

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
ESCUELA DE POSGRADO**



TRABAJO DE POSGRADO

"ANÁLISIS DEL SALARIO EN PROFESIONALES GRADUADOS DE LA
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR SEDE CENTRAL: BARRERAS ECONÓMICAS Y
SOCIALES PARA EL ACCESO A VIVIENDA DE FEBRERO A DICIEMBRE 2025."

PARA OPTAR AL GRADO DE

MAESTRA EN MÉTODOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN SOCIAL

PRESENTADO POR

LICENCIADA KARLA PATRICIA FLORES HERNÁNDEZ
LICENCIADA KATHERINE ELIZABETH FRANCA PALACIOS

DOCENTE ASESOR

MAESTRO RICARDO ANTONIO RODAS VELÁSQUEZ

FEBRERO, 2026

SANTA ANA, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
AUTORIDADES



ING. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA
RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN MATA
VICERRECTORA ACADÉMICA

M.Sc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LICDO. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA
SECRETARIO GENERAL

LICDA. ANA RUTH AVELAR VALLADARES
DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS

LICDO. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA
FISCAL GENERAL

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

AUTORIDADES



M.Ed. ROBERTO CARLOS SIGÜENZA CAMPOS

DECANO

DR. JOSÉ GUILLERMO GARCÍA ACOSTA

VICEDECANO

LICDO. JAIME ERNESTO SERMEÑO DE LA PEÑA

SECRETARIO

M.Ed. MIGUEL ANGEL CRUZ

DIRECTOR DE LA ESCUELA DE POSGRADO

SIGLAS Y ACRÓNIMOS

BBVA	Banco Bilbao Vizcaya Argentina
BCIE	Banco Centroamericano de Integración Económica
FSV	Fondo Social para la Vivienda.
FONAVIPO	Fondo Nacional de Vivienda Popular.
ONU	Organización de las Naciones Unidas.
PROVIDA	Programa de Vivienda y Vida Digna.
PRPEES	Programa para la Reducción de la Pobreza y la Exclusión Económica y Social.

AGRADECIMIENTOS

La presente investigación ha sido posible gracias al invaluable apoyo institucional de la Universidad de El Salvador, máxima casa de estudios superiores del país, y particularmente de la Facultad Multidisciplinaria de Occidente, cuyo compromiso con la generación de conocimiento científico y el desarrollo regional constituyó el marco fundamental para la realización de este trabajo. Expresamos nuestro más profundo reconocimiento a la Maestría en Métodos y Técnicas de Investigación Social, programa de posgrado que nos proporcionó las herramientas teóricas, metodológicas y técnicas indispensables para abordar con rigor científico el objeto de estudio de esta investigación.

Quiero expresar mi más profundo agradecimiento a todas las personas que, de una u otra forma, contribuyeron a que esta investigación se hiciera realidad. Este trabajo no solo representa un logro académico, sino también el fruto de un proceso de crecimiento personal y profesional que ha sido posible gracias al apoyo, la orientación y el acompañamiento de muchas personas especiales. De manera muy especial, quiero agradecer a mi familia por su apoyo incondicional durante este proceso académico, gracias por comprender las largas horas de estudio, por creer en mis capacidades incluso cuando yo dudaba, y por brindarme el soporte emocional y logístico necesario para llevar adelante este proyecto.

A mi hija Karla Sofía, mi mayor orgullo. Gracias por ser mi compañera silenciosa en este proceso. Que este trabajo te sirva de inspiración para perseguir tus propios sueños con la misma fuerza con la que yo te amo a ti.

Karla Patricia Flores Hernández

La culminación de este trabajo de maestría representa mucho más que la conclusión de un proyecto académico; simboliza el cierre de una etapa profundamente significativa de crecimiento personal y profesional. Ha sido el resultado de un viaje transformador, lleno de desafíos, aprendizajes y momentos de reflexión, que me permitió fortalecer no solo mis conocimientos, sino también mi perseverancia, disciplina y compromiso con la excelencia.

Nada de esto habría sido posible sin el apoyo de mi madre, la guía de mi abuela y el cariño de personas excepcionales que cruzaron mi camino durante estos años de formación. A lo largo de este proceso, conté con el acompañamiento invaluable de quienes creyeron en mis capacidades incluso en los momentos de mayor incertidumbre, brindándome palabras de aliento, comprensión y motivación constante. Su confianza fue un pilar fundamental para avanzar con determinación y superar los obstáculos que surgieron en el camino. Cada consejo, cada gesto de apoyo y cada muestra de paciencia contribuyeron de manera significativa a la concreción de este logro académico.

Katherine Elizabeth Francia Palacios

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	xi
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	13
1.1 Situación problemática y delimitación	13
1.2 Enunciado del problema	15
1.3 Preguntas de investigación	16
1.4 Objetivos de la investigación.....	16
1.4.1 Objetivo general	16
1.4.2 Objetivos específicos	16
1.5 Justificación	17
1.6 Límites y alcances	19
1.6.1 Límites	19
1.6.2 Alcances	19
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO DE REFERENCIA.....	20
2.1 Antecedentes del problema.....	20
2.1.1 Barreras económicas	22
2.1.2 Barreras sociales	26
2.2 Teorías y conceptos básicos.....	28
2.2.1 Teoría del Capital Humano	28
2.2.2 Teoría de la Sociología Residencial.....	29
2.3 Marco jurídico.....	30
2.3.1 Marco normativo de la vivienda asequible	30
2.3.1.1 Ley del Fondo Social para la Vivienda	30
2.3.1.2 Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular FONAVIPO	31
2.3.1.3 Ley del instituto de Vivienda Urbana	32

2.3.2 Programas gubernamentales con relación a vivienda asequible	33
2.3.2.1 Programa de Vivienda y Vida Digna	34
2.3.2.2 Programa: “Familias Sostenibles”	34
2.4 Contextualización.....	35
CAPÍTULO III: DISEÑO METODOLÓGICO	36
3.1 Enfoque de la investigación.....	36
3.2 Diseño de la investigación.....	36
3.2.1 Tipo de estudio	36
3.2.2 Tratamiento de variables o categorías	37
3.2.3 Diseño de recolección	37
3.3 Población y muestra	38
3.3.1 Población.....	38
3.3.2 Muestra.....	38
3.3.2.1 Actores claves.....	39
3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de información.....	39
3.5 Operacionalización de categorías.....	41
3.6 Estrategias de recolección, procesamiento y análisis de la información.....	44
3.7 Consideraciones éticas	44
3.8 Cronograma de actividades.....	45
3.8.1 Presupuesto.....	46
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	48
4.1 Interpretación de resultados.....	48
4.1.1 Percepciones	49
4.1.2 Experiencias	53
4.1.3 Barreras económicas	55

4.1.4 Barreras sociales	60
CONCLUSIONES	72
RECOMENDACIONES.....	75
REFERENCIAS	77
ANEXOS.....	82

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Condiciones de una vivienda asequible	20
Tabla 2 Cronograma de actividades	45
Tabla 3 Presupuesto	46
Tabla 4 Motivación para la adquisición de una vivienda propia.....	50
Tabla 5 Factibilidad de adquisición.....	52
Tabla 6 Factores influyentes	53
Tabla 7 Precios actuales de las viviendas	55
Tabla 8 Ingreso económico actual	56
Tabla 9 Requisitos para el acceso a un crédito hipotecario	58
Tabla 10 Impacto de los precios actuales de las viviendas	60
Tabla 11 Oferta actual de la vivienda y acceso garantizado a profesionales	61
Tabla 12 Inseguridad en el empleo y capacidad para adquirir una vivienda	63

INTRODUCCIÓN

El acceso a una vivienda digna constituye un derecho humano fundamental y un elemento clave para el bienestar, la estabilidad y el desarrollo integral de las personas. No obstante, en El Salvador este derecho enfrenta importantes limitaciones estructurales que afectan de manera particular a los profesionales jóvenes, quienes, pese a contar con formación académica superior y vinculación al mercado laboral, experimentan múltiples dificultades para acceder a una vivienda propia. Entre estas destacan los bajos salarios iniciales, la inestabilidad laboral, el encarecimiento del mercado inmobiliario y los requisitos exigidos por las entidades financieras para el otorgamiento de créditos hipotecarios.

En el contexto actual, la relación entre el salario de los profesionales y su capacidad para adquirir una vivienda asequible se ve condicionada por factores económicos y sociales que trascienden el esfuerzo individual. La creciente valorización de la vivienda, la priorización de determinados sectores en las políticas habitacionales, la limitada adecuación de los programas de financiamiento a las condiciones reales de ingreso de los jóvenes profesionales genera un escenario de exclusión habitacional, aún para quienes posean empleo formal o ingresos regulares. Esta situación evidencia una contradicción entre las expectativas asociadas a la educación superior como vía de movilidad social y la realidad socioeconómica que enfrentan los profesionales al iniciar su vida laboral.

Desde esta perspectiva, la presente investigación se propone analizar cómo influyen los salarios de los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador, sede central, en su capacidad para acceder a una vivienda asequible durante el periodo comprendido entre febrero y diciembre de 2025, considerando las barreras económicas y sociales que inciden en dicho proceso. Para ello, se adopta un enfoque cualitativo con diseño fenomenológico que permite comprender las experiencias, percepciones y significado que los propios profesionales atribuyen a su situación habitacional, reconociendo la complejidad y multidimensionalidad del fenómeno estudiado.

Por lo anterior, esta investigación se estructura en cinco capítulos. El Capítulo I presenta el planteamiento del problema, el enunciado y las preguntas de investigación, así como los objetivos que orientan el estudio, la justificación, los límites y los alcances de la investigación.

El Capítulo II desarrolla el marco teórico, en el cual se abordan los principales conceptos, enfoques y antecedentes relacionados con el salario, el acceso a la vivienda y las barreras económicas y sociales, proporcionando el sustento teórico que fundamenta el análisis.

El Capítulo III describe el marco metodológico de la investigación, detallando el enfoque cualitativo, el diseño fenomenológico, la población y selección de participantes, las técnicas e instrumentos de recolección de información, así como los procedimientos de análisis y las consideraciones éticas que guiaron el estudio.

El Capítulo IV expone el análisis e interpretación de los resultados, organizados en función de las categorías de estudio, integrando los testimonios de los participantes con el análisis teórico. Finalmente, el Capítulo V presenta las conclusiones y recomendaciones, en las que se sintetizan los principales hallazgos y se proponen orientaciones dirigidas a la mejora de las políticas y programas relacionados con el acceso a la vivienda para los profesionales recién graduados.

Las referencias bibliográficas sustentan el rigor académico de este estudio, ya que la información consultada sobre el acceso y precios de las viviendas, las barreras sociales, económicas y las políticas públicas proporciona una base teórica sólida que permite visibilizar el impacto de la investigación sobre la dinámica habitacional. Asimismo, se presentan diversos anexos, que corresponden a la validación del instrumento utilizado, carta de validación, guía de entrevista, hoja de consentimiento informado, fotografías, cronograma, presupuesto y las transcripciones de entrevista.

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Situación problemática y delimitación

El acceso a una vivienda digna y asequible es uno de los principales retos en América Latina. Pese a los esfuerzos y estudios realizados para la formulación e implementación de políticas habitacionales y programas de financiamiento, la región continúa enfrentando un déficit cuantitativo y cualitativo en materia de vivienda. Para ONU-Hábitat (2015) el concepto de déficit habitacional:

Es un concepto descriptivo, que da cuenta a una situación de saldo negativo entre: el conjunto de viviendas adecuadas (stock o parque habitacional) del que dispone un país, una ciudad, una región o un territorio dado; insuficiente en comparación a un cierto nivel de demanda observado y las necesidades de habitación de su población. (p.26)

La adquisición de vivienda es un desafío para la población joven de América Latina. En el caso de México, la combinación de altos precios y salarios bajos limita significativamente su acceso a la propiedad. Rodríguez (2025) señala que, de acuerdo con el más reciente reporte de la Sociedad Hipotecaria Federal, los precios de la vivienda en dicho país crecieron 8,2% a tasa anual en el primer trimestre de 2025, superando más del doble de la inflación general del país. Esto implica que los mexicanos deberán de destinar un promedio de \$96,000 para la adquisición de vivienda, nueva o usada.

Una situación similar se observa en Tegucigalpa, Honduras, donde el acceso a una vivienda se constituye en un desafío debido a los bajos ingresos económicos, que se convierten en un obstáculo para la capacidad de pago de un préstamo hipotecario. Rodríguez (2017) estima que, dentro de la categoría del salario mínimo en Honduras, existen alrededor de 650,000 personas, muchas de las cuales se ven en la necesidad de mancomunar sus ingresos mensuales para acceder a una vivienda digna. Las altas tasas de interés de la banca frenan a la población y se ven en la necesidad de optar por los recursos gubernamentales, que les brindan préstamos con el 10% anual, o en lo privado con el 11% anual.

En Guatemala, la situación de acceso a la vivienda es similar, Burrión (2024) menciona que la realidad de las familias guatemaltecas, especialmente aquellas con ingresos cercanos al salario mínimo, les resulta difícil cumplir con los requisitos financieros para acceder a una vivienda. En 2024, el salario mínimo para el sector no agrícola era de \$459.33 y para el sector industrial y de maquila fue de \$436.62. En contraste, las cuotas mensuales de una vivienda de interés social rondaban los \$189.38 lo que representa casi el 50% del salario mínimo. Estas cifras reflejan una tendencia generalizada de apreciación de los bienes raíces y de presión de los ingresos, afectando especialmente a los jóvenes con ingresos limitados.

