



Acceso a la vivienda en Chile: PIR

NOVIEMBRE 2024

Nicolás León R.

Gerente 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

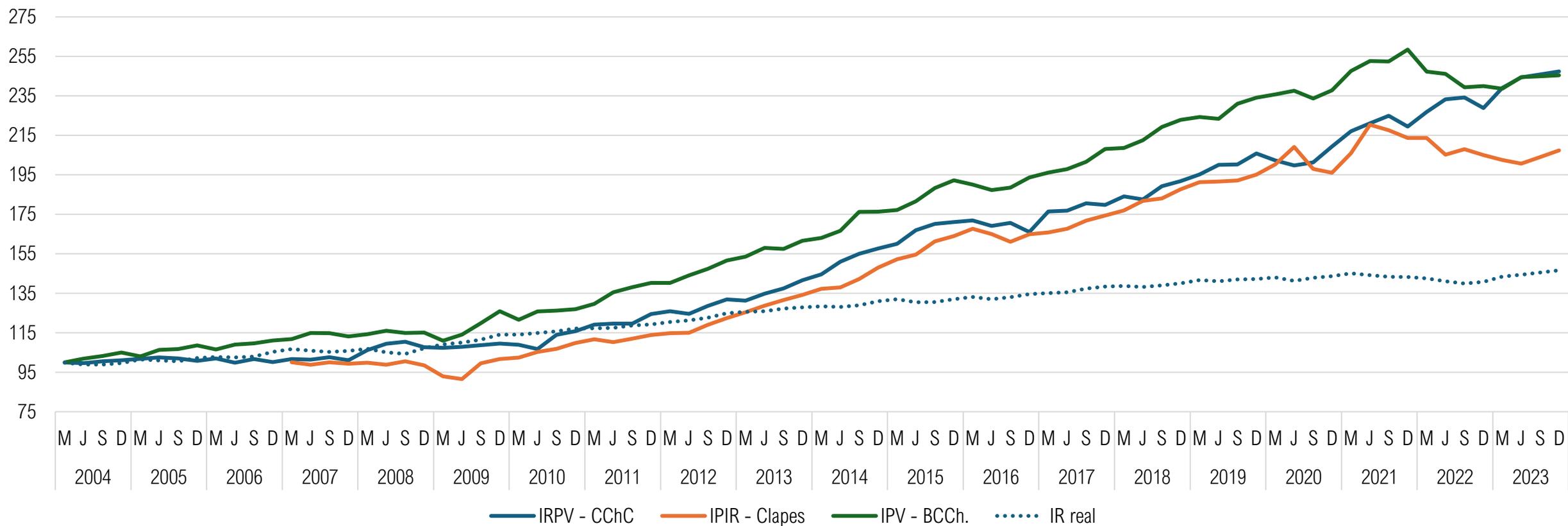
Personas en situación de calle

~ 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.

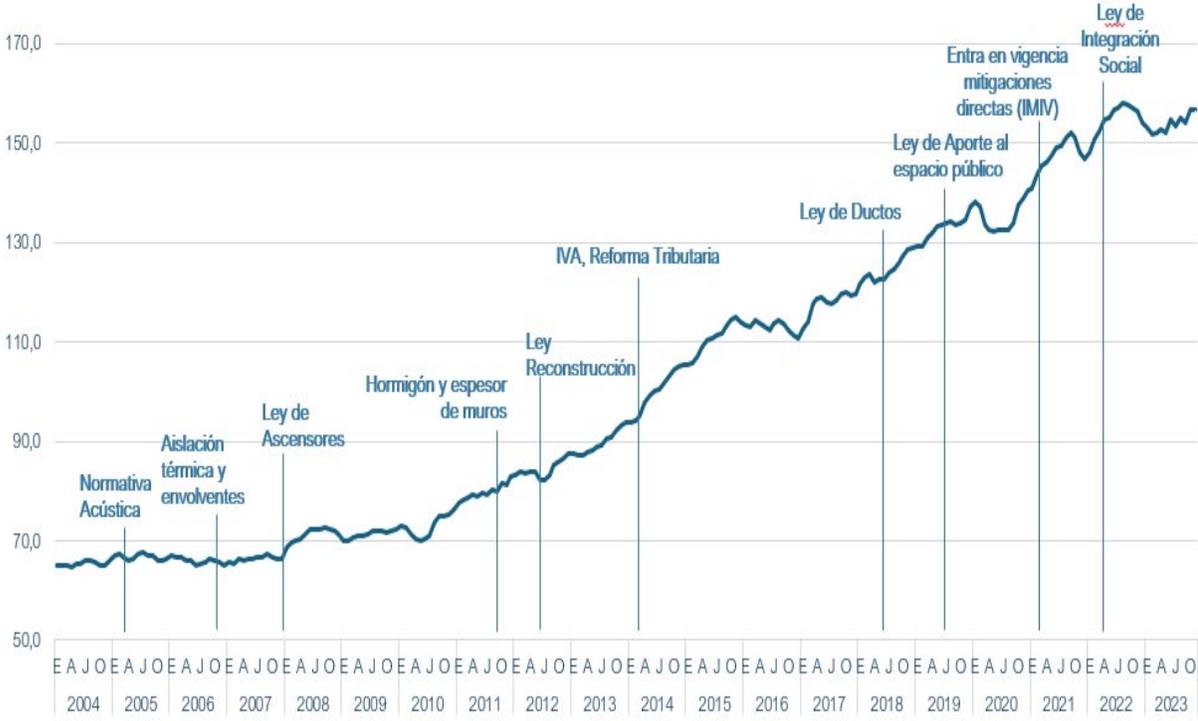
Dificultad en el acceso a la vivienda – Índices de precios vs índice ingreso familiar



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.

