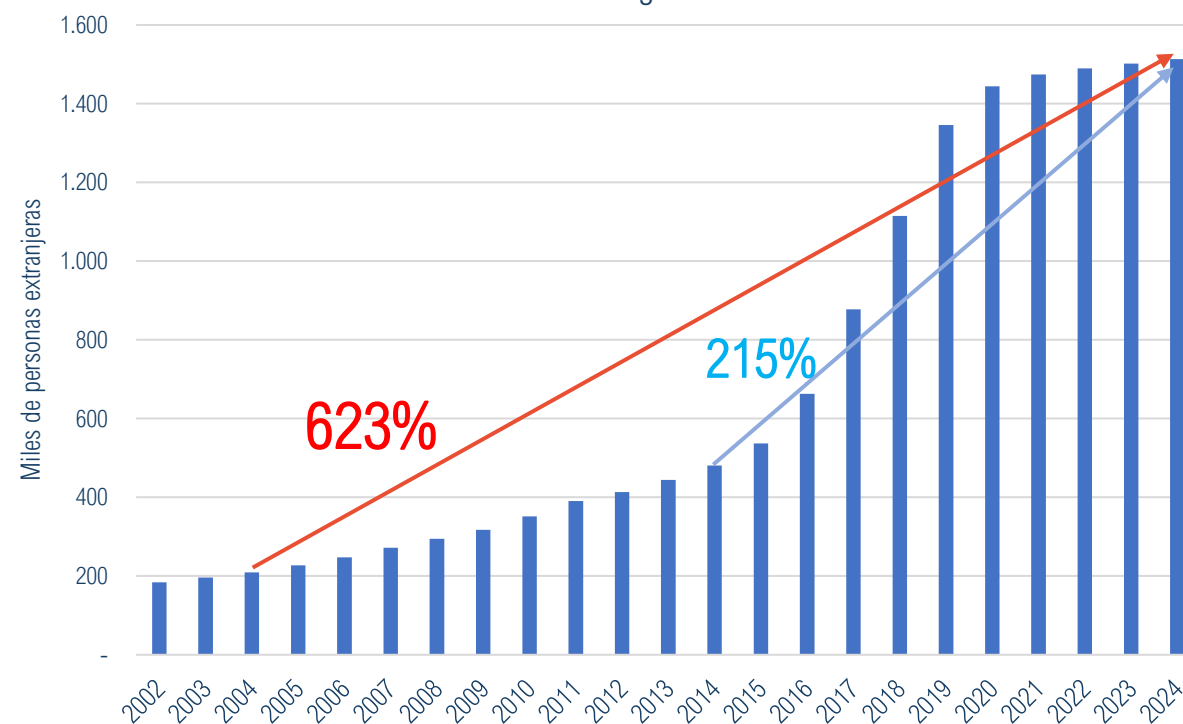
FACTORES RELACIONADOS A LA OFERTA

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)

