

Menores tasas de interés mejoran las condiciones de acceso a la vivienda en 4T25

RESUMEN EJECUTIVO

- Durante el cuarto trimestre de 2025, las condiciones de acceso a la vivienda mejoraron tanto en casas como departamentos a nivel nacional y en la RM. Sin embargo, el IAV nacional, tanto para casas, departamentos y para Región Metropolitana aún permanece bajo el umbral de 100, lo que implica que aún familias con ingresos medios no pueden optar a una hipoteca para obtener su vivienda propia.
- A nivel nacional, el índice de acceso a la vivienda de Clapes UC (IAV) de casas pasó de 97 a 99, mientras que el IAV de departamentos pasó de 93 a 96.
- 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 pasó de 88 a 91, manteniéndose sin embargo marcadamente en la zona de dificultad de acceso al financiamiento hipotecario.
- La fuente principal de estos movimientos estaría siendo explicada por las menores tasas hipotecarias que se observaron durante el cuarto trimestre de 2025 y el aumento en las remuneraciones. Estos movimientos mas que compensaron los mayores precios de viviendas a nivel nacional y en la Región Metropolitana.

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.

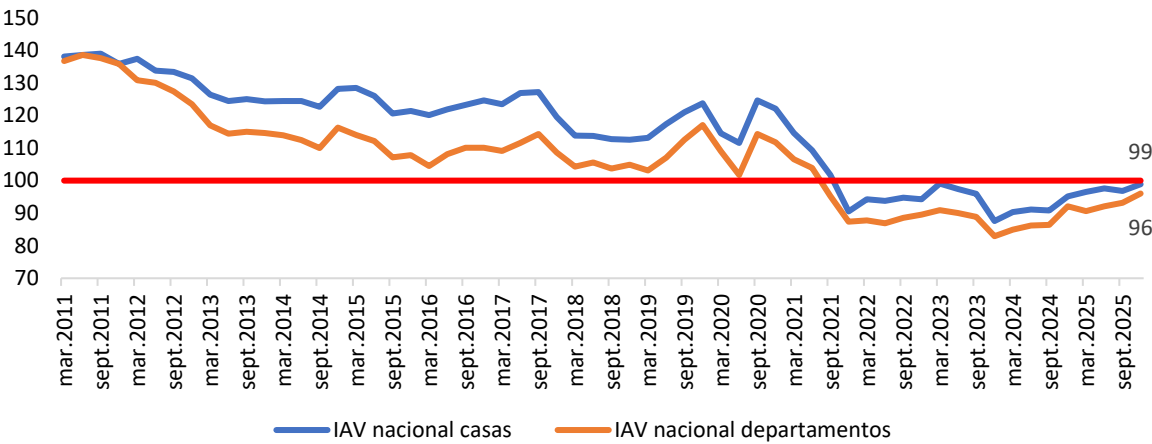
Cuadro 1. IAV para casas y departamentos a nivel nacional y de la RM.

Periodo	IAV nacional casas	IAV nacional departamentos	IAV RM
mar.2019	113	103	108
jun.2019	117	107	113
sept.2019	121	113	114
dic.2019	124	117	122
mar.2020	115	109	113
jun.2020	112	102	106
sept.2020	125	114	115
dic.2020	122	112	115
mar.2021	115	107	111
jun.2021	109	104	108
sept.2021	102	95	99
dic.2021	91	87	90
mar.2022	94	88	90
jun.2022	94	87	90
sept.2022	95	89	89
dic.2022	94	90	89
mar.2023	99	91	91
jun.2023	97	90	92
sept.2023	96	89	91

dic.2023	88	83	83
mar.2024	90	85	84
jun.2024	91	86	86
sept.2024	91	86	85
dic.2024	95	92	90
mar.2025	97	91	90
jun.2025	98	92	87
sept.2025	97	93	88
dic.2025	99	96	91

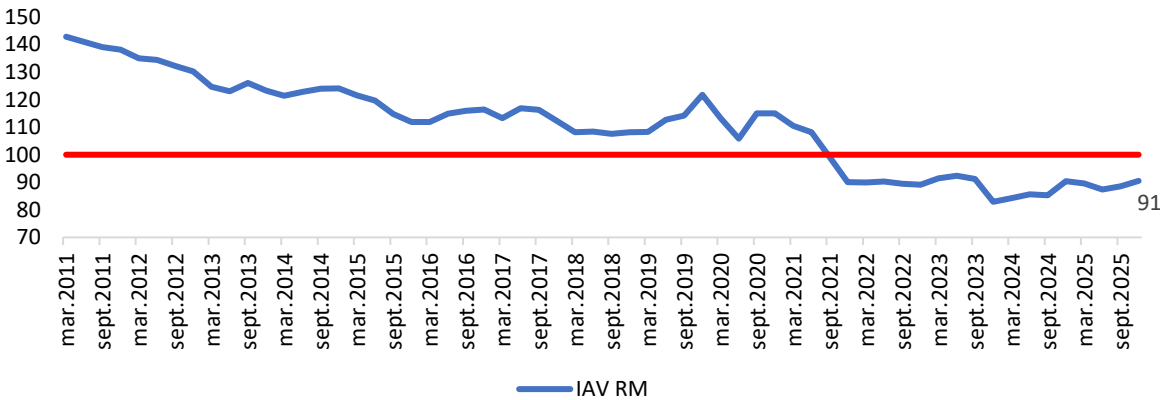
Fuente: Elaboración propia.

Figura 1a. IAV para casas y departamentos a nivel nacional.



Fuente: Elaboración propia.

Figura 1b. IAV para RM.



Fuente: Elaboración propia.

Se puede ver que las tasas hipotecarias disminuyeron durante el cuarto trimestre y los salarios reales aumentaron respecto al trimestre anterior, lo que se aprecia en el Cuadro 2. Sin embargo, el IAV nacional, tanto para casas, departamentos y para Región Metropolitana aún permanece bajo el umbral de 100, **lo que implica que aún familias con ingresos medios no pueden optar a una hipoteca para obtener su vivienda propia.**

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 Deptos Nacional	IPV RM
2023Q1	126,1	4,3	167,0	182,0	181,0
2023Q2	126,7	4,2	172,0	186,0	181,5
2023Q3	128,2	4,3	176,0	190,0	185,2
2023Q4	129,3	5,0	178,0	188,0	188,0
2024Q1	129,9	5,0	175,0	186,0	187,5
2024Q2	132,4	4,9	177,0	187,0	188,3
2024Q3	132,5	4,9	178,0	187,0	189,5
2024Q4	133,4	4,4	182,0	188,0	190,6
2025Q1	130,4	4,4	178,1	190,6	192,7
2025Q2	131,5	4,4	178,0	189,5	194,0
2025Q3	131,4	4,3	181,7	189,9	195,4
2025Q4	132,9	4,1	182,9	189,1	194,2

Fuente: Elaboración propia.

Metodología

Se utilizan datos con frecuencia trimestral desde el primer trimestre de 2002 hasta el cuarto trimestre de 2025 en el caso del índice nacional y desde el primer trimestre de 2007 hasta el cuarto trimestre de 2025 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:

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