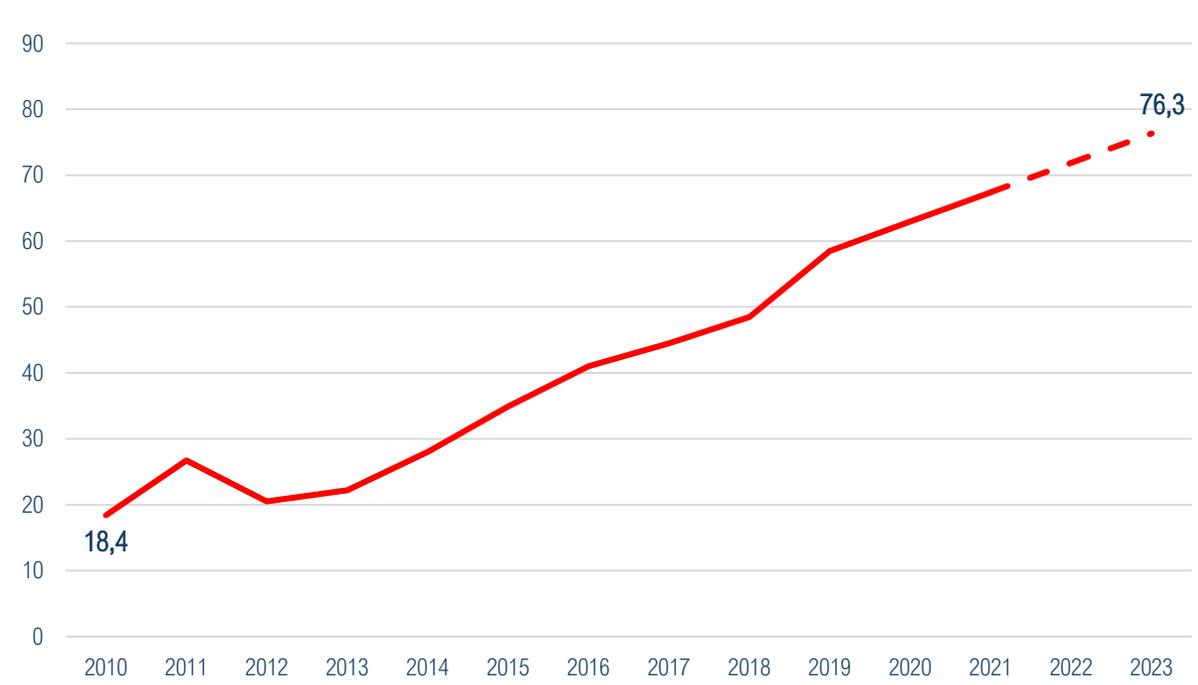
FACTORES RELACIONADOS A LA OFERTA: INCREMENTO EN LOS COSTOS

Normativas que encarecen la producción de viviendas



Fuente: Elaboración propia CChC.

Crecimiento Valor del suelo (UF\$/m2)

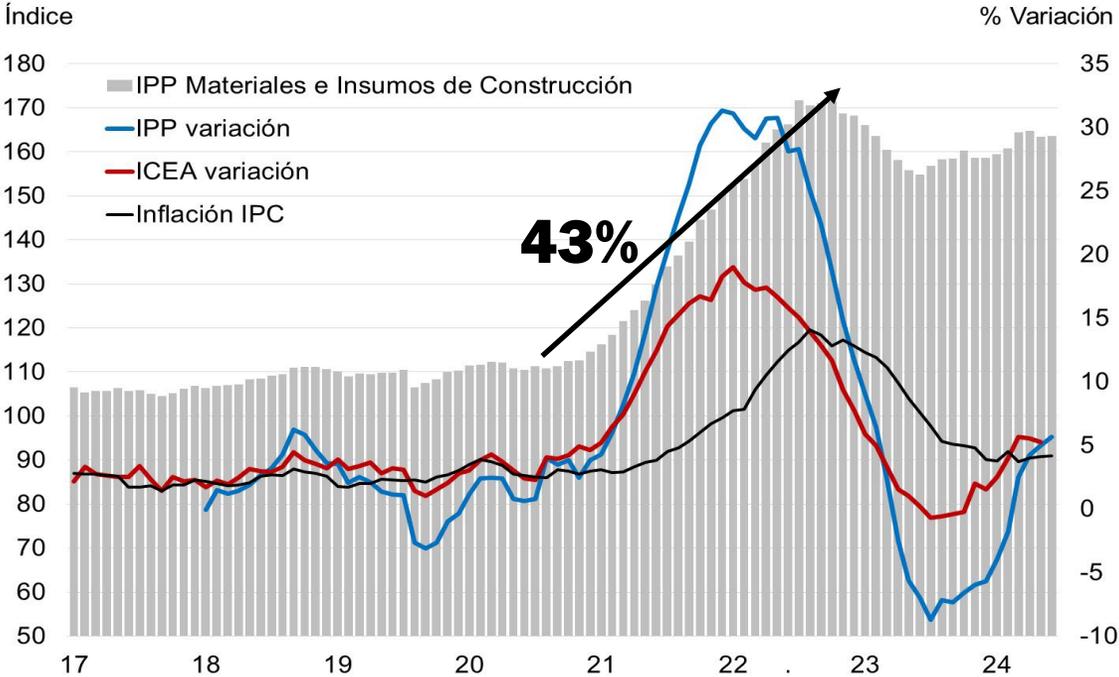


Fuente: CChC en base a informes Infogis - Toctoc
 Nota: Línea punteada corresponde a una proyección de la evolución recogida por Infogis.