FACTORES RELACIONADOS A LA DEMANDA: MAYOR PRESIÓN POR VIVIENDAS

FACTORES RELACIONADOS A LA OFERTA

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

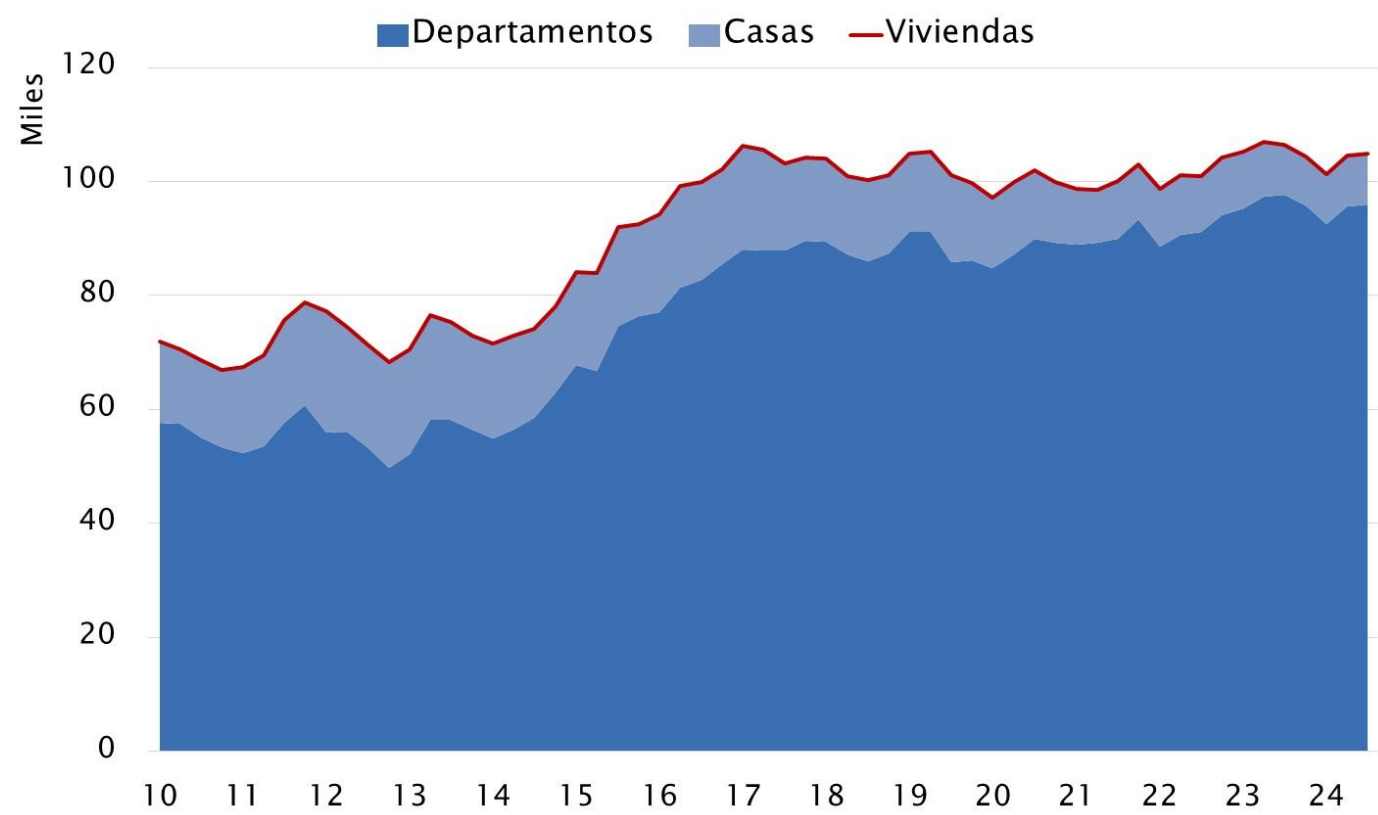


FACTORES RELACIONADOS A LA DEMANDA: DIFICIL ACCESO FINANCIAMIENTO

COYUNTURA Y PROYECCIONES

Oferta de viviendas (Miles de viviendas)

La oferta de departamentos alcanzó un récord histórico de 97.000 unidades disponibles en 2023 y, tras un ajuste a la baja al inicio del año en curso, se mantiene cercana a ese máximo. Mientras que la oferta de casas nuevas viene ajustándose a la baja desde 2020. En ambos casos, el ingreso de oferta nueva sigue debilitado por las restricciones que enfrentan las empresas inmobiliarias.