El Salvador presenta una dinámica análoga, donde los profesionales jóvenes enfrentan barreras estructurales similares. La brecha entre el costo de los inmuebles y el ingreso promedio de los profesionales recién graduados crece a manera constante, generando que, en ocasiones, deban optar por alquileres elevados o por la dependencia económica de sus familias, limitando así su independencia y calidad de vida. La Política Nacional de Vivienda y Hábitat El Salvador (2014), reconoce el derecho humano a la vivienda definiéndola como “aquella que busca satisfacer ese derecho para las familias más vulnerables ya sea por su condición económica, sociodemográfica o por su localización en el territorio considerando la diversidad de situaciones que existen en la sociedad salvadoreña” (p.7).

Lo anterior supone que en El Salvador adquirir una vivienda con los requisitos mínimos para la calidad de vida se vuelve un desafío para muchos profesionales. Esto se debe a una combinación de factores económicos, sociales y políticos que dificultan el acceso a viviendas que cumplan con los elementos esenciales como seguridad de tenencia, servicios básicos, habitabilidad y de fácil acceso. En este contexto, los salarios de los profesionales suelen ser insuficientes para cubrir los costos para la compra o alquiler.

En la actualidad los precios de las viviendas en la zona urbana pueden estar muy por encima de su capacidad adquisitiva. Además, una parte importante de la economía salvadoreña es informal y muchos profesionales recién graduados obtienen empleos en el sector público o privado con contratos inestables, lo que limita la construcción de un historial crediticio y, por ende, el acceso a financiamiento. Respecto a la vivienda en El Salvador, Estrada (2024) plantea que, según el

estudio publicado por la Superintendencia de Competencia, las prioridades de las constructoras en el área Metropolitana de San Salvador están orientadas a personas cuyos ingresos mensuales superan los \$1,500, esta cifra dista de los ingresos percibidos por la mayoría de la población salvadoreña, teniendo en cuenta que el salario mínimo más alto en El Salvador es de \$408.80 correspondiente al área urbana.

Es importante considerar los obstáculos económicos que limitan el acceso a la vivienda, ya que reflejan dinámicas de exclusión social. Fernandini Puga (2011) sostiene que “el alto costo de la vivienda, los salarios y las oportunidades laborales impiden acceder al mercado hipotecario formal, ya que no pueden documentar sus ingresos” (p.10). La adquisición de una vivienda digna es un derecho humano fundamental, puesto que ofrece un ambiente seguro y estable, crucial para el bienestar y calidad de vida. Sin embargo, los jóvenes que se incorporan al mercado laboral enfrentan dificultades para acceder a créditos hipotecarios debido a salarios insuficientes, empleos precarios y limitadas garantías financieras, profundizando la desigualdad social.

Con base en lo expuesto, se busca analizar las experiencias y desafíos enfrentados por los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador, sede Central, durante el periodo comprendido entre febrero y diciembre 2025. Este análisis permitirá visibilizar las barreras económicas y sociales inherentes a esta problemática. Para ello, se explorarán las vivencias de ocho graduados provenientes de las carreras de Contaduría Pública, Administración de Empresas, Mercadeo, Ciencias Económicas, Trabajo Social y Sociología. Estos profesionales, cuyas edades oscilan entre los 25 y 33 años, cuentan con más de un año de experiencia laboral en sus respectivos campos. En este contexto, la pregunta central de la investigación se orienta a comprender de qué manera los ingresos salariales de estos recién graduados influyen en su capacidad para acceder a una vivienda asequible, considerando los desafíos económicos y sociales identificados.

1.2 Enunciado del problema

¿Cuáles son las barreras económicas y sociales que enfrentan los profesionales graduados de la Universidad de El Salvador en el periodo de febrero a diciembre 2025 para el acceso a una vivienda?

1.3 Preguntas de investigación

1. ¿Cómo influyen los salarios de los profesionales recién graduados en su capacidad para adquirir una vivienda asequible?
2. ¿Cómo perciben los profesionales recién graduados la relación entre su salario inicial y las dificultades para adquirir una vivienda en su contexto específico?
3. ¿Qué barreras económicas y sociales señalan como más relevantes al momento de intentar acceder a una vivienda?
4. ¿Cuál es la percepción de los profesionales recién graduados acerca de la efectividad de las políticas públicas y programas de financiamiento para la compra de vivienda?

1.4 Objetivos de la investigación

1.4.1 Objetivo general

Analizar los factores económicos y sociales que influyen en la capacidad de adquisición de vivienda en los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador del periodo de febrero a diciembre 2025.

1.4.2 Objetivos específicos

1. Explorar las experiencias y percepciones de los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador sobre la relación entre sus ingresos y la posibilidad de adquisición de vivienda asequible.
2. Identificar las principales barreras económicas que los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador experimentan para el acceso a una vivienda digna.
3. Indagar las principales barreras sociales que los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador experimentan para el acceso a una vivienda digna.

1.5 Justificación

La presente investigación adquiere relevancia al analizar una problemática social de creciente impacto en El Salvador: las limitaciones que enfrentan los profesionales recién graduados para acceder a una vivienda digna y asequible. A pesar de contar con formación académica superior y, en muchos casos, con inserción en el mercado laboral, este grupo poblacional se enfrenta a condiciones económicas y sociales que restringen su capacidad de adquirir una vivienda, situación que evidencia una brecha entre la expectativa de movilidad social asociada a la educación superior y la realidad socioeconómica del país. Esto se hace particularmente evidente en un contexto donde el acceso a vivienda asequible es cada vez más restrictivo: para poder adquirir una vivienda nueva en El Salvador, una familia necesitaría ingresos mensuales promedio de más de \$3,000, mientras que los ingresos promedio de la población salvadoreña son sustancialmente más bajos, lo que muestra una clara barrera económica para la mayoría (Alvarado, 2024).

Desde una perspectiva social, el estudio resulta pertinente porque permite visibilizar las barreras económicas y sociales que inciden en el acceso a la vivienda de los jóvenes profesionales, tales como los salarios iniciales insuficientes, la inestabilidad laboral, el encarecimiento del mercado inmobiliario y los requisitos exigidos por las entidades financieras para el otorgamiento de créditos hipotecarios. Comprender estas barreras contribuye a evidenciar cómo la problemática habitacional no responde únicamente a decisiones individuales, sino que se encuentra determinada por factores estructurales que condicionan las oportunidades de independencia, estabilidad y calidad de vida de este sector de la población. Investigaciones recientes sobre la oferta inmobiliaria en el país muestran que una parte significativa de las viviendas nuevas está diseñada para segmentos con altos ingresos, dejando fuera a gran parte de la población que no alcanza dichos niveles de ingreso (Superintendencia de Competencia, 2023).

En el ámbito académico, la investigación aporta conocimiento empírico desde un enfoque cualitativo y fenomenológico, al explorar las experiencias y percepciones de los profesionales recién graduados respecto a la relación entre sus ingresos y el acceso a la vivienda. Este enfoque permite profundizar en una dimensión poco abordada en estudios previos, los cuales se han centrado en análisis cuantitativos, dejando de lado la comprensión de los significados y vivencias

de los sujetos directamente afectados. De esta manera, el estudio contribuye al fortalecimiento del debate académico en torno a la vivienda, el empleo y las desigualdades sociales en el contexto salvadoreño. A nivel institucional, datos oficiales muestran que, si bien los programas de créditos para vivienda han aumentado, la oferta de vivienda asequible sigue siendo limitada, concentrándose en montos entre \$50,000 y \$60,000 y sin cubrir completamente las necesidades de los sectores con ingresos bajos y medios (Molina, 2025).

Asimismo, la investigación posee relevancia práctica, ya que genera insumos que pueden orientar la formulación y mejora de políticas públicas, programas habitacionales y mecanismos de financiamiento dirigidos a los profesionales jóvenes. Los hallazgos reflejan críticas en el diseño e implementación de las políticas de vivienda, particularmente en lo relativo a la adecuación de los requisitos crediticios y a la oferta de proyectos habitacionales acordes con la capacidad adquisitiva de este grupo poblacional, aspectos que los entrevistados han enfatizado como una incoherencia entre el diseño de políticas públicas y la realidad socioeconómica.

Además, la limitada regulación del Estado referente a estas políticas es uno de los aspectos importantes considerados por los informantes para esta investigación; estas afirmaciones señalan una segmentación del mercado en el que los jóvenes profesionales reiteran que pueden tener acceso. Considerando lo anterior, la factibilidad del estudio se sustenta en la disponibilidad de los recursos humanos, materiales y metodológicos necesarios para su desarrollo, así como en el acceso a la población objeto de estudio. La utilización de entrevistas semiestructuradas y el análisis fenomenológico permitieron una aproximación profunda y contextualizada al fenómeno actual investigado, garantizando la coherencia entre los objetivos planteados, el enfoque metodológico y los resultados obtenidos.

En este sentido, la investigación no solo contribuye al conocimiento académico, sino que también ofrece elementos relevantes para la reflexión y la acción en torno al acceso de la vivienda como un derecho humano fundamental. Es por ello que lo narrado por los participantes de esta investigación hace énfasis en que la problemática actual de vivienda en el país no solo genera limitaciones para el acceso, sino que hay un componente emocional ligado a dimensiones de proyección personal, considerando la vivienda como un logro personal, ligado al esfuerzo,

estabilidad y realización de metas cumplidas, en un contexto donde la demanda de vivienda asequible supera ampliamente la oferta disponible para sectores con ingresos medios y bajos.

1.6 Límites y alcances

1.6.1 Límites

1. Dificultad para obtener datos económicos actualizados respecto a ingresos de los profesionales y precios de vivienda en El Salvador.
2. Dificultad de parte de los informantes para profundizar en sus experiencias sobre la adquisición de una vivienda asequible.

1.6.2 Alcances

1. El estudio fue diseñado para analizar factores sociales y económicos que afectan la capacidad de adquisición de vivienda asequible de los profesionales graduados.
2. La investigación permitió identificar las principales barreras sociales y económicas que enfrentaron los profesionales graduados para la adquisición de una vivienda asequible.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO DE REFERENCIA

2.1 Antecedentes del problema

El problema habitacional en El Salvador ha tenido altas dimensiones, debido a la diversidad de factores, dentro de ellos es que la demanda excede por mucho la oferta. La vivienda alberga no solo a la familia, sino también sus bienes inmuebles. Según Mugica (1992):

La vivienda es un espacio donde convive un número de personas variable, que forman familia, a lo largo de muchos años, sus moradores evolucionan en edad, en gustos, en necesidades. Allí aprenden a entender las relaciones entre padres, hijos y hermanos, a convivir, a valorar las relaciones sociales. Y todo esto queda influido por el modo de estar diseñados los espacios, por sus dimensiones, por la proporción entre los espacios de convivencia y los espacios privados. (p.39)

La vivienda es un derecho humano, de acuerdo con la ONU-HABITAT (2019) “la vivienda adecuada debe proveer más que cuatro paredes y un techo. Se debe cumplir una serie de condiciones particulares antes de considerarse vivienda adecuada”. (párr.1)

Tabla 1 *Condiciones de una vivienda asequible*

Condiciones	Descripción
Seguridad de la tenencia	Garantiza a los ocupantes protección jurídica.
Disponibilidad de servicios, instalaciones e infraestructura	La vivienda debe contemplar acceso a agua potable, instalaciones sanitarias, energía eléctrica.
Asequibilidad	El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos. Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de sus ingresos en gastos asociados a la vivienda.
Habitabilidad	Debe garantizar la seguridad física de sus habitantes y les proporciona un espacio habitable suficiente, que los proteja de la diversidad de peligros estructurales o riesgos para la salud.

Condiciones	Descripción
Accesibilidad	El diseño y los materiales de la vivienda deben considerar las necesidades específicas de los grupos, particularmente de personas con discapacidad.
Ubicación	Debe ofrecer acceso a servicios e instalaciones sociales y estar ubicada en una zona libre de riesgos o contaminación.
Adecuación cultural	La vivienda debe respetar la expresión de la identidad cultural.

Fuente: elaboración propia con base a datos ONU-HÁBITAT (2019). (párr.1-8)

Por lo tanto, la importancia del acceso a la vivienda es determinante en la calidad de vida de la población y en el alcance de los objetivos de desarrollo social y económico, esto mejora la equidad y, en general, el bienestar de la ciudadanía. Uno de los obstáculos en el crecimiento y desarrollo de la economía salvadoreña es el elevado precio de la vivienda. El acceso a una vivienda asequible para los profesionales recién graduados es un desafío multifacético, ya que esta problemática implica factores económicos, sociales y políticos que limitan la adquisición de una vivienda. Para Marquina (2024) los altos precios de las propiedades, que pueden superar los \$80,000 en áreas céntricas del municipio de San Salvador Centro, son inaccesibles para la mayoría de los jóvenes profesionales, quienes perciben un salario promedio de \$500 al mes, es por ello por lo que la falta de ingresos adecuados y la ausencia de garantías financieras limitan su capacidad para obtener un crédito hipotecario.

