

# **Acceso a la vivienda**

## **El desafío de cerrar las brechas**

Slaven Razmilic

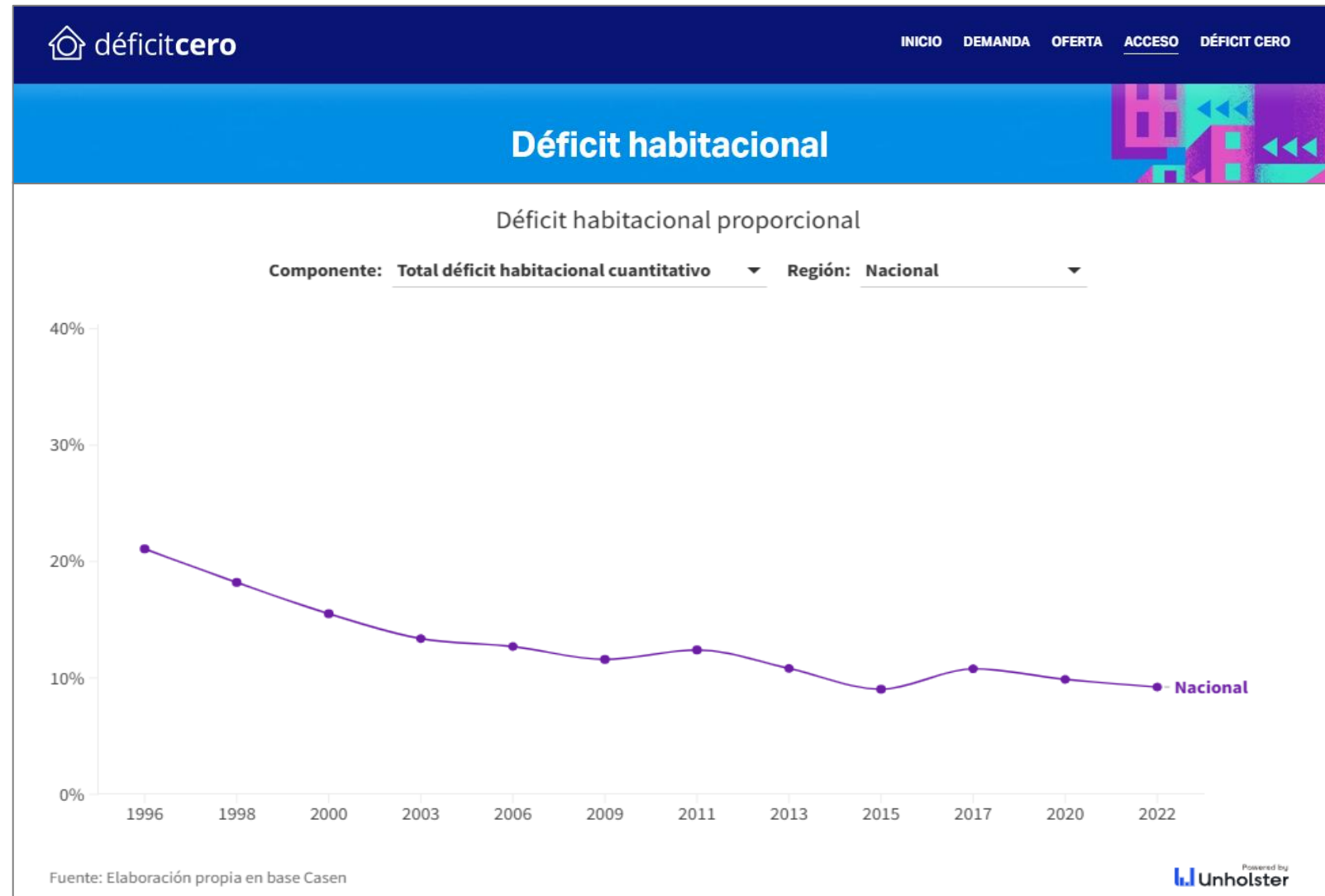
Marzo 2025, Instituto Libertad y Desarrollo

**el problema**

# Déficit de vivienda

## Déficit habitacional estancado en los últimos 10 años

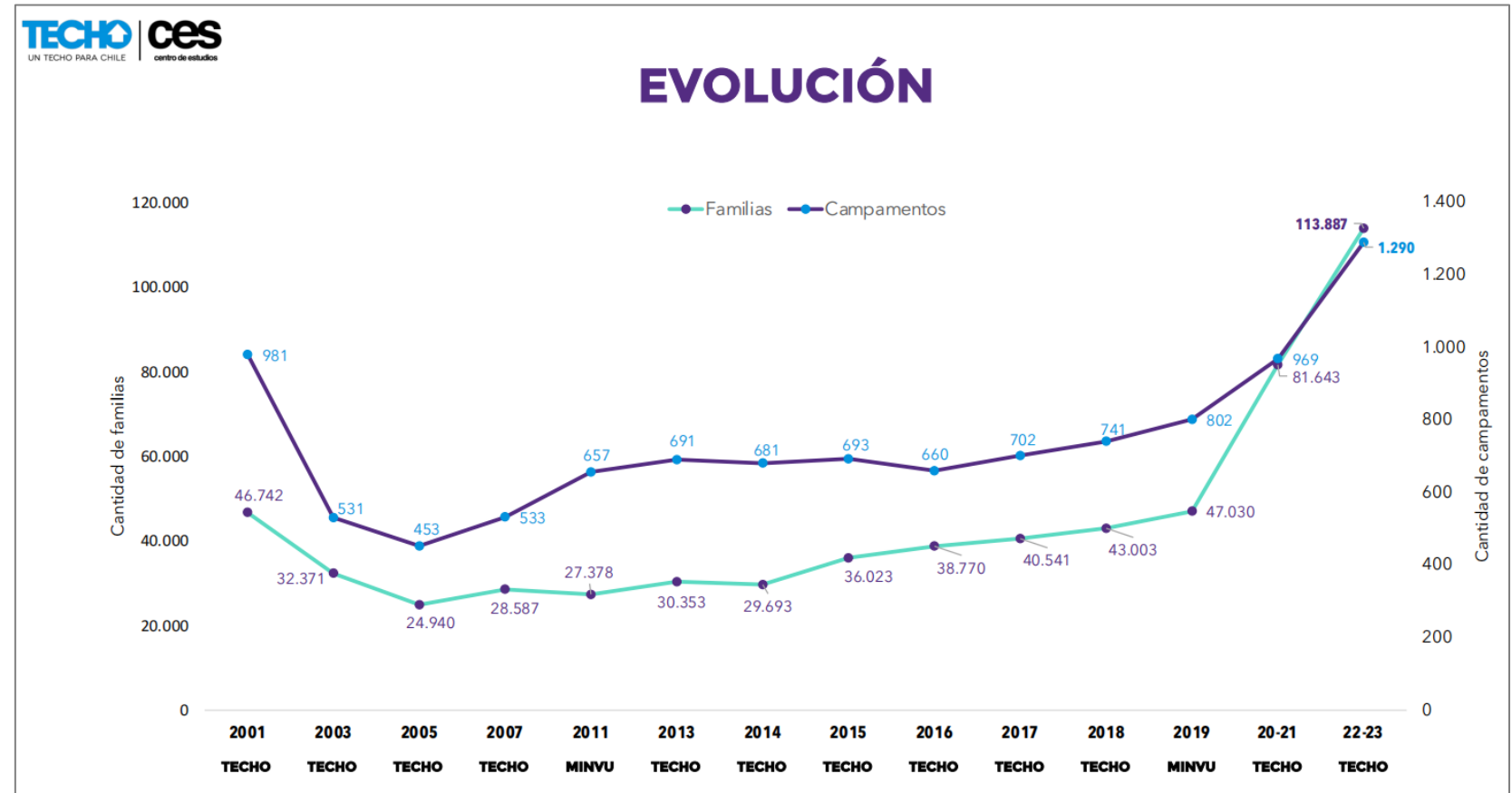
- Avances en reducción del hacinamiento
- Pero déficit habitacional cuantitativo y cualitativo se mantienen
- Importante aumento de la tenencia en arriendo



# Déficit de vivienda

## Campamentos muestran un drástico crecimiento

- Campamentos en niveles existentes 30-40 años atrás
- Componente migratorio relevante pero no exclusivo



