

ISSN print 0716-0356
ISSN online 2452-5995
ISSN-L 0716-0356

DOI Revista

<https://doi.org/10.58560/trilogia>

DOI Número

<https://doi.org/10.58560/trilogia.vo42.n53.025>

TRILOGÍA

CIENCIA · TECNOLOGÍA · SOCIEDAD

ARTÍCULOS

■ PRESENTACIÓN

> ARTÍCULO

■ LA NUEVA ECONOMÍA A LAS AULAS: FORMACIÓN PARA EL SIGLO XXI

> ARTÍCULO

■ BEYOND LEXICON-BASED APPROACHES: A DEEP LEARNING FRAMEWORK ACHIEVING 99% ACCURACY IN MULTI-LEVEL HOMOPHILY DETECTION ACROSS SOCIAL MEDIA PLATFORMS

> ARTÍCULO

■ BEYOND IQ: HOW EMOTIONAL CAPITAL INFLUENCES INTELLECTUAL CAPITAL IN CHILEAN UNIVERSITY STUDENTS – A MULTI-INSTITUTIONAL STUDY USING TECER

> ARTÍCULO

■ CRECIMIENTO ECONÓMICO Y VIVIENDA PARA LA CLASE MEDIA EN CHILE

> COMUNICACIÓN BREVE

■ RESILIENCIA Y PALABRA: LA TRAVESÍA HUMANA DE GABRIELA MISTRAL

> COMUNICACIÓN BREVE

■ GABRIELA MISTRAL DE LA A - Z: SELECCIÓN DE POEMAS A TRAVÉS DEL ABECEDARIO

> PUNTO DE VISTA

■ ESTADO CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO

> RESEÑA BIBLIOGRÁFICA

■ VALPARAÍSO: SU SILENCIOSA CONTRIBUCIÓN A LA CIENCIA EN CHILE (TOMO I): COMENTARIO AL LIBRO



UTEM

UNIVERSIDAD
TECNOLÓGICA
METROPOLITANA
del Estado de Chile

DICIEMBRE | 2025

Vol. 42 • Nº 53

DOI: <https://doi.org/10.58560/trilogia.v042.n53.025.01>

Jorge Libuy García*

Universidad Tecnológica Metropolitana,
Santiago, Chile

Tomás Burgos Salas **

Universidad Tecnológica Metropolitana,
Santiago, Chile

Artículo

CRECIMIENTO ECONÓMICO Y VIVIENDA PARA LA CLASE MEDIA EN CHILE

ECONOMIC GROWTH AND HOUSING FOR THE MIDDLE CLASS IN CHILE

Recibido: 26 de septiembre de 2025 | Versión final: 05 de noviembre de 2025 | Publicado: 31 de diciembre de 2025

Cómo citar este artículo:

Cómo citar este artículo: Libuy, G. L. y Burgos, S. T. (2025). Crecimiento económico y vivienda para la clase media en Chile. Trilogía, 42(53), 66-76. Santiago de Chile: Ediciones UTEM.



*Profesor asociado del Departamento de Economía, Recursos Naturales y Comercio Internacional de la Facultad de Administración y Economía de la Universidad Tecnológica Metropolitana. Correo electrónico: jorge.libuy@utem.cl.

**Profesor del Departamento de Economía, Recursos Naturales y Comercio Internacional de la Facultad de Administración y Economía de la Universidad Tecnológica Metropolitana. Correo electrónico: tburgos@utem.cl.

RESUMEN

Este artículo revisa la dificultosa relación entre el crecimiento económico de Chile y el acceso a la vivienda propia de la clase media. El menguado crecimiento económico, que ya supera una década, la falta de un acceso razonable para tal propósito en los mercados financieros y la segregación geográfica se muestran como desafíos que deben afrontarse desde diferentes perspectivas para dinamizar este ralentizado mercado inmobiliario chileno. A través de un análisis, que considera la situación macroeconómica actual, las tendencias y conductas del sector inmobiliario y las políticas públicas al efecto, se pretende entender cómo el crecimiento económico ha impactado en la oferta y demanda de propiedades, así como en los precios de las viviendas de mediano valor, y cuáles son las razones que pueden explicar por qué la clase media enfrenta grandes dificultades o barreras para acceder a una vivienda propia y digna. Se concluye que aunque el crecimiento económico apalanca e impulsa el sector de la construcción, para que esto se traduzca en un acceso claramente viable para el acceso a la vivienda de la clase media chilena se requiere, en primer lugar, una mirada crítica de lo hasta ahora realizado en la materia, para luego impulsar reformas estructurales y políticas innovadoras, realistas y efectivas, desde diferentes perspectivas (geográficas, tributarias, crediticias e integradoras) que aseguren el real acceso a la propiedad del segmento socioeconómico que conforma la mayoría de los chilenos.

