



Condiciones de acceso a la vivienda mejoran por el sexto trimestre consecutivo en 2T25 y se ubican en el mejor nivel desde 2023

RESUMEN EJECUTIVO

- Durante el segundo trimestre de 2025, el Índice de Acceso a la Vivienda (IAV) registró un alza tanto en casas como departamentos a nivel nacional y en la RM.
- A nivel nacional, el IAV de casas pasó de 93,7 a 94,6, mientras que el IAV de departamentos pasó de 87,4 a 88,6.
- Un valor de 100 significa que una familia con ingresos medios tiene exactamente ingresos suficientes para calificar a una hipoteca sobre una vivienda de precio medio.
- En el caso de la RM, el IAV de casas pasó de 88,6 a 89,4, en tanto el IAV de departamentos pasó de 89,4 a 90,6.
- Estos movimientos se explican por una combinación de mayores remuneraciones y menores precios de las viviendas a nivel nacional.

El Índice de Acceso a la Vivienda (IAV) es una herramienta para evaluar si una familia promedio sería elegible para un préstamo hipotecario destinado a una vivienda típica, a lo largo del tiempo.

Para interpretar el índice, un valor de 100 significa que una familia con ingresos medios tiene exactamente ingresos suficientes para calificar a una hipoteca sobre

una vivienda de precio medio. Un índice superior a 100 significa que una familia que gana ingresos medios tiene ingresos más que suficientes para calificar a un préstamo hipotecario sobre una casa de precio medio.

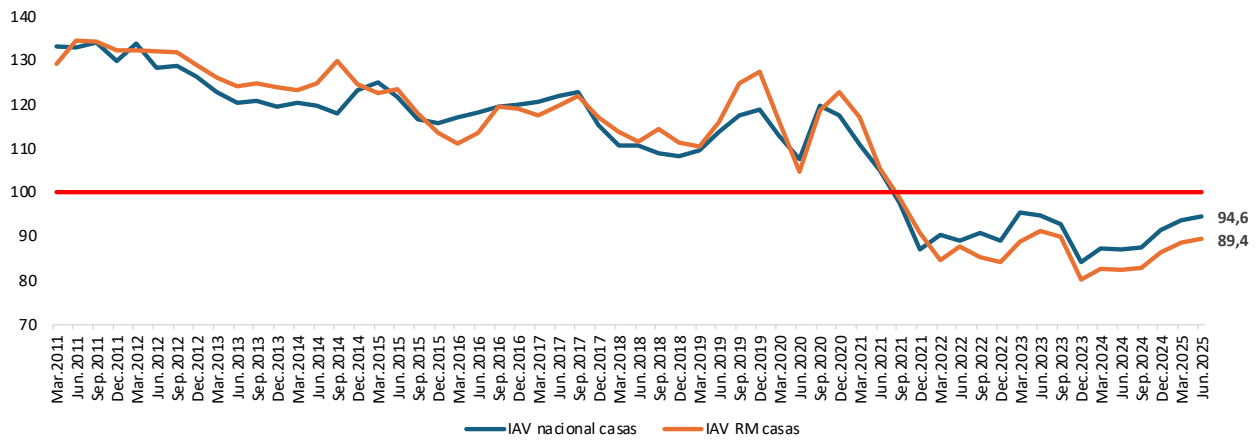
A continuación, se presentan los valores de los índices para casas y departamentos, tanto a nivel nacional como de la RM en el Cuadro 1 y las Figuras 1a y 1b.

Cuadro 1. IAV para casas y departamentos a nivel nacional y de la RM.