# Asequibilidad de la vivienda

## Desacople entre precios e ingresos

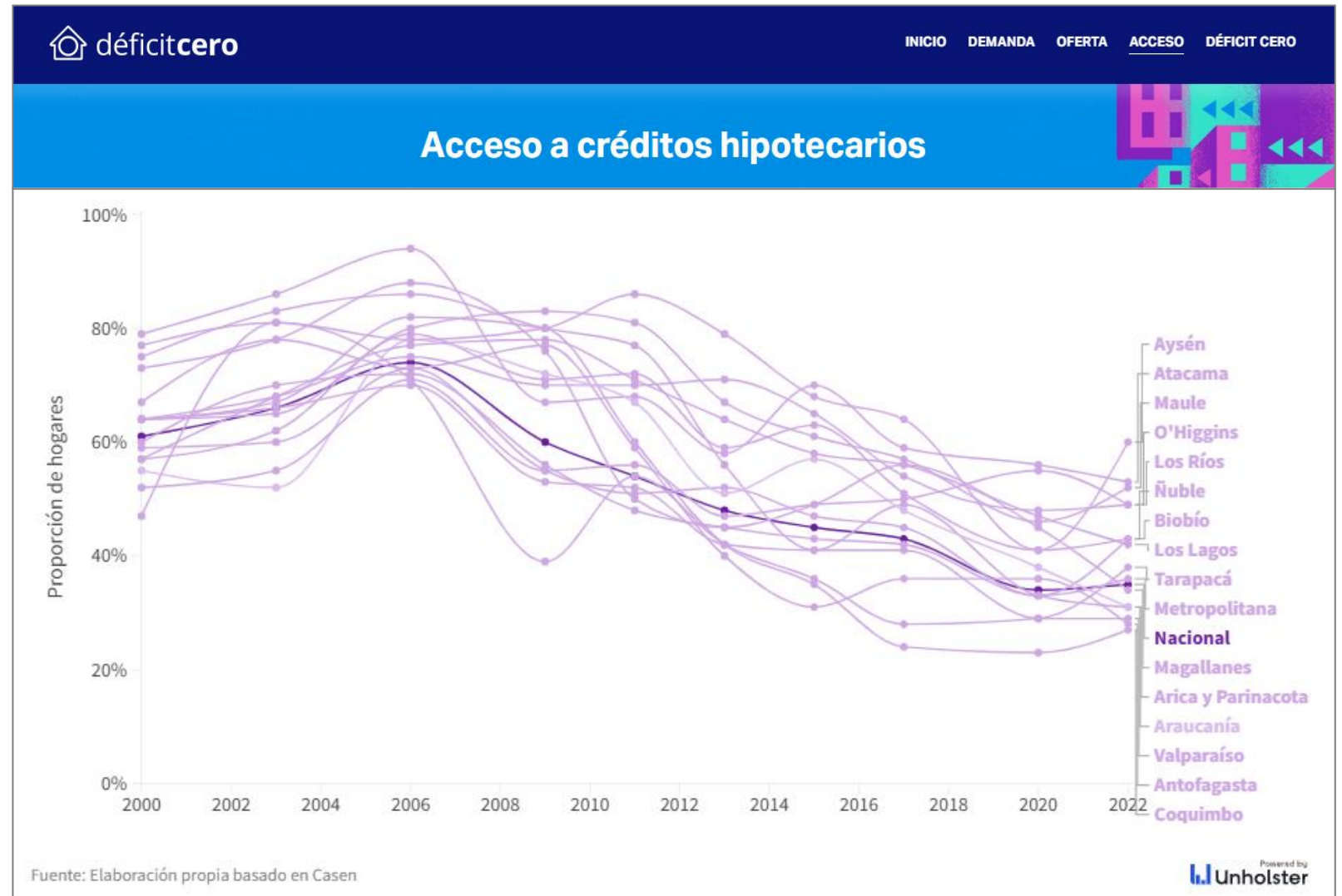
- Precio de vivienda crece aproximadamente 4 veces más que los ingresos a partir de 2010
- Relación precio-ingreso mejora en el margen producto de reducción puntual de precios



# Asequibilidad de la vivienda

## Chile enfrenta un creciente problema de asequibilidad

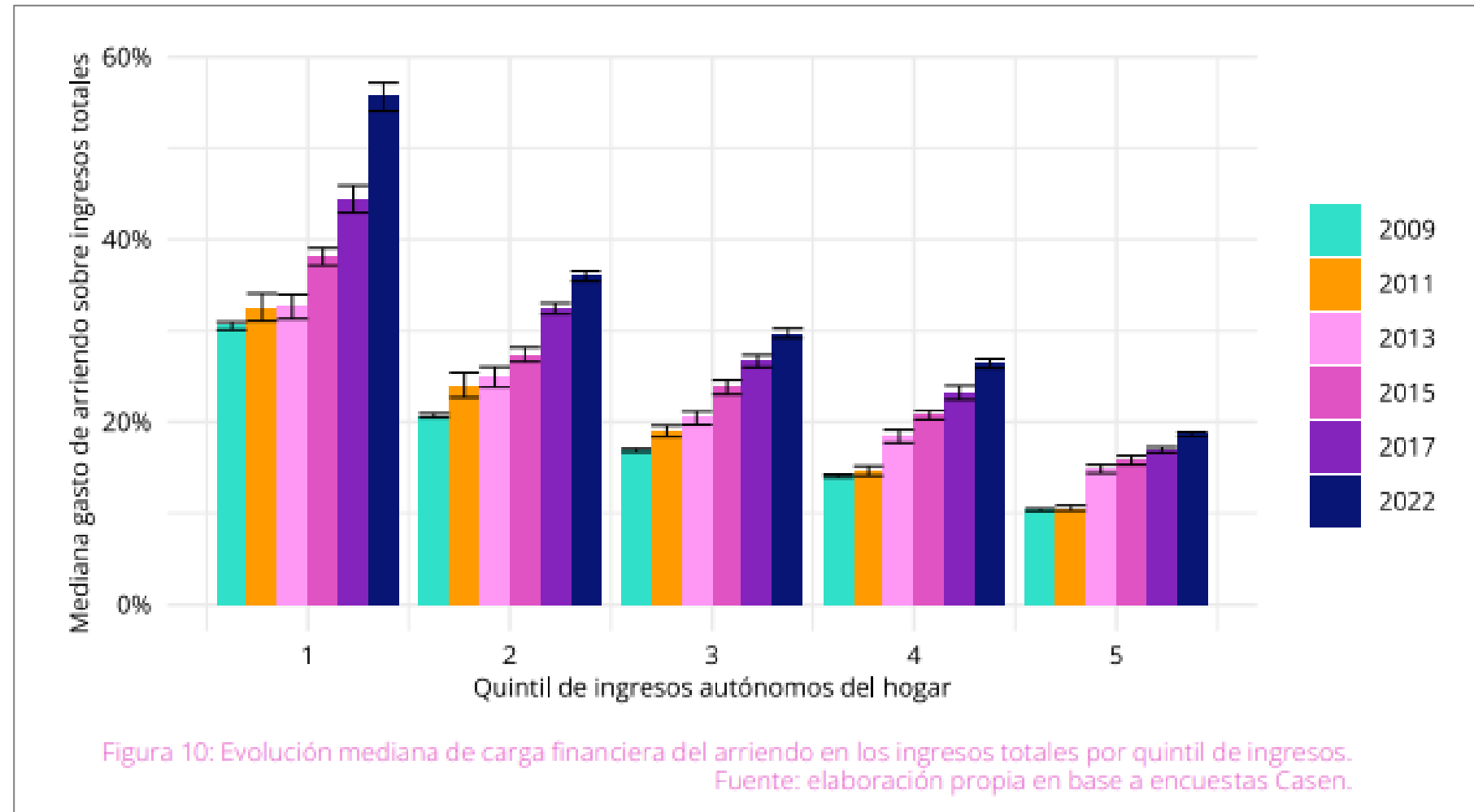
- Hogares con ingreso suficiente para servir un crédito se reducen sostenidamente
- Incluso en lo más reciente, ya que baja de precios promedio se netea con alza de tasas



# Asequibilidad de la vivienda

Gasto en vivienda como proporción de ingresos muestra alza sostenida

- Aumento es muy acentuado en los últimos 7 años
- Especialmente en los quintiles de menores ingresos



# Asequibilidad de la vivienda

## Expectativas muestran un persistente deterioro

- Salvo en 2013 y 2014, la expectativa respecto de la probabilidad de comprar una vivienda muestra una tendencia marcadamente a la baja