Otro desafío que los profesionales enfrentan es la ausencia de políticas públicas que se encuentren enfocadas a desarrollar proyectos sociales de viviendas, por lo que la priorización de proyectos comerciales y de lujo limita aún más las opciones para estos profesionales. Según Portillo (2025) “Una política adecuada debe incluir regulaciones claras sobre el costo de la vivienda, accesibilidad para distintos grupos y programas que garanticen el acceso” (párr. 12). En ese sentido, es crucial que se implementen programas financieros que faciliten el acceso a una vivienda asequible. Los factores económicos se relacionan con los salarios y la accesibilidad de vivienda, según la teoría Ecológica de Urie Bronfenbrenner, se enfatiza cómo los elementos del

sistema están interconectados y se influyen mutuamente, Pablo Álvarez (2015), detalla el término macrosistema:

El macrosistema abarca las influencias culturales, sociales, económicas y políticas más amplias que afectan a todos los demás sistemas. Este sistema influye en cómo se configuran y funcionan los demás sistemas, estableciendo las reglas y expectativas en la sociedad donde el individuo se desarrolla. (párr.7)

2.1.1 Barreras económicas

De este modo se considera que los salarios de los profesionales recién graduados no son un factor económico aislado, más bien están influenciados por la economía local y las políticas laborales. Para identificar la relación entre los ingresos y el acceso a la vivienda es necesario conocer el concepto de pobreza urbana. En este sentido, Montgomery et al. (2003, como se citó en Camargo et al., 2011) plantea que: “El ingreso y el consumo, los activos, los costos de tiempo, la vivienda, la infraestructura pública, otros servicios básicos (emergencia, educación, etc.), redes de seguridad, protección de derechos y voz política son las dimensiones que generan la pobreza urbana” (p.227).

El término de pobreza no es exclusivo de lo económico, ya que en esta definición se tocan aspectos culturales, políticos y sociales. Debido al interés del estudio se hará énfasis en la importancia que tiene la adquisición de la vivienda y no únicamente en la calidad de esta sino también en términos de asequibilidad, como se describió con anterioridad esto nos lleva a la necesidad de resaltar la importancia de la infraestructura, servicios básicos, seguridad de tenencia y de su entorno, entre otros. La calidad de los trabajos obtenidos por la población recién graduada puede limitar el acceder a espacios de vivienda de calidad, dado que:

La vivienda es un importante activo productivo que puede proteger a las familias contra la pobreza aguda y la reglamentación del mercado de la tierra puede crear o destruir las posibilidades de diversificar el uso de esta. Por lo que el acceso a la vivienda se considera relacionado con la capacidad económica de los ciudadanos, pero no es la única relación que hay para acceder a un hogar, ya que hay justificantes sociales y políticos que

imposibilitan a la población con bajos ingresos a acceder a una vivienda asequible (Moser, 1998, como se citó en Camargo et al., 2011).

El nivel salarial de los profesionales en El Salvador, según el artículo 133 del Código de Trabajo de El Salvador señala que el salario mínimo es inembargable, excepto en casos de deudas de cuotas alimenticias (Ministerio de Trabajo y Previsión Social, 2010). En El Salvador los rubros de industria y servicios gozan desde el año 2021 de un salario mínimo de \$365, maquila \$359.16 y el sector agrícola \$272.72; a partir de junio de 2025 se incrementó en un 12%. (Ministerio de Trabajo y Previsión Social, 2025). Según el Banco Central de Reserva de El Salvador (2023) en la encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples los salarios promedio mensual del área metropolitana de profesionales, científicos e intelectuales es de \$837.02 y de técnicos y profesionales nivel medio es de \$573.69.

A medida que se profundiza en el análisis de las condiciones salariales en El Salvador es evidente la precariedad de los salarios. Se considera que el impacto de la inflación en el costo de vida de los salvadoreños agrava la situación de los profesionales recién graduados que en su mayoría carecen de experiencia, por tanto, sus aspiraciones salariales disminuyen. La realidad es que, a pesar de contar con una educación formal, muchos recién graduados se enfrentan a un entorno económico donde sus ingresos iniciales no solo son insuficientes para cubrir sus necesidades básicas, también se enfrentan al aumento constante en los precios de bienes y servicios.

En El Salvador los costos de financiamiento y tasas de interés para préstamos hipotecarios varían dependiendo de la entidad financiera, el perfil crediticio del solicitante, el monto del préstamo y el plazo de este. Según Molina (2023), “La tasa de interés para adquirir una vivienda se mantuvo tan solo con una mínima variación. En diciembre 2021 la tasa por prestar para una casa era de 7.08% mientras que, en diciembre de 2022, esta subió a 7.34%” (párr.5). En El Salvador las tasas de interés de préstamos hipotecarios generalmente oscilan entre el 7% y el 12% anual, aunque como lo hemos detallado anteriormente esto puede variar según la institución financiera y las condiciones del mercado.

El endeudamiento estudiantil y su impacto en la capacidad de compra se refiere a la acumulación de deudas que los estudiantes adquieren para financiar su educación. En el artículo de BBVA (s.f.) describe que un préstamo educativo es:

Un crédito económico que se solicita a una financiera para cubrir en su totalidad o complementar el pago de estudios superiores o de posgrado, como un máster o un doctorado. Antes de solicitarlo, es necesario informarse sobre las condiciones, tales como la tasa de interés, las cuotas, el plazo de devolución y el costo real del crédito.

Este tipo de deuda puede tener un impacto significativo en la economía de los egresados, ya que al iniciar su vida laboral una parte de su salario irá destinada al pago de dicho préstamo, reduciendo el ingreso disponible, esto podría impactar en su poder adquisitivo, llevándolo al aplazamiento de compras importantes, como una vivienda. Dentro de la teoría ecológica podríamos analizar que la accesibilidad a la vivienda es el resultado de la interacción entre diversidad de factores entre estos están: los salarios, los precios de las propiedades, las tasas de interés, las políticas de financiamiento, la disponibilidad de suelo apto para la construcción, a su vez, las barreras sociales y económicas que se refuerzan o mitigan entre sí, creando un “ecosistema” que trabaja para dificultar o facilitar el acceso a la vivienda.

Los cambios en las aspiraciones y estilos de vida de los jóvenes profesionales están influenciados por el contexto cultural, social, económicos y tecnológicos, están en constante evolución Kurt et al. (1994) plantean que el nivel de aspiraciones se refiere a cómo las personas establecen metas en su vida y las modifican a partir de los resultados de sus acciones (como se citó en Martín-Baró, 1984, p. 775). Desde esta perspectiva, las decisiones sobre el lugar de residencia también responden a dichas aspiraciones. En este sentido, muchos jóvenes optan por vivir en áreas urbanas donde existen mayores oportunidades laborales, sociales y culturales, lo que contribuye al aumento de la migración interna hacia la ciudad.

La desigualdad social en El Salvador refleja disparidades económicas que impactan de manera significativa en la calidad de vida de sus habitantes. Muchos de los profesionales recién egresados se encuentran con dificultades para adquirir un financiamiento que les permita cubrir los requisitos para la compra de una vivienda, en ocasiones esto se debe a los bajos salarios con

relación a los costos de los inmuebles. Hernando (como se citó en Camargo et al., 2011) plantea que: “La propiedad constituye una garantía no solo financiera sino de localización de la persona, de veracidad de su identidad y de permanencia para posibles empleadores o financiadores, en contraste con quien no cuenta con un domicilio propio” (p.231). La oportunidad de acceso a un crédito por vivienda no está al alcance de todos, además se debe tomar en cuenta si las viviendas a las que los profesionales pueden optar cumplen con los requisitos de una vivienda asequible.

La adquisición de una vivienda puede incluir diversas barreras, entre ellas la económica como lo son los precios de las viviendas, este puede variar según la ubicación, la demanda, las características del inmueble y las condiciones económicas generales. Las fluctuaciones en los precios afectan directamente la accesibilidad para los compradores y la rentabilidad para los inversionistas (Inmogess, 2024). Asimismo, las tasas de interés y financiamiento hipotecario son otros aspectos de barreras económicas, ya que cuando más bajos son los intereses, los créditos son más accesibles, por el contrario, tasas altas dificultan el financiamiento, por lo que las condiciones y requisitos son aspectos clave para el acceso (Rentger, 2025). Estos aspectos representan una limitante significativa para profesionales, ya que, al elevar las tasas y financiamiento, aumenta el costo de las cuotas mensuales, que puede significar dificultad de capacidad de pago, especialmente para quienes no tienen ingresos elevados o estabilidad laboral.

En El Salvador, las barreras económicas para acceder a una vivienda digna se encuentran relacionadas con los ingresos de los profesionales y su insuficiente capacidad de poder adquirir una vivienda. Según la Superintendencia de Competencia (2022), el déficit habitacional afecta al 33.8% de los hogares, mientras los créditos para construcción aumentaron 149.54% entre 2017-2018, reflejando un mercado con precios al alza y oferta concentrada en agentes dominantes. Generando una brecha donde incluso los profesionales con ingresos estables no son capaces de competir por viviendas en zonas urbanas estratégicas. La inestabilidad en los ingresos y empleos calificados, limitan el acceso a créditos hipotecarios, por lo que instituciones como el Fondo Social para la Vivienda, muestran requisitos que muchos profesionales no pueden alcanzar.

Otra barrera económica es la desproporción entre salarios y costos de construcción que agravan la adquisición de vivienda. Con un salario mínimo de \$365 mensuales y préstamos

máximos de \$25,000 para vivienda social, las familias destinan ingresos críticos para cubrir deudas, comprometiendo derechos básicos como alimentación y salud (Alharaca, 2023). Para los profesionales, la capacidad de poder acumular el ahorro inicial representa una barrera económica para el acceso de una vivienda digna en El Salvador. Según Portillo, (2025), la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (2023), detalla que el 48% de los hogares no poseen su vivienda, ya que las familias con ingresos menores a \$300.00 mensuales, imposibilitan la capacidad de reunir para el pago inicial, que suele oscilar entre el 10% y 20% del valor total de la vivienda. Por ello el ahorro inicial resulta inalcanzable, incluso con créditos hipotecarios del Fondo Social para la Vivienda.

Otro aspecto por considerar es la desproporción entre salarios de los profesionales y los precios de la vivienda, ya que un inmueble de interés social podría superar los \$30,000, lo que exige un pago inicial de \$3,000. El acceso a créditos hipotecarios es un factor incidente para la adquisición de vivienda propia y la mejora en la calidad de vida de las personas. El limitado acceso a crédito impide a los profesionales, especialmente los que cuentan con un salario poco remunerado acceder a estos financiamientos, por ello las instituciones financieras suelen mantener requisitos estrictos, como ingresos altos y un historial de crédito que favorezca, requisitos que excluyen a personas con pocos ingresos económicos. Según Molina (2024), “El precio del dinero también ha sido un factor determinante a la hora de otorgar créditos hipotecarios. Pese a que las tasas de interés han subido levemente como consecuencia de las decisiones de la Reserva Federal (Fed) en Estados Unidos, en la banca local las tasas se han mantenido”.

2.1.2 Barreras sociales

Por otra parte, se identifica que existen barreras sociales que se encuentran ligadas al aspecto económico, como la limitada capacidad de ahorro, la inestabilidad económica o laboral o los bajos ingresos salariales. Sin embargo, el aspecto social se encuentra presente ya que el poco apoyo familiar puede dificultar el acceso a una vivienda, entre las principales barreras sociales se encuentran la ausencia de políticas públicas específicas que atiendan las necesidades de habitabilidad de profesionales, lo que puede generar la perpetuación de la exclusión social (AEDEAS Homes, 2020). Asimismo, la oferta de vivienda social y el apoyo público limitado, junto con la competencia desigual en el mercado y la poca existencia de redes de apoyo

comunitario, dificultan aún más el acceso a alternativas habitacionales dignas que favorezcan a los profesionales que optan por adquirir una vivienda asequible (Homelessness, 2025).

Se considera que la poca información sobre financiamiento a fin de adquirir una vivienda para profesionales limita la obtención de esta. En el portal del Fondo Social para la Vivienda, (s.f.), se puede observar poca difusión con respecto a requisitos, beneficios, programas o mecanismos de acceso dirigidos específicamente a profesionales. Por otra parte, la poca información sobre estos aspectos, se pueden generar fragmentación sobre tasas de interés y plazos, muchas veces mencionados como “preferenciales”. En El Salvador, otra de las principales entidades que facilita el financiamiento habitacional para la población es el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), creado mediante Decreto No. 258 en 1992 como una institución pública autónoma destinada a otorgar créditos y contribuciones para la adquisición, construcción o mejora de viviendas (FONAVIPO, 1992).

En dicha institución, se encuentran programas de financiamiento que favorecen a personas de escasos recursos económicos, está orientado a facilitar financiamiento habitacional a familias cuyos ingresos no superan ciertos límites (hasta seis salarios mínimos), lo que limita su alcance a profesionales con mayores ingresos. En la actualidad, el mercado laboral exige a los profesionales diversas competencias que suelen incrementar las cargas laborales que tienen impacto en el aspecto psicosocial de los profesionales. Según Stellman, (como se citó en Alcántara, 2005) plantea que los estudiosos del estrés han relevado el papel fundamental que las exigencias de trabajo tienen en la aparición de éste, tales como las tareas repetitivas, el ritmo de trabajo acelerado, la rotación de turnos, la inestabilidad en el trabajo o la inseguridad económica, la presión competitiva y el sentimiento de incapacidad personal.

La Organización Internacional del Trabajo (1997) ha definido la precarización laboral como una relación laboral donde falta la seguridad de empleo. Considerando la importancia de la estabilidad laboral para adquirir una vivienda digna, ya que puede presentarse dificultades para poder acceder a créditos hipotecarios. En el país, la discriminación a financiamiento a vivienda presenta un gran desafío para la igualdad social que afecta a diversos grupos social dependiendo del sexo, clase social y ubicación geográfica. Según el Banco Interamericano de Desarrollo (2024):

Los intermediarios financieros están aprovechando sus fortalezas y utilizando estructuras financieras innovadoras para obtener financiamiento de prestamistas nacionales e internacionales. Estos fondos apoyan el crecimiento de carteras, específicamente en segmentos desafiantes como las hipotecas y los préstamos para mejoras del hogar, que requieren plazos más largos y precios competitivos para ser accesibles a una gran parte de la población.