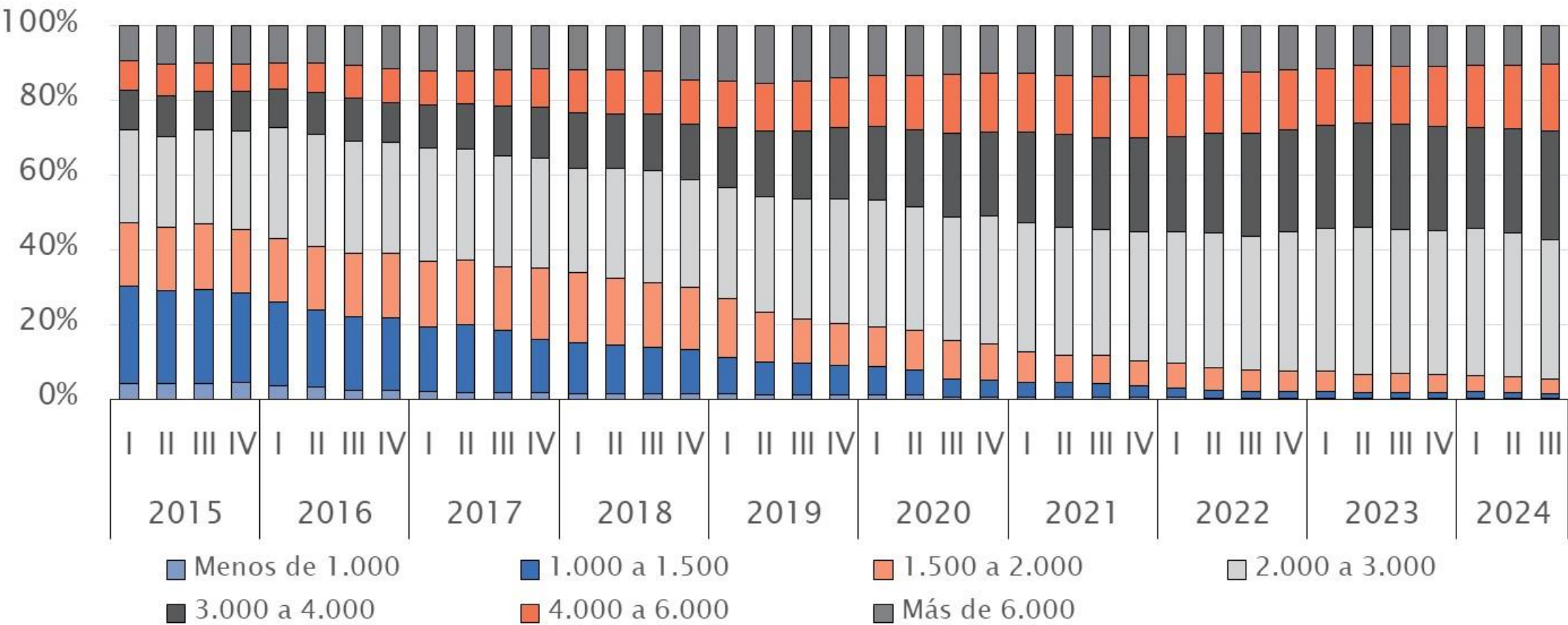


Oferta viviendas nuevas		
	Unidades 2024 *	% anual 2024 *
Departamentos	96.049	-1,6%
Casas	8.829	0,1%
Viviendas	104.877	-1,5%

* Al tercer trimestre

Oferta de viviendas (Según tramos de precio en UF)

El cambio en la composición de la oferta de viviendas ha sido significativo en los últimos años. En lo más reciente el sesgo hacia unidades más caras se ha acelerado desde 2019, con los rangos 2.000 a 4.000 UF acaparando dos tercios de la oferta disponible.



