

El Costo de la Vivienda como Barrera a la Fecundidad en Chile

Autora: Jimena Valenzuela del Valle, Directora Instituto de Ciencias de la Familia, Universidad de los Andes, Chile

DOI: <https://doi.org/rscuandes.2026e06>

1. Resumen Ejecutivo

La tasa global de fecundidad en Chile ha alcanzado mínimos históricos, situándose en 1,03 hijos por mujer durante 2024, cifra que se proyecta descenderá aún más hasta aproximadamente 0,97 para 2025 ^[15]. Este indicador se encuentra muy por debajo del nivel necesario para garantizar el reemplazo generacional y posiciona a Chile como uno de los países con las tasas de fecundidad más bajas no solo de América Latina, sino del mundo entero ^[17, 26]. De hecho, el país exhibe el descenso más acelerado de la región y uno de los más veloces a nivel global, un contraste dramático si se considera que en la década de los sesenta la tasa rondaba los seis hijos por mujer, cuando la familia numerosa constituía la norma social incuestionable.

Este fenómeno demográfico no puede explicarse a partir de un único factor, sino que responde a una compleja convergencia de transformaciones estructurales y culturales que se han ido acumulando durante décadas ^[12]. Desde finales de los años sesenta, las políticas públicas de planificación familiar sentaron las bases para un cambio progresivo, al que se sumaron la urbanización acelerada y la expansión del sistema educativo —también de la educación sexual—, particularmente para las mujeres, lo cual también ha contribuido a reducir drásticamente las tasas de embarazo adolescente y la incorporación femenina al trabajo remunerado, y el mayor énfasis en el desarrollo personal —estudios, viajes, carrera profesional y bienestar individual— han reconfigurado profundamente las prioridades vitales, desplazando la maternidad como eje central de la identidad femenina.

Paralelamente, se ha producido una transformación significativa en el ideal de familia. El modelo de familia numerosa ha cedido paso a la preferencia por familias pequeñas, donde tener pocos hijos o incluso

ninguno goza de plena aceptación social. La maternidad se posterga cada vez más, instalándose la norma cultural de consolidar primero la pareja, la identidad personal y los proyectos de vida antes de considerar la reproducción [2, 12]. Los roles de género tradicionales han sido cuestionados profundamente, otorgando mayor valoración a la autonomía femenina y legitimando trayectorias de vida que antes resultaban impensables.

Las formas de pareja y vida afectiva también han experimentado cambios sustanciales: aumenta la convivencia sin matrimonio, la soltería prolongada y las relaciones más flexibles o inestables, reduciendo la centralidad del proyecto reproductivo en la vida adulta [23]. Asimismo, el proceso de secularización ha debilitado la influencia de las ideas religiosas que tradicionalmente promovían la reproducción, mientras que una nueva concepción de la infancia —que enfatiza la dedicación, el tiempo y la calidad de crianza— refuerza la preferencia por pocos hijos, pero mejor cuidados [3]. Los hijos han pasado a percibirse culturalmente como un costo significativo, no solo económico sino también simbólico, asociado al sacrificio de libertad y tiempo personal [2, 3]. La no maternidad se ha normalizado progresivamente, desapareciendo el estigma que antes pesaba sobre quienes optaban por no tener hijos o por maternidades alternativas o tardías. En definitiva, la reproducción ha dejado de ser un destino inevitable para convertirse en una decisión consciente y planificada.

Resulta importante desmoronar una simplificación frecuente: la asociación lineal entre la participación laboral femenina y la baja fecundidad. Las cifras chilenas contradicen esta percepción, ya que la participación de las mujeres en el trabajo remunerado en Chile es relativamente baja —apenas superior al cincuenta por ciento—, significativamente menor que en otros países de la OCDE [26]. Esto evidencia que el fenómeno trasciende la dimensión laboral y hunde sus raíces en una transformación cultural profunda y multidimensional que ha redefinido el lugar de la maternidad en la sociedad chilena contemporánea.

Un factor menos estudiado, pero de gran relevancia e incidencia en la baja tasa de fecundidad, es el acceso a la vivienda [10, 23]. Este documento analiza someramente el acceso a la vivienda como factor determinante y propone intervenciones específicas. Lo cierto es que la vivienda se ha vuelto prácticamente inalcanzable para las parejas en edad fértil [1, 7].