FACTORES RELACIONADOS A LA DEMANDA

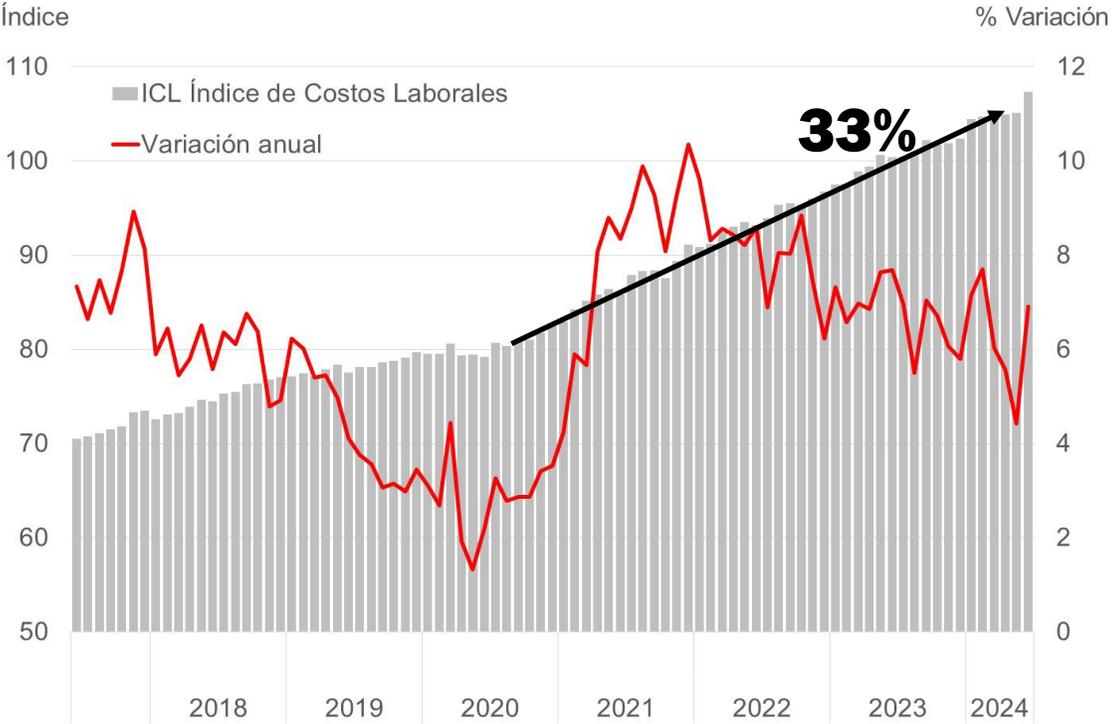
FACTORES RELACIONADOS A LA OFERTA: INCREMENTO EN LOS COSTOS

Crecimiento de precios de materiales



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

Crecimiento de costos laborales

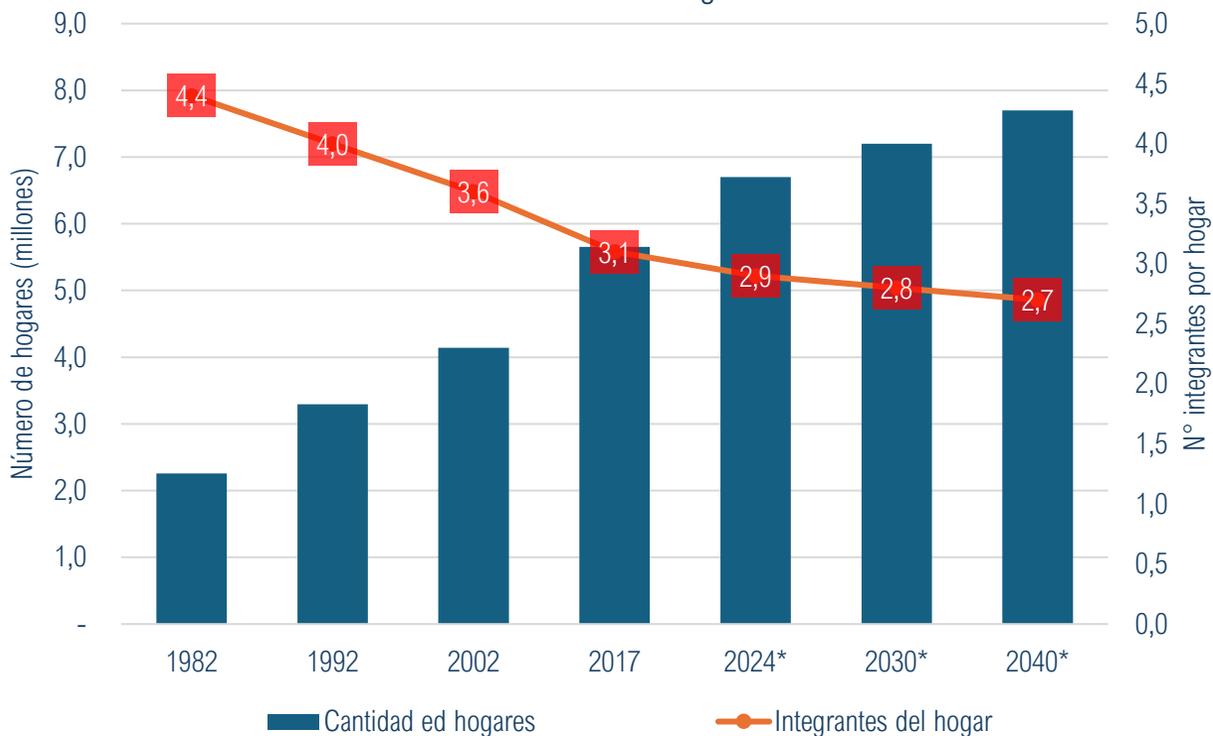


Fuente: CChC en base a Instituto Nacional de Estadísticas (INE)

