

PROBLEMÁTICA SE AGUDIZÓ DESPUÉS DE LA PANDEMIA

# Aumento en los precios de viviendas complican el sueño de la “casa propia”

En esta línea, al incremento en el costo de las viviendas, también se agrega el de las tasas de interés para acceder a un crédito hipotecario. Escenario que complica, sobre todo, a los jóvenes que buscan su “primera casa” y que, de acuerdo a los expertos, no tendría modificaciones en el corto plazo.



La disminución en los terrenos para la construcción de proyectos habitacionales también posee incidencia en la crisis de la “casa propia”.  
 EL DÍA

Ricardo Gálvez P. / Región de Coquimbo

 @eldia\_cl

De acuerdo a la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), el déficit habitacional afecta a más de un millón de personas.

Falta de viviendas que no solo se genera por la escasez de terrenos para edificar, sino que también por las dificultades económicas para acceder a ellas.

Sin ir más lejos, según información de la Universidad de Chile (UCH), el aumento en el precio de las casas y departamentos, además de la dificultad para optar a un crédito hipotecario, se ubican como las principales causas de esta problemática.

En esta línea, agrega que la crisis económica producida por la pandemia de COVID-19 hizo que la población que se encuentra independizándose como, por ejemplo, los jóvenes, aspiren a arrendar más que a comprar, por cuanto se observa cada vez difícil la posibilidad de la “vivienda propia”. De hecho, actualmente las instituciones financieras exigen pies desde un 20 hasta 30% del total y es así como los montos involucrados van incrementándose aún más.

Precisamente acerca de esta temática, un joven de 31 años, que prefirió resguardar su identidad, afirmó que se encontraba en búsqueda de un nuevo hogar, idealmente una casa o un departamento más grande que el



**No se ve que, en el corto plazo, el comportamiento del mercado inmobiliario nacional vaya a modificarse. Lo mismo con las tasas hipotecarias”**

**RICARDO DURÁN**  
 PROFESOR DISCIPLINAR DE LA UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS

que poseían.

“Averiguando en diferentes lados, hallamos que una inmobiliaria ofrecía algo que nos acomodaba, nos hicieron la pre aprobación del crédito hipotecario y calificamos. El problema era poder cubrir el pie, que llegaba a los 30 millones de pesos. A razón de esto, decidimos vender el departamento que teníamos para poder cubrir dicho costo”, complementó.

Sin embargo, debido al contexto histórico del país, comercializar su propiedad no fue una tarea sencilla, ya que estuvieron, al menos, con cinco empresas corredoras por aproximadamente un año, hasta que finalmente lo pudieron vender al precio

## Dato:

**En noviembre de 2023, el Banco Central informó que las tasas hipotecarias promedio se situaron en un 4,92% durante la primera semana del mes, en comparación con el 4,91% de la última semana de octubre. Este registro marcó el nivel más alto desde principios de abril de 2009.**

que necesitaban.

“Ya con el dinero del pie listo, correspondía la evaluación final para optar al crédito hipotecario, en donde debimos complementar renta. En dicho proceso, te solicitan tener al menos seis meses de antigüedad laboral, un comportamiento crediticio bueno, no estar sobre endeudado, junto con tener acreditado el pie...que, en verdad, es un proceso bien engorroso porque, de vez en cuando, te van pidiendo nuevos documentos”, dijo.

Al mismo tiempo, el joven manifestó que actualmente las tasas se encuentran bastante altas. A ellos, le habían ofrecido primero con un 6,7 por ciento, pero negociaron y finalmente quedó en 6%.

En tanto, otro joven de 28 años, que prefirió mantener su nombre en el anonimato, cuenta que después de barajar varias opciones, logró pactar un crédito a una tasa del 6,3% por un departamento de 3.000 UF. Si bien cumplió su cometido, está consciente

que el valor del dividendo superará los \$600 mil, algo impensado hace algunos años.

## SITUACIÓN NO CAMBIARÁ EN CORTO PLAZO

Para el ingeniero comercial y profesor disciplinar de la Facultad de Ingeniería y Negocios de la Universidad De Las Américas (UDLA), sede Viña del Mar, Ricardo Durán, este es un escenario que se repite entre la mayoría de los jóvenes que buscan emanciparse.

“Las viviendas aumentaron mucho sus precios. Situación que se dio como consecuencia de que existe una disminución en las superficies para ejecutar proyectos habitacionales y es así como cada vez será más caro construir. De la misma forma, el escenario económico, causado por la aparición del SARS COV 2, genera que haya cada vez más riesgos de no poder pagar la propiedad”, dijo.

Eso sí, el experto aseveró que en otras ciudades como, por ejemplo, París o Londres, la realidad es aún más compleja, por cuanto sus habitantes ni siquiera piensan en comprar una casa o departamento, sino que solo en arrendar debido a sus altos costos.

“No se ve que, en el corto plazo, el comportamiento del mercado inmobiliario nacional vaya a modificarse. Lo mismo con las tasas hipotecarias... si, lo que se encuentran realizando las empresas a cargo, es hacer promociones, ofertas o algún enganche comercial para vender más viviendas”, concluyó.