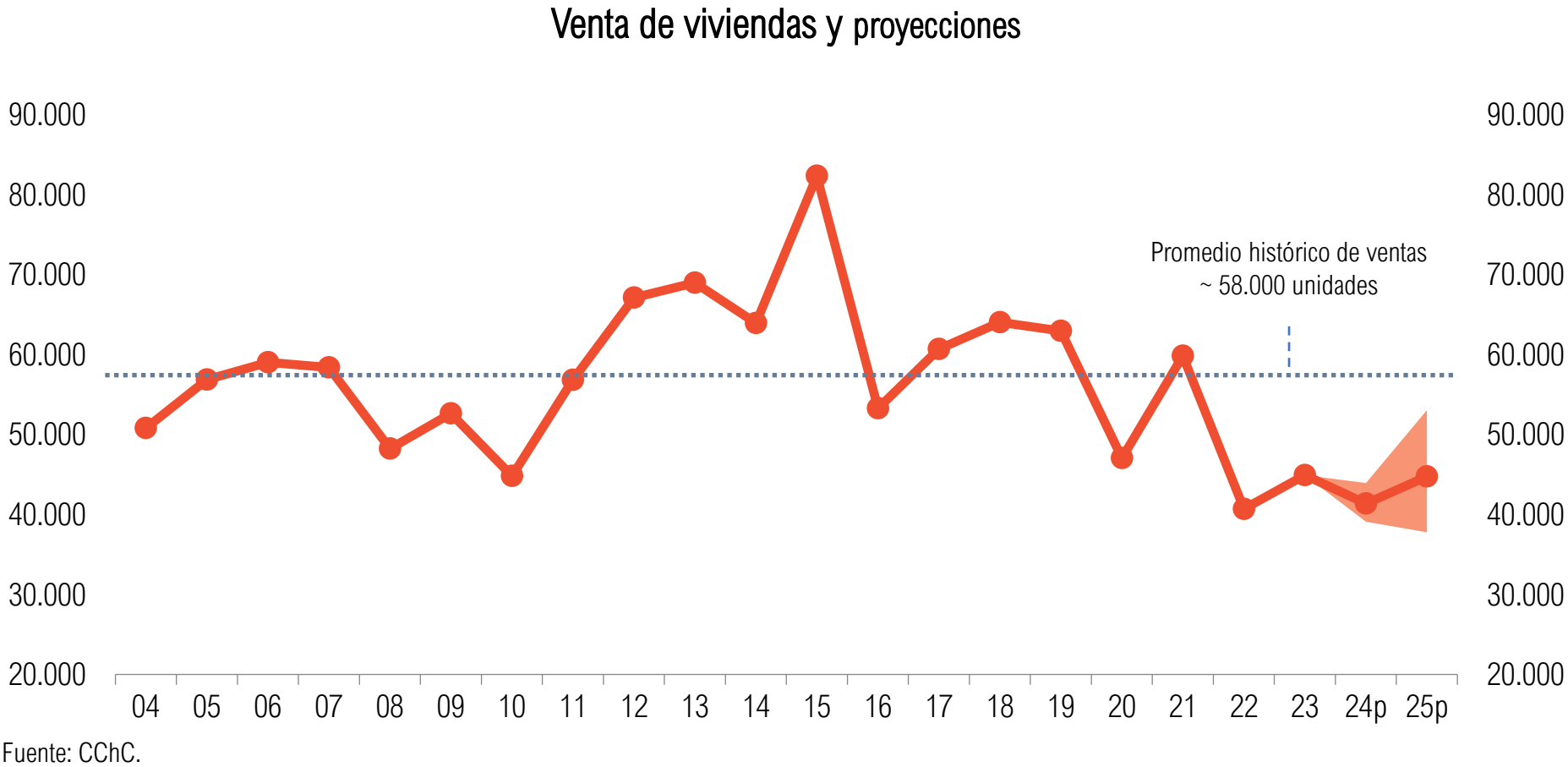
Velocidad de ventas por zonas



NORTE
CENTRO
SUR

ZONA	TIPO	Meses 3T-2024	Prom. 2023	Prom. 2022
NORTE	Viviendas	33	30	32
	Departamentos	39	34	38
	Casas	16	16	17
CENTRO	Viviendas	31	30	33
	Departamentos	33	32	36
	Casas	17	16	16
SUR	Viviendas	25	21	20
	Departamentos	26	23	21
	Casas	18	14	13