El mecanismo causal que vincula el encarecimiento de la vivienda con la disminución de la fecundidad opera a través de una cadena de consecuencias sucesivas que afectan directamente las decisiones reproductivas de las personas ^[11, 19]. El punto de partida es el aumento sostenido de los costos de vivienda, fenómeno que dificulta significativamente la posibilidad de independizarse del hogar de origen ^[13]. Esta imposibilidad o retraso en la emancipación residencial genera, a su vez, una postergación en la formación de parejas estables, dado que la convivencia y la consolidación de un proyecto de vida en común requieren típicamente de un espacio físico propio ^[10]. Como consecuencia directa de esta postergación, se reduce el número de años fértiles disponibles para la reproducción, lo que finalmente se traduce en un menor número de hijos por mujer ^[12].

La evidencia disponible sugiere que la vivienda funciona como una condición previa fundamental para otras decisiones familiares ^[24]. Sin un espacio físico propio y estable, otras políticas de apoyo estatal — como la provisión de salas cuna o las transferencias monetarias directas— ven reducido significativamente su impacto potencial ^[8]. En otras palabras, la vivienda constituye una suerte de prerrequisito material que habilita o inhibe la efectividad de las demás intervenciones públicas orientadas a fomentar la natalidad. Esto implica que cualquier estrategia integral para abordar la crisis demográfica debe considerar el acceso a la vivienda no como un factor complementario, sino como un elemento estructurante que condiciona la eficacia del conjunto de políticas pro-natalistas ^[25].

2. Planteamiento del Problema

Durante las últimas décadas, el acceso a la vivienda en Chile —y particularmente en el área metropolitana de Santiago— ha experimentado un deterioro significativo en términos de asequibilidad, afectando de manera desproporcionada a los hogares jóvenes en edad fértil ^[1, 7]. Este fenómeno no solo tiene implicancias económicas, sino que también incide directamente en las trayectorias familiares y reproductivas ^[11, 23].

Uno de los indicadores más elocuentes de esta tendencia es la relación precio/ingreso de la vivienda, que en Santiago alcanza aproximadamente 9,5 años de ingreso íntegro del hogar ^[1], muy por sobre el umbral de 3 a 4 años considerado internacionalmente como asequible ^[24, 27]. Este encarecimiento ha reducido de

forma sustantiva la capacidad de los jóvenes para acceder a la propiedad, especialmente en las etapas iniciales del ciclo de vida ^[9].

En paralelo, se observa una transformación significativa en los patrones demográficos. La edad promedio al primer hijo ha aumentado desde 24 años en 1990 a 29 años en la actualidad ^[15], reflejando una postergación sistemática de la maternidad. Este retraso ocurre en un contexto donde la proporción de parejas entre 25 y 35 años con vivienda en propiedad ha caído desde 62% en el año 2000 a solo 38% en la actualidad ^[14, 20], evidenciando una pérdida sustantiva de acceso a condiciones habitacionales estables. Adicionalmente, el fenómeno del allegamiento —indicador clásico de déficit habitacional cualitativo— afecta al 28% de los hogares jóvenes ^[13, 21], lo que implica la convivencia forzada con otros núcleos familiares y la ausencia de autonomía residencial. Esta condición limita tanto la formación de nuevos hogares como la planificación reproductiva ^[4].

La evidencia sugiere la existencia de un mecanismo causal claro que vincula el acceso a la vivienda con la fecundidad:

Vivienda inaccesible → Postergación de la autonomía residencial → Retraso en la formación de pareja estable → Reducción de los años fértiles efectivos → Disminución del número de hijos

Este encadenamiento no es meramente teórico. Datos empíricos respaldan esta relación: según la Encuesta Bicentenario 2023, el 67% de las mujeres entre 25 y 35 años identifica la falta de vivienda propia como la principal razón para postergar la maternidad. Este resultado posiciona a la vivienda como un determinante estructural clave en las decisiones reproductivas ^[11, 12, 28].

La postergación de la maternidad tiene además efectos acumulativos. A medida que aumenta la edad al primer hijo, disminuye la probabilidad de tener un segundo o tercer hijo, tanto por restricciones biológicas como por mayores costos de oportunidad en etapas avanzadas del ciclo laboral ^[12].