Palabras clave: historia de la Ciencia, institucionalización, Chile

ABSTRACT

This article reviews the difficult relationship between Chile's economic growth and access to home ownership for its middle class. Sluggish economic growth, which has now lasted for over a decade, the lack of reasonable access to financial markets for this purpose, and geographical segregation are presented as challenges that must be addressed from different perspectives in order to revitalize Chile's sluggish real estate market. Through an analysis that considers the current macroeconomic situation, trends and behaviors in the real estate sector, and relevant public policies, the article seeks to understand how economic growth has impacted the supply and demand of properties, as well as the prices of medium-value homes, and what reasons may explain why the middle class faces significant difficulties or barriers in accessing decent home ownership. It is concluded that although economic growth leverages and drives the construction sector, for this to translate into clearly viable access to housing for the Chilean middle class, it is first necessary to take a critical look at what has been done so far in this area, and then to promote structural reforms and innovative, realistic, and effective policies from different perspectives (geographical, tax, credit, and integration) that ensure real access to property for the socioeconomic segment that makes up the majority of Chileans.

Key words: Economic growth, housing, middle class, real estate market

INTRODUCCIÓN

La vivienda propia ha sido aspiración irrenunciable para la mayoría de los ciudadanos de una nación y un elemento fundamental del bienestar y estabilidad social de los países. Chile, país que experimentó un vigoroso crecimiento económico en décadas pasadas, ralentizando este impulso luego de aquel período, pero sin perder su característica de ser una de las economías más estables a nivel latinoamericano, está dejando al descubierto una compleja relación entre crecimiento y acceso a la vivienda, particularmente para su mayoritaria clase media. A pesar de esta estabilidad y avances en algunos indicadores económicos, el segmento poblacional que se reconoce con la clase media enfrenta en la actualidad obstáculos o barreras relevantes para lograr acceder al sueño de la vivienda propia.

Las cifras demuestran que el desarrollo del mercado inmobiliario y del sector de la construcción son elementos dinamizadores del PIB, ya que generan trabajo e impulsan inversiones. Pero, también el crecimiento económico produce mejoras en el ingreso per cápita, lo que debiese traducirse en mayor acceso a créditos hipotecarios y, por lo mismo, a la posibilidad de adquirir viviendas. Esto, que teóricamente parece razonable, no parece validarse con un nivel de significancia adecuado en el caso chileno. Una serie de factores que conspira contra ello, como el sesgo que presenta una oferta concentrada preferentemente en viviendas y proyectos de alto valor, la segregación geográfica que produce discriminación y clasismo, además de atentar contra la cohesión social, la ausencia de regulación efectiva y políticas para facilitar el real acceso a la vivienda, el crecimiento desmedido del precio del metro cuadrado y en definitiva de las viviendas en sectores de mayor demanda, así como el encarecimiento del costo de financiamiento

con este propósito en el sistema bancario, por mencionar los principales. Esto último atenta contra la posibilidad de establecer como segura la relación bidireccional entre progreso económico y progreso inmobiliario cuando se analiza el tema del acceso a la vivienda de los sectores medios en Chile.

Por ello, este artículo revisa la compleja relación entre el crecimiento económico de Chile y el acceso a la vivienda propia de su clase media. Su moderado crecimiento económico que ya supera una década, la falta de un acceso razonable para concretar este anhelo en los mercados financieros y la segregación geográfica se presentan como desafíos por ser abordados desde diferentes perspectivas con el fin de imprimirle dinamismo a este alicaído mercado inmobiliario chileno, con especial énfasis en lo que expresamente señala su título. Se analizan los factores señalados para comprender cómo el crecimiento económico ha impactado en la oferta y demanda de propiedades, así como en los precios de las viviendas de mediano valor, y cuáles son las razones que pueden explicar por qué la clase media enfrenta grandes dificultades o barreras para acceder a una vivienda propia y digna. Una pregunta relevante por responder es si las políticas públicas llevadas a cabo hasta ahora han sido capaces de ir derribando esas barreras u obstáculos o si, por el contrario, se han mostrado inocuas frente a estos enormes desafíos. Finalmente, se establecen proposiciones de corto, mediano y largo plazo, que se estima pueden perfilarse para acometer estos desafíos y así ir asegurando cada vez más un acceso efectivo y equitativo a la vivienda en Chile por parte de sus segmentos de ingresos medios.