FACTORES RELACIONADOS A LA DEMANDA

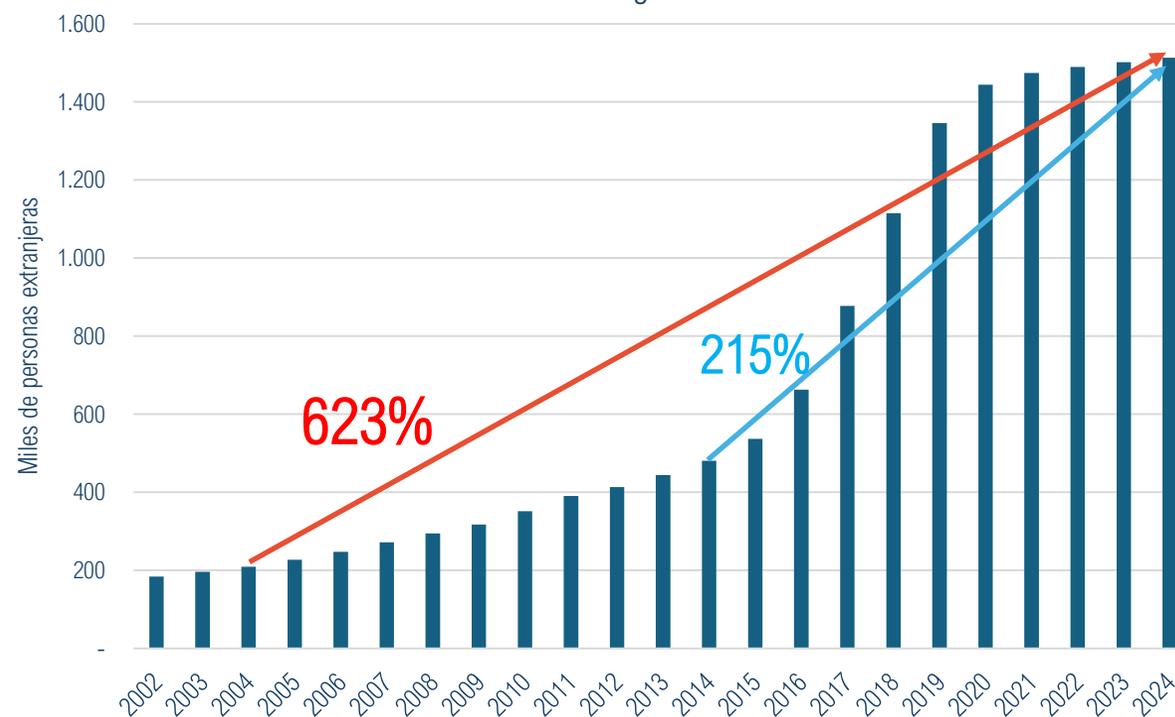
FACTORES RELACIONADOS A LA OFERTA

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

Simulación de dividendos a pagar por financiamiento hipotecario

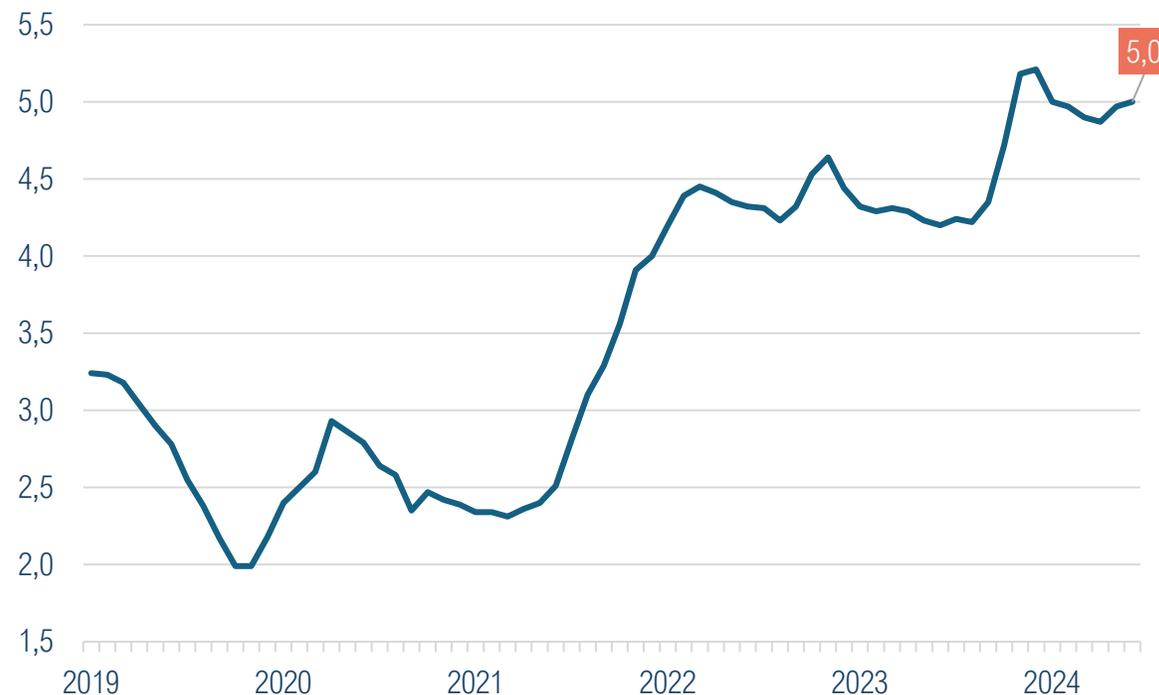
Valor vivienda (UF)	Dividendo a pagar		Var.\$	Var.%	Ingreso hogar requerido	
	Octubre 2019	Junio 2024			Octubre 2019	Junio 2024
1.000	\$ 88.574	\$ 179.509	\$ 90.935	103%	\$ 354.295	\$ 718.036
2.000	\$ 177.148	\$ 359.018	\$ 181.871	103%	\$ 708.590	\$ 1.436.073
3.000	\$ 265.721	\$ 538.527	\$ 272.806	103%	\$ 1.062.885	\$ 2.154.109
4.000	\$ 354.295	\$ 718.036	\$ 363.741	103%	\$ 1.417.180	\$ 2.872.145
5.000	\$ 442.869	\$ 897.545	\$ 454.677	103%	\$ 1.771.475	\$ 3.590.182
6.000	\$ 531.443	\$ 1.077.055	\$ 545.612	103%	\$ 2.125.770	\$ 4.308.218
2.500	\$ 221.434	\$ 448.773	\$ 227.338	103%	\$ 885.738	\$ 1.795.091
3.705	\$ 328.166	\$ 665.081	\$ 336.915	103%	\$ 1.312.663	\$ 2.660.325

*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 junio 2024: \$37.572 | Tasa de interés prom. BCCh: 5,0% | Plazo crédito hipotecario: 30 años.