Periodo	IAV nacional casas	IAV nacional departamentos	IAV RM casas	IAV RM departamentos
Mar.2019	109,5	100,0	110,4	101,3
Jun.2019	113,8	104,0	115,9	104,5
Sep.2019	117,6	109,5	124,7	111,7
Dec.2019	118,8	112,4	127,4	114,7
Mar.2020	112,9	107,3	116,2	107,5
Jun.2020	107,7	98,3	104,6	97,8
Sep.2020	119,8	110,0	118,7	106,9
Dec.2020	117,6	107,3	122,8	109,5
Mar.2021	111,0	103,3	117,1	108,3
Jun.2021	104,8	100,1	105,3	102,2
Sep.2021	97,7	91,4	98,7	94,7
Dec.2021	87,0	83,0	90,8	86,5
Mar.2022	90,3	84,1	84,6	82,7
Jun.2022	89,1	82,7	87,8	83,6
Sep.2022	90,7	85,3	85,3	84,2
Dec.2022	89,1	84,6	84,2	82,3
Mar.2023	95,4	87,6	88,8	87,4
Jun.2023	94,7	87,1	91,3	89,3
Sep.2023	92,9	85,8	90,0	89,0
Dec.2023	84,3	79,3	80,1	80,3
Mar.2024	87,3	81,6	82,7	83,4
Jun.2024	87,0	81,8	82,3	83,7
Sep.2024	87,6	83,5	82,8	85,4
Dec.2024	91,4	87,7	86,5	89,7
Mar.2025	93,7	87,4	88,6	89,4
Jun.2025	94,6	88,6	89,4	90,6

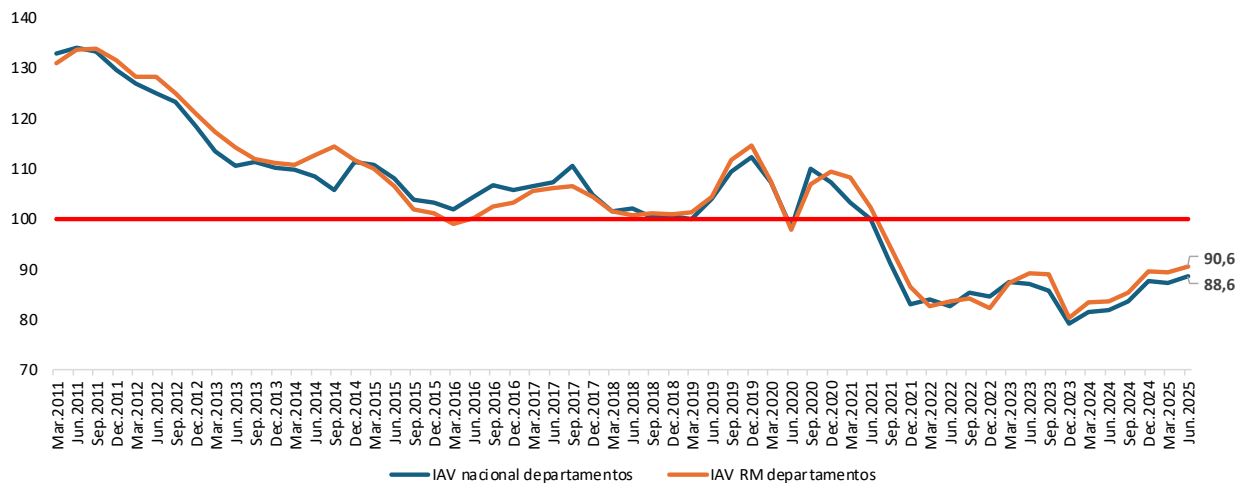
Fuente: Elaboración propia.

Figura 1a. IAV para casas a nivel nacional y de la RM.



Fuente: Elaboración propia.

Figura 1b. IAV para departamentos a nivel nacional y de la RM.



Fuente: Elaboración propia.

Se puede ver que todos los indicadores suben ligeramente su valor continuamente durante 2025, en tanto que las tasas hipotecarias disminuyeron durante el último trimestre y los salarios reales aumentaron, lo que se aprecia en el Cuadro 2.

Cuadro 2. IRR, Tasas Hipotecarias e IPV de casas y departamentos a nivel nacional y de RM.

Trimestre	IRR	Tasas Hipotecarias (%)	IPV Casas Nacional	IPV Casas RM	IPV Deptos. Nacional	IPV Deptos RM
2023Q1	121,5	4,3	167,1	88,8	182,0	87,4
2023Q2	122,4	4,2	171,0	91,3	185,8	89,3
2023Q3	123,8	4,3	175,6	90,0	190,1	89,0
2023Q4	124,2	5,0	177,6	80,1	188,8	80,3
2024Q1	125,3	5,0	174,6	82,7	186,8	83,4
2024Q2	125,8	4,9	176,0	82,3	187,3	83,7
2024Q3	128,4	4,9	178,8	82,8	187,4	85,4
2024Q4	128,2	4,4	181,1	86,5	188,8	89,7
2025Q1	129,4	4,4	178,9	88,6	191,8	89,4
2025Q2	130,0	4,4	178,8	89,4	190,9	90,6

Fuente: Elaboración propia.