1. RELACIÓN ENTRE CRECIMIENTO ECONÓMICO Y SECTOR INMOBILIARIO EN CHILE

Tanto el sector inmobiliario como el de la construcción han sido históricamente piezas vitales de la economía chilena, aportando aproximadamente un 7% del PIB nacional y representando alrededor del 60% de la inversión privada, siendo su dinámica y evolución claros indicadores del estado económico del país. Se sabe que su dinamismo genera empleo, estimándose que se ubicó como el sexto mayor empleador en 2020.

1. 1. Crecimiento en el PIB y viviendas

La pandemia de Covid-19 y otras tensiones y conflictos globales han mostrado un Chile bastante resiliente en materia económica. En 2024, el PIB chileno creció un 2,6%, por arriba de las expectativas iniciales y claramente por sobre el crecimiento de 0,4% experimentado en 2023. Para 2025 las proyecciones están en el rango del 2,4% al 2,8%, lo que sugiere valores similares al año anterior y, por lo mismo, una trayectoria de expansión sostenida. Crecimiento explicado fundamentalmente por un aumento de las exportaciones mineras en un contexto de buenos precios internacionales del cobre. Esto, aunque componentes de la demanda interna han exhibido una menor dinámica, por disminución de la inversión y crecimiento acotado del consumo interno, reflejando la persistencia de incertidumbres y de expectativas moderadas, así como las limitaciones estructurales que presenta su economía.

La teoría económica señala que a mayor ingreso per cápita mayor será también la demanda de viviendas, por lo que el crédito hipotecario debiese expandirse para hacer frente a esa mayor demanda. Del mismo modo, una mayor inversión en el sector de la construcción

contribuirá al empleo de la economía. Esta simple relación entre crecimiento y vivienda no se ha cumplido de modo estricto en el caso chileno y, particularmente, cuando se analiza el acceso a la vivienda para la clase media. Los aumentos significativos en los precios del suelo y viviendas, así como la concentración de construcciones en zonas urbanas consolidadas, han conspirado contra el acceso a la vivienda propia para amplios sectores de la población.

1. 2. Relación entre ingresos y precios de vivienda

Se puede constatar en la actualidad una brecha significativa entre el incremento en los precios de las viviendas y el menor aumento de los ingresos de la población. Entre 2010 y 2024 Chile fue uno de los países de la OCDE con el mayor aumento en la relación precio/ingresos, el cual fue de un 37%, frente al promedio de 15% de dicha organización. Este resultado es devastador, pues para comprar hoy una vivienda se necesitan en promedio 11,4 años de ingresos hogareños completos, duplicando lo que se requería una década atrás. A mayor abundamiento, mientras los sueldos se han expandido un 31% desde 2010, los precios de las viviendas se han duplicado, evidenciando una fuerte erosión en el poder adquisitivo de la población. Los indicadores ad hoc demuestran un claro retroceso en las posibilidades de acceso habitacional por parte de la clase media chilena. Entre 2017 y 2022 el ingreso real de este segmento socioeconómico se deterioró significativamente, incrementándose el porcentaje de hogares de clase media que por problemas financieros viven en calidad de allegados.

El problema expuesto presenta varias aristas. Una está relacionada con el aumento del precio promedio de una vivienda en Santiago, el cual se incrementó un 150% entre los años 2010 y 2024. Información más actualizada (2024) habla de un menor aumento anual en torno

al 5,5%, el cual persiste como obstáculo para los requerimientos de la clase media. El precio promedio del metro cuadrado en comunas del denominado *barrio alto* supera los US\$3.000, cuando en comunas periféricas alcanza los US\$1.800. Hay, además, concentración geográfica, pues la oferta de viviendas se centraliza preferentemente en las comunas de altos ingresos, conminando a la clase media a desplazarse a zonas geográficas más apartadas que, por contraste, poseen menor conectividad y acceso a servicios, tanto en cantidad como en calidad. Esta segregación geográfica profundiza los sentimientos de inequidad en una masa de trabajadores cuyo aporte al país es decisivo. Las restricciones en materia de créditos hipotecarios es otra arista para tener en cuenta. Tanto las tasas de interés como los requisitos mínimos de elegibilidad solicitados por el sistema financiero chileno constituyen una fuerte barrera al acceso a financiamiento hipotecario. En abril de 2025 se observaba una tasa promedio de 4,29%, una caída del 12% en las aprobaciones para sectores medios, calificando solo el 32% de las familias de clase media como elegibles para hipotecas, evidenciando así lo señalado anteriormente.