Por ello, una dificultad relevante es la discriminación en el acceso a financiamiento, ya que numerosas familias de bajos ingresos encuentran dificultades para obtener créditos hipotecarios o subsidios, debido a requisitos estrictos que favorecen a quienes cuentan con mayores recursos económicos o estabilidad financiera. Esta exclusión en el ámbito financiero restringe sus posibilidades de mejorar sus condiciones de vida y contribuye a la perpetuación de la desigualdad en los profesionales de El Salvador.

2.2 Teorías y conceptos básicos

Es importante plantear teorías sociales para el análisis del salario de profesionales graduados y las barreras para el acceso a la vivienda, porque las teorías buscan una comprensión, considerando factores sociales y económicos influyen en las desigualdades salariales y habitacionales. Por ello, las teorías abordadas en esta investigación considerarán aspectos como educación, capital humano, empleabilidad y vivienda.

2.2.1 Teoría del Capital Humano

La presente teoría, fue desarrollada por el autor Gary Becker, quien refiere al concepto de Capital Humano como al conjunto de capacidades productivas que una persona posee por medio de la educación y experiencia. Estas inversiones incrementan la productividad y potencial de sus ingresos económicos (Flagueras, 2008). El marco teórico del capital humano considera cuatro elementos que tiene que poseer un individuo, entre ellos, la capacidad, aptitudes, habilidades y esfuerzo. Según Montaña (2019):

Becker desarrolla un modelo de inversión en capital humano, estudiando el conjunto de factores que el individuo toma en consideración al decidir si invertir en su educación un año más o no; en este contexto, se supone que solo se puede asignar el tiempo a la actividad en

el mercado laboral, al consumo fuera del mercado y a la inversión en capital humano (supone que solo influye sobre los salarios). Es decir, el énfasis en esta teoría se coloca sobre la oferta de trabajo en el mercado, dejando a un lado de cierta manera lo que ocurre con la demanda de trabajo cuando aparece la formación en el sistema. (p. 251)

Considerando lo anterior, podemos mencionar que la Teoría del Capital Humano permitirá comprender cómo la formación impacta en los ingresos de los profesionales y cómo las barreras económicas y sociales pueden limitar su acceso a la vivienda y calidad de vida.

2.2.2 Teoría de la Sociología Residencial

Con relación al análisis del salario de profesionales graduados y las barreras para el acceso a la vivienda, se considera que la presente teoría. Según Artacho (2014):

Pero la vivienda no está sólo inscrita en la localidad como estructura socioespacial, sino que, además, lo está en la estructura institucional de la sociedad (el conjunto de instrumentos organizativos e institucionales que han ido evolucionando durante largos periodos de tiempo para facilitar la financiación, construcción, localización, administración y mantenimiento de las viviendas). (p. 24)

Desde la perspectiva habitacional, el hogar constituye solo un elemento que se integra de manera compleja en la estructura social. En este marco, Artacho (2014) señala que el propósito de Kemeny fue construir una concepción de la vivienda más estrechamente vinculada con dicha estructura. Con ello, buscaba desarrollar un enfoque equilibrado que evitara abusar de la perspectiva social —cayendo en el determinismo socio estructural—, pero que tampoco la subestimara u omitiera su influencia.

Por lo anterior, el autor propuso analizar la vivienda considerando a ésta como empotrada en las estructuras sociales, por tanto, el estudio de la vivienda puede ser reflejado analíticamente en tres niveles según el enfoque de la estructura social que utilicemos: el hogar (composición, ciclo familiar, estatus socioeconómico, entre otros), la vivienda (tipo, tamaño, condiciones y equipamiento) y la residencia (tiendas, lavanderías, restaurantes, transporte colectivo, etc.). En el

centro del enfoque encontramos las relaciones entre estos elementos: la relación entre hogar y vivienda, la relación entre el hogar en la vivienda y la sociedad local. En un nivel más estructural, está la relación entre el hogar en la vivienda y las instituciones y organizaciones de la sociedad en general que tienen que ver con la residencia (financieras, gobiernos locales y centrales).

2.3 Marco jurídico

Con respecto a las políticas y programas de vivienda estas representan estrategias integrales diseñadas por los gobiernos, dirigidos para un cierto grupo poblacional, generalmente a grupos vulnerables. Se encuentran enfocadas a atender las necesidades habitacionales con el fin de mejorar las condiciones de vida de las personas. Además, pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad, por medio de programas de financiamiento accesibles que fomenten la sostenibilidad, es decir, que los materiales de la vivienda sean duraderos y de buena calidad.

2.3.1 Marco normativo de la vivienda asequible

El marco legal que rige la vivienda asequible en El Salvador está basado principalmente en la Constitución de la República, así como en diversas leyes especializadas que establecen las normas para garantizar el acceso a la vivienda, con especial atención a los trabajadores y a las personas de bajos ingresos. Según el artículo 148 de la (Constitución de El Salvador, 1983) “Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda.” (p. 24). La vivienda digna debe de implicar un espacio habitable con condiciones adecuadas de seguridad, servicios básicos y salubridad que favorezca el bienestar de los individuos, así en la actualidad existen leyes enfocadas a cumplir lo que demanda el artículo 119, siendo las siguientes leyes:

2.3.1.1 Ley del Fondo Social para la Vivienda

La presente ley establece un mecanismo estructural que está orientado a garantizar el acceso de los trabajadores a una vivienda digna, a través de la constitución de un organismo autónomo encargado de la administración y el otorgamiento de los créditos y financiamiento. Busca mejorar las condiciones de habitabilidad que promuevan la seguridad social y el bienestar de la familia.

El artículo cuatro menciona que las disposiciones de esta ley se aplican a todos los patronos y trabajadores sea cual fuere el tipo de relación laboral que los vincule y la forma en que se haya establecido la remuneración. No obstante, será por medio de los reglamentos que se determinará el tiempo y forma en que, las diferentes clases de trabajadores se irán incorporando a este programa de seguridad social. (Ley del Fondo Social para la Vivienda, 1973).

Esta ley busca proteger a todos los trabajadores y empleadores, sin importar el tipo de trabajo que hagan ni cómo se les pague. Esto significa que nadie queda fuera del derecho a la seguridad social, lo cual es fundamental para garantizar bienestar, salud y apoyo en situaciones difíciles como enfermedades, accidentes o desempleo.

2.3.1.2 Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular FONAVIPO

Establece la creación de una institución pública, autónoma, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyo objetivo fundamental es facilitar y otorgar a las familias salvadoreñas de ingresos bajos y medios el acceso al crédito para solucionar la dificultad de acceso de vivienda y promover condiciones favorables para el financiamiento habitacional de interés social. La creación de esta ley genera programas de subsidio para la vivienda, de igual manera otorga financiamiento para proyectos habitacionales de interés social.

Para cumplir el objetivo, la presente Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular (1992), cuenta con atribuciones, entre ellas se encuentran:

1. Promover programas de inversión y otorgar financiamiento para la adquisición de viviendas, lotes para vivienda, construcción, reconstrucción o mejoramiento de solución habitacional.
2. Otorgar financiamiento a las instituciones autorizadas a corto, mediano y largo plazo, para la adquisición de viviendas, lotes para vivienda, mejoramiento de solución habitacional, o construcción de proyectos habitacionales de interés social.
3. Aceptar y manejar fideicomisos, como fiduciario, cuando el estado o terceras personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, los constituyan para ser canalizados exclusivamente a programas habitacionales de interés social o de desarrollo urbano,

fideicomisos que también podrán ser constituidos por el fondo, para atender la misma finalidad.

4. Administrar bonos u otros títulos valores emitidos por el Estado, que le sean entregados para canalizar los fondos a programas de vivienda de interés social.

Las acciones anteriormente descritas reflejan un compromiso integral para fomentar el acceso a la vivienda digna a través de diversos mecanismos financieros y administrativos. El promover programas de inversión y otorgar financiamiento en diferentes plazos permite facilitar la adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas, especialmente de interés social. Asimismo, la gestión de fideicomisos y la administración de bonos u otros, constituyen herramientas clave para canalizar recursos de manera eficiente y transparente hacia proyectos habitacionales.

2.3.1.3 Ley del instituto de Vivienda Urbana

El propósito fundamental de esta ley es ofrecer viviendas en zonas urbanas que sean salubres, confortables y accesibles económicamente, orientadas principalmente a hogares de bajos y medianos ingresos. Esta meta responde a la demanda social de asegurar el derecho a una vivienda adecuada, reconociendo que es responsabilidad del Estado facilitar que la mayor cantidad posible de familias salvadoreñas puedan adquirir una vivienda propia. Es por ello por lo que su establecimiento, se encuentra en el artículo uno, detallando lo siguiente:

La Institución denominada "Mejoramiento Social", que fue creada por Decreto Legislativo N.º 70, de 2 de mayo de 1945, publicado en el Diario Oficial N.º 99, Tomo 138, de 10 del mismo mes y año, se denominará en lo sucesivo "Instituto de Vivienda Urbana" y se regirá por esta Ley y por los Estatutos que una ley especial decretará. En el desarrollo de la presente Ley dicha entidad se denominará abreviadamente "el Instituto". (Ley del Instituto de Vivienda Urbana, 1950).

De esta manera, la ley busca brindar viviendas en buenas condiciones a familias con pocos recursos económicos a través de programas habitacionales. En ese sentido, persigue la integración

social de grupos vulnerables, por medio de una regulación legal, a fin de mejorar las condiciones de vida de las familias.

2.3.2 Programas gubernamentales con relación a vivienda asequible

En El Salvador, uno de los principales programas gubernamentales de apoyo a jóvenes profesionales para adquirir vivienda es el **Programa Casa Joven**, gestionado por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), tiene como objetivo facilitar el acceso a vivienda digna para jóvenes, fomentar el ahorro y la responsabilidad financiera, apoyar el desarrollo del sector construcción y promover el desarrollo urbano sostenible. En su página web hay poca información sobre los requisitos, siendo únicamente los siguientes:

- Beneficiarios: Jóvenes salvadoreños de 18 a 29 años que buscan adquirir su primera vivienda
- Financiamiento: Hasta el 100% del precio de la vivienda o su avalúo, con un monto máximo de \$61,000 y plazos de hasta 30 años para trabajadores del sector formal y hasta 25 años para el sector informal.
- Requerimientos:
 - Ser ciudadano salvadoreño.
 - Tener entre 18 y 29 años.
 - Contar con ingresos mensuales comprobables, ya sea del sector formal o ingresos variables (micro, pequeño o mediano empresario, profesional independiente o ingresos en el exterior)
 - Que sea la primera vivienda que adquieran.
 - La vivienda puede ser nueva o usada, con un precio máximo de hasta \$125,000, ajustado a la capacidad de pago del solicitante.
 - Participar en talleres de educación financiera y mantener un historial crediticio positivo. (Fondo Social para la Vivienda, s.f.).

Cabe mencionar que el Programa Casa Joven sigue siendo el único programa gubernamental específicamente diseñado para jóvenes entre 18 y 29 años con condiciones especiales de financiamiento para adquirir vivienda en El Salvador.

2.3.2.1 Programa de Vivienda y Vida Digna

El objetivo de este programa es elevar el bienestar de los residentes de la zona mediante el apoyo financiero a proyectos que satisfagan las demandas de inversión en las comunidades más vulnerables y marginadas. Según el Banco Centroamericano de Integración Económica, (2021):

Un total de 2,592 familias de bajos ingresos tendrán la oportunidad de acceder a una vivienda digna con el lanzamiento del Programa de Vivienda y Vida Digna (PROVIDA) realizado este jueves por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) y el Gobierno de El Salvador a través del Ministerio de Vivienda. Se trata de un financiamiento directo por US\$50.0 millones al Fondo Social para la Vivienda (FSV), enmarcado en el Programa para la Reducción de la Pobreza y la Exclusión Económica y Social (PRPEES) del BCIE, que tiene como propósito mejorar la calidad de vida de los habitantes de la región a través de la financiación de operaciones para atender las necesidades de inversión en las comunidades más pobres y excluidas. (párr. 1)

Por lo anterior, se considera que PROVIDA como un programa que facilita el acceso a una vivienda digna para familias que se encuentran en situación de pobreza, sino que también promueve la inclusión y mejoras en la calidad de vida de las personas.

2.3.2.2 Programa: Estrategia de erradicación de la pobreza “Familias Sostenibles”

Según el Fondo Nacional de Vivienda Popular (2020) la Estrategia de Erradicación de la Pobreza “Familias Sostenibles” en El Salvador busca contribuir, de manera progresiva, a la erradicación de la pobreza -especialmente la pobreza extrema- a través de la protección social, el desarrollo de capacidades y la mejora del ingreso en familias en condición de pobreza en los 262 municipios del país. Además, promueve la construcción y mejoramiento de viviendas, compra de lotes y legalización, priorizando a las familias en extrema pobreza.

2.4 Contextualización

El acceso a una vivienda digna representa un desafío para América Latina, en el que las políticas implementadas no son suficientes para satisfacer las necesidades de vivienda, siendo un derecho necesario para la población. En el caso concreto de esta investigación, los ocho profesionales graduados de la Universidad de El Salvador (con un máximo de 4 años desde la obtención del título), se encuentra entre las edades de 25 a 33 años que en la actualidad residen en el Área Metropolitana de San Salvador. Para ellos, existen desafíos significativos para acceder a una vivienda digna debido a factores como bajos salarios, inestabilidad y precariedad laboral, entre otros. En ese sentido, la Política Nacional de Vivienda, determina a la vivienda como un derecho humano, pero factores económicos y sociales dificultan el acceso a la misma.