Como ya se ha mencionado, la literatura reconoce múltiples factores que influyen en la fecundidad —incluyendo el costo de la crianza, la inserción laboral femenina y los cambios culturales— ^[2, 3, 17], pero no todos presentan el mismo grado de incidencia ni son igualmente susceptibles de intervención pública.

En este contexto, la vivienda destaca por su carácter de restricción vinculante previa, es decir, una condición habilitante sin la cual otros incentivos pierden efectividad. A diferencia de otros factores:

- El costo de la crianza, aunque elevado, ha sido parcialmente abordado mediante subsidios y transferencias [8].
- La inserción laboral femenina ha mostrado avances significativos, especialmente en participación y nivel educacional [26].
- El cambio cultural, si bien relevante, presenta alta inercia y limitada capacidad de intervención directa por parte del Estado [12].

En contraste, el acceso a la vivienda constituye un ámbito donde la política pública ha demostrado capacidad de incidencia mediante instrumentos como subsidios habitacionales, regulación urbana y provisión de suelo [18, 25].

Así, la evidencia sugiere que la vivienda opera como un cuello de botella estructural: sin acceso a un espacio físico propio, condiciones básicas como estabilidad de pareja, planificación familiar y crianza se ven severamente restringidas [23]. En este sentido, políticas orientadas exclusivamente a apoyar la natalidad —como bonos o expansión de salas cuna— pueden resultar insuficientes si no se abordan simultáneamente las barreras de acceso habitacional [8, 25].

3. Opciones de Política Pública para Vincular Vivienda y Fecundidad en Chile

Una vez establecida la relación entre acceso a vivienda y decisiones de fecundidad, la pregunta relevante para la política pública es cómo intervenir [24, 25]. Chile cuenta con un sistema de subsidios habitacionales consolidado, un marco regulatorio urbanístico definido y experiencia institucional acumulada en política de vivienda [21, 22]. Sin embargo, ninguno de estos instrumentos incorpora actualmente objetivos demográficos explícitos en su diseño.

3.1 Incorporación de criterios demográficos en subsidios existentes

Se trata de modificar los criterios de asignación de puntaje en los programas de subsidio habitacional vigentes, específicamente el DS49 (Fondo Solidario de Elección de Vivienda) orientado a sectores vulnerables, y el DS01 (Sistema Integrado de Subsidio Habitacional) dirigido a sectores medios ^[5, 6]. La modificación incorporaría puntaje adicional para hogares donde al menos un integrante tenga entre 25 y 40 años y existan hijos menores de 5 años o un embarazo en curso.

Esta intervención no requiere crear nuevos programas ni modificar los montos de subsidio. Opera exclusivamente sobre el mecanismo de priorización, alterando el orden en que los postulantes acceden al beneficio. En términos prácticos, una familia joven con hijos pequeños subiría posiciones en la lista de espera respecto de hogares con características similares, pero sin presencia de niños menores ^[21].

3.2 Fundamentos de la propuesta

La lógica detrás de esta opción reconoce que los subsidios habitacionales son recursos escasos que deben asignarse según criterios de prioridad ^[16, 18]. Actualmente, estos criterios privilegian variables como vulnerabilidad socioeconómica, tiempo de espera y composición del hogar, pero no consideran explícitamente la etapa del ciclo de vida familiar ni los objetivos demográficos del Estado.

Incorporar criterios de edad y presencia de hijos pequeños responde a la evidencia sobre ventanas críticas de decisión reproductiva. La investigación demográfica ha documentado que la postergación del primer hijo más allá de cierta edad reduce la probabilidad de tener hijos adicionales, tanto por razones biológicas como por cambios en las preferencias y circunstancias de vida ^[12]. Facilitar el acceso temprano a vivienda podría, en este sentido, ampliar el horizonte reproductivo de las familias ^[10, 19].

3.3 Consideraciones de implementación

La principal ventaja de esta opción radica en su factibilidad administrativa. Los programas DS49 y DS01 cuentan con sistemas de postulación establecidos, bases de datos de beneficiarios y mecanismos de verificación de información ^[21]. Modificar la ponderación de puntajes requiere únicamente ajustes reglamentarios que pueden realizarse mediante resolución ministerial, sin necesidad de tramitación legislativa.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) ha realizado modificaciones similares en el pasado para priorizar otros grupos, como víctimas de desastres naturales o personas con discapacidad ^[22]. Los costos administrativos adicionales serían mínimos, limitándose a la verificación de edad y composición familiar, información que ya se solicita en el proceso de postulación. La implementación podría realizarse en un plazo breve, potencialmente en el siguiente llamado a postulación tras la modificación normativa.