Metodología

Se utilizan datos con frecuencia trimestral desde el primer trimestre de 2002 hasta el cuarto trimestre de 2024 en el caso del índice nacional y desde el primer trimestre de 2007 hasta el cuarto trimestre de 2024 para el índice de la RM.

El cálculo del índice supone un pago inicial o pie del 20% del precio de la vivienda y un índice de calificación del 25%. Esto significa que el pago mensual no puede exceder el 25% del ingreso familiar medio mensual.

Las series que se utilizan para calcular el IAV a nivel nacional son:

- Índice de Precios de Viviendas (IPV) usadas (casas y departamentos).
- Índice general de Remuneraciones Real¹ (IRR).
- Tasa de interés de colocación de viviendas.

Se obtienen datos del IPV desde el Banco Central de Chile (BCCh), quienes construyen la serie sobre la base de registros administrativos innominados del Servicio de Impuestos Internos (SII), correspondientes a transacciones efectivas del valor de viviendas usadas indexadas en Unidades de Fomento (UF), pactadas a nivel del territorio nacional. Los datos para construir el IRR también se obtienen del BCCh.

Por otro lado, las series utilizadas para calcular el IAV de la RM son:

- Índice de precios inmobiliario residencial (casas y departamentos)².
- IRR.
- Tasa de interés de colocación de viviendas.

¹ El índice general de remuneraciones real se obtiene dividiendo el índice de general de remuneraciones nominal por el IPC, ambas series provenientes del Banco Central de Chile.

² Dado que en Clapes UC se dejó de publicar el Índice de precios inmobiliario residencial para casas y departamentos, se utiliza desde el primer trimestre de 2024 la variación trimestral del IPV para la RM del Banco Central de Chile.

Se obtiene el índice de precios inmobiliario residencial de casas y departamentos usados desde Clapes UC. Este indicador está basado en precios observados expresados en UF (transacciones registradas en los Conservadores de Bienes Raíces correspondientes), y se computa en base a una tecnología conocida como modelos hedónicos. Se prefirió trabajar con estos datos ya que, si bien el BCCh tiene la serie del IPV para la RM, no la separa en casas y departamentos, solo en el caso de la Zona Oriente. Además, las series del IRR y la tasa de colocación de viviendas son las mismas utilizadas para calcular los índices a nivel nacional.

Las definiciones y fórmulas utilizadas para el cálculo del IAV son las siguientes:

- 1) **Índice de Precios de la Vivienda (IPV):** Proveniente del BCCh para nivel nacional y Clapes UC para la RM.
- 2) **Índice Real de Remuneraciones (MEDINC):** Obtenidos desde INE, refleja el nivel de ingresos reales de los chilenos y chilenas. Se obtiene a partir del Índice General de Remuneraciones, deflactado por el IPC del período para obtener el valor real.
- 3) **Tasas de Colocación de viviendas (IR):** Provenientes del BCCh.
- 4) **Pago de capital e intereses (PMT):** Es el pago mensual. La fórmula es:

$$PMT = IPV \times 0.8 \times \frac{\frac{IR}{4}}{(1 - (\frac{1}{1 + \frac{IR}{4}})^{120})}$$

El 0,8 por el que se multiplica es se asume que los prestatarios hacen un pago inicial del 20%. La tasa de interés se divide en 4 al ser una tasa de interés trimestral anualizada y el 120 viene de multiplicar 30 (años a pagar la vivienda) por 4 que son los trimestres que tiene un año.

- 5) **Ingresos calificados (QINC):** Los ingresos necesarios para calificar a un préstamo para una vivienda de precio medio. La fórmula es:

$$QINC = PMT \times 4 \times 4$$

Se multiplica por 4 porque el pago mensual no puede exceder el 25% del ingreso familiar medio mensual.

- 6) **Índice compuesto de asequibilidad de la vivienda (AI):** Mide el grado en que una familia típica puede afrontar los pagos mensuales de la hipoteca de una vivienda típica. La fórmula es:

$$IAV = \frac{MEDINC}{QINC} \times 100$$