Por lo que esta investigación, se centró en identificar las experiencias con respecto a las barreras sociales y económicas que enfrentaron los profesionales graduados de la Universidad de El Salvador, además de explorar su percepción sobre el acceso a programas de financiamiento disponibles. De esta manera, la presente investigación contribuirá a visibilizar las dificultades que el grupo de estudio presentó, aportando información relevante para mejorar la calidad de vida de los jóvenes profesionales.

CAPÍTULO III: DISEÑO METODOLÓGICO

3.1 Enfoque de la investigación

El enfoque de la presente investigación fue de carácter cualitativo, orientado a comprender en profundidad las experiencias y percepciones de los profesionales recién graduados en relación con sus ingresos y el acceso a una vivienda asequible. Este enfoque permitió explorar el fenómeno desde la perspectiva de los sujetos, priorizando sus significados, vivencias y contexto social que inciden en la problemática. Según Hernández Sampieri (2014):

Se guía por áreas o temas significativos de investigación y permite que las preguntas y las hipótesis se desarrollen antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos. Este proceso se caracteriza por una dinámica flexible y circular, en la que el investigador transita entre los hechos y su interpretación, ajustando progresivamente la comprensión del fenómeno estudiado. (p. 7)

En este sentido, el enfoque cualitativo resultó pertinente ya que facilitó la identificación de las barreras económicas y sociales desde la perspectiva y experiencia de los profesionales recién graduados, facilitando una interpretación holística de la situación estudiada.

3.2 Diseño de la investigación

3.2.1 Tipo de estudio

La investigación se desarrolló bajo un diseño fenomenológico, debido a que se orientó la exploración y comprensión de las experiencias y percepciones de ocho profesionales graduados entre los años 2022 al 2025 de la Universidad de El Salvador, sede central, -seleccionados de un universo mayor de egresados en ese periodo-. El grupo estuvo compuesto por 6 mujeres y 2 hombres, con edades entre los 25 a 33 años, teniendo el grado de Licenciatura en disciplinas en Contaduría Pública, Administración de Empresas, Mercadeo, Ciencias Económicas, Sociología, y Trabajo Social, con experiencia laboral de un año y máximo de tres.

Considerando la descripción anterior, según Guillen (2019) enfatiza la fenomenología como:

La necesidad de abordar y analizar un ámbito relegado por la ciencia y que; sin embargo, es condición de ella misma y de todo conocimiento: la vida activa de construcción de sentido que realiza la subjetividad humana, proceso origen de búsqueda de conocimiento. (p. 203)

Desde esta perspectiva el enfoque fenomenológico permitió reconocer la subjetividad de los participantes para construir un significado como proceso que da origen a la búsqueda del saber. Esto fue de utilidad para comprender las barreras económicas y sociales que enfrentaron en su vida cotidiana. Asimismo, posibilitó visibilizar la complejidad de esta problemática social desde la experiencia vivida por quienes la han experimentado.

3.2.2 Tratamiento de variables o categorías

Para esta investigación se utilizaron categorías que facilitarán el análisis de los datos, siendo las siguientes:

- **Experiencias:** en relación con la búsqueda y adquisición de vivienda.
- **Percepciones:** sobre la estabilidad y suficiencia de los salarios recibidos.
- **Barreras económicas:** enfocadas en dificultades financieras, tasas de interés, créditos, salarios bajos.
- **Barreras sociales:** redes de apoyo, inseguridad laboral, discriminación.
- Estas categorías facilitaron el análisis sistemático de la información y permitieron organizar los hallazgos de acuerdo con los objetivos de la investigación.

3.2.3 Diseño de recolección

La técnica que se utilizó para la recolección de información fue la entrevista semiestructurada, que permitió desarrollar la intervención con preguntas previamente diseñadas, a fin de profundizar en los temas de interés, por lo que la técnica fue ideal para abordar percepciones y experiencia de los sujetos de investigación. Los pasos que seguir fueron los siguientes:

- **Procedimiento:** Se elaboró una guía de entrevista con preguntas abiertas relacionadas con los objetivos de la investigación.
- **Duración:** La entrevista se desarrolló dentro de un rango de tiempo entre 45 a 60 minutos.
- **Lugar:** El desarrollo de las entrevistas se realizaron de manera virtual en plataforma digital de Zoom, en espacios acordados previamente, que cumplieron con las consideraciones ética, de privacidad y tranquilidad.
- **Herramientas:** Se utilizó el consentimiento informado para cada participante y las entrevistas fueron grabadas para su transcripción y análisis.

3.3 Población y muestra

3.3.1 Población

La población de estudio estuvo constituida por ocho profesionales graduados de la Universidad de El Salvador, seleccionados de un universo significativamente mayor de egresados en ese periodo. Cabe señalar que dicha institución reporta aproximadamente 60,000 graduaciones anuales (Universidad de El Salvador, s.f.), lo que evidencia la amplitud del universo de referencia.

No obstante, en coherencia con el enfoque cualitativo adoptado, la selección no respondió a criterios de representatividad estadística, sino a la pertinencia y profundidad informativa de los participantes. Los profesionales incluidos en el estudio cuentan con un máximo de cuatro años desde la obtención de su título, se encuentran en un rango de edad entre 25 y 33 años y actualmente residen en el Área Metropolitana de San Salvador. Esta población resultó relevante debido a que se encuentra en la etapa inicial de su vida laboral y económica, enfrentando desafíos estructurales y personales para el acceso a una vivienda propia, lo que permitió obtener información significativa y contextualizada para el desarrollo de la investigación.

3.3.2 Muestra

El muestreo utilizado fue de tipo no probabilístico por conveniencia. De acuerdo con Ortega, (2023), “El muestreo no probabilístico es una técnica en la que el investigador selecciona

muestras basándose en un juicio subjetivo en lugar de hacer la selección al azar”. (párr. 1). Este tipo de selección de los participantes fue adecuada para la investigación, ya que permitió considerando las especificaciones del objeto de estudio, profundizar sobre las barreras económicas y sociales que inciden en el acceso a la vivienda para los profesionales graduados. Para la selección, se tomaron en cuenta los siguientes criterios:

- **Área profesional** (ciencias sociales, humanísticas, económicas, etc.)
- **Sexo** (mujeres y hombre)
- **Situación laboral** (empleo formal, informal, servicios profesionales)
- **Contexto socioeconómico** (ingresos, precios de vivienda, financiamiento)

3.3.2.1 Actores claves

Los actores claves para esta investigación fueron de ocho profesionales graduados de la Universidad de El Salvador, sede central durante el periodo de 2022 al 2025. Conformado por seis mujeres y dos hombres, entre las edades de 25 a 33 años. De los cuales, se encuentran jóvenes graduados de la Licenciatura en Contaduría Pública, Administración de Empresas, Mercadeo, Ciencias Económicas, Sociología y Trabajo Social, quienes cuentan con experiencia laboral entre 1 y 3 años incorporados en el ámbito laboral público y privado. Los ocho profesionales graduados de la Universidad de El Salvador que cumplieron con los criterios anteriormente detallados, quienes de manera voluntaria decidieron participar en el desarrollo de la entrevista semiestructurada.

Además, se identificó que cada uno de los participantes contará con experiencias recientes o actuales relacionadas con el acceso o adquisición de viviendas, aspectos necesarios para esta investigación.

3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de información

Dado que este estudio se centró en el análisis de las experiencias de los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador, se utilizaron técnicas de recolección de datos que

permitieron recopilar y analizar información del proceso de investigación. La principal técnica empleada fue la entrevista semiestructurada, la cual facilitó la exploración y el análisis de la información relevante para la investigación. Según Laura Díaz (2013) la entrevista se caracteriza por contar con preguntas previamente establecidas, aplicadas de manera sistemática a todos los participantes, lo que favorece la organización y el análisis de la información, aunque presenta una menor flexibilidad en comparación con otras técnicas.

Mediante esta técnica se obtuvieron descripciones detalladas del fenómeno estudiado, obteniendo información necesaria para la comprensión de la problemática de estudio desde una perspectiva directamente centrada en el individuo. El instrumento de recolección de información que se utilizó fue una guía de entrevista semiestructurada, integrada por doce preguntas abiertas, diseñada para indagar las experiencias y percepciones de los profesionales recién graduados referentes a situación problemática. Se facilitó una conversación guiada, con el fin de establecer una estructura clara de la conversación que aseguro la exploración sobre los aspectos específicos de interés.

3.5 Operacionalización de categorías

Categoría	Definición	Dimensión	Ítems
Percepciones	La experiencia en la posibilidad de adquisición de vivienda: se refiere al conjunto integral de interacciones, emociones y percepciones que una persona atraviesa desde el momento que considera la idea de comprar una casa, hasta que se concreta o descarta la adquisición	1. Obstáculos para acceder a una vivienda 2. Impacto en la calidad de vida	¿Cuál es su percepción respecto a la factibilidad de adquisición de vivienda? ¿De qué manera la adquisición de su vivienda impacta en su bienestar y calidad de vida?
Experiencias	La percepción en la posibilidad de adquisición de vivienda: es el proceso mediante el cual un individuo interpreta y organiza la información de su entorno para formarse una opinión subjetiva sobre qué tan factible, deseable y accesible es para él o ella comprar una casa.	1. Motivación para adquirir una vivienda 2. Preferencias de adquirir una vivienda	¿Qué lo motiva a usted a adquirir una vivienda propia? ¿Qué factores influyen en su decisión entre comprar, alquilar o construir una vivienda?

<p>Barreras económicas</p>	<p>Las barreras económicas para acceder a una vivienda digna se encuentran relacionado con los ingresos de los profesionales y su insuficiente capacidad de poder adquirir una vivienda.</p>	<p>1.Ingresos y estabilidad laboral</p> <p>2.Acceso a crédito hipotecario</p> <p>3.Costo de la vivienda</p>	<p>¿Qué opinión tiene acerca de los precios de la vivienda en la actualidad?</p> <p>¿Qué opciones o posibilidades le brinda su ingreso económico actual para acceder a una vivienda?</p> <p>¿Qué percepción tiene usted en cuanto a los requisitos solicitados por las entidades financieras para acceder a un crédito hipotecario?</p>
<p>Barreras sociales</p>	<p>Las barreras sociales que se les presentan a los profesionales para adquirir una vivienda se encuentran relacionada con políticas públicas inadecuadas y limitada regulación en los costos, lo que limita el acceso créditos hipotecarios a profesionales con ingresos regulares en el país.</p>	<p>1.Regulación de políticas públicas</p> <p>2.Precariedad laboral</p>	<p>¿Cuál es el impacto de los precios actuales de las viviendas en su capacidad para adquirir una propiedad?</p> <p>¿Considera que la afecta actual de la vivienda garantiza el acceso a estas a profesionales jóvenes como usted?</p> <p>¿De qué manera la inseguridad en el empleo afecta la capacidad para adquirir o alquilar una vivienda?</p>

			<p>¿Considera que las políticas públicas actuales son suficientes para facilitar el acceso a la vivienda asequible?</p> <p>¿Según su experiencia, los programas gubernamentales para adquirir una vivienda cuentan con los mecanismos necesario para satisfacer a los profesionales recién graduados?</p>
--	--	--	---

3.6 Estrategias de recolección, procesamiento y análisis de la información

Considerando inicialmente la aprobación positiva por parte de la profesional relacionada con la guía de entrevista semiestructurada, la cual se determinó como adecuada para su ejecución, una de la estrategia principal de recolección de información fue el desarrollo de la entrevista semiestructurada, la cual permitió obtener información detallar sobre las experiencias y percepciones de los profesionales graduados relacionados a sus ingresos y el acceso a la vivienda.

Las entrevistas se realizaron de manera virtual en la plataforma de Zoom, previa solicitud de los informantes claves, por lo que se utilizó una guía de entrevista previamente elaborada, en la que se ejecutaron preguntas abiertas relacionadas con el objetivo de la presente investigación. Para el procesamiento de la información, las entrevistas fueron grabadas con el consentimiento informado de los participantes y posteriormente transcritas, acciones que facilitaron el análisis de estas. Además, se contó con una bitácora en la que se llevará a cabo el registro de comentarios o reflexiones de cada una de las entrevistas desarrolladas.

Por otra parte, considerando lo planteado por Pablo Borda (2024) para el análisis de esta investigación se ejecutó desde una perspectiva inductiva, en el que incluyó la identificación inicial de las categorías en las transcripciones, la agrupación de información similar para cada una de ellas que permitió identificar los temas y relaciones entre la información recolectada.

3.7 Consideraciones éticas

Los aspectos éticos de esta investigación se llevaron a cabo previamente por el consentimiento informado en el que implicó que cada participante conoció sobre el propósito de la investigación, el uso de los datos, la confidencialidad y su derecho a retirarse cuando considere necesario, por lo que se solicitó por medio de lectura previa y posterior autorización, la aceptación de ser participante en el presente estudio. Es importante mencionar que la confidencialidad fue garantizada en los procesos de entrevista, no se obtuvo ninguna información de datos personales de los informantes, además se desarrolló un buen trato al momento de ejecutar la entrevista, evitando cualquier tipo de pregunta que pudo generar

incomodidad de los participantes, por lo que cabe mencionar que la información recolectada fue estrictamente para fines académicos.