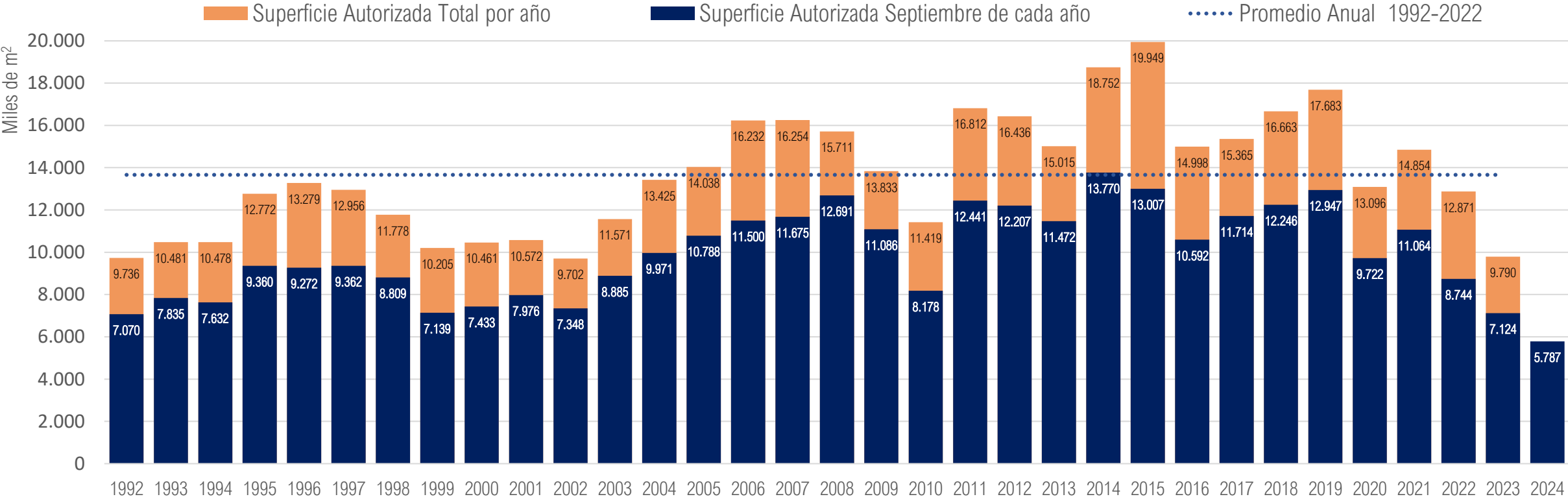
Regiones Norte: Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama y Coquimbo.
Regiones Centro: Valparaíso, RM, O'Higgins y Maule.
Regiones Sur: Biobío, Ñuble, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes.



Tras una modesta recuperación durante 2023 (10%), se proyectan pocos cambios en las ventas de viviendas para 2024 y 2025, aunque de signo contrario. Mientras que **en 2024 las ventas caerían 8%, en 2025 aumentarían 8%** (con sesgo a la baja). Factores como las altas tasas de interés y la incertidumbre económica-laboral seguirían limitando la capacidad de acceso a viviendas en propiedad en el mediano plazo.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN

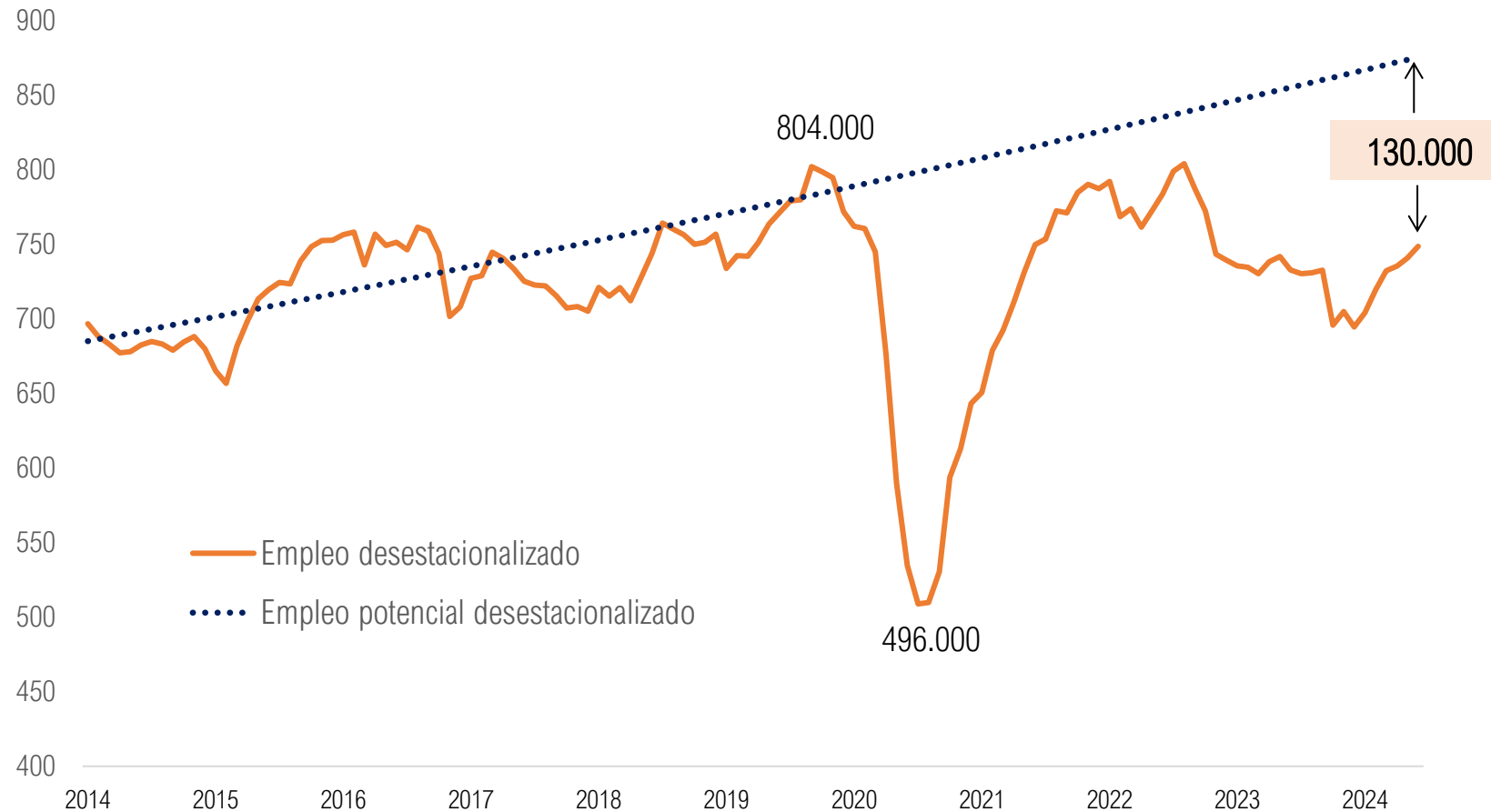
Evolución Superficie Autorizada – Total País
(Miles de m²)