Condiciones financieras - tasas de interés hipotecarias



Fuente: CChC en base a Banco Central de Chile

FACTORES RELACIONADOS A LA DEMANDA: DIFÍCIL ACCESO FINANCIAMIENTO

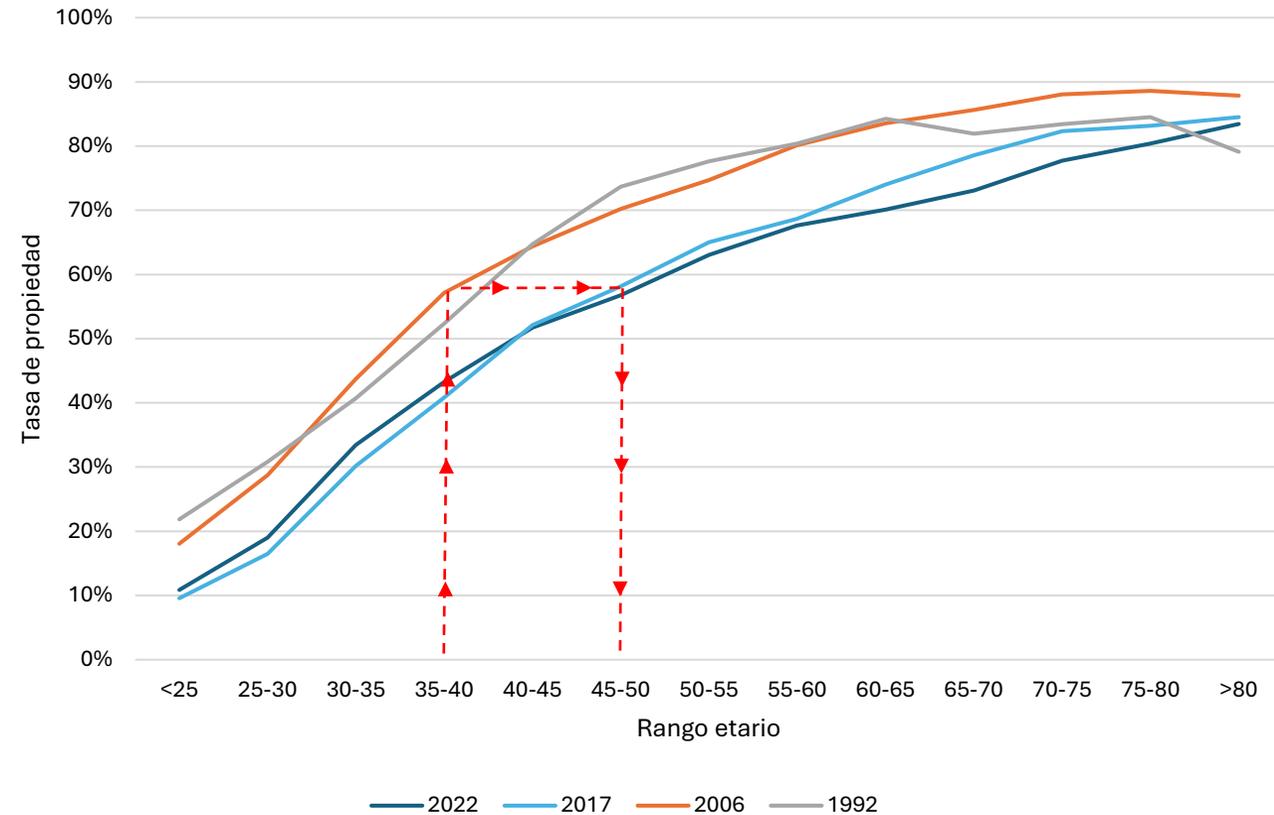
CONSECUENCIAS

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

% de las familias propietarias respecto al total

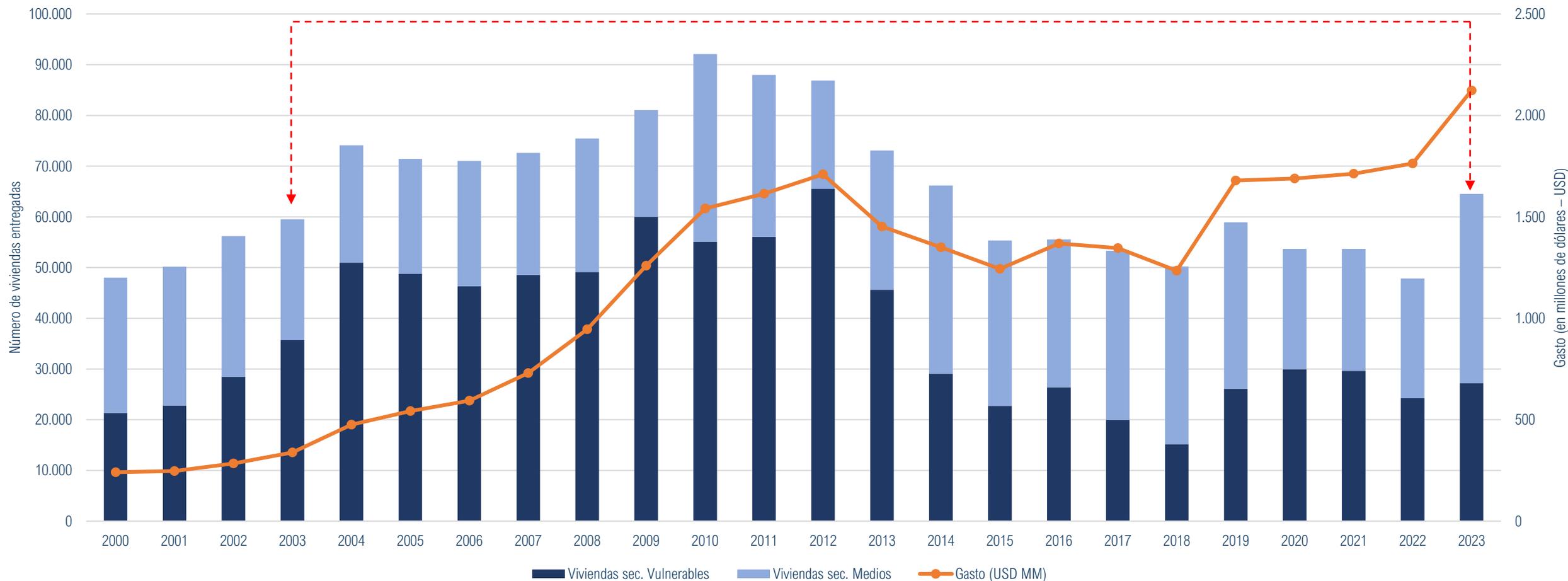
País	2010/11	2019/20	2022	Dif 2010-22
Chile	65,5	61,8	57	-8,5
Lithuania	92,9	90,3	89	-3,9
Spain	79,5	75,6	76	-3,5
Canada	69,4	69,2	66,5	-2,9
Romania	96,9	95,8	94,8	-2,1
Ireland	71,7	70,5	70,4	-1,3
United Kingdom	66,2	66,9	65	-1,2
United States	65	64,5	65,7	0,7
Denmark	57	52,3	59,2	2,2
Sweden	62,7	58	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