1.3. Políticas públicas y fallas estructurales

Los programas como el Subsidio DS19 y el Plan de Emergencia Habitacional, implementados por el Estado de Chile, se han mostrado insuficientes para cubrir el déficit de viviendas asequibles. Agréguese que la ausencia de planificación urbana ha incentivado o inducido la segregación geográfica, en medio de un ecosistema inmobiliario que exhibe graves problemas estructurales. Se habla de especulación inmobiliaria porque las grandes empresas constructoras que hay en el país muestran preferencia por proyectos de alto valor, excluyendo muchas veces a la clase media. Tanto el aumento poblacional como la urbanización acelerada y la especulación inmobiliaria han convertido el

suelo en un recurso crecientemente escaso y costoso. Se estima que alrededor del 70% de las nuevas viviendas está destinado al 20% de la población de más altos ingresos, que el 37% de los departamentos nuevos en la comuna de Providencia es adquirido por fondos de inversión, evidenciando el sesgo del mercado inmobiliario hacia la rentabilidad por sobre el derecho a la vivienda, cuestión que D. Harvey denomina “vivienda mercancía” (Harvey, D. 2007). Por otra parte hay ausencia de políticas orientadas a la construcción de viviendas sociales y de clase media, lo que se agudiza con la captura regulatoria que ejercen ciertos gremios para debilitar la efectividad de las normas. Así, muchas familias de medianos ingresos son desplazadas a vivir en zonas periféricas, caracterizadas por una escasa conectividad y limitado acceso a servicios esenciales, como hospitales, universidades y grandes centros de comercio. Un gran porcentaje de las viviendas de clase media está a más de 45 minutos de los lugares de empleo, fenómeno que ha sido definido como *gentrificación periférica*, porque las familias de clase media son relegadas o desplazadas a zonas con escasos servicios, cuando los hay.

En definitiva, el crecimiento económico de Chile, en algunos periodos más altos que en otros, no ha logrado asegurar el acceso a la vivienda digna para su clase media. Es claro que se requiere un enfoque más integral; esto es, uno que aborde el tema del precio del suelo en zonas geográficas determinadas y los incentivos requeridos para asegurar el abastecimiento de los servicios que lo hagan atractivo para los segmentos medios, otro que lo haga con los incentivos fiscales necesarios y factibles para inmobiliarias que construyan viviendas asequibles en dichas zonas, previa planificación urbana para evitar segregación y sentimiento de discriminación y, finalmente, otro que aborde o analice posibilidades, incentivos y/o subsidios en materia de acceso y condiciones del crédito

hipotecario, tributarios, etc. La finalidad es generar un plan estratégico que vincule positivamente el crecimiento económico del país con un desarrollo urbano inclusivo y que se encamine a resolver la crisis habitacional que aquí se ha expuesto.

2. FACTORES EXPLICATIVOS DE LA FALTA DE ACCESO A LA VIVIENDA PROPIA DE LA CLASE MEDIA

Como se ha señalado, la crisis de la clase media chilena para acceder a la vivienda propia tiene muchas aristas, o sea, es multifactorial, dado que se enfrentan restricciones financieras, obstáculos de oferta y ausencia de planificación urbana, lo que demanda una solución integral.

2.1. Acceso restrictivo al crédito hipotecario

El acceso al crédito hipotecario se redujo drásticamente para sectores medios de la población. La proporción de hogares pertenecientes a los deciles 7° y 8° de ingresos que podían acceder a la vivienda cayó desde un 20%-38% en 2017 a solo un 0,3%-3,8% en 2024, situación que se ve aún más desmejorada cuando se revisa la asequibilidad a la misma. La situación es paradójica, puesto que la clase media parece ser bastante rica para el Estado, pero demasiado pobre para el mercado. Aún con las recientes bajas de tasas de interés, la capacidad de endeudamiento de las familias continúa siendo un obstáculo prácticamente insalvable. Chile figura como líder en créditos hipotecarios, con un gran porcentaje de adultos con deuda (cerca del 60%), y también en endeudamiento sobre ingresos (cerca del 150% promedio), recalando la vulnerabilidad financiera de muchos hogares.