\* Apreciación general se alimenta de experiencia personal y del ambiente

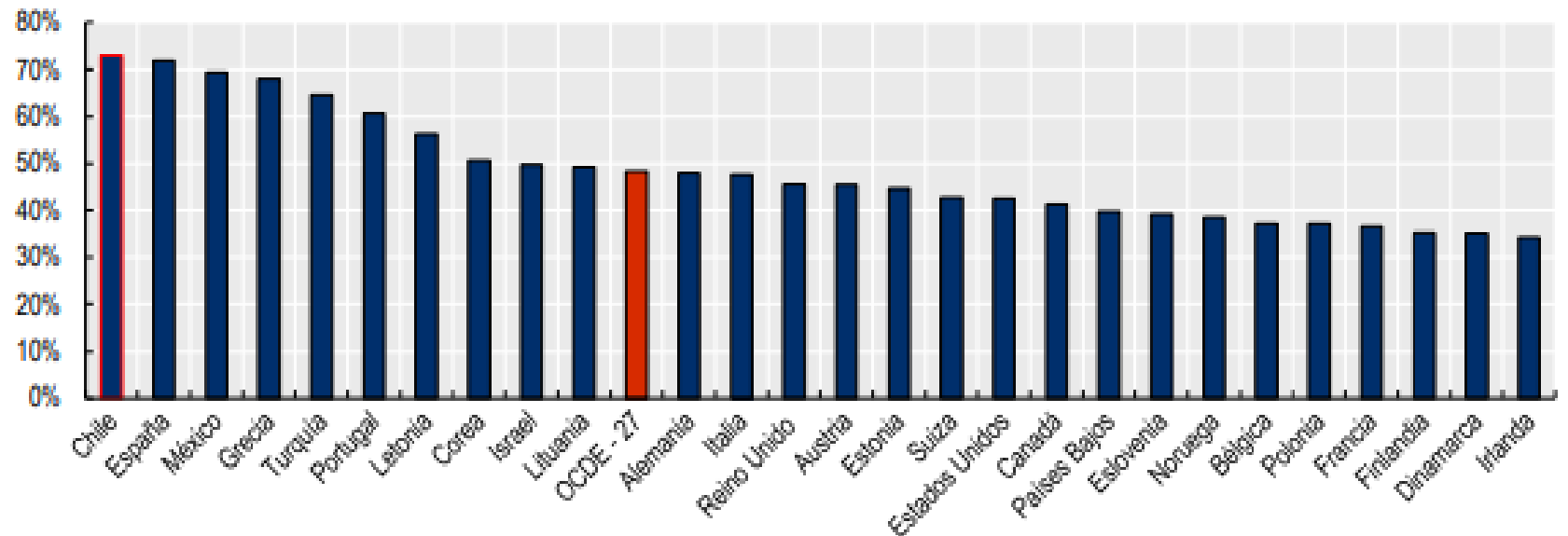


# Asequibilidad de la vivienda

## Alta preocupación por acceso a la vivienda en términos comparados

- Apreciación parece estar anclada en situación personal
- Preocupación está muy por sobre el promedio de la OECD y es la más alta entre los países evaluados

Proporción de personas que respondieron estar "preocupadas" o "muy preocupadas" a la pregunta: "Pensando en el próximo año o dos, ¿Qué tan preocupado está por no poder encontrar o mantener una vivienda adecuada?, 2022.



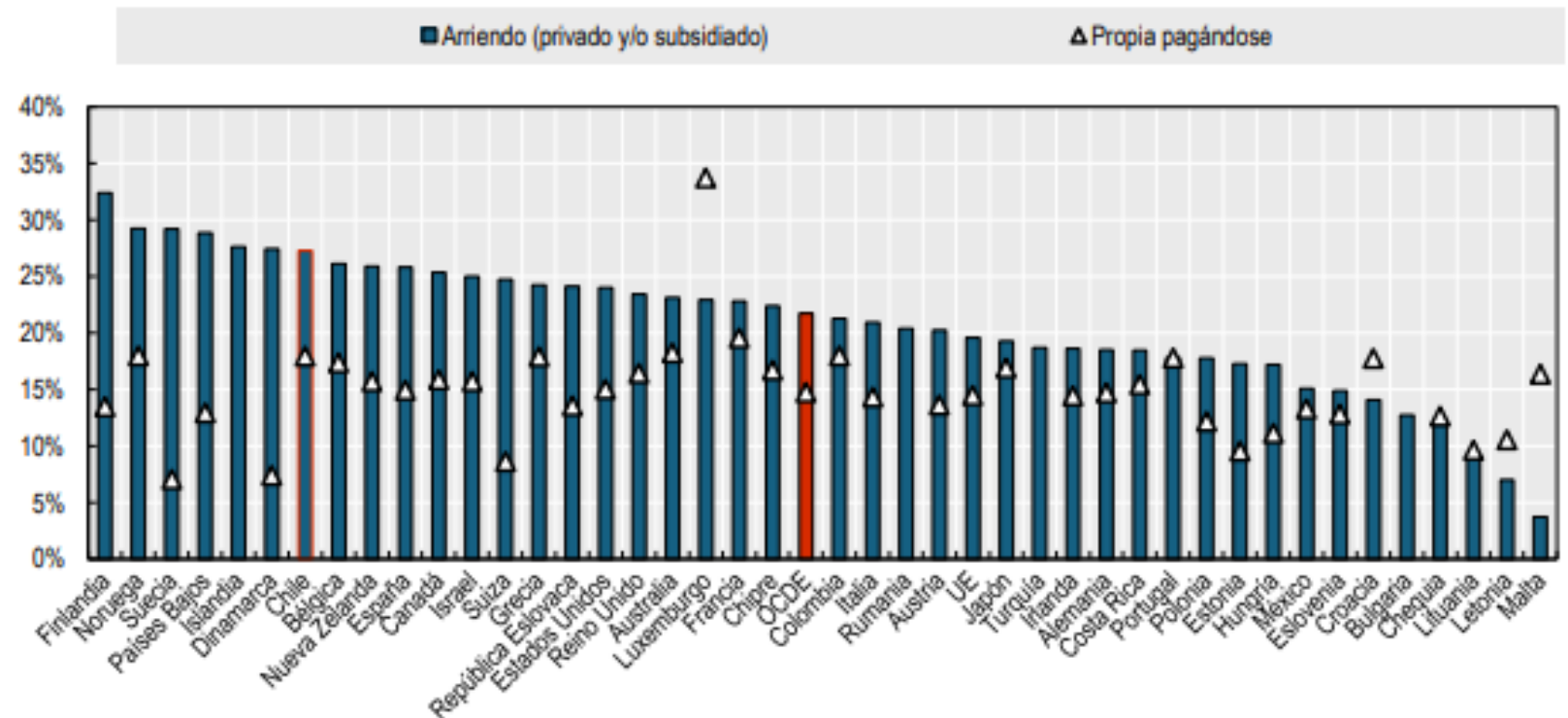
Fuente: Centro de Estudios MINVU / Base de Datos de Vivienda Asequible OCDE 2024

# Asequibilidad de la vivienda

## Alta carga financiera para los hogares

- Preocupación no parece ser una sobre-reacción
- En términos comparados la carga de la vivienda en Chile es muy alta
- Más aún considerando nuestro nivel de ingreso

Mediana de la carga de vivienda (arriendo o dividendo) como porcentaje del ingreso disponible, 2022 o último año disponible



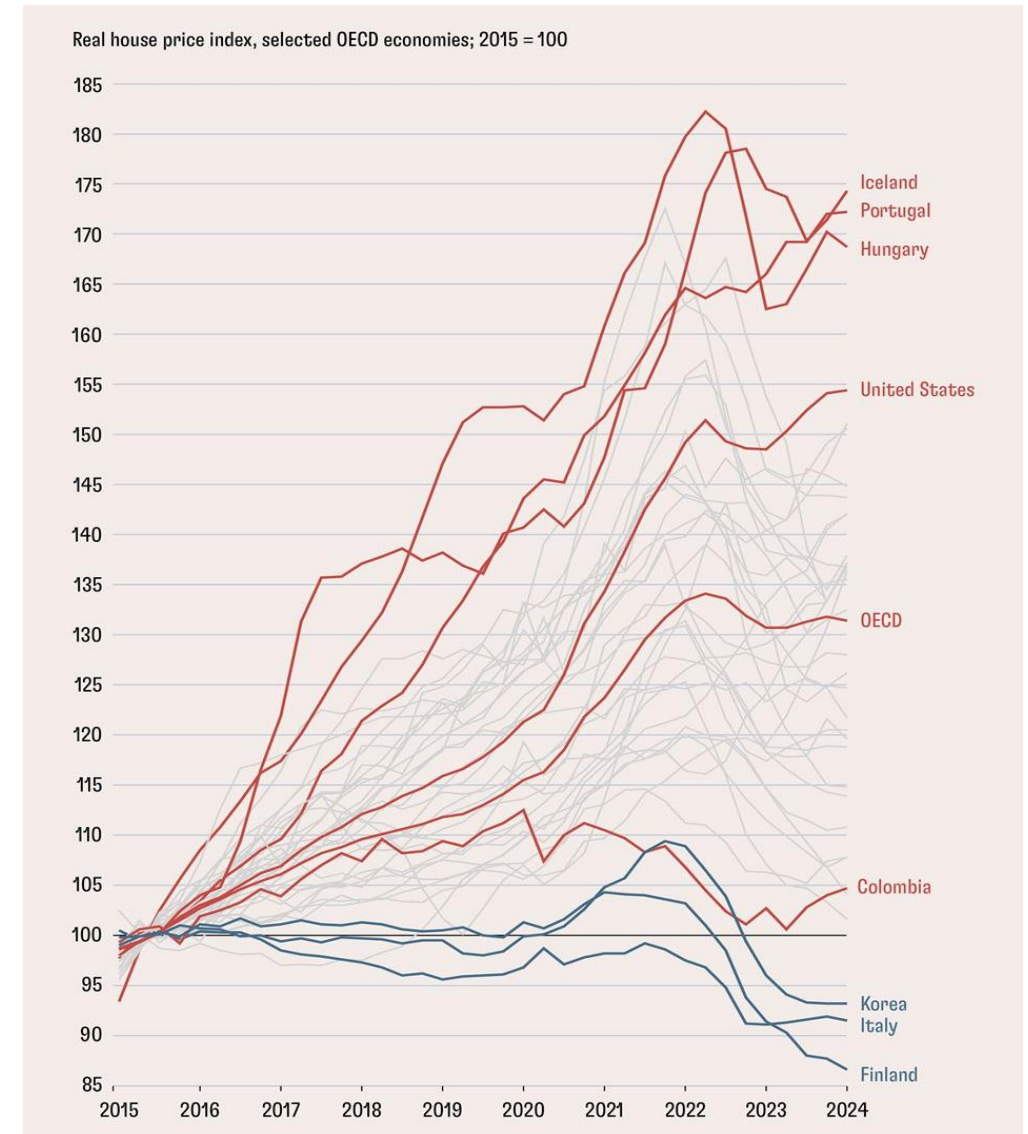
Fuente: Centro de Estudios MINVU / Base de Datos de Vivienda Asequible OCDE 2024