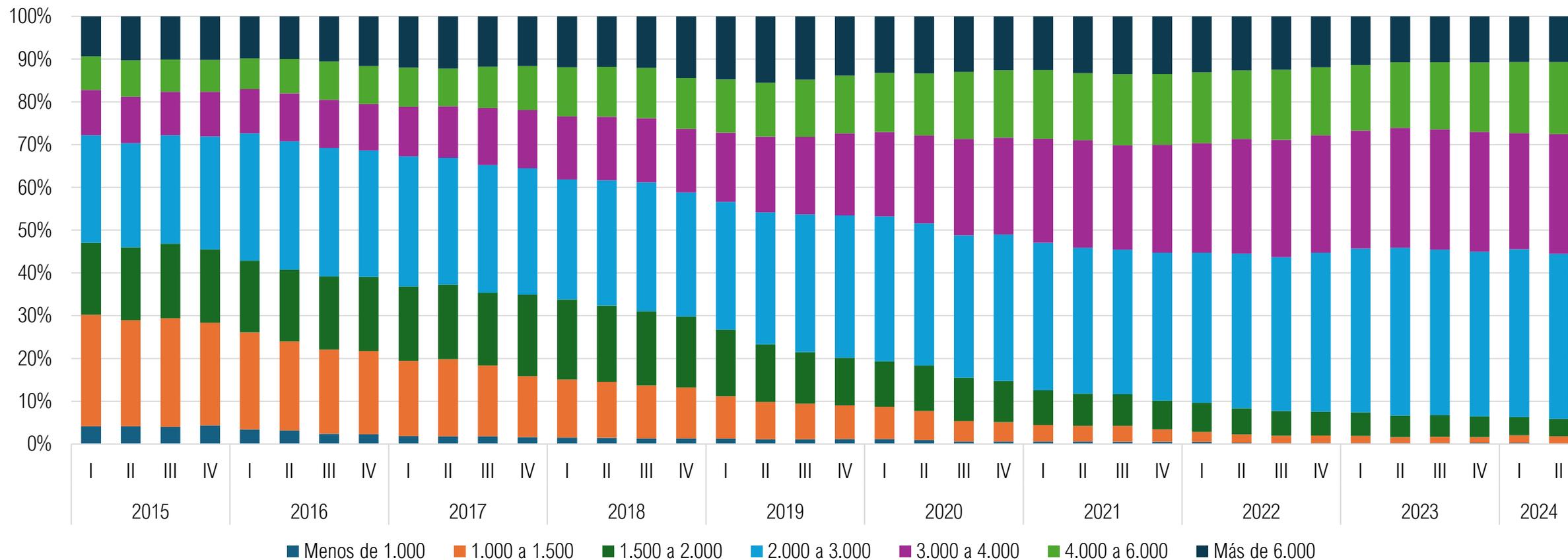
En los últimos 12 años, la proporción de familias dueñas de una vivienda en Chile pasó de 66% a 57%, siendo el país perteneciente a la OCDE con mayor pérdida de participación de familias propietarias. Por otra parte, la decisión de compra de una vivienda se ha retrasado de manera considerable: si un 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

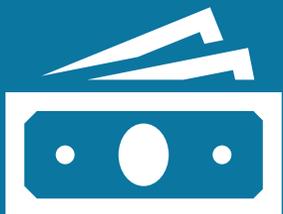


El cambio en la composición de la demanda esta completamente en línea con la evolución de la oferta. Si hace 9 años 47% de las viviendas nuevas que se ofertaban en el país estaba asociada a un valor menor a las 2.000 UF, hoy solo un 5,9% de la oferta esta por debajo de ese valor. Esto implica que muchas 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.

ACTUALIZACIÓN PRICE INCOME RATIO **PIR**



Es un indicador internacional que mide la relación entre
el precio de las viviendas y el ingreso de los hogares.



Se calcula dividiendo
precio vivienda promedio / ingreso hogares promedio.



Con esto, se calcula el
total de años que una familia debe pagar una vivienda,
si destinara la totalidad de sus ingresos a la compra de un inmueble.

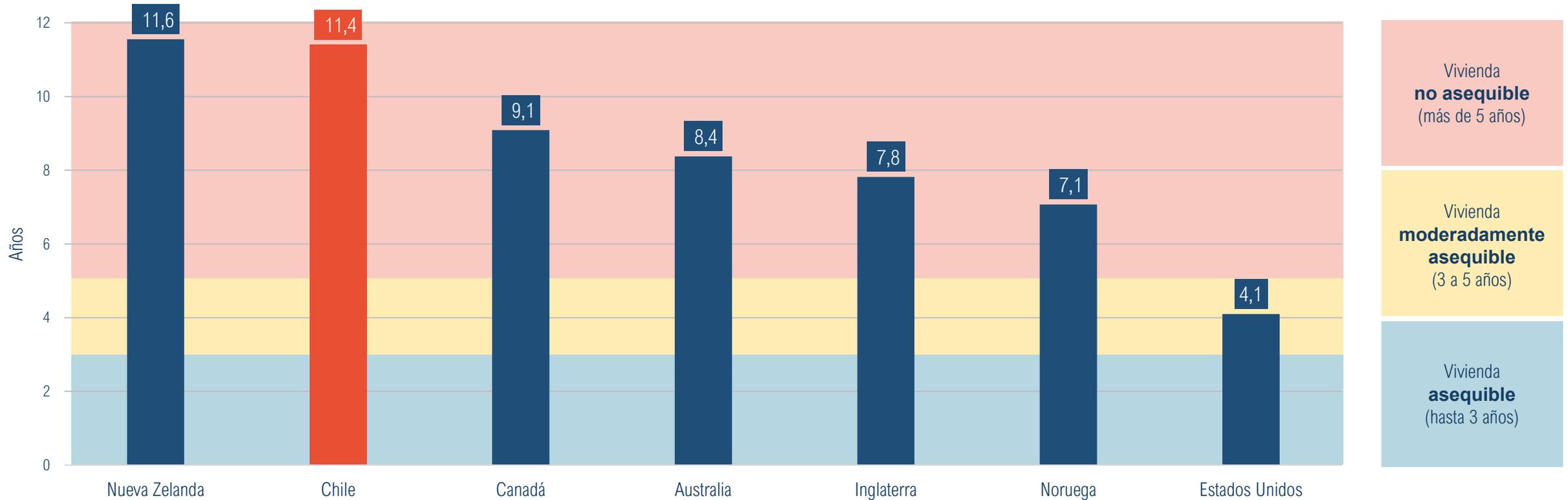
PIR CHILE

11,4 años

Actualmente, la familia de ingreso promedio de Chile debería destinar más de once años de sus ingresos para poder acceder a una vivienda.

