

No solo ocurre en Chile: Por qué cuesta comprar una vivienda en la actualidad

Por Francisco Zúñiga Tapia

Domingo 27 octubre de 2024 | 07:40



Si hay algo en común entre un profesional que egresó de la universidad en Chile o en cualquier país, es la dificultad de tener acceso a una vivienda.

Se trata de un problema que aumentó en las últimas décadas, transformándose en un verdadero dolor de cabeza para los jóvenes que buscan una mejor opción en el mercado inmobiliario.

Esta barrera habitacional ocurre en varias partes del mundo, debido principalmente a múltiples factores, entre ellos, los bajos sueldos y el precio de las propiedades que se ha incrementado en los últimos 15 años.

BioBioChile conversó con [Francisco Ackermann](#), quien es ingeniero comercial y especialista en educación financiera, para conocer las razones de esta tendencia mundial que afecta a millones de jóvenes sin distinción de nacionalidad.

Las dificultades de adquirir una vivienda en Chile (y el mundo)

Ya sea en Europa, Oceanía, Asia o Latinoamérica, comprar una vivienda o incluso arrendar se ha transformado en un desafío para la población joven que se inserta en el mundo laboral por primera vez.

Es que el esfuerzo por acceder a una solución habitacional, es una mochila demasiado cargada para las actuales generaciones. El ranking de [Demographia International Housing Affordability](#) hizo un estudio este 2024, para medir cuántos ingresos anuales completos se necesitan para comprar una vivienda.

Actualmente, **Hong Kong** es el mercado inmobiliario más inaccesible, donde se requieren 19 ingresos totales para comprar una propiedad. Esto significa que los hongkoneses deben destinar el 100% de su ingreso durante 19 años para comprar una vivienda.



Las casas colmena de Hong Kong | Michael Wolf

Si miramos la realidad de otros países, hay resultados que lucen desalentadores. Por ejemplo, en Nueva Zelanda una vivienda equivale a 10.8 ingresos anuales, y Australia con 8.2.

En comparación, países como Singapur, Canadá, Irlanda y Estados Unidos necesitan unos 5 ingresos anuales, para adquirir una propiedad.

De igual manera, en Chile, una familia necesita aproximadamente 9 ingresos anuales para comprar una vivienda. Una tarea casi imposible.

¿Por qué son costosas las viviendas actuales?

En palabras de Francisco Ackermann, la dificultad para comprar una vivienda, se debe a la alta demanda que generan las propiedades.

“Si me compro una casa en un lugar muy alejado, lo más probable es que la consiga muy barato, pero no voy a tener lo que está buscando la gran mayoría, que es tener acceso a un mejor trabajo, educación y salud. Entonces las ciudades más desarrolladas están limitadas en su territorio, por eso se limitan las edificaciones y la altura, para que no llegue tanta gente”, expone el especialista que escribió el libro “Con Peras y Finanza\$”.

En esa misma línea, Ackermann subrayó que las dificultades de comprar una vivienda en Chile, se deben principalmente a que “las propiedades están indexadas a la inflación, por ende, han tenido un aumento de precios reales y otro ocasionado por los créditos, en un momento que había bajas tasas, entonces las personas pudieron tener acceso a mejores precios en las viviendas pero con un importante nivel de endeudamiento”.

Por este motivo, la demanda que crecía por causa de las personas que querían comprar propiedades, hizo que los precios aumentaran de valor. “Hoy para acceder a una vivienda se requiere el doble de renta”, repasa Ackermann a la presente redacción.

Un factor a considerar son los dividendos, que subieron un 103% desde el año 2019, según el análisis de la [Cámara Chilena de la Construcción](#). Desde entonces, una persona en el año 2019, que iba a comprar una vivienda a 2.000 UF, tenía que pagar un dividendo de \$177.000, hoy debe pagar cerca de \$360.000, debido al aumento en las tasas de interés y el valor de las propiedades, detalla Felipe Oelckers, director de Ingeniería Comercial en la Universidad Andrés Bello.

Es más, hace cinco años, para acceder a una vivienda de 2.000 UF se necesitaba una renta de \$700.000, hoy la cifra ronda en torno al \$1.500.000, complementa Oelckers.

Las alternativas para financiar una casa propia

Un estudio realizado por la [Universidad San Sebastián \(USS\)](#), encuestó a 1.189 residentes de 205 comunas de Chile, y un 66,7% de las personas creen que no podrán acceder a un crédito hipotecario para comprar una vivienda.

Según los resultados publicados por El Mercurio, entre las razones por las que se complicaría el acceso al financiamiento, es que no tienen capacidad de pago (40,6%), las tasas de interés muy altas (33,1%) y que la persona ya tiene una vivienda (31,7%).

Al respecto, Francisco Ackerman, señala que “para las personas que tengan menores recursos, acceder a subsidio es una buena alternativa”.

Debido a este escenario, el ingeniero comercial advierte de la relevancia de contar con “un ahorro mensual constante, para después pagar, por ejemplo, un pie de 10 millones de pesos”.

“La persona que todos los meses aparta un monto y lo tiene guardado, ya está con el hábito de que en algún minuto va a tener una casa propia, entonces el hábito del ahorro es una clave fundamental”, agrega.

Aunque en el mercado inmobiliario, actualmente se encuentran otra opción, menos conocida, como utilizar el “arriendo con compromiso de compra”, para que el pago del arriendo se abone a la propiedad. “La inmobiliaria está prestando el departamento, mientras tú lo pagas, después el arriendo se convierte en tu propiedad”, concluye Ackermann.