**los motivos**

# Sostenida alza en el precio de la vivienda

Transversal pero diferente en magnitud

- Los precios de vivienda han subido aceleradamente en la gran mayoría de los países
- Pero magnitudes difieren



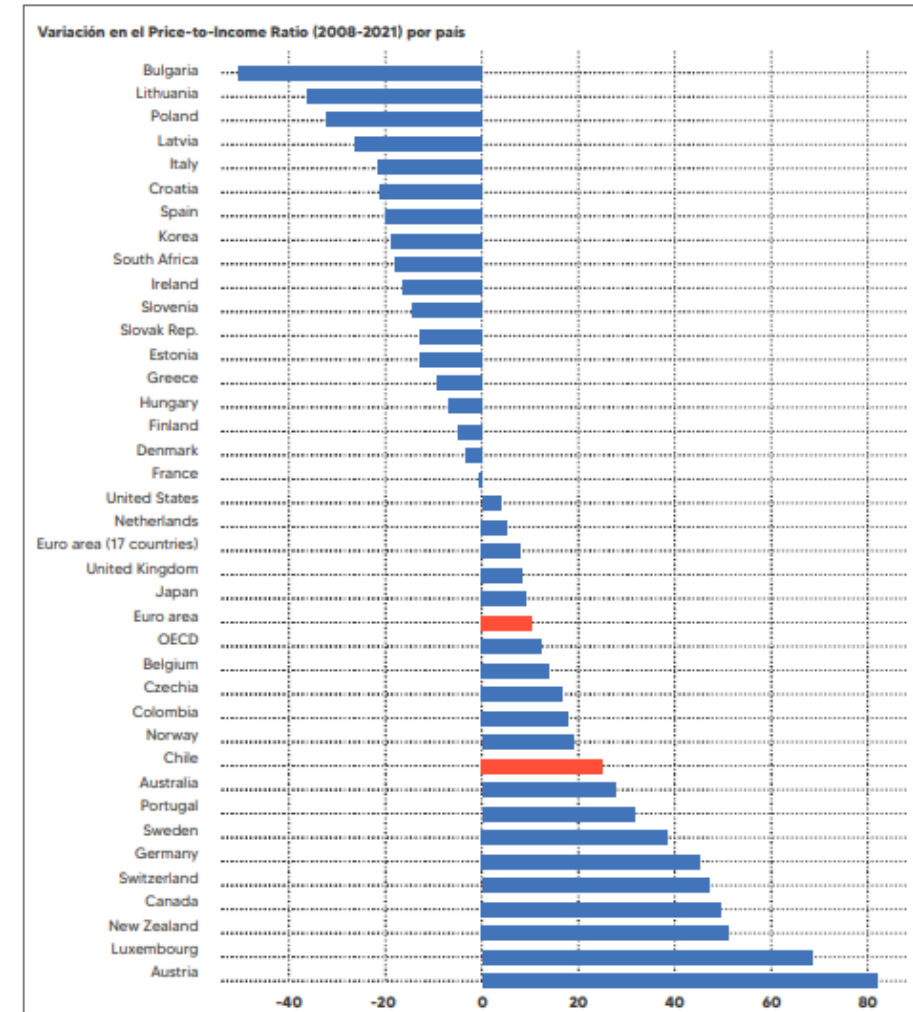
Fuente: OECD.

# Sostenida alza en el precio de la vivienda

No necesariamente aparejada de aumentos del ingreso

- Consecuencias del alza en los precios difiere dependiendo de la evolución de los ingresos en cada país
- Ratio Precio-Ingreso no crece en todos los países
- En los que crece, los aumentos difieren bastante
  
- Además, importan también las condiciones de financiamiento que enfrentan los hogares

Variación del Price-Income Ratio 2008-2021



Fuente: Centro Futuros Empresariales UAI en base a datos OECD.

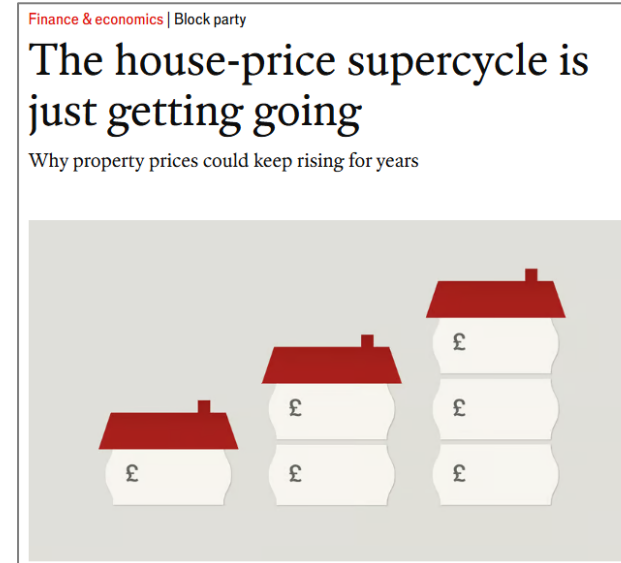
# Sostenida alza en el precio de la vivienda

Problema global, pero no irreversible

- Algunos denominadores comunes:
  - Exceso de liquidez (hasta 2021)
  - Restricciones de oferta



Julio 2024



Octubre 2024



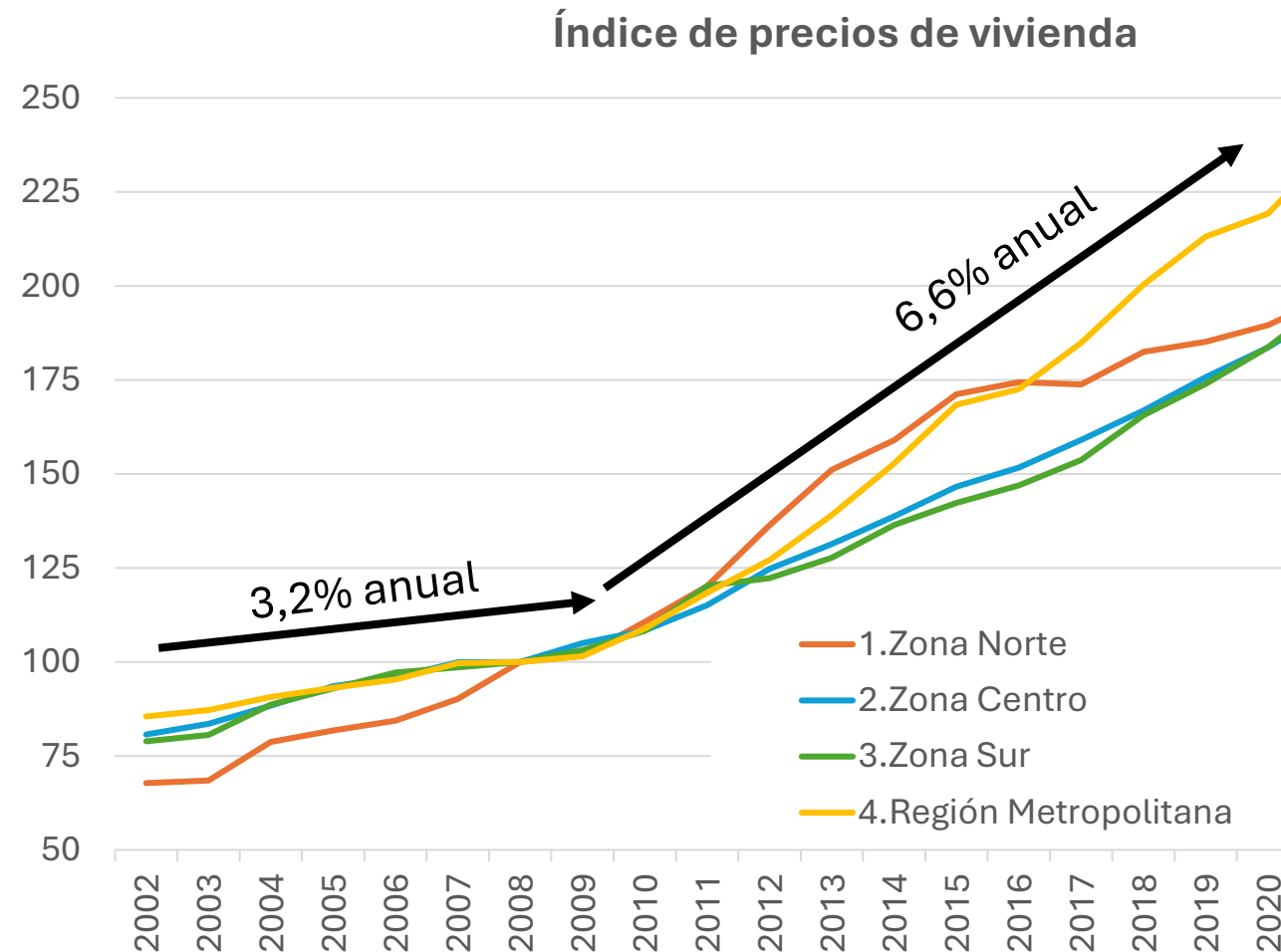
Diciembre 2024

	Precios de arriendo	Precios de venta	Flujo de construcción
<b>Mayor demanda por espacio residencial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Flujo migratorio sin precedentes</li> <li>Crecimiento económico (moderado) e incertidumbre comparativamente menor</li> </ul>	+	+	+
<b>Mayor demanda por vivienda como activo inmobiliario</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Menor tasa de interés de largo plazo</li> </ul>	-	+	+
<b>Mayor costo de producción</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mayor costo de suelo</li> <li>Mayores exigencias regulatorias</li> <li>Restricciones normativas</li> </ul>	+	+	-

