

## ¿QUÉ HAY DETRÁS DE LA FALTA DE ACCESO A LA VIVIENDA?

- En los últimos años, Chile gasta más en vivienda que el promedio de los países de la OCDE y el tiempo necesario para adquirir una vivienda ha aumentado significativamente.
- Por el lado de la oferta de viviendas, ésta se ha reducido debido a alza en los costos de materiales, terrenos y las mayores restricciones normativas.
- El resultado es un menor acceso a la vivienda, lo que se ha reflejado en el aumento de campamentos y otras formas de tenencia irregular.
- En el Congreso se discute una iniciativa para subsidiar la tasa de interés, lo que facilitaría su compra. Sin embargo, esta medida no aborda los temas más estructurales, como el menor ingreso de las familias debido al bajo crecimiento económico y los distintos factores que han encarecido el acceso a la vivienda.

Durante los últimos años, la preocupación en Chile por el acceso a la vivienda ha aumentado considerablemente. De acuerdo a datos de la OCDE 2024, más de un 70% de las personas afirmó estar “preocupada” o “muy preocupada” por no poder encontrar o mantener una vivienda adecuada<sup>1</sup>. A su vez, solo un 15% de los encuestados cree que cualquier trabajador puede comprar su propia vivienda, mientras que en 2009 esta expectativa alcanzaba el 55% según la Encuesta Bicentenario 2024<sup>2</sup>.

Esta percepción de inaccesibilidad a la vivienda se ha intensificado en los últimos años. En parte porque el sector de la construcción ha estado menos dinámico, afectado por la pandemia, el estallido de violencia de 2019 y el deterioro económico, lo que ha restringido la oferta. Por el lado de la demanda, se ha visto un acceso más restringido al crédito, con tasas de interés de largo plazo altas<sup>3</sup>, un mercado laboral débil que merma el ahorro y el crecimiento de los ingresos familiares.

<sup>1</sup> Centro de Estudio MINVU, Base de Datos de Vivienda Asequible OCDE, 2024.

<sup>2</sup> Encuesta Nacional Bicentenario UC 2024 – Universidad Católica.

<sup>3</sup> Se observa un incremento en el costo de endeudarse. En noviembre de 2019, la tasa de interés para el financiamiento de una vivienda era del 1,99%, mientras que en diciembre de 2023 ascendió al 5,21%. La última cifra disponible, correspondiente a febrero de 2025, indica que esta tasa se ubicó en 4,45%.

Como resultado, el déficit habitacional no ha disminuido, sino que se ha mantenido alto en los últimos 16 años<sup>4</sup>. Asimismo, ha aumentado el número de familias viviendo en campamentos<sup>5</sup> y tomas ilegales y las dificultades para desalojar a las personas que ahí habitan.

En el presente documento analizamos algunos de los elementos que son parte de este problema, los cuales se analizaron en un seminario organizado recientemente por Libertad y Desarrollo<sup>6</sup>.

### **INGRESOS MENOS DINÁMICOS QUE LOS PRECIOS Y CONDICIONES MÁS RESTRICTIVAS AL CRÉDITO**

La asequibilidad de la vivienda se mide en función de la relación entre el gasto en vivienda como proporción de los ingresos del hogar. Actualmente, este indicador se ha visto gravemente afectado debido al desacople entre los precios de las viviendas y los ingresos de las familias. En el Gráfico N°1 se observa que, independiente de la metodología de medición, durante la última década, los precios de las viviendas en Chile han crecido más que los ingresos. Entre 2010 y 2024, mientras el precio de las viviendas se duplicó, el índice real de remuneraciones solo aumentó un 29%.

De esta forma, Chile presenta una carga de gasto en vivienda superior al promedio de la OCDE. Mientras que en los países de este grupo el gasto en vivienda (arriendo o dividendo) representa en promedio un 23% de los ingresos, en Chile supera el 27%. Asimismo, según el indicador *Price Income Ratio* (PIR) de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), en Chile una familia el año 2023 debería destinar 11,4 años de sus ingresos para poder acceder a una vivienda<sup>7</sup>. Mientras que, el PIR era de 3,5 en 2003, año que se comenzó a medir.

Este mayor gasto en vivienda en proporción a los ingresos ha impactado especialmente a los hogares de menores ingresos. Un estudio de Déficit Cero, evidencia la creciente carga financiera que representa el arriendo para los ingresos

---

<sup>4</sup> Entre los años 2006 y 2022, el déficit cuantitativo oficial estimado por el Ministerio de Desarrollo Social y Familia a partir de la encuesta CASEN paso de 544.260 a 552.046 viviendas. Más información en el siguiente [link](#).