2.2. Problemas estructurales de oferta y construcción

Se estima que el déficit habitacional actual en Chile alcanza las 900.000 viviendas, mientras

que el stock de unidades disponibles asciende a 105.000 unidades, lo cual demuestra un desequilibrio profundo entre oferta y demanda. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo calcula un déficit aproximado de 650.000 viviendas para 2025, de las cuales el 60% correspondería a familias de ingresos medios-bajos. Hay que consignar además que un gran porcentaje de las denominadas *viviendas entregadas* no es en realidad otra cosa que mediaguas mejoradas, lo cual distorsiona las cifras oficiales y oculta la precariedad de muchas soluciones habitacionales. Por su parte, los problemas estructurales de oferta son evidentes, puesto que la productividad en el sector de la construcción está estancada, mientras que el valor de los suelos, los materiales e insumos y las normas reguladoras ejercen presiones alcistas sobre los costos de producción. Estos aumentos constantes de costos impiden que la oferta pueda responder como se querría al crecimiento en la demanda. Por ejemplo, el valor del suelo en Santiago creció en cerca de un 240% entre 2020 y 2025, siendo mayor al aumento del 180% estimado para el valor de las viviendas, lo que encarecerá aún más la producción de nuevas unidades.

2.3. Tensión urbana y falta de planificación

Se le denomina tensión urbana a una crisis habitacional agravada por la escasez de suelo urbano, por la expansión periférica y por la probable oposición de residentes vecinales a proyectos de construcción de viviendas que signifiquen mayor densidad. Prácticamente no hay disponibilidad de terrenos que tengan buena ubicación a precios razonables, obligando a los nuevos proyectos a desplazarse hacia la periferia. Por lo mismo, la urbanización también se ha desplazado hacia zonas periféricas y alejadas, las cuales implican mayores costos de transporte para sus usuarios y menor calidad de servicios básicos, por lo menos durante los primeros años del asentamiento, todo lo cual

incide en una menor calidad de vida para esas familias. Agréguese el posible rechazo vecinal a la construcción de viviendas de mayor densidad, inducido algunas veces por el temor a perder plusvalía y en otras por lo que estiman será el colapso de los servicios que ya poseen. Todo esto hace muy complejo el desarrollo de proyectos habitacionales en zonas ya consolidadas. Súmese a lo anterior la falta de una planificación urbana adecuada. Hay municipalidades con planes reguladores desactualizados y muy restrictivos, que imponen bajas alturas máximas, limitando la densificación. Otro tema radica en la falta de una gobernanza integrada en ciudades como Santiago, Valparaíso y Concepción, lo cual imposibilita equilibrar la densidad entre comunas. Una densificación equilibrada posibilitaría construir más viviendas dotadas de servicios básicos, transporte público, empleos y equipamiento, eludiendo la fragmentación urbana.

Resumiendo, el bajo acceso a la vivienda propia para la clase media chilena es el producto de varios factores, ya sea económicos, estructurales o de planificación. Las barreras al crédito hipotecario, una oferta restrictiva y cada vez más costosa, y una ausencia de una planificación urbana adecuada para los fines que se pretenden, son todos elementos que conspiran contra el sueño de la casa propia de los segmentos de ingresos medios.

3. VIVIENDA PARA LA CLASE MEDIA: PROPOSICIONES PARA UNA SOLUCIÓN

El problema de acceso dificultoso a la vivienda por parte de la clase media chilena requiere de una estrategia integral, que combine medidas de corto plazo para mitigar la presión actual con reformas de carácter estructural para el mediano y largo plazo. Estas proposiciones no solo deben hacer más asequible la compra de vivienda, sino además reestructurar el mercado

inmobiliario para que transite hacia un modelo más equitativo y sostenible.

3.1. Acciones de corto plazo: mejoría por el lado de la demanda

En el corto plazo las acciones debiesen ofrecer un alivio financiero directo a las familias de clase media, que incrementen efectivamente su acceso a la vivienda en plazos razonables. Las propuestas se centran en subsidios transitorios a la demanda de este tipo de viviendas y en la ampliación y adaptación de subsidios ya existentes.