3.8 Cronograma de actividades

Tabla 2 Cronograma de actividades

Actividad	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero
Avance 7							
Reuniones con nuevo asesor designado							
Revisión de protocolo de investigación							
Avance 8							
Modificación de observaciones							
Avance 9							
Entrega de protocolo de investigación							
Reuniones con docente asesor							
Avance 10							
Desarrollo de entrevistas							
Recolección de información							
Avance 11							

Actividad	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero
Procesamiento de la información							
Avance 12							
Elaboración de trabajo final							

Fuente. Elaboración propia, 2025

3.8.1 Presupuesto

Tabla 3 Presupuesto

RUBRO/PARTIDA	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL
Honorarios	Mes	6	\$2,000.00	\$24,000.00
Papelería y útiles	Mes	6	\$15.00	\$90.00
Gastos de transporte	Mes	6	\$40.00	\$480.00
Gastos de alimentación	Mes	6	\$250.00	\$3000.00
Internet	Mes	6	\$35.00	\$210.00
Impresora	Unidad	1	\$150.00	\$150.00
Tinta	Unidad	8	\$15.00	\$120.00
Computadora	Unidad	2	\$700.00	\$1,400.00
USB	Unidad	2	\$20.00	\$40.00
Teléfono	Mes	6	\$15.00	\$180.00
Varios	Mes	6	\$200.00	\$2,400.00

RUBRO/PARTIDA	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL
			Total	\$32,070.00

Fuente. Elaboración propia, 2025

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1 Interpretación de resultados

En esta sección se presenta la interpretación de resultados, fase esencial en el desarrollo de la investigación, ya que permite analizar y explicar los datos desde una perspectiva cualitativa, con enfoque fenomenológico, obtenidos en función de los objetivos planteados y del marco teórico que sustenta el estudio. En este apartado se examinan los principales hallazgos relacionados con el salario de los profesionales graduados de la Universidad de El Salvador, sede central, y su vinculación con las barreras económicas y sociales que inciden en el acceso a la vivienda.

Los resultados evidencian las condiciones salariales de los profesionales graduados, así como su capacidad real para enfrentar los costos asociados a la adquisición o arrendamiento de vivienda. A pesar del nivel de formación académica alcanzado, se identifican limitaciones económicas que dificultan el acceso a una vivienda digna. Asimismo, se analizan factores sociales como la estabilidad laboral, el acceso al crédito hipotecario y la dinámica del mercado inmobiliario, los cuales influyen de manera directa en la situación habitacional de la población estudiada. La información se obtuvo mediante la realización de entrevistas virtuales a ocho profesionales graduados de la Universidad de El Salvador, sede central, abarcando la población que fue considerada para esta investigación.

Aunque la Universidad de El Salvador reporta aproximadamente 60,000 graduados anuales (Universidad de El Salvador, s.f.), el presente estudio no pretende alcanzar representatividad estadística de dicho universo, sino profundizar en la comprensión de experiencias particulares desde un enfoque cualitativo. En consecuencia, la selección de los informantes no respondió a criterios probabilísticos, sino a un muestreo intencional o por criterios, priorizando la pertinencia, accesibilidad y riqueza informativa de los participantes.

En este marco, se seleccionaron ocho profesionales graduados entre los años 2022 y 2025 de la sede central, provenientes de distintas áreas del conocimiento (Contaduría Pública, Administración de Empresas, Mercadeo, Ciencias Económicas, Sociología y Trabajo Social). Los participantes cumplen características específicas: rango de edad entre 25 y 33 años, experiencia laboral entre uno y tres años y conocimiento de las dinámicas del mercado inmobiliario en El

Salvador. Estas condiciones permitieron contar con informantes que, desde su experiencia reciente de inserción laboral, pudieran aportar información sustantiva sobre las posibilidades y limitaciones para acceder a una vivienda digna.

El tamaño de la muestra se determinó conforme al principio de saturación teórica; es decir, se consideró suficiente cuando la información recopilada comenzó a presentar recurrencias y no emergieron nuevas categorías analíticas relevantes. En los estudios cualitativos, la validez se sustenta en la profundidad del análisis y en la capacidad interpretativa derivada de los discursos de los participantes, más que en la amplitud numérica de la muestra.

Por tanto, aunque el universo de graduados es amplio, la selección de ocho informantes clave resulta metodológicamente coherente con el diseño adoptado, dado que el objetivo no es generalizar los resultados a toda la población graduada, sino interpretar y analizar las percepciones y experiencias de un grupo específico de profesionales jóvenes respecto a la adquisición de una vivienda digna.

La interpretación de los resultados se realiza considerando el contexto socioeconómico de El Salvador, caracterizado por desigualdades estructurales, elevados costos de vida y condiciones laborales que inciden particularmente en los profesionales en etapa inicial de su trayectoria laboral. Desde esta perspectiva, el análisis permite comprender cómo los niveles salariales, las políticas públicas y los programas gubernamentales interactúan con factores sociales y económicos que configuran barreras para el acceso a la vivienda.

Finalmente, los hallazgos aportan elementos relevantes tanto para la reflexión académica como para la formulación de propuestas orientadas a mejorar las condiciones de acceso a vivienda de los profesionales jóvenes, contribuyendo así al debate sobre desarrollo social y políticas habitacionales en el país.

4.1.1 Percepciones

Los hallazgos permiten visibilizar la percepción de los profesionales graduados de la Universidad de El Salvador respecto a la relación entre salario y el acceso a la vivienda. Los

testimonios recolectados revelan una tensión entre la autorrealización -entendida como logro de metas personales, profesionales y de desarrollo- y la seguridad, que no solo está relacionada con la estabilidad económica, si no que aborda aspectos como protección emocional, familiar y comunitaria. Es por ello que estas dimensiones se relacionan, ya que la autorrealización se ve limitada a la seguridad habitacional, que impide a la adquisición de vivienda propia. Para ilustrar esta relación, en la siguiente tabla se presenta la percepción de los informantes, referente a la motivación para adquirir una vivienda propia:

Tabla 4 *Motivación para la adquisición de una vivienda propia*

Motivación		
<p><i>“Porque yo creo que eso también como personas nos brinda un nivel de satisfacción al saber que tenemos algo propio, algo que nos ha costado. Y yo soy de las personas que sabe de qué a uno valora más lo que a uno le cuesta”.</i></p> <p><i>(Entrevista a profesional n°2, 22 de noviembre de 2025).</i></p>	<p><i>“Pues el hecho de tener mi espacio, el lugar donde puedo decir que es mío, y poder en ese lugar formar una familia y tener la seguridad de que donde vivo es de mi propiedad, nadie me va a sacar y así.</i></p> <p><i>(Entrevista a profesional n°3, 24 de noviembre de 2025).</i></p>	<p><i>“En este caso, fue más que todo por cuestión de que necesitaba una casa o tenía el deseo. Es que son dos cosas. Uno, tenía el deseo de tener algo que fuera mío. Y la segunda era que el tiempo va pasando. Entonces, sí, ya era necesario para mí tener algo para no llegar tan adulta y pagando un crédito o algo. Entonces, fue como, bueno, el deseo de tener algo propio. Y lo otro es por cuestión de tiempo”.</i></p> <p><i>(Entrevista profesional n°4, 15 de enero de 2026).</i></p>

Fuente. Elaboración propia, 2025

Lo mencionado por los profesionales permiten identificar la motivación para adquirir una vivienda se encuentra vinculado a dimensiones emocionales y de proyección personal. La vivienda no se percibe únicamente como una inversión económica, sino como un logro personal que es asociado al esfuerzo, estabilidad y a la realización de metas personales. En este sentido, la adquisición de vivienda representa para los entrevistados un indicador de autorrealización y éxito personal como lo comenta el profesional n°2 quien relaciona la adquisición de vivienda con la idea de autorrealización e indicador de éxito personal.

Por lo tanto, se infiere que la motivación para adquirir una vivienda está relacionada con la seguridad, la estabilidad y la planificación a futuro. El profesional n.º 4, por ejemplo, concibe la compra como una meta que debe alcanzarse en determinada etapa del ciclo de vida para evitar dificultades económicas posteriores. Esta percepción evidencia una articulación entre aspiraciones personales y planificación financiera. Según lo expresado por los entrevistados, la vivienda adquiere un significado social que trasciende su función material, configurándose como símbolo de logro y reconocimiento dentro de la estructura social, tal como lo plantea Artacho (2014).

Por otro lado, los profesionales resaltan la importancia de la seguridad, la estabilidad y la pertenencia como funciones sociales fundamentales de la vivienda, además de constituir un espacio de protección frente a la incertidumbre residencial y una base para la conformación de vínculos familiares y comunitarios.

Estos hallazgos pueden comprenderse desde la sociología de la residencia de Artacho (2014), quien sostiene que la vivienda actúa como elemento estructurador de la vida social y personal. En consecuencia, la posibilidad de adquirirla se convierte en un aspecto central para esta investigación.

Por lo que en la siguiente tabla se presentan las narraciones expresadas por los profesionales con relación a la factibilidad:

Tabla 5 Factibilidad de adquisición

Factibilidad		
<p><i>“En la actualidad, adquirir una vivienda está un poco crítico por las cuestiones del banco, por los préstamos, entonces como que la factibilidad para adquirir una vivienda valga la misma palabra, no está factible por las trabas que pone el banco o por, en este caso, el fondo social, no hay una factibilidad como para poderla adquirir y poder tener una casa propia, por lo que las personas toman la decisión de alquilar una”.</i></p> <p><i>(Entrevista a profesional n°6, 15 de noviembre de 2025).</i></p>	<p><i>“Podría decir que no está tan sencillo como años anteriores o épocas anteriores, ya que actualmente se encuentran los precios demasiado elevados y lo cual eso no puede ser tan factible de que para sean personas empleadas o hasta personas que también puedan llegar a tener una mejor estabilidad económica tal vez posiblemente con sus emprendimientos o hasta ciertos hermanos lejanos no lo puedan ver tan accesible o tan fácil poder adquirir dependiendo pues la realidad económica que cada quien viva”.</i></p> <p><i>(Entrevista a profesional n°5, 11 de noviembre de 2025).</i></p>	<p><i>“Fue bastante factible, más que todo porque lo hice, o sea, tuve ayuda. Trabajo para una constructora, entonces, dentro de la constructora, pues, me ayudaron a gestionar todo lo que yo necesitaba con el fondo. Entonces, eso fue como que lo que me impulsó un poquito más. Sé que, si lo hubiera hecho aparte con banco o desde mi cuenta, o sea, con el fondo, hubiera sido muchísimo más engorroso por todos los trámites y todo. Entonces, en este caso, para mí, fue una experiencia diferente”.</i></p> <p><i>(Entrevista profesional n°4, 15 de noviembre de 2025).</i></p>

Fuente. Elaboración propia, 2025

Lo expresado por los profesionales sugiere una percepción negativa sobre la factibilidad de adquirir una vivienda en el contexto actual. Las limitaciones económicas, los elevados precios de los inmuebles y las exigencias de las entidades financieras conducen a que el alquiler se perciba

como la alternativa más viable para muchos profesionales jóvenes. Esta situación evidencia indicios de exclusión social asociados a la inestabilidad salarial y laboral, que restringen el acceso al crédito hipotecario. Sin embargo, la percepción del profesional n.º 4 sugiere un panorama diferente, ya que considera que la adquisición de la vivienda se torna “bastante factible” gracias a las redes de apoyo en su lugar de trabajo, lo que permitió un acceso favorable en su experiencia.

4.1.2 Experiencias

La experiencia en la adquisición de vivienda se encuentra marcada por un conjunto de interacciones, emociones y decisiones que atraviesan los profesionales al momento que consideran la idea de comprar, alquilar o construir una vivienda. Estos aspectos revelan una experiencia marcada por la incertidumbre económica y la aspiración de autonomía, que se describe como la idea de adquirir una vivienda propia que genera emociones positivas que muestra relación con la realidad de sus ingresos económicos. Para contextualizar estos hallazgos, la siguiente tabla ilustra los factores influyentes para la toma de decisiones, considerando los siguientes resultados:

Tabla 6 Factores influyentes

Factores decisivos		
<i>“Cuando yo adquirí mi casa, influyó la parte económica, podríamos decir así, el ingreso familiar, dado que pues sí esperé un par de años para tener las condiciones económicas y poder optar a un crédito. Principalmente económico, es uno de los factores primordiales. De ahí, otro de los factores que es como decisivo es tu récord crediticio,</i>	<i>es la capacidad económica. Sí, eso me dictaría qué puedo hacer. Si inicio pues alquilando porque ya sabemos que adquirir sea terreno o construir una casa, comprar una casa es una inversión muy grande. Entonces, dependiendo de la capacidad económica, pues alquilar, luego si ya se tiene un ahorro suficiente como para poder comprar,</i>	<i>hubiera sabido hace unos diez años y hubiera tenido el capital podría decir que hubiera sido lo más factible construir, pero actualmente con tantas regulaciones que para bien o para mal el gobierno ha implementado, creo que es más viable de alguna u otra manera comprar”.</i> (Entrevista profesional nº5, 11 de noviembre de 2025).

cuando estás, digamos, para un enganche, una joven, no hay muchas prima para poder opciones de crédito debido a comprar”.

que no tienes un récord (Entrevista a todavía, está por profesional n°3, 24 de generarse”. noviembre de 2025).

(Entrevista a profesional n°7, 11 de noviembre de 2025).