COMPARACIÓN INTERNACIONAL DEL PIR

Comparación internacional del Price Income Ratio (PIR)



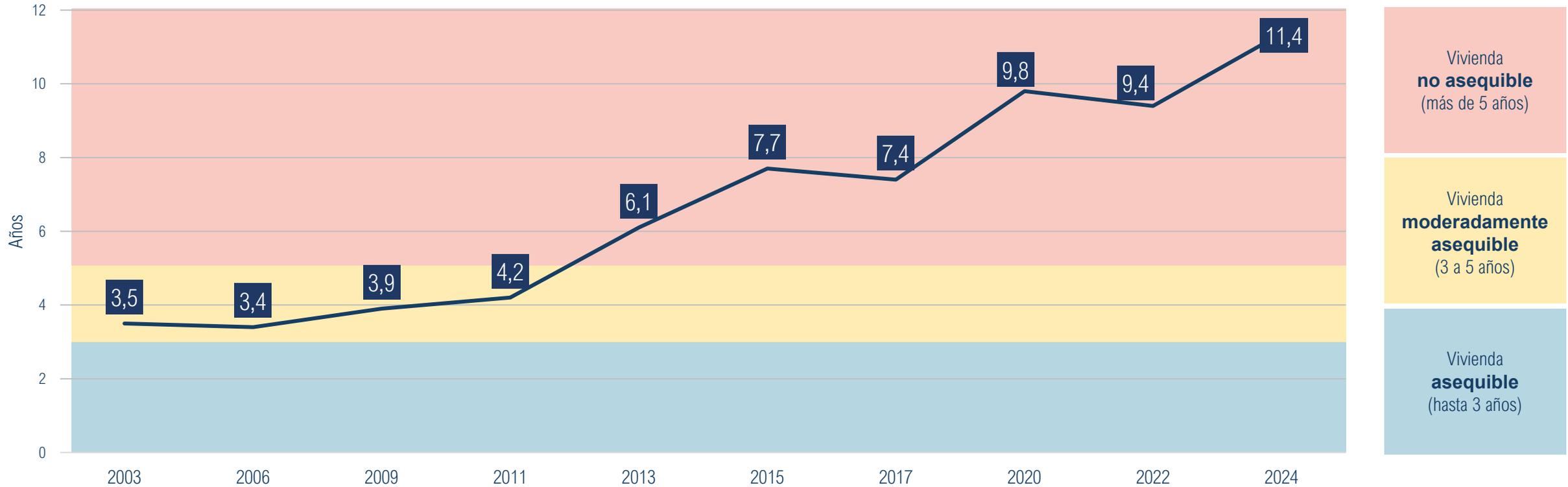
Fuente: CChC en base a diversas fuentes oficiales de cada país.

Nota 1: No fue posible calcular el PIR para más países considerando la metodología usada y la disponibilidad de datos.

Nota 2: La estadística asociada a ingresos de los hogares de Chile 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)

EVOLUCIÓN DEL PIR

Evolución del Price Income Ratio (PIR) 2003 - 2024

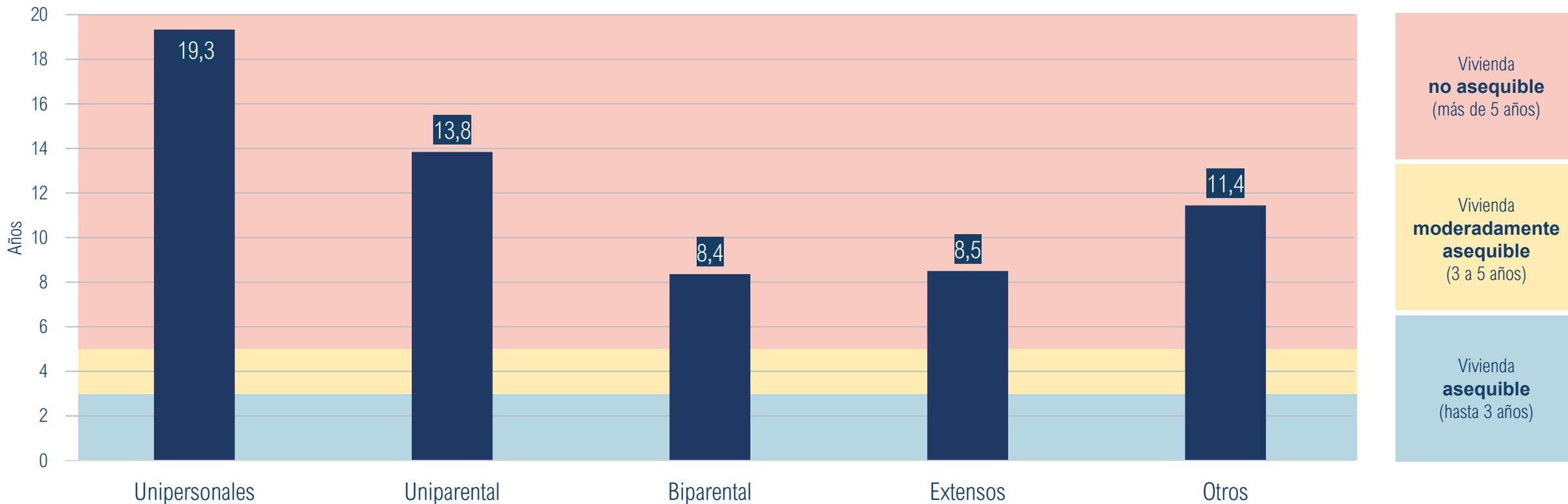


Fuente: CChC en base a Encuestas CASEN | Informes inmobiliarios CChC.