# Chile / Período 2010-2020

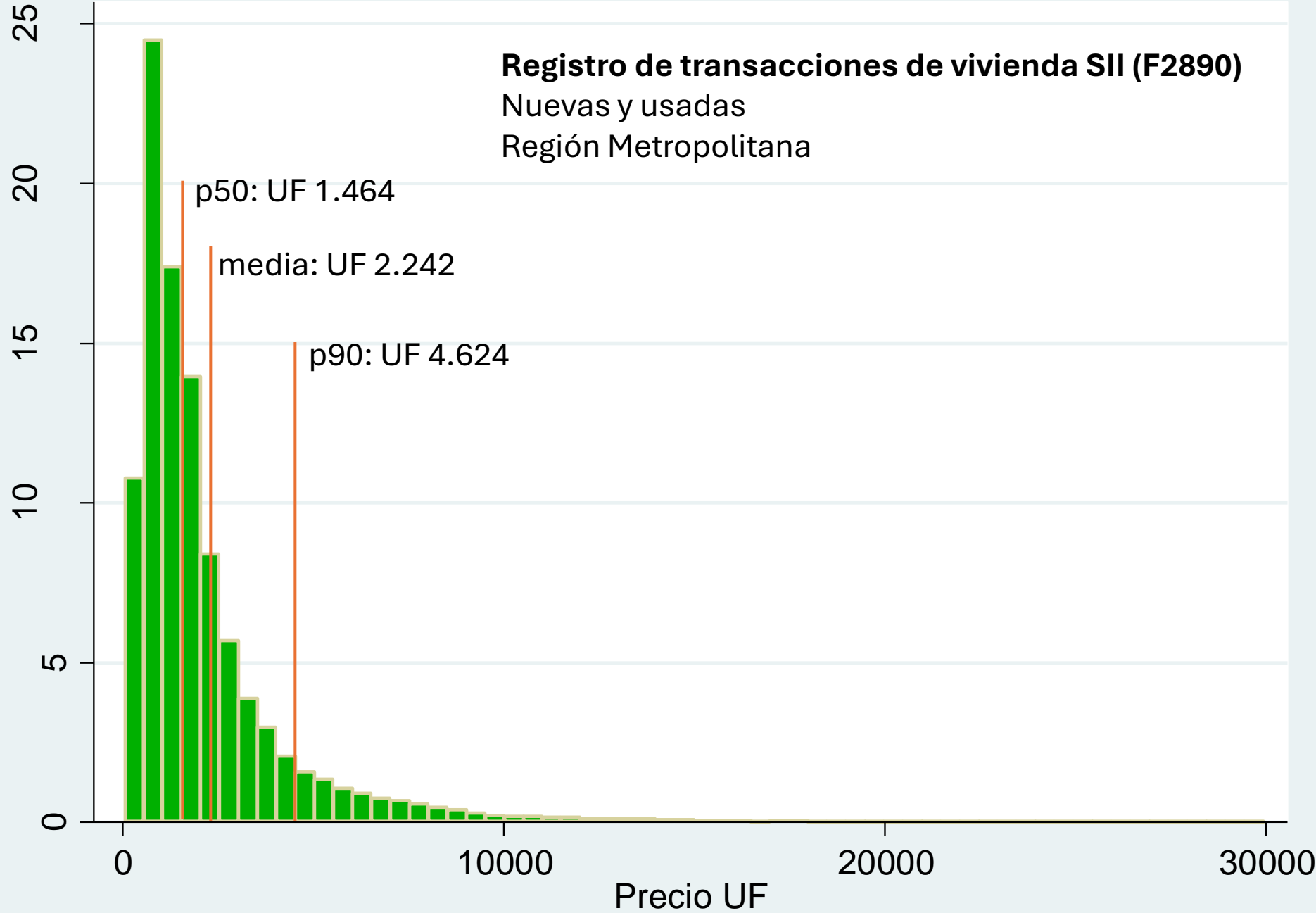
## Precios promedio duplican ritmo de crecimiento

- Ritmo de crecimiento de los precios se duplica a partir de 2010
- En el período los precios crecen 4 veces más que los ingresos



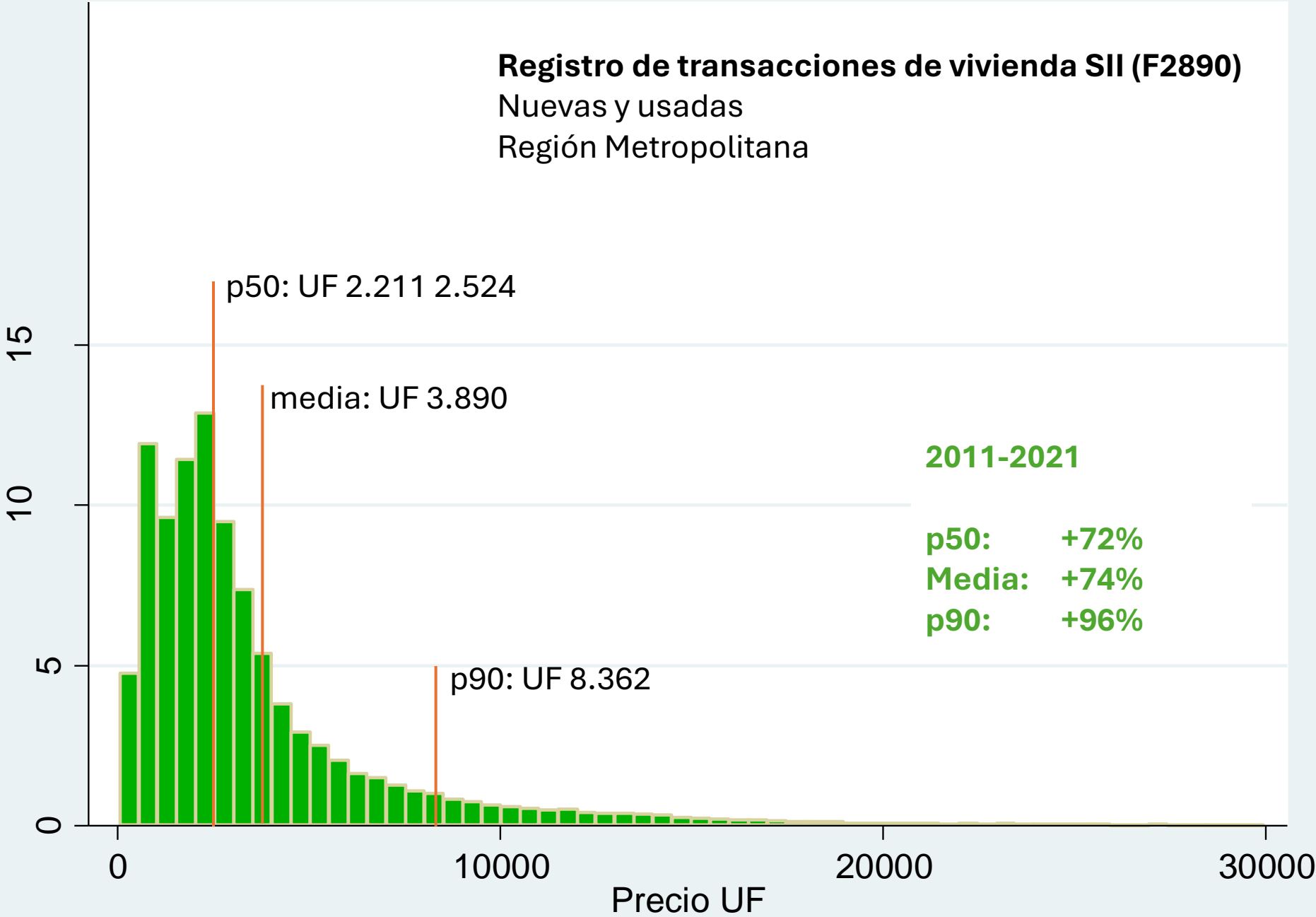
Fuente: Banco Central.