Fuente. Elaboración propia, 2025

Las narrativas destacan elementos relacionados con el aspecto económico que inciden en la decisión de comprar, alquilar o construir, por lo que se evidencia y enfatiza la necesidad de poseer un umbral económico alto. Otro factor relevante es el récord crediticio, el cual puede estar vinculado con la edad. Según lo expresado por el profesional n° 5, al enfatizar la frase “cuando estás joven”, se sugiere que esta es la etapa adecuada para comenzar a generarlo. Estos hallazgos pueden relacionarse con la teoría del capital humano, considerada en esta investigación, desde la cual los factores económicos y crediticios precarizan el acceso a una vivienda.

Por otra parte, algunos profesionales hacen hincapié en que la mejor opción entre comprar, alquilar o construir es adquirir una vivienda propia, ya que proporciona estabilidad económica en el entorno social y familiar. Tal como se observa en experiencias como la siguiente:

Profesional n° 4: *“Comprar fue para mí una de las mejores opciones porque, al mismo tiempo, podía empezar un récord crediticio. Literalmente fue mi primer préstamo grande para poder adquirir el bien”.*

Los hallazgos principales de esta categoría se encuentran vinculados a la capacidad económica actual para decidir entre comprar, alquilar o construir una vivienda, además de considerar el récord crediticio como un requisito esencial para optar por un préstamo hipotecario.

En el plano emocional, estos aspectos pueden generar frustración o temor debido a la inseguridad económica o a salarios insuficientes que no logran cubrir las necesidades de autorrealización, independencia y seguridad familiar.

4.1.3 Barreras económicas

Las barreras económicas para los profesionales se presentan como una brecha entre sus ingresos, los precios de las viviendas en zonas céntricas y los requisitos para crédito hipotecario. Limitaciones no solamente numéricas, sino que se describen diversas emociones, donde el salario inicial cubre las necesidades básicas, pero difícilmente proyecta autonomía, si no que refuerza dependencia familiar y movilidad limitada. Es por ello que la siguiente tabla ilustra parte de las barreras económicas identificadas en la investigación:

Tabla 7 Precios actuales de las viviendas

Precios de vivienda		
<i>“Actualmente la</i>	<i>“Completamente</i>	<i>“En mi opinión</i>
<i>mayoría de personas le van poder decir que son precios muy altos a comparación de la calidad de tal vez de lo de las viviendas actualmente creo que muchas casas están sobre evaluadas en precio el metro cuadrado de viviendas siendo que no son muy muy realistas a la economía real del país que viene siendo influenciada lamentablemente por una mejor seguridad pero también incrementada por</i>	<i>elevados. En este caso, nuevo, el nuevo gobierno, en sus periodos, pues con el régimen de excepción y todo lo que se ha venido dando, que ya sabemos. Entonces, antes las casas eran poco más cómodas en los lugares Soyapango, San Martín, etcétera, toda el área metropolitana, casas que costaban \$5.000 dólares. Ahora, con todo lo del régimen, pues, los precios se han elevado en gran</i>	<i>ahorita están súper elevados, están carísimos y creo que no es ni siquiera costeable con un crédito. Creo que los créditos no alcanzan, los créditos que le ofrecen a uno no alcanzan para poder adquirir una vivienda”. (Entrevista profesional n°8, 21 de noviembre de 2025).</i>

la diáspora salvadoreña con cantidad, casas de \$35.000, mayor poder adquisitivo de \$45.000”.

versus un empleado común y (Entrevista a corriente”. profesional n°6, 15 de

(Entrevista a noviembre de 2025).

profesional n°5, 11 de

noviembre de 2025).

Fuente. Elaboración propia, 2025

Las narrativas descritas por los informantes revelan factores de carácter fenomenológico, ya que exponen sus experiencias vividas y el significado que atribuyen a los precios de las viviendas. A consideración de uno de los entrevistados, esta situación sugiere que las personas radicadas en el exterior realizan compras de inmuebles a valores elevados. Asimismo, se señala la existencia de una influencia cultural y política —como el régimen de excepción— que ha impactado en el alza de los precios de las viviendas, así como en las condiciones de los créditos hipotecarios, los cuales no favorecen a los jóvenes profesionales.

Si consideramos la teoría de la sociología residencial de Kemeny, retomada en esta investigación, se observa su relación con el acceso a la vivienda, entendida como un fenómeno “empotrado” —en palabras del autor— en diversas estructuras sociales, donde el nivel socioeconómico individual interactúa con el entorno macrosocial. Por ello, los entrevistados describen las posibilidades que su ingreso económico actual les brinda para acceder a una vivienda, tal como se detalla a continuación.

Tabla 8 *Ingreso económico actual*

Ingreso		
<i>“Un término medio podría ser porque además de no sólo en la capacidad del ingreso económico sino</i>	<i>“Ya es más difícil por el hecho de que como ya tengo una deuda previa, en este momento sí es para mí,</i>	<i>“He investigado con mi ingreso económico actual, es alrededor de \$1,100 dólares y con eso me</i>

la capacidad de deuda que ya digamos que me prestan dan la oportunidad de también uno tenga así que mucho menos de que si no adquirir un crédito de esos son de digamos de los tuviera. Y el problema es \$60,000 con el fondo, factores que a veces uno que como no te prestan poniendo todavía una prima puede decir tal vez gano mucho, no encuentras de \$1,000 a \$5,000 dólares bien, pero si tengo muchas muchas opciones.” y tengo que elegir la casa yo deudas no me van a dar (Entrevista a y la constructora. Entonces, también el préstamo sea profesional n°7, 18 de a pesar de que es un ingreso banco o un fondo social noviembre de 2025). alto sobre el promedio para la vivienda”. considero yo, me da un buen rango en créditos, pero si (Entrevista a profesional n°5, 11 de veo los precios de las casas noviembre de 2025). están súper elevados todavía, aun así, no me alcanzaría.”. (Entrevista profesional n°8, 21 de noviembre de 2025).

Fuente. Elaboración propia, 2025

Las vivencias de los profesionales muestran una línea frágil entre ingresos y deudas, lo que puede convertirse en un limitante al momento de acceder a un crédito hipotecario, debido a la reducción del monto disponible para solventar esa necesidad. Lo expresado por los entrevistados permite identificar que los requisitos exigidos por las entidades financieras y el Fondo Social para la Vivienda son percibidos como barreras económicas que condicionan el acceso al financiamiento. Estas se manifiestan en la necesidad de demostrar estabilidad financiera y disponibilidad de recursos iniciales, lo que limita las oportunidades de compra para quienes tienen poco tiempo de haberse graduado y han obtenido un primer empleo que, por lo general, es poco remunerado.

El profesional n° 4 menciona que, aunque el proceso se percibe como relativamente sencillo en comparación con la banca tradicional, la gestión de la documentación constituye una

dificultad que, si bien se relaciona con aspectos administrativos, también implica una carga económica indirecta. La prolongación del trámite puede generar gastos adicionales de tiempo, diligencias y desplazamientos. Asimismo, los informantes señalan que las entidades financieras establecen estos requisitos con el objetivo de reducir riesgos crediticios, basándose en evaluaciones del nivel de ingresos, endeudamiento y capacidad económica del solicitante. Esto se configura como una barrera económica estructural, ya que la exigencia de demostrar ingresos estables, cotizaciones y descuentos legales responde a criterios de formalidad laboral asumidos como indicadores de solvencia.

Lo expuesto evidencia la situación desfavorable que enfrentan los profesionales que trabajan bajo la modalidad de servicios profesionales, quienes, pese a contar con capacidad de pago, muchas veces no califican para créditos hipotecarios. De igual manera, la exigencia de una prima inicial es reconocida como una de las principales limitantes económicas, pues disponer del monto requerido para el enganche de una vivienda representa un obstáculo significativo, incluso para quienes podrían asumir el pago mensual del crédito. Esto se evidencia en la siguiente tabla.

Tabla 9 *Requisitos para el acceso a un crédito hipotecario*

Requisitos para crédito hipotecario		
<i>“Como lo hice con el fondo, fue bastante, bastante sencillo, o sea, no necesito mucho, así que no tengo como mayor queja, ¿verdad? Fue bastante sencillo. Sé que en banco es diferente y hay muchísima más documentación y puede ser un poco más engorroso, pero lo contrario, lo sentí bastante bien. Quizás la única queja que yo tendría</i>	<i>“Actualmente están muy sólidos en todos los requisitos que están siendo solicitados ya que la banca o tanto el fondo social para la vivienda han tenido muchos cambios a lo largo del tiempo para minimizar de lo que yo he podido percibir los riesgos de que las personas que puedan sacar un crédito hipotecario pues mitigar ese riesgo</i>	<i>“Bueno, percepción quizás sería que ya sea el banco, ya sea el fondo, ya sea el lugar o la entidad a quien le va a solicitar la casa, tienen sus requisitos. Que tenga un trabajo estable, que posiblemente cotizar seguro, que le descuenten renta, etcétera. Pero no todos cuentan con eso, porque hay personas que trabajan en la empresa</i>

es porque siento que no me informaron bien de toda la documentación, sino que iba una semana una cosa, otra semana otra cosa, otra semana otra cosa, entonces fue como demasiada, demasiadas cosas en lugar de decirme, mire, esto es todo el listado de todo lo que necesitamos, si puede entregar la documentación entera con el paquete para que se meta a revisión y nosotros le avisamos si necesitamos algún documento extra por algo que notamos, sí o no, pero eso fue lo único que fue semana, otra semana, otra semana, otra semana”.

(Entrevista a profesional n°4, 15 de enero de 2026).

propiamente lo he podido ver que se toman su tiempo para poder evaluar los casos apropiadamente y siento que los requisitos van acorde a lo que sería como cualquier persona pudiera ser evaluado tanto a nivel cuánto es lo que gana cuánto la deuda y en cuánto tiempo pues según la capacidad económica podría estar solamente uno con el tipo de vivienda que está adquiriendo aunque considerando además de las barreras económicas”.

(Entrevista a profesional n°5, 11 de noviembre de 2025).

privada que no descuentan renta, que no le descuentan seguro, que están por servicios profesionales, etcétera. Entonces no tienen esos requisitos y no los cumplen que el fondo, que el banco, que la entidad X le pueda solicitar y no cumplen esos requisitos para poder adquirirla. Entonces creería yo que deberían de tener un poco menos requisitos o que sean menos cantidad para poder adquirirla, porque hay personas que no pueden, que quizás sí tienen el dinero, sí pueden, pero van y le dicen que no porque no tienen X requisito. O hay personas de igual manera que no cuentan con el dinero necesario para poder pagar una prima y si usted no tiene esa prima puede tener la mensualidad, pero si no la tiene es muy difícil. Entonces los requisitos, en mi opinión, creería yo que deberían de cambiar como para poder adquirir una

vivienda”. (Entrevista profesional n°6, 15 de noviembre de 2025).

Fuente. Elaboración propia, 2025

Los testimonios destacan que, además del nivel de ingresos, la exigencia de una prima inicial representa una de las principales limitantes económicas. Disponer del monto requerido para el enganche constituye un obstáculo significativo, incluso para quienes podrían asumir el pago mensual del crédito.

En conjunto, las barreras económicas no se limitan al ingreso, sino que incluyen dimensiones institucionales que responden a un modelo de trabajador asalariado formal, el cual no refleja la diversidad de la estructura laboral actual.

4.1.4 Barreras sociales

El indagar las principales barreras sociales que enfrentan los profesionales para acceder a una vivienda digna, resultó fundamental en el marco de esta investigación ya que no solo revela obstáculos materiales si no vivencias personales. En ese sentido, se analizaron los ejes centrales como el impacto de los precios de las viviendas, el acceso, la inseguridad laboral y la capacidad adquisitiva de los profesionales. La siguiente tabla enfatiza las barreras sociales identificadas por los informantes claves como ejes limitantes para adquirir una vivienda, por lo que se describen a continuación:

Tabla 10 Impacto de los precios actuales de las viviendas

Impacto	
“Siendo un profesional en este punto de nuestra vida con un salario apropiado pero tal vez no es el tipo de vivienda que uno esperaría obtener y eso ahí	“Actualmente adquirirla sería un poco costoso. En este caso, las personas que ya la tienen y la venden, ¿en qué? ¿\$20 mil dólares, \$30 mil
grande, porque implica una inversión de miles de dólares con los que uno no posee ahorita. Y a veces ni siquiera con un	

está la disyuntiva de obtener dólares? Quizás no los préstamo, crédito o una vivienda de la que me tendría. Tendría que ir al parte financiada por alguien alcance u obtener la fondo, solicitarla, solicitar más, lo lograría adquirir. vivienda de esperarme hasta un préstamo en el banco, Tendría que sacar un cuando yo tal vez gane un pero creo que es demasiado, crédito con un banco, un poco más”. demasiado dinero y no se crédito con el fondo para

(Entrevista a puede estar en las poder adquirir una profesional n°5, 11 de condiciones como para vivienda”. (Entrevista noviembre de 2025). poder adquirir una en la profesional n°8, 21 de

actualidad porque están los noviembre de 2025).

precios muy elevados.

Entonces, muy difícil para adquirir una casa de \$50 mil dólares, está muy difícil”.

(Entrevista a profesional n°6, 15 de noviembre de 2025).