Los subsidios pueden tomar diversas dimensiones. Una alternativa son los subsidios a las tasas de interés de los créditos hipotecarios para primeras viviendas dentro de un cierto rango de valor en unidades de fomento (mínimos y máximos en UF), consecuentes con el segmento de medianos ingresos. Otra, pero que puede resultar más costosa cuando los recursos fiscales escasean, es la compra directa de viviendas por parte del Estado, para luego adjudicarlas o asignarlas a familias de este segmento en condiciones más favorables que las que exhibe el mercado tradicional. Y una tercera podría centrarse en incentivos tributarios temporales, cuya forma requeriría un estudio más acabado, para la adquisición de dichas unidades. Cualquiera sea(n) la(s) alternativa(s) escogida(s) constituiría(n) un alivio para los incumbentes, que además produciría un mayor dinamismo en cuanto a las ventas en el mercado inmobiliario. Un ejemplo de esto lo es el proyecto de ley que otorga créditos tributarios reembolsables de hasta 16 unidades tributarias mensuales por contribuyente durante un plazo máximo de cinco años, cuando se trate de la compra de viviendas nuevas hasta un cierto valor. Esta facilidad devuelve parte del impuesto al valor agregado pagado en la compra, reanimando de manera parcial un beneficio eliminado en 2017. En cuanto a la ampliación y adaptación

de subsidios ya existentes, es dable señalar que el plan Vivienda para la Clase Media (2024) ya contempla subsidios de hasta UF 1.000 para la adquisición de unidades en comunas viables, esto es, no intensamente ocupadas o saturadas. Resulta vital que programas como el Subsidio DS1, el cual posibilita la compra de viviendas de hasta UF 2.200 o UF 2.600 en zonas extremas, se adecuen a la realidad que va presentando el mercado, cual es la reciente modificación que incrementó el precio máximo para la adquisición de viviendas a UF 3.000. De esta manera los subsidios no pierden su relevancia, porque se van adaptando a las alzas de precios.

3.2. Medidas de mediano y largo plazo: reformas estructurales en la oferta y planificación

Las soluciones a mayor plazo exigen considerar los problemas estructurales que obstaculizan la oferta de viviendas y, por lo tanto, distorsionan el mercado. Estas proposiciones debiesen impulsar una transformación significativa en la regulación urbana, planificación territorial y productividad del sector de la construcción.

3.2.1. Equilibrar densificación para una oferta sostenible

Equilibrar la densificación aparece como una estrategia clave para aumentar la oferta de viviendas en asentamientos urbanos consolidados, siempre que no comprometan la calidad de vida que allí existe ni produzcan impactos ambientales negativos. Las proposiciones para ello son variadas, como el reestudio de los planes reguladores municipales para una mejor planificación territorial, zonificación inclusiva para una densificación con beneficios compartidos, incentivos a municipios con cargo fiscal, participación ciudadana y potenciamiento de la productividad en el sector de la construcción. En efecto, urge actualizar los planes reguladores de los municipios para

que permitan una densificación selectiva en áreas con buena o cercana conexión, ya sea al metro u otros transportes públicos. La idea es levantar las restricciones que hoy limitan las alturas máximas y otras menores. La zonificación inclusiva consiste en desarrollar modelos que permitan una mayor densidad siempre y cuando se construyan viviendas asequibles. Aquí la idea es que la densificación beneficie clara y directamente a la clase media que presenta dificultades de acceso. También es posible entregar incentivos fiscales a aquellos municipios que aprueben proyectos de vivienda integrada, lo que estimularía una distribución más equitativa de la carga habitacional. La participación ciudadana es muy importante aquí, porque la ciudadanía debe pronunciarse sobre las decisiones que afectan el desarrollo de sus barrios y entornos, con el fin de ir construyendo consensos. Finalmente, se deben desarrollar e implementar políticas que incentiven innovación y eficiencia en la construcción misma, lo cual redundará en menores costos y aumento de la velocidad de ejecución de los trabajos de edificación.

4.2.2. Medidas tributarias

En este punto se estima que la política tributaria también puede generar incentivos para hacer más viable el acceso de la clase media a la vivienda, dentro de los cuales se puede considerar un crédito tributario reembolsable, impuestos a segmentos inmobiliarios especulativos, incentivos a la compra de viviendas para darlas en arriendo con tope y reinversión de utilidades inmobiliarias en viviendas asequibles.