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)

APERTURA DE RESULTADO SOBRE EL PIR

Price Income Ratio (PIR) Chile 2024 según tipo de hogares

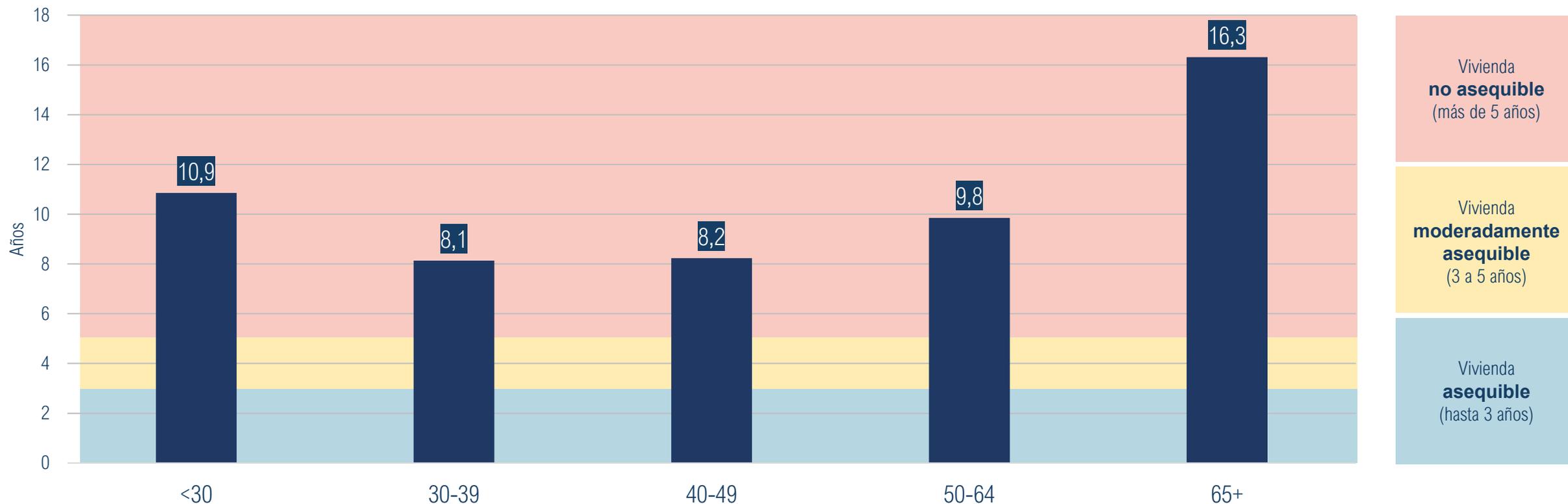


Fuente: CChC en base a Encuestas CASEN | Informes inmobiliarios CChC.

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)

APERTURA DE RESULTADO SOBRE EL PIR

Price Income Ratio (PIR) Chile 2024 según edad del jefe de hogar

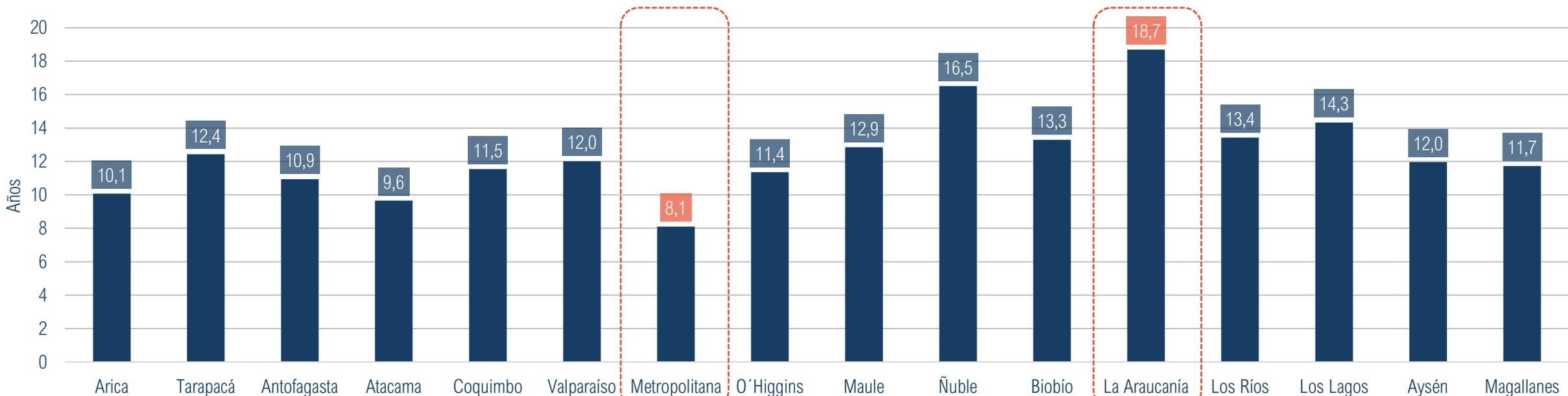


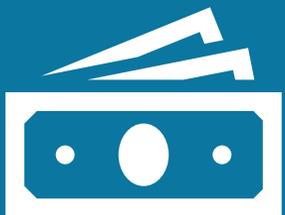
Fuente: CChC en base a Encuestas CASEN | Informes inmobiliarios CChC.

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)

APERTURA DE RESULTADO SOBRE EL PIR

Price Income Ratio (PIR) Chile 2024 según región y macrozona





precio vivienda promedio / ingreso hogares promedio.

*Buscar soluciones por el lado del precio de las viviendas
es un camino viable para mejorar su acceso.*

RECOMENDACIONES RELACIONADOS A LA DEMANDA

RECOMENDACIONES

RECOMENDACIONES RELACIONADOS A LA OFERTA

RECOMENDACIONES RELACIONADOS A LA DEMANDA

- 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 a través de una Línea de Financiamiento Hipotecaria (LFH), que permita facilitar la adquisición de viviendas nuevas por parte de los sectores medios.
- 2. Mecanismo de reemplazo CEEC:** Es fundamental la búsqueda de un mecanismo compensatorio de la eliminación de este crédito, que, a pesar de su nombre, estaba orientado a beneficiar a los hogares compradores de vivienda al rebajar el costo de construcción de ellas.
- 3. 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.

4. **Racionalización de la normativa técnica y urbana** donde el beneficio percibido por la sociedad ha sido menor al costo de implementación. Un claro ejemplo de esto sería **eliminar la llamada Ley del Ducto**.
5. **Actualizar el guarismo de conversión de densidad** en número de viviendas (arts. 2.1.22 y 2.2.5 OGUC) de forma de reflejar la actual composición de los hogares y posibilitando el mejor aprovechamiento de la infraestructura urbana.

RECOMENDACIONES RELACIONADOS A LA OFERTA

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.**



Acceso a la vivienda en Chile: PIR

NOVIEMBRE 2024

Nicolás León R.

Gerente de Estudios y Políticas Públicas - CChC.