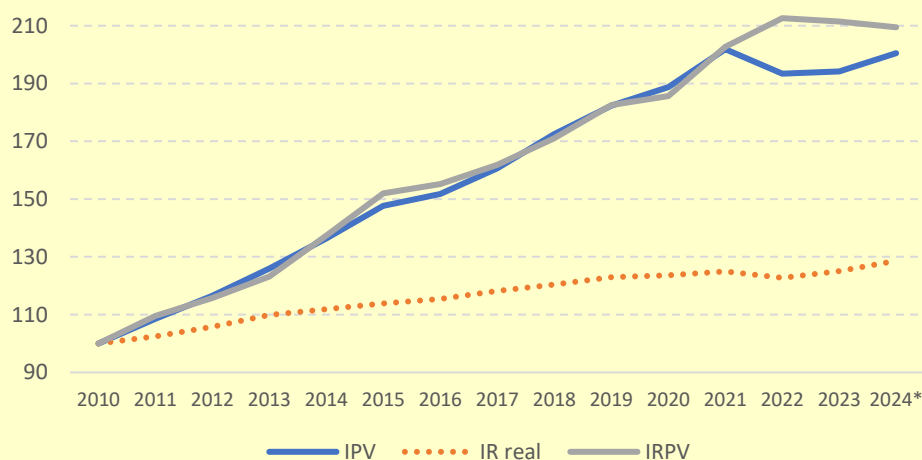
<sup>5</sup> Según cifras de Techo Chile, en 2011 había 46.762 familias en 981 campamentos, mientras que en 2022-2023 se catastraron 113.887 familias en 1.290 campamentos.

<sup>6</sup> Más información en: [Link](#)

<sup>7</sup> Según su metodología, el rango asequible es hasta tres años, moderadamente asequible de tres a cinco años y más de cinco años se considera no asequible.

del hogar. Si en el año 2009, el arriendo representaba un 30% de los ingresos para la mediana del primer quintil, en 2022 ha aumentado y supera el 56%<sup>8</sup>.

**AUMENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA ES MAYOR AL INGRESO FAMILIAR**  
Gráfico N°1. Índice de precio IPV del Banco Central, IRPV de la CChC e IR real del INE  
(base 100=2010)



Fuente: Elaboración LyD a partir de la información del Banco Central y CChC. Para el caso del índice de remuneraciones y el Índice Real de Precio de la CChC los índices están a nivel mensual y se determina el valor promedio del año.

Otro elemento que presiona a los precios tiene relación con un aumento de la demanda que, como veremos más adelante, la oferta no ha podido absorber. Entre los factores que presionan a la demanda están los cambios demográficos como un mayor flujo de migrantes y una reducción en el tamaño de los hogares. En efecto, mientras en 2010 había cerca de 400 mil personas extranjeras, en 2024 la cifra alcanzó el millón y medio aproximadamente. Además, según el Instituto Nacional de Estadística (INE), en 1992 había en promedio 4 personas por hogar, mientras que en 2024 la cifra bajó a 2,9 personas. También se ha registrado un aumento en la esperanza de vida, pasando de 74,1 años en 1992 a 81,8 años en 2025<sup>9</sup>.

Este contexto ha llevado a que menos hogares puedan acceder a la propiedad de una vivienda. Mientras que, en 1992, el 61,47% de los hogares eran propietarios, en 2022, esta cifra se redujo al 52,02%, según la encuesta CASEN. Como consecuencia, ha

<sup>8</sup> Déficit Cero. *Análisis déficit y fragilidad habitacional Encuestas Casen 2009 a 2022*. Más información en el siguiente [link](#).

<sup>9</sup> INE, *Proyecciones y Estimaciones de Población 1992-2050, Total País, proyección base 2017*.

aumentado la proporción de hogares que arriendan o viven en condiciones de tenencias irregulares, como en campamentos.