La propuesta de crédito tributario reembolsable, destinado a la compra de primera vivienda, consiste en devolver parte del IVA cancelado en la compra de la primera unidad con un tope de 16 unidades tributarias mensuales por contribuyente y por el plazo de cinco años, con la que se estima un aumento relevante en las

ventas dentro de este mercado. La propuesta de impuestos al capital inmobiliario especulativo consiste en gravar con impuestos a las viviendas de alto valor que no están habitadas o a las segundas viviendas urbanas sin ocupación, siguiendo experiencias exitosas como las de Barcelona y de Vancouver. Con estos gravámenes se pretende desincentivar la retención especulativa de bienes inmobiliarios mediante la generación de ingresos que financien subsidios para la clase media. Los incentivos a la inversión en arriendo asequible van por el lado de ofrecer exenciones o rebajas del impuesto a la renta para quienes adquieran viviendas nuevas destinadas a arriendo con una renta tope, algo que podría reconocerse con un sistema de garantía estatal para el pago de arriendos, y también con fondos de inversión público-privados, bajo un modelo parecido al europeo de vivienda de inversión social. Si se tiene en cuenta la tendencia alcista de los arriendos y el hecho de que un porcentaje significativo de los hogares chilenos vive en viviendas arrendadas, esta medida podría tener gran impacto en aliviar la presión sobre este segmento poblacional. La reinversión de utilidades inmobiliarias en viviendas asequibles consiste en otorgar un beneficio tributario a la reinversión de ganancias logradas con la venta de inmuebles, si y solo si se destinan a proyectos con integración social o a viviendas en arriendo accesible. Este beneficio impulsaría la reinversión en soluciones habitacionales que benefician a la sociedad.

En suma, estas medidas o incentivos de corto, mediano y largo plazo deben ser parte de una estrategia habitacional coherente e integrada, basada en sostenibilidad y equidad. La clase media chilena necesita medidas que mitiguen la carga financiera que deriva de la compra de su vivienda, pero también requiere que se ponga la vista en problemas estructurales de fondo, como costos del suelo, barreras normativas y regulatorias, y falta de integración urbana. El Es-

tado, las municipalidades, el sector inmobiliario y la ciudadanía debiesen, cada uno en lo suyo, cumplir roles coadyuvantes y complementarios en este proceso de transformación.

CONCLUSIONES

La relación entre crecimiento económico y mercado inmobiliario en Chile muestra complejidades que incluso contradicen la lógica que se impone en muchas naciones, particularmente en las desarrolladas. Aunque el país ha mantenido un cierto crecimiento económico, que ha sido posible gracias a sectores claves como la minería y a determinados productos de exportación, sus avances no han podido ser traducidos en mejoras de acceso a la vivienda para la clase media chilena. Al contrario, la brecha entre ingresos y precios de las viviendas se ha amplificado, las barreras y restricciones al crédito hipotecario no ceden, y la falta de incentivos apropiados, así como de políticas y estímulos efectivos de mediano y largo plazo, escasean, dejando a este segmento crucial de la sociedad, que constituye en Chile la mayoría poblacional, en una situación de vulnerabilidad habitacional que se está plasmando como una de carácter estructural. El déficit habitacional en el país es alarmante, la especulación inmobiliaria campea sin freno, la inversión ha disminuido en proyectos de construcción residencial, los precios de las viviendas continúan siendo elevados y las tasas de interés hipotecarias son todavía un obstáculo significativo y casi insalvable para los sectores medios de la población, a lo que hay que agregar una planificación urbana deficiente, que exacerba el clasismo, la segregación y la dificultad de acceso. Las políticas públicas implementadas hasta hoy son claramente insuficientes para abordar la magnitud de este problema.