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

En 2023 la superficie acumulada para obras nuevas experimentó una caída anual de 24%. En tanto, hasta septiembre de 2024 se observaba en relación con este mismo indicador un retroceso de 18,8% respecto de igual período de 2023, siendo la cifra de superficie autorizada más baja en 32 años, la cual se ubica 42,3% por debajo del promedio del período 1992-2023.

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.

5 RECOMENDACIONES

1. **Subsidio a la compra de viviendas nuevas para sectores medios:** Se trata de un esquema de apoyo transitorio al costo de financiamiento de los créditos hipotecarios que traduciría en un subsidio de hasta 200pb para la compra de viviendas de hasta 4000 UF.
2. **Ampliación alcance FOGAES:** Este instrumento está vigente hasta el 31 de diciembre de 2024, por lo que como gremio estamos pidiendo se tramite una ley para asegurar su extensión por al menos dos años adicionales. Asimismo, aumentar la cobertura de la garantía del pie para las personas, de un 10 a un 15% del valor total de la vivienda, permitiendo a más hogares optar a este beneficio.
3. **Eliminación transitoria del IVA** a la compra de vivienda por un periodo acotado y condicionado a familias que adquieran su primera vivienda.

4. **Mecanismo de reemplazo CEEC:** Para la vivienda que se vende con subsidio, se requiere generar un mecanismo de reemplazo que sustituya, al menos transitoriamente, los efectos de la eliminación del CEEC. Con este motivo, hemos sugerido que se entregue a los compradores un voucher equivalente al valor del CEEC, que permita aumentar el ahorro de las familias o complementar el pie, en caso de ser necesario.
5. Se propone hacer extensivo al sector de la construcción, de manera transitoria, un sistema similar al régimen de **IVA Exportador**, regulado actualmente por el artículo 36 del DL825. Este mecanismo, diseñado para fomentar a una industria en específico, permite a quienes se acojan a este régimen recuperar el IVA de los insumos necesarios para producir los bienes o servicios a exportar

El desafío de la asequibilidad de la vivienda, no puede dejar indiferente a nadie. Sector público, privado, bancos, autoridades locales, sociedad civil, **todos** debemos seguir trabajando unidos y apuntar más alto, por que estamos perdiendo la batalla.

Como gremio, intentamos permanentemente poner algunas ideas sobre la mesa, que obviamente pueden ser debatidas. Pero **la urgencia de la crisis, nos obliga a llegar a acuerdos rápidamente y a tomar medidas disruptivas.**

Crisis de la vivienda en Chile

DICIEMBRE 2024