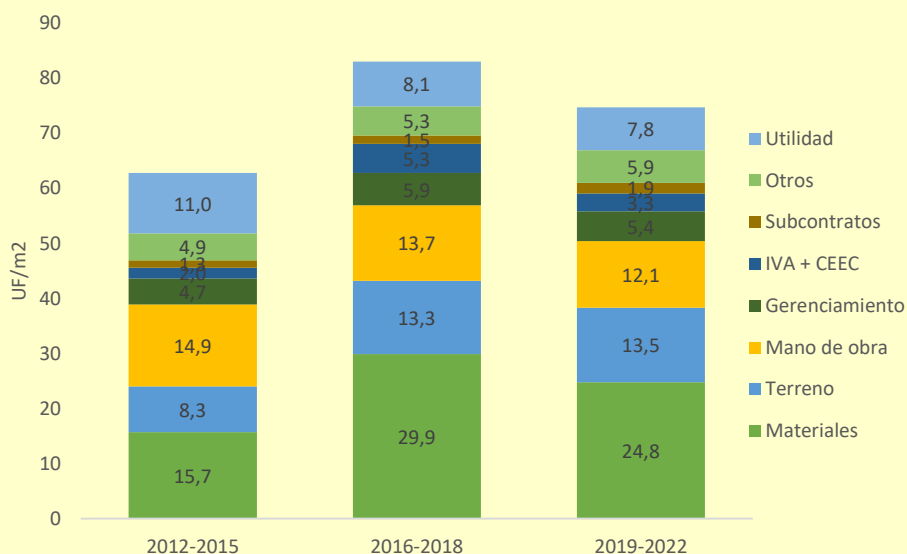
**MAYORES COSTOS DESINCENTIVAN CRECIMIENTO DE LA OFERTA**

En los últimos años, se ha registrado un aumento sostenido en los precios de la vivienda. Si bien esta tendencia se observa en muchos países, este fenómeno respondería a múltiples causas<sup>10</sup>. Entre ellos se encuentra la restricción provocada por la falta de flexibilidad en la planificación territorial que impide el crecimiento de las ciudades y de su equilibrada densificación; los mayores requisitos en los permisos para construir; condiciones de financiamiento menos favorables; entre otros factores.

Lo anterior se refleja en el aumento en el costo de los proyectos inmobiliarios, impulsado por el alza en los precios de los materiales y de los terrenos y la caída de la rentabilidad de estos proyectos que reduce los incentivos a invertir en la construcción de viviendas (ver Gráfico N°2).

**AUMENTAN LOS COSTOS Y CAE LA RENTABILIDAD DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS**

Gráfico N°2. Distribución de costo y utilidad ex ante\* (UF/m<sup>2</sup>) por período



Fuente: Presentación *Vivienda asequible: hablemos del precio*. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), Centro UC Políticas Públicas y TOCTOC. \*Costos y utilidades reportadas por los proyectos previo a su ejecución.

<sup>10</sup> Más información en The Economist. *The house-price supercycle is just getting going*. Octubre 2024.

Además, estos mayores costos también han incidido en el encarecimiento de la política habitacional del Estado. Se debe tener en cuenta que, en 10 años, el valor promedio del subsidio habitacional de la vivienda sin deuda (Fondo Solidario de Elección de Vivienda) que se entrega a las familias aumentó un 54%, de 719,7 UF a 1.106,3 UF entre 2015 y 2025<sup>11</sup>.

Otros factores que han contribuido al aumento en el costo y, por ende, en el precio de las viviendas son los cambios normativos, los cuales han elevado los estándares al exigir mayores especificaciones técnicas y aplicar nuevos ajustes regulatorios<sup>12</sup>. Dentro de estos, uno de los cambios normativos más importante fue la implementación, en 2016, del IVA a la venta habitual de vivienda establecido en la Reforma Tributaria 2014. Se estima que esta medida provocó un aumento de entre 9,6% y 12,6% en el precio de venta de la vivienda<sup>13</sup>.

### **EL RESULTADO ES ESPERABLE: CAÍDA EN VENTAS**

En los últimos años, la venta de viviendas ha disminuido considerablemente, lo que ha generado una acumulación de stock disponible, dificultando aún más la inversión en nuevos proyectos inmobiliarios. Según datos de la CChC, la demanda por viviendas nuevas en Chile sigue siendo débil, con una caída proyectada del 9,4% al cierre de 2024, mientras que el stock de viviendas nuevas a la venta (a nivel nacional) superó las 105.000 unidades al finalizar el año.

Al mismo tiempo, los permisos de edificación para nuevas viviendas han disminuido tanto en cantidad como en superficie, alcanzando su nivel más bajo en años. En el Gráfico N°3, se observa que el número de permisos en 2024 fue de 80.038, mientras que el promedio de los últimos 10 años superó las 130 mil viviendas.