3.4 Limitaciones y riesgos

Sin embargo, esta opción presenta restricciones significativas. En primer lugar, no aumenta el número total de subsidios disponibles. Si el problema fundamental es la insuficiencia de recursos para atender la demanda habitacional ^[4, 16], reordenar la lista de espera no resuelve el déficit estructural, sino que redistribuye la escasez. Las familias jóvenes beneficiadas lo serían a costa de otros postulantes que verían postergado su acceso.

En segundo lugar, la modificación de criterios de priorización genera inevitablemente conflictos distributivos. Otros grupos actualmente priorizados —adultos mayores, personas con discapacidad, hogares monoparentales— podrían percibir la medida como una pérdida relativa de sus derechos ^[20]. La gestión política de estas tensiones requiere una justificación pública clara y, posiblemente, mecanismos de compensación o protección para grupos especialmente vulnerables.

Finalmente, el impacto esperado sobre la natalidad es incierto ^[11]. Aunque la medida facilitaría el acceso a vivienda de familias jóvenes, no garantiza que estas familias tengan más hijos de los que habrían tenido en ausencia de la intervención. Es posible que el efecto principal sea adelantar temporalmente nacimientos que habrían ocurrido de todas formas, más que aumentar el número total de hijos por mujer ^[12].

3.5 Referencia internacional

Un modelo comparable es el sistema de asignación de vivienda pública administrado por el Housing Development Board (HDB) de Singapur. El HDB gestiona aproximadamente el 80% del parque habitacional del país y utiliza un sistema de priorización que favorece explícitamente a parejas casadas y familias con hijos. Los solicitantes solteros enfrentan restricciones de edad y acceden a un stock más limitado de unidades ^[25].

Aunque el contexto singapurense difiere significativamente del chileno —tanto en escala como en la magnitud de la intervención estatal en el mercado de vivienda—, el caso ilustra cómo los criterios de asignación pueden diseñarse para promover objetivos demográficos [24, 25].

4. Recomendaciones de Política Pública

4.1 Corto plazo: Ajustes en los sistemas de asignación vigentes (0–18 meses)

La intervención más inmediata consiste en modificar los criterios de asignación de los subsidios DS49 y DS01 para favorecer a familias jóvenes con hijos, sin aumentar el gasto total ni crear nuevos programas [5, 6, 21]. Se protege a los grupos vulnerables ya priorizados mediante cuotas [20] y se establece un seguimiento semestral de resultados.

4.2 Mediano plazo: Creación de instrumentos específicos para familias jóvenes (18 meses – 4 años)

Se busca crear instrumentos financieros nuevos: una línea de subsidio específica para parejas jóvenes, hipotecas con tasas diferenciadas en alianza con la banca (inspiradas en modelos francés y húngaro) [24, 25] y un fondo de garantía estatal para quienes no califican al crédito privado [1, 9].

4.3 Largo plazo

El foco se traslada a la oferta: densificación urbana, incentivos tributarios al sector privado para construir vivienda asequible [18, 25] y modelos alternativos de tenencia como el arriendo con opción de compra o el cohousing [9, 24].

4.4 Institucionalidad coordinada

Una Comisión Interministerial, indicadores demográficos incorporados a las métricas de vivienda del MINVU [21, 22], encuestas periódicas de seguimiento [20] y metas cuantitativas concretas para 2030.

4.5 Principios transversales

Neutralidad respecto del tipo de familia, perspectiva de género —son las mujeres quienes asumen de forma desproporcionada el peso del cuidado infantil [12, 26]—, focalización territorial [21] y gradualidad con evaluación continua [25].

5. Conclusión

En síntesis, el acceso a la vivienda no es un determinante más entre muchos: es la condición habilitante que permite a las familias chilenas concretar sus proyectos reproductivos [10, 23, 24]. Una política demográfica que no aborde la crisis habitacional seguirá siendo incompleta, por generosa que sea en otros ámbitos [8, 25]. Las recomendaciones aquí formuladas buscan sentar las bases de una intervención coherente, escalonada y evaluable, capaz de reducir la brecha entre los hijos que las chilenas desean tener y los que las condiciones materiales les permiten tener [12, 15].