**2011**



2021

**Registro de transacciones de vivienda SII (F2890)**  
Nuevas y usadas  
Región Metropolitana

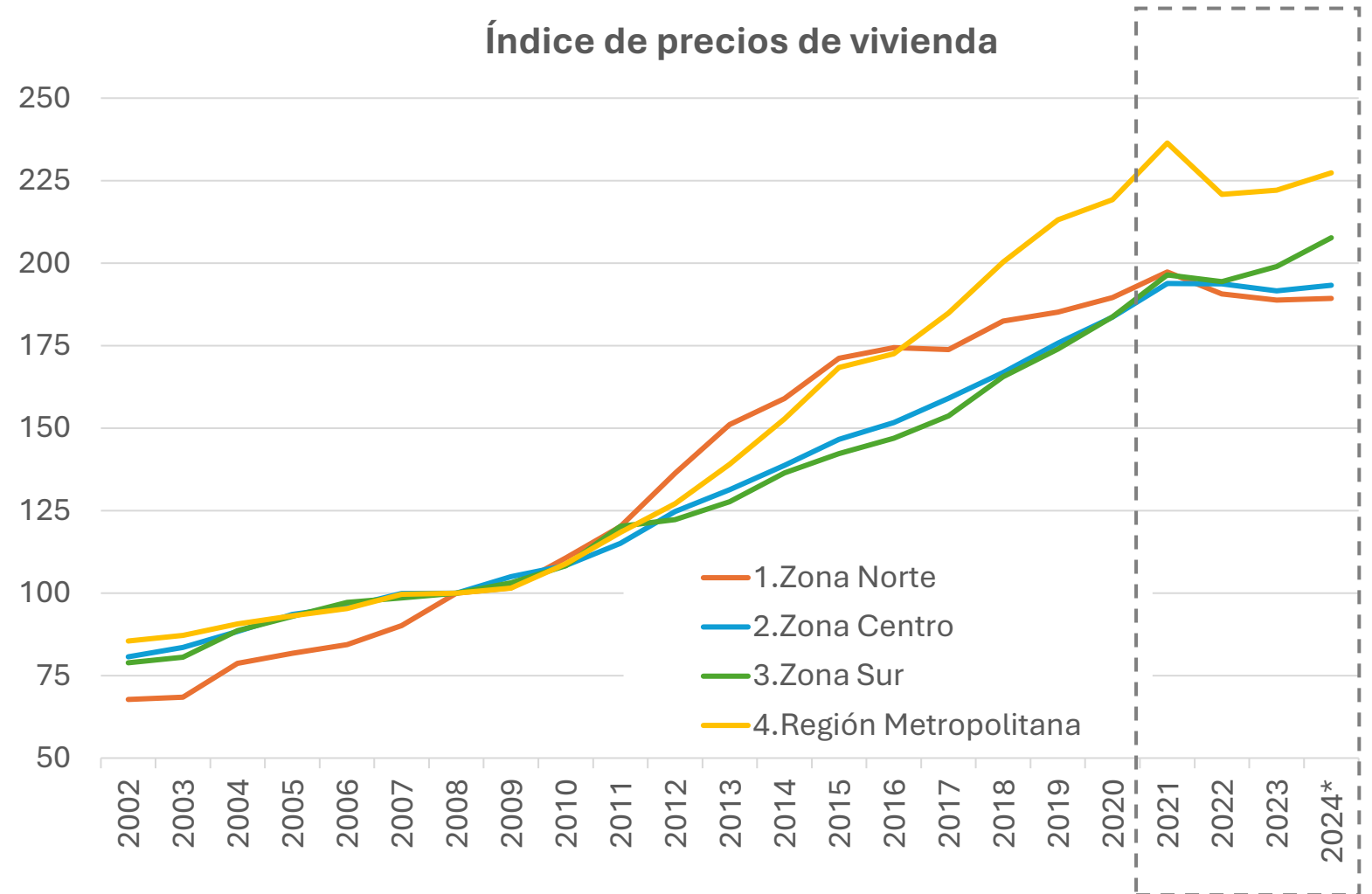


	Precios de arriendo	Precios de venta	Flujo de construcción
<p><b>Menor demanda por espacio residencial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento drástico de la inflación</li> <li>• Menor flujo migratorio</li> <li>• Menor crecimiento económico, más incertidumbre y mayor debilidad del mercado laboral</li> </ul>	-	-	-
<p><b>Menor demanda por vivienda como activo inmobiliario</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento en tasas de interés de largo plazo</li> </ul>	+	-	-
<p><b>Mayor costo de producción</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mayor costo de suelo</li> <li>• Mayores exigencias regulatorias</li> <li>• Restricciones normativas</li> </ul>	+	+	-

# Chile / Período 2022-2024

## Precios bajan y luego se mantienen

- Luego del peak en 2021, precios bajan 4,2% en 2022
- Precios estables posteriormente, pero con matices

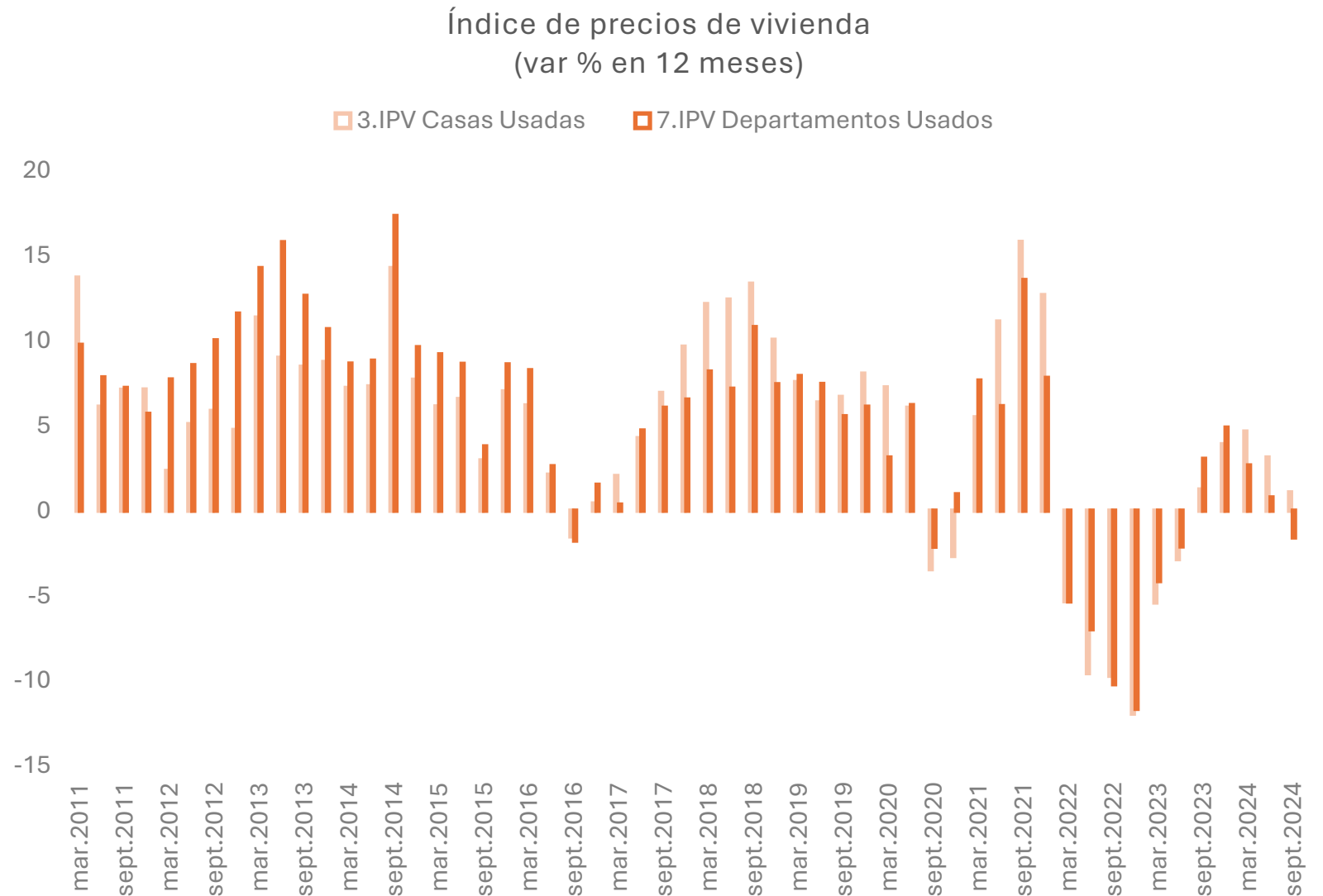


Fuente: Banco Central.

# Chile / Período 2022-2024

## Precios bajan y luego se mantienen

- Ajuste relevante en precios de viviendas usadas en 2022 y primera mitad de 2023
- Con recuperación parcial en los últimos 5 trimestres



Fuente: Banco Central.

# Chile / Período 2022-2024

## Precios bajan y luego se mantienen

- Precios de departamentos nuevos muestran bajas moderadas desde fines de 2022



Fuente: Banco Central.