---

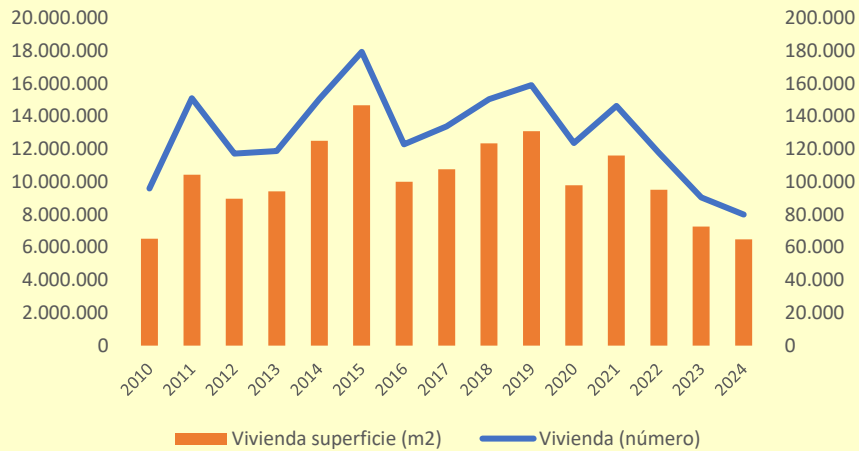
<sup>11</sup> Para este análisis se utilizar la Circular 1 de la División de Política Habitacional. Más información en el siguiente [link](#).

<sup>12</sup> Entre las principales normas técnicas se destacan la normativa acústica de 2005, la regulación sobre la aislación térmica y envolventes de 2006, la Ley de Ascensores de 2008, las disposiciones de hormigón y espesor de muros de 2011, y la Ley de Ductos de 2018. Además, se consideran la Ley de Reconstrucción de 2012, la implementación del IVA y Reforma Tributaria de 2014, la Ley de Aportes al Espacio Público de 2019 y Ley de Integración Social de 2022. Para más información, ver presentación PIR de la CChC (2024). [Link](#)

<sup>13</sup> Más información en: Idrove y Lozano (2024). *Shocks regulatorios al mercado inmobiliario de Chile: ¿Cuánto del IVA a la vivienda se transfiere a precio de venta?* Revista de Análisis Económico, Vol. 39, N°2, pp. 33-59 (octubre 2024).

**2024 CIERRA CON EL MENOR NÚMERO DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS**

**Gráfico N°3. Número de viviendas y superficie autorizada en obras nuevas, total país**



Fuente: Elaboración LyD a partir de la información del INE.

**CONSIDERACIONES PARA MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA**

El acceso a la vivienda debe ser una prioridad. Para abordarlo, se requiere tener en consideración las distintas dimensiones que afectan, tanto desde la demanda como desde la oferta.

Desde la demanda, es fundamental una robusta reactivación económica para fortalecer el empleo y los ingresos de las familias. Por el lado de la oferta, mejorar la planificación para un mejor uso del suelo y racionalizar los costos ayudará a dinamizar la inversión en el sector.

En este sentido, se está discutiendo un proyecto de ley (Boletín N°17.368-05) que facilita la compra de vivienda de hasta 4.000 UF. Esta iniciativa propone un subsidio que reduce hasta 60 puntos porcentuales la tasa de interés, con el objetivo de mejorar las condiciones de financiamiento a la vivienda para las familias y dar garantías a las empresas constructoras.

Tal como se ha mostrado en este documento, aunque esta iniciativa apunta en la dirección adecuada, las condiciones crediticias son solo una parte del problema. También es necesario avanzar en promover una mayor oferta que responda a la

demanda existente; para ello se debe mejorar la productividad en el sector<sup>14</sup>, actualizar los estándares y exigencias técnicas, actualizar la normativa para fomentar una densificación equilibrada, eliminar los permisos innecesarios y agilizar la gestión de aquellos imprescindibles para ayudar a contener el aumento de costos en el sector.

Solo con una mirada integral de cómo resolver el problema de acceso a la vivienda será posible disminuir el déficit habitacional que sufre el país y revertir la tendencia al alza del número de familias que viven en campamentos.

---

<sup>14</sup> La Comisión Nacional de Evaluación y Productividad ha realizado propuestas relacionadas para el sector. Más información en el siguiente [link](#).