Referencias

1. Banco Central de Chile (2023). Informe de Estabilidad Financiera, Segundo Semestre 2023. Santiago: Banco Central de Chile.
2. Becker, G. S. (1960). An Economic Analysis of Fertility. En *Demographic and Economic Change in Developed Countries* (pp. 209-240). Princeton University Press.
3. Becker, G. S. & Lewis, H. G. (1973). On the Interaction between the Quantity and Quality of Children. *Journal of Political Economy*, 81(2), S279–S288.
4. Cámara Chilena de la Construcción [CChC] (2022). *Fundamenta 45: Déficit Habitacional*. Santiago: CChC.
5. Cámara Chilena de la Construcción [CChC] (2023). *Balance de Vivienda Social 2023*. Santiago: CChC.
6. Cámara Chilena de la Construcción [CChC] (2023). *Informe MACH 66*. Santiago: CChC.
7. Centro de Políticas Públicas UC (2019). *Acceso a la Vivienda en Chile*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile.
8. Centro de Políticas Públicas UC (2019). *Propuestas para Chile 2019*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile.
9. Centro de Políticas Públicas UC (2021). *Informe sobre Arriendo en Chile*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile.
10. Clark, W. A. V. (2012). Do Women Delay Family Formation in Expensive Housing Markets? *Demographic Research*, 27, 1–24.
11. Dettling, L. J. & Kearney, M. S. (2014). House Prices and Birth Rates: The Impact of the Real Estate Market on the Decision to Have a Baby. *Journal of Public Economics*, 110, 82–100.
12. Doepke, M., Hannusch, A., Kindermann, F. & Tertilt, M. (2022). *The Economics of Fertility: A New Era*. NBER Working Paper 29948. Ç

RSC UANDES

13. Fundación Vivienda (2021). *Allegados: Una mirada al déficit habitacional*. Santiago: Fundación Vivienda.
14. Instituto Nacional de Estadísticas [INE] (2022). *Censo de Población y Vivienda 2017: Resultados Definitivos*. Santiago: INE.
15. Instituto Nacional de Estadísticas [INE] (2023). *Estadísticas Vitales 2022*. Santiago: INE.
16. Libertad y Desarrollo (2022). *Déficit habitacional y políticas de vivienda*. *Temas Públicos*, 1545.
17. Libertad y Desarrollo (2022). *Serie Informe Social 196: Fecundidad en Chile*. Santiago: Libertad y Desarrollo.
18. Libertad y Desarrollo (2023). *Temas Públicos 1580: Déficit Habitacional y Políticas de Vivienda*. Santiago: Libertad y Desarrollo.
19. Lovenheim, M. F. & Mumford, K. J. (2013). *Do Family Wealth Shocks Affect Fertility Choices? Evidence from the Housing Market*. *Review of Economics and Statistics*, 95(2), 464–475.
20. Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2022). *Encuesta CASEN 2022: Síntesis de Resultados*. Santiago: Ministerio de Desarrollo Social.
21. Ministerio de Vivienda y Urbanismo [MINVU] (2022). *Déficit Habitacional en Chile: Medición y Caracterización*. Santiago: MINVU.
22. Ministerio de Vivienda y Urbanismo [MINVU] (2023). *Catastro Nacional de Campamentos 2022–2023*. Santiago: MINVU.
23. Mulder, C. H. (2006). *Population and Housing: A Two-sided Relationship*. *Demographic Research*, 15, 401–412.
24. OCDE (2020). *Housing and Inclusive Growth*. París: OECD Publishing.
25. OCDE (2021). *Building for a Better Tomorrow: Policies to Make Housing More Affordable*. París: OECD Publishing.

26. OCDE (2022). OECD Family Database. Disponible en: <https://www.oecd.org/els/family/database.htm>
27. OCDE (2023). OECD Affordable Housing Database. París: OECD Publishing.
28. Simon, C. J. & Tamura, R. (2009). Do Higher Rents Discourage Fertility? Evidence from U.S. Cities, 1940–2000. *Regional Science and Urban Economics*, 39(1), 33–42.