# Constantes período 2010-2024

## Costos crecientes

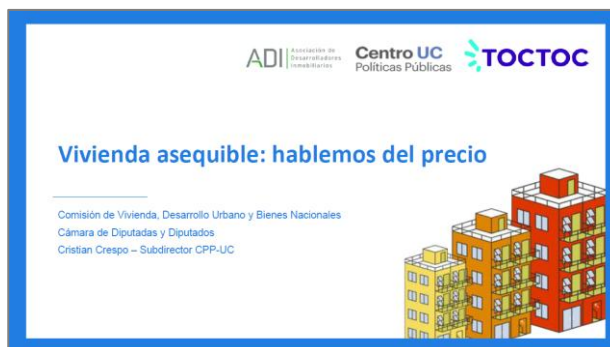
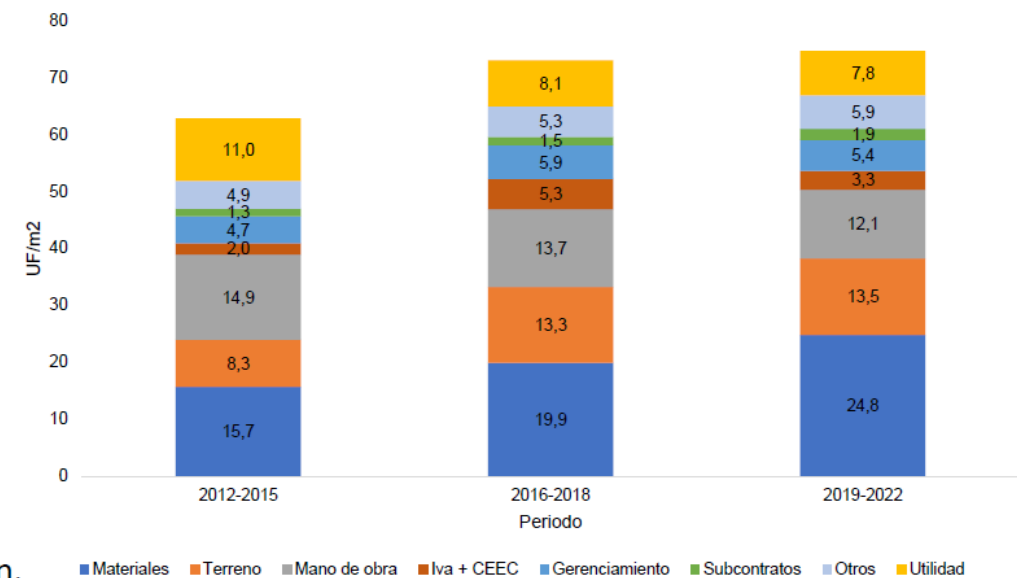
- Costos crecientes y márgenes cada vez más ajustados, a pesar del alza de precios hasta 2020 (revertida en la actual coyuntura)

### AUMENTAN LOS COSTOS DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS

- Los costos de los proyectos han experimentado un alza constante.
- Desde 51,8 UF/m<sup>2</sup> en el primer periodo a 66,9 UF/m<sup>2</sup> en el tercero, es decir, un incremento de un 29,1%.
- En el costo de materiales se observa un incremento de 58,2% entre el primer y el tercer periodo de análisis.
- Por su parte, el costo de los terrenos experimentó un aumento de 62,5%.

\* Costos y utilidades reportadas por los proyectos inmobiliarios previo a su ejecución.

Distribución de costos y utilidad ex ante\* (UF/m<sup>2</sup>) por periodo



# Constantes período 2010-2024

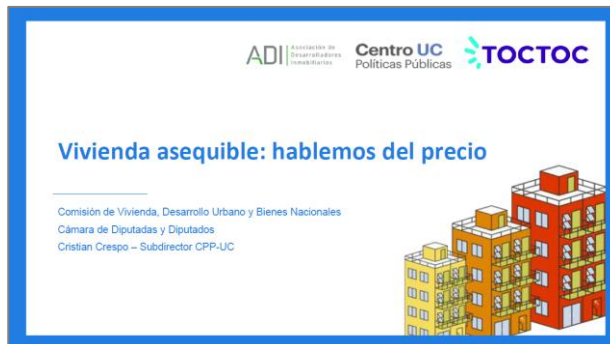
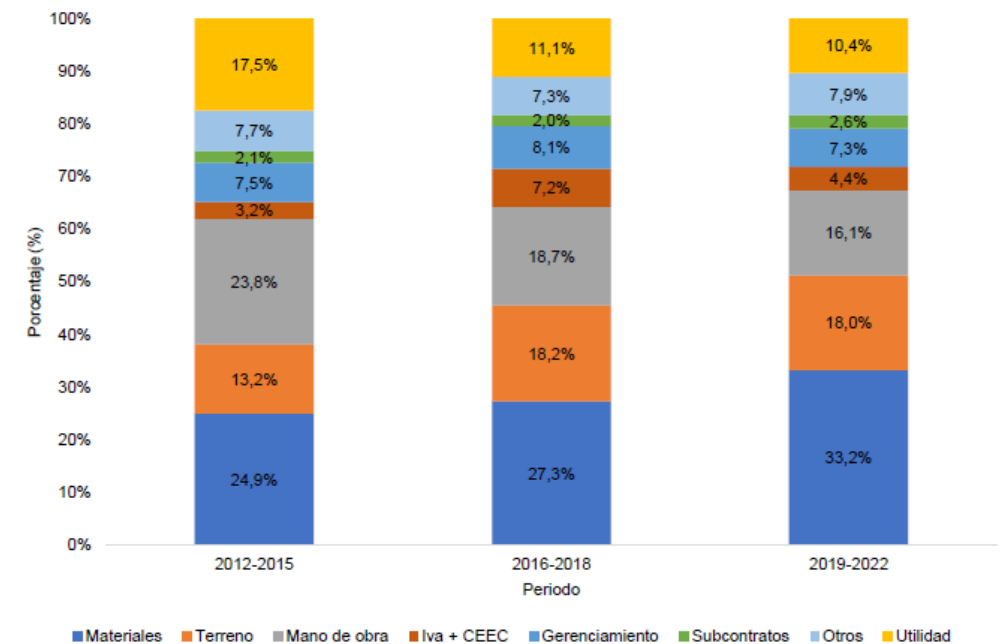
## Costos crecientes

- Costos crecientes y márgenes cada vez más ajustados, a pesar del alza de precios hasta 2020 (revertida en la actual coyuntura)

### EXISTEN CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA DE COSTOS DE LOS PROYECTOS & DISMINUYE LA UTILIDAD PROYECTADA EX ANTE

- Los materiales aumentan en 8,3 puntos porcentuales, alcanzando 33,2% desde un 24,9% al inicio.
- El costo del terreno aumenta en 4,8 puntos porcentuales. Pasa de concentrar el 13,2% al 18,0%.
- La utilidad disminuye 7,1 puntos porcentuales, de 17,5% a un 10,4%.
- En términos absolutos, la utilidad cae 3,2 UF/m<sup>2</sup> en promedio entre el primer periodo y el tercero.

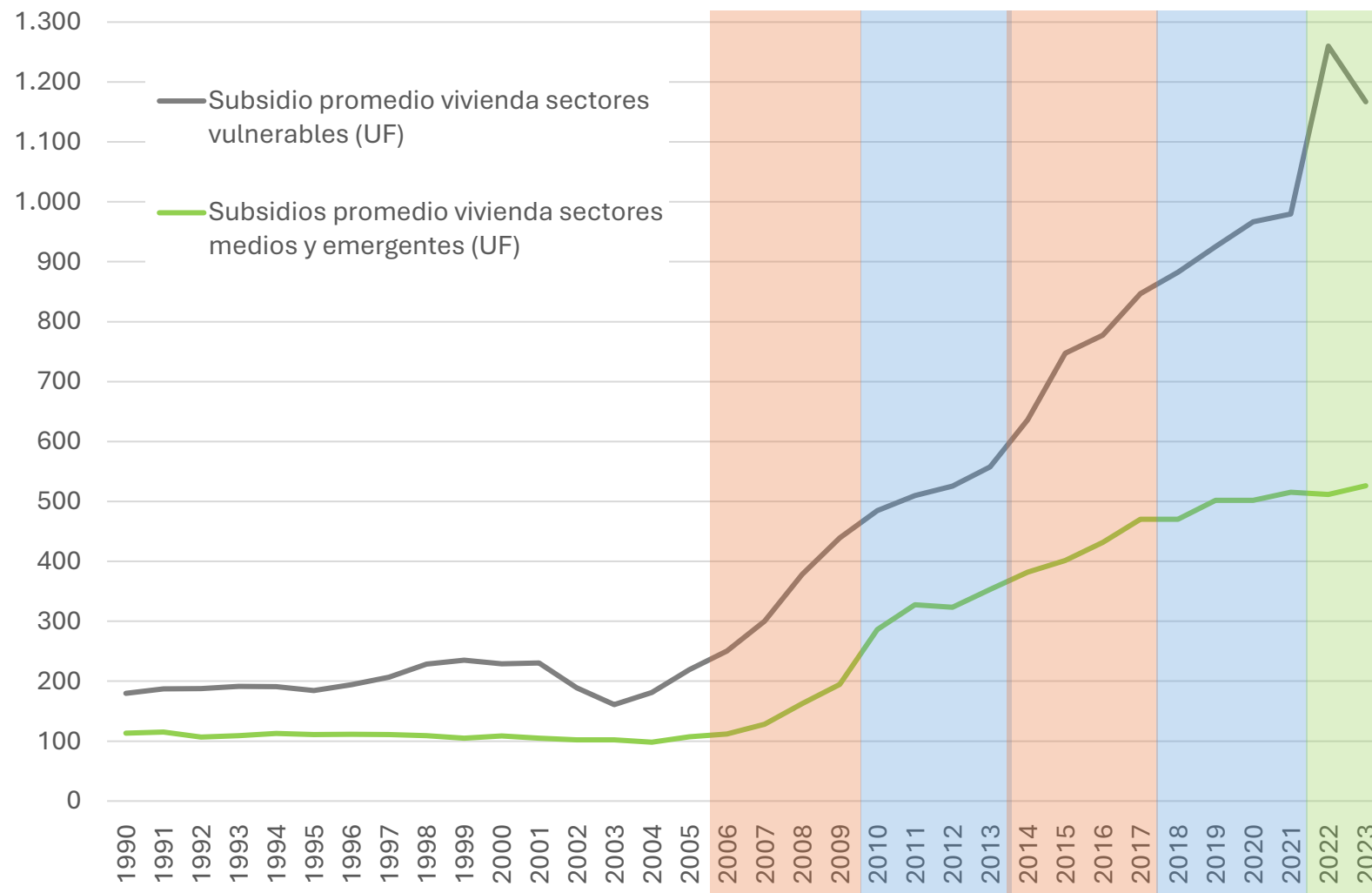
Distribución de costos y utilidades relativas ex ante (%) por periodo