Dentro de las medidas propuestas están los subsidios transitorios a la demanda, la ampliación de programas ya existentes, la densificación

equilibrada junto con la revisión de instrumentos de planificación territorial, la zonificación inclusiva, los incentivos fiscales a municipalidades, la implementación de mecanismos tributarios innovadores y efectivos, como créditos tributarios reembolsables, impuestos a la inversión inmobiliaria especulativa, los incentivos a la inversión en arriendo accesible y la reinversión de utilidades inmobiliarias en viviendas para la clase media chilena. En conclusión, el crecimiento económico en el caso de Chile es una condición necesaria, pero no suficiente para asegurar el acceso a la vivienda digna a todos sus ciudadanos, particularmente en el segmento de la población que interesa en este artículo. Falta un compromiso real y robusto con políticas públicas efectivas para este sector, una planificación urbana inclusiva, y una reestructuración y regulación ad hoc del mercado inmobiliario que, en colaboración con el sector privado y los ciudadanos incumbentes, posibiliten moldear un futuro para que la mayoritaria clase media chilena pueda acceder a una vivienda digna.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Banco Central de Chile (2025). Informe de Política Monetaria (IPoM). Recuperado de: <https://www.bcentral.cl/areas/politica-monetaria/informe-de-politica-monetaria>.
- Banco Central de Chile (2025). Resumen IPoM Marzo 2025. Recuperado de: <https://www.bcentral.cl/resumen-ipom/-/detalle/resumen-ipom-marzo-2025>.
- Banco Mundial (2025). Chile Panorama general. Recuperado de: <https://www.bancomundial.org/es/country/chile/overview>.
- BioBioChile (2024). Anuncian cambios en subsidio de vivienda para sectores medios. Recuperado de: <https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/chile/2024/07/08/anuncian-cambios-en-subsidio-de-vivienda-para-sectores-medios-amplia-a-propiedades-de-hasta-3-000-uf.shtml>.
- ChileAtiende. (s. f.). DS1 - Tramo 3: Subsidio habitacional para comprar una vivienda de hasta 2.200 UF. Recuperado de: <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/5436-ds-1-tramo-3- subsidio-habitacional-para-comprar-una-vivienda-de-hasta-2-200-uf>.
- Harvey, David (2007). Espacios del Capital. Hacia una Geografía Crítica. Madrid: Akal
- INE (2025). Censo 2024: el 61,1% de los hogares reside en una vivienda propia y el 26,2% en una vivienda arrendada. Recuperado de: <http://www.ine.gob.cl/sala-de-prensa/prensa/general/noticia/2025/05/30/censo-2024-el-61-1-de-los-hogares-residen-en-una-vivienda-propia-y-el-26-2-en-una-vivienda-arrendada>.
- La Tercera (2025). Tasas hipotecarias inician el 2025 en su menor nivel en 16 meses. Recuperado de: <https://www.latercera.com/pulso/noticia/tasas-hipotecarias-inician-el-2025-en-su-menor-nivel-en-16-meses/MOQ7ERZJ4JERLN7O-QHCCW7IBN4/>.
- Neourbe.cl. (2025). Créditos hipotecarios en Chile 2025: cómo elegir la mejor opción. Recuperado de: <https://neourbe.cl/blog/creditos-hipotecarios-en-chile-2025-como-elegir-la-mejor-opcion>.
- Portalinmobiliario.com (s. f.). La escasez de suelo: un desafío creciente para el acceso a la vivienda. Recuperado de: <https://www.portalinmobiliario.com/h/blog/la-escasez-de-suelo-un-desafio-creciente-para-el-acceso-a-la-vivienda>.

Reuters (2025). Banco Central de Chile eleva estimación de crecimiento económico a entre 1,75-2,75% para 2025. Recuperado de: <https://www.reuters.com/latam/negocio/67AXITDN-N5JTZGLPKQCNMKLH7A-2025-03-24/>.

Spanish.news.cn. (2025). Mercado chileno eleva a 2,2% proyección de crecimiento. Recuperado de: <https://spanish.news.cn/20250611/5bo8dc-o4ded143fdb2fd76e51dc03c38/c.html>.

Subrei (2025). Perspectivas económicas marzo de 2025. Recuperado de: https://www.subrei.gob.cl/docs/default-source/acuerdos/perspectivasecon%C3%B3micas-marzo-2025.pdf?sfvrsn=1fe12314_2.



Esta obra está bajo una licencia Creative Commons Atribución-Compartir Igual 4.0 Internacional. Atribución: debe otorgar el crédito apropiado a la Universidad Tecnológica Metropolitana como editora y citar al autor original. Compartir igual: si reorganiza, transforma o desarrolla el material, debe distribuir bajo la misma licencia que el original.



UNIVERSIDAD
TECNOLÓGICA
METROPOLITANA
del Estado de Chile

TRILOGÍA
CIENCIA · TECNOLOGÍA · SOCIEDAD



EDICIONES UNIVERSIDAD
TECNOLÓGICA METROPOLITANA