# Constantes período 2010-2024

## Acelerado crecimiento de los subsidios promedio

- Subsidios promedio inician una escalada continua a partir de 2006
- Parte de esto es mejor estándar (superficie, especificaciones, normativas más exigentes y mejor localización)
- Parte de esto es impuestos, gastos financieros, mayores plazos, remuneraciones, costo de materiales, mayor costo de suelo y ajuste de precios de mercado



Fuente: elaboración propia en base a datos MINVU.

# las vías de solución

# ¿Qué hacer?

## Medidas de corto y largo plazo

### Corto plazo

#### FOCO EN REACTIVACION

- Sobrestock producto de contracción de demanda (inflación, tasas de interés, debilidad del mercado laboral)
- Ajuste es gradual, repunte en marcha pero el rezago es importante y eso tiene consecuencias
- Inversión muy disminuida, sin expectativas de aceleración en el corto plazo

### Largo plazo

#### FOCO EN AUMENTO DE OFERTA Y REDUCCION DE COSTOS (además del aumento de los ingresos reales)

- Cerrar brecha entre precios e ingresos
- Evitar crecimiento acelerado de los precios, aumento de oferta, racionalización de costos

# ¿Qué hacer?

## Medidas de corto y largo plazo

	<b>Demanda</b>	<b>Oferta</b>
<b>Corto plazo</b>	<p><b>Incentivar la compra</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ajuste de precios</li><li>- Beneficios tributarios a la compra</li><li>- Rebaja de tasa de interés</li><li>- Subsidios habitacionales</li></ul>	<p><b>Mecanismos de apoyo a la inversión</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extender vigencia de permisos de edificación</li><li>- No retirar incentivos tributarios existentes</li><li>- Stock para arriendo</li></ul>
<b>Largo plazo</b>	<p><b>Financiamiento e incentivos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Estudiar nuevas alternativas de financiamiento</li><li>- Evaluar ajustes a subsidios hipotecarios MINVU</li><li>- Reestudiar beneficios tributarios permanentes</li></ul>	<p><b>Aumentar oferta y contener costos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aumentar productividad</li><li>- Revisar estándares y exigencias técnicas</li><li>- Racionalizar permisología</li><li>- Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo</li><li>- Concesiones de suelo para oferta en arriendo</li></ul>

# ¿Qué hacer?

## Medidas de corto y largo plazo

	<b>Demanda</b>	<b>Oferta</b>
<b>Corto plazo</b>	<p><b>Incentivar la compra</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ajuste de precios (<b>en curso, alcance acotado</b>)</li><li>- Beneficios tributarios a la compra (<b>insuficientes</b>)</li><li>- Rebaja de tasa de interés (<b>en discusión</b>)</li><li>- Subsidios habitacionales (<b>en curso, bajo impacto</b>)</li></ul>	<p><b>Mecanismos de apoyo a la inversión</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extender vigencia de permisos de edificación</li><li>- No retirar incentivos tributarios existentes</li><li>- Stock para arriendo</li></ul>
<b>Largo plazo</b>	<p><b>Financiamiento e incentivos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Estudiar nuevas alternativas de financiamiento</li><li>- Evaluar ajustes a subsidios hipotecarios MINVU</li><li>- Reestudiar beneficios tributarios permanentes</li></ul>	<p><b>Aumentar oferta y contener costos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aumentar productividad</li><li>- Revisar estándares y exigencias técnicas</li><li>- Racionalizar permisología</li><li>- Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo</li><li>- Concesiones de suelo para oferta en arriendo</li></ul>

# ¿Qué hacer?

## Medidas de corto y largo plazo

	<b>Demanda</b>	<b>Oferta</b>
<b>Corto plazo</b>	<p><b>Incentivar la compra</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ajuste de precios</li><li>- Beneficios tributarios a la compra</li><li>- Rebaja de tasa de interés</li><li>- Subsidios habitacionales</li></ul>	<p><b>Mecanismos de apoyo a la inversión</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extender vigencia de permisos de edificación (<b>realizado</b>)</li><li>- No retirar incentivos tributarios existentes (<b>27bis</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>CEEC</b> <input type="checkbox"/>)</li><li>- Stock para arriendo (<b>implementación acotada</b>)</li></ul>
<b>Largo plazo</b>	<p><b>Financiamiento e incentivos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Estudiar nuevas alternativas de financiamiento</li><li>- Evaluar ajustes a subsidios hipotecarios MINVU</li><li>- Reestudiar beneficios tributarios permanentes</li></ul>	<p><b>Aumentar oferta y contener costos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aumentar productividad</li><li>- Revisar estándares y exigencias técnicas</li><li>- Racionalizar permisología</li><li>- Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo</li><li>- Concesiones de suelo para oferta en arriendo</li></ul>

# ¿Qué hacer?

## Medidas de corto y largo plazo

	<b>Demanda</b>	<b>Oferta</b>
<b>Corto plazo</b>	<p><b>Incentivar la compra</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ajuste de precios</li><li>- Beneficios tributarios a la compra</li><li>- Rebaja de tasa de interés</li><li>- Subsidios habitacionales</li></ul>	<p><b>Mecanismos de apoyo a la inversión</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extender vigencia de permisos de edificación</li><li>- No retirar incentivos tributarios existentes</li><li>- Stock para arriendo</li></ul>
<b>Largo plazo</b>	<p><b>Financiamiento e incentivos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Estudiar nuevas alternativas de financiamiento</b></li><li>- Evaluar ajustes a subsidios hipotecarios MINVU</li><li>- Reestudiar beneficios tributarios permanentes</li></ul>	<p><b>Aumentar oferta y contener costos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aumentar productividad</li><li>- Revisar estándares y exigencias técnicas</li><li>- <b>Racionalizar permisología</b></li><li>- Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo</li><li>- <b>Concesiones de suelo para oferta en arriendo</b></li></ul>

# ¿Qué hacer?

## Medidas de corto y largo plazo

	<b>Demanda</b>	<b>Oferta</b>
<b>Corto plazo</b>	<p><b>Incentivar la compra</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ajuste de precios</li><li>- Beneficios tributarios a la compra</li><li>- Rebaja de tasa de interés</li><li>- Subsidios habitacionales</li></ul>	<p><b>Mecanismos de apoyo a la inversión</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extender vigencia de permisos de edificación</li><li>- No retirar incentivos tributarios existentes</li><li>- Stock para arriendo</li></ul>
<b>Largo plazo</b>	<p><b>Financiamiento e incentivos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Estudiar nuevas alternativas de financiamiento</li><li>- <b>Evaluar ajustes a subsidios hipotecarios MINVU</b></li><li>- <b>Reestudiar beneficios tributarios permanentes</b></li></ul>	<p><b>Aumentar oferta y contener costos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aumentar productividad</li><li>- Revisar estándares y exigencias técnicas</li><li>- Racionalizar permisología</li><li>- Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo</li><li>- Concesiones de suelo para oferta en arriendo</li></ul>

# ¿Qué hacer?

## Medidas de corto y largo plazo

	<b>Demanda</b>	<b>Oferta</b>
<b>Corto plazo</b>	<p><b>Incentivar la compra</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ajuste de precios</li><li>- Beneficios tributarios a la compra</li><li>- Rebaja de tasa de interés</li><li>- Subsidios habitacionales</li></ul>	<p><b>Mecanismos de apoyo a la inversión</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extender vigencia de permisos de edificación</li><li>- No retirar incentivos tributarios existentes</li><li>- Stock para arriendo</li></ul>
<b>Largo plazo</b>	<p><b>Financiamiento e incentivos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Estudiar nuevas alternativas de financiamiento</li><li>- Evaluar ajustes a subsidios hipotecarios MINVU</li><li>- Reestudiar beneficios tributarios permanentes</li></ul>	<p><b>Aumentar oferta y contener costos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aumentar productividad</li><li>- <b>Revisar estándares y exigencias técnicas</b></li><li>- Racionalizar permisología</li><li>- <b>Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo</b></li><li>- Concesiones de suelo para oferta en arriendo</li></ul>

# **Acceso a la vivienda**

## **El desafío de cerrar las brechas**

Slaven Razmilic

Marzo 2025, Instituto Libertad y Desarrollo