Fuente. Elaboración propia, 2025

Los profesionales detallaron una limitante referente al acceso a vivienda, donde los salarios “apropiados”, no logran solventar la necesidad de vivienda, por lo que el profesional n°5, experimentó una disyuntiva entre el aspecto económico y las expectativas de adquirir una vivienda por medio de créditos. Asimismo, los precios elevados descritos se pudieran considerar como un impacto multifacético, es decir, que intervienen en el entorno social, familiar e individual de los profesionales. Otro aspecto importante es la oferta actual de la vivienda, se abordará en el siguiente contenido:

Tabla 11 *Oferta actual de la vivienda y acceso garantizado a profesionales*

Oferta actual		
<i>“La garantiza no en su totalidad, pero sí la</i>	<i>“Considero que por el nivel de salarios que</i>	<i>“Estoy segura de que, si yo no tuviera mi casa</i>

garantiza para que se pueda generalmente se maneja, ya asegurada, digamos, adquirir. Quizás no, podría que está entre el mínimo a porque no es mía todavía, decirle que desconozco si \$400 - \$500 dólares, la pero la estoy pagando, pero hay algún ente regulador realidad es bien si yo no lo hubiera sacado que da para las personas complicada, no es factible. hace cuatro, cinco años, que se van graduando, y si Es complicada porque con cinco años. Si yo no lo usted se graduó ahora, un salario empezando como hubiera sacado hace cinco dentro de un año ya puede graduado, como recién años, estoy segura de que adquirir una casa, no lo sé, graduado, con un salario no, no podría optar ahorita pero creería que no”. bajo, en mi antiguo trabajo por una”. (Entrevista

(Entrevista a no ganaba tan bien, no tenía profesional n°7, 18 de profesional n°6, 15 de la oportunidad de aplicar a noviembre de 2025). oportunidades así, justo por el salario, pues porque era muy bajo”.

(Entrevista a profesional n°8, 21 de noviembre de 2025).

Fuente. Elaboración propia, 2025

Referente al análisis de la oferta actual de vivienda y el acceso garantizado para profesionales, se considera que lo expresado por los entrevistados revela una realidad compleja n referencia al salario laboral -\$400 y \$500 que puede interpretarse como precarización salarial.

Además, se considera un alza y poca regulación de los precios de las propiedades en comparación con años anteriores, lo que sugiere un cambio significativo con relación al acceso de la vivienda. Es necesario resaltar, que no solamente el salario mensual que los jóvenes perciben es elemento de análisis, sino que también como la inseguridad en el empleo puede afectar la capacidad de adquirir o alquilar una vivienda, por lo que se describe:

Tabla 12 *Inseguridad en el empleo y capacidad para adquirir una vivienda*

Inseguridad en el empleo		
<p><i>“Los empleos ahora son muchísimos más inestables que antes las empresas economizar demasiado gastos muchas veces hacen demasiados recortes muchas veces dependiendo el giro en el que se encuentra uno como empleado o el área o el tipo de carrera que uno esté en las empresas hace que no sea muy estable”.</i></p> <p><i>(Entrevista a profesional n°5, 11 de noviembre de 2025).</i></p>	<p><i>“La inseguridad en el empleo, pues, costaría de una manera bastante radical, porque yo puedo adquirir mi casa en este momento y tengo mi trabajo y dentro de dos meses, se llega a diciembre y pues me cortan por A o B motivo del trabajo, con lo costoso que está encontrar trabajo en este momento. Entonces, la inestabilidad, ya sea en el gobierno o en la empresa genera un descontento, porque eso proporciona de que ya usted el otro año ya no tenga para pagar su mensualidad, lo que va a hacer es que la cuota le va a crecer y le van a quitar la casa. Entonces, la inestabilidad en los trabajos es bien precaria”.</i></p> <p><i>(Entrevista a profesional n°6, 15 de noviembre de 2025).</i></p>	<p><i>“Si no tienes empleo, ni siquiera puedes optar alquilar, porque los requisitos entiendo para alquilar en esos, en la actualidad, también los dueños, claro, para asegurar su inversión, su inmueble, están pidiendo, pues, comprobantes de ingresos mensuales. Entonces, si no tienes un empleo, definitivamente te toca, me imagino yo, que te toca vivir con familiares”.</i></p> <p><i>(Entrevista profesional n°7, 18 de noviembre de 2025).</i></p>

Fuente. Elaboración propia, 2025

La inseguridad laboral y la capacidad de adquirir una vivienda, es descrita por uno de los entrevistados como una condición laboral limitada, ya que detalla empleos “muchísimos más inestables” considerando una economización de las entidades empleadoras. Por lo que, es necesario mencionar que los despidos y la limitada reinserción laboral genera un riesgo en el hecho de haber adquirido una propiedad. El alquilar una vivienda puede sugerir una opción para los jóvenes profesionales, sin embargo, esto se encuentra sujeto a requisitos que se deben cumplir, siendo uno de ellos el comprobante de ingresos estables para que se pueda otorgar la vivienda, por lo que es necesario que el usuario de la vivienda dependa de una seguridad laboral.

Asimismo, se puede corroborar con lo expresado por otro entrevistado quien describe su experiencia respecto a la inseguridad laboral y la capacidad económica para adquirir una vivienda, por lo que detalla:

Profesional n°8: *“Afecta la inseguridad que uno tiene de que, si puede estar mucho tiempo en un trabajo, porque no sabemos que, si de un momento para otro la empresa decide hacer un recorte de personal, ¿Cómo vamos a hacer para pagar esa cuota, que es una cuota grande, ya al pagar una vivienda? Entonces afecta demasiado por recortes de personales que últimamente se están dando, lo estoy viendo en mi empresa, lo estoy viendo en mi trabajo. Son deudas casi de por vida, entonces no tener empleo creo que no es costeable ni siquiera en los primeros meses, el quedarse sin empleo y decir voy a poder pagar la casa.”*

Por lo anterior, la inseguridad se considera como una experiencia personal, profundizando en el aspecto de inestabilidad o temor sobre las condiciones de su entorno laboral actual, expresando *“lo estoy viviendo en mi empresa”*. Además, el hecho de considerar una deuda a largos años muestra preocupación por el futuro, que podría generar tensiones emocionales ante el incumplimiento del pago de las cuotas.

Referente a las consideraciones de los entrevistados sobre las políticas públicas actuales para el acceso a la vivienda, se identifican la limitada regulación estatal sobre precios del mercado inmobiliario, como lo expone el profesional n°1 en la descripción de casos donde propiedades adquiridas previamente a precios moderados se revalorizan exponencialmente sin que exista una regulación del Estado. Aunque acepta que la “ley de oferta y demanda” como principio económico

legítimo, señala que existe un “*abuso de la necesidad*” donde vendedores explotan la urgencia habitacional de compradores potenciales. Por otra parte, el profesional n° 7 marca que la barrera social no reside en la ausencia de políticas, sino en la limitada materialización efectiva de las mismas, específicamente en la inexistencia de oferta de vivienda de interés social, enfatizando que “*no hay proyectos de interés social*”.

Estas afirmaciones señalan una brecha entre intención política y ejecución práctica. Considerando además una marcada segmentación excluyente del mercado, donde la oferta existente en El Salvador en el área urbana está orientada hacia segmentos de la clase social media-alta, proyectos desde \$150,000, donde los requisitos de ingresos familiares son de \$2,000 a \$3,000 mensuales, proyectos que cumplen con los requisitos de una vivienda digna, pero completamente inaccesibles para la mayoría. El análisis anterior se detalla en la siguiente tabla:

Tabla 13

Consideración de las políticas públicas habitacionales actuales

Políticas Públicas habitacionales		
<i>“No, considero que falta mucho para poder hacer asequibles las viviendas, sobre todo tal vez algo que no se ha hecho, pero que yo considero estaría a favor de que se hiciera, es tener como una ley que regule los precios de las viviendas, porque no es comprensible o no es factible que, por ejemplo, alguien que haya comprado una casa hace ni mil años, haya arreglado y está bien, es ley de oferta y demanda,</i>	<i>“O sea, los programas están muy buenos. El problema no son los programas considero yo. El problema está en que no existe oferta. Las políticas ahorita de vivienda son muy buenas. Si tú las revisas, al menos las que yo conozco son muy buenas. El problema está que no hay casas de interés social dirigidos para población, de recursos limitados, pues, que sean</i>	<i>“Se podrían mejorar, considero que no son suficientes, creo que se pueden mejorar. Creo que podrían crear más políticas, más políticas primero regulando el precio de la vivienda, acorde a los salarios reales y poder ver que no es factible ganar unos \$400 dólares, \$360 dólares, \$380 dólares y poder adquirir una vivienda. Creo que podemos regular primero el precio de la vivienda y luego</i>

yo entiendo eso, pero que coherentes con los ingresos tendríamos mejores ahorita le estén queriendo del sueldo mínimo. Que cumplimientos en los dar en medio millón y el digamos que en una familia requisitos.”. (Entrevista gobierno no haga nada por tengan dos ingresos, que lo profesional n°8, 21 de regular esos precios cuando hagan, acorde, que hagan noviembre de 2025).

sí hay que tener una proyectos habitacionales de ganancia, pero también hay interés social. Eso es lo que gente en su mayoría que no existe. La oferta de abusa de la necesidad de los interés social, porque sólo que ahora sí queremos una hay oferta, sí hay oferta, casa, entonces sí considero pero a nivel, no son de que debería de ya hablarse interés social porque son ya sobre algo que regule los más comerciales, porque precios del mercado intereses comerciales y si inmobiliario”. hay muchas casas muy

(Entrevista a bonitas, pero no se pueden profesional n°1, 17 de optar porque van hasta el noviembre de 2025). millón de dólares. O sea, proyectos de \$300 mil dólares cada casa, \$150 mil dólares y piden ingresos de \$2 mil, \$3 mil dólares de ingresos familiares. Entonces, cuando el salario mínimo es de \$400 y algo. Entonces, no. No hay programas u ofertas que aseguren que las personas con capacidades económicas limitadas estén optando a casas. Pero las

políticas, si nos resumimos a las políticas, a mí me parecen buenas”.

(Entrevista a profesional n°7, 18 de noviembre de 2025).

Fuente. Elaboración propia, 2025

Por lo tanto, se considera que hay una incoherencia entre el diseño de políticas y la realidad socioeconómica, invirtiendo la lógica actual donde los requisitos exigen capacidades económicas que la estructura salarial no genera, señalando que las familias con doble ingreso de salario mínimo (\$800 aproximadamente) quedan excluidas de cualquier oferta habitacional disponible.

Las barreras sociales en el acceso a la vivienda trascienden las limitaciones económicas individuales, manifestándose como estructuras institucionales que producen exclusión diferencial de grupos específicos. En este caso, los testimonios revelan como los profesionales recién graduados enfrentan barreras sociales específicas derivadas de su posición en estructuras de edad, trayectorias laborales y jerarquías de priorización política.

Como lo identifica el profesional n°5 quien considera que la priorización de la diáspora como sujeto preferente en los programas gubernamentales, y que estos están “enfocados” en salvadoreños residentes en el exterior, lo que revela que la diáspora es conceptualizada como como una gentrificación inmobiliaria por remesas o inversión externa. Tal como se describe en la siguiente tabla:

Tabla 14

Programas gubernamentales para la adquisición de vivienda

Programas gubernamentales		
“La mayoría si se ha podido uno apreciar respectivamente se va	“Pensaría que no, porque quizás para los recién	“Muchos profesionales se están dedicando, quizás por la

enfocado demasiado a la diáspora salvadoreña en el exterior EE.UU. o Canadá otros países y esos programas tal vez que no es que les estén apoyando pero incentiva mucho el turismo hacia ellos incentiva mucha inversión por parte de ellos y por medio del gobierno así que el acceder por parte de un recién graduado para políticas o lo máximo que uno ha podido ver es casa joven del fondo social para la vivienda pero ahí sí yo desconozco cuáles son los requisitos aún más que pueda llegar a tener las personas así que no creo que sea un sector muy de los profesionales muy importante para la política gubernamental al contrario es un sector que es como nos podrían ver como unos empleados más que sólo sirvan para obviamente ayudar a las empresas puramente pero no para ayudar a hacer el derecho a graduados lo podemos poner de esa manera. Porque entiendo que también hay como una, algo que implementó el gobierno, que es para los jóvenes, para adquirir su casa, que mucha gente lo hace ver para que se endeude de joven, pero creería que no. Para los recién graduados, no. Entonces, si un joven no tiene los recursos, pues mucho menos lo va a tener una persona que va recién graduada, que se acaba de salir de graduarse, a no ser que, pues tenga un negocio, tenga algo, pero para un recién graduado creería que no. Para poder obtener una vivienda digna, creería que no.”.

(Entrevista a profesional n°6, 15 de noviembre de 2025).

oferta también es otro tema como aparte, pero también paralelo. Muchos profesionales se dedican a consultorías porque no encuentran, digamos, un empleo fijo. Entonces, si tú te vas al fondo y expones que eres consultor independiente, es un tipo diferente de evaluación y el interés incrementa para el emprendedor, por ejemplo, para quienes no tienen un patrón, incrementa. Aunque vayan bien con sus declaraciones de renta anual, etcétera, pero el interés del 7% para casa joven incrementa hasta el 15% para aquellos que son trabajadores independientes. Entonces, ahí sí se ve como que se les ha brindado un mayor beneficio a los empleados fijos y no a los independientes. Entonces, si te vas por ese lado a los profesionales que están saliendo, les conviene quedarse trabajando en una

la vivienda el cual es necesario para todos”.

(Entrevista a profesional n°5, 11 de noviembre de 2025).

empresa y no desarrollarse de manera independiente. Si su interés es optar por una vivienda, pero qué es lo que pasa que los salarios quizás no son tan buenos como trabajando de manera independiente. Ahí va a ser un tiro de suerte para cada profesional.”. *(Entrevista profesional n°7, 18 de noviembre de 2025).*

Fuente. Elaboración propia, 2025

Desde la teoría del capital humano de Becker, la educación se concibe como una inversión que aumenta la productividad, los ingresos futuros y la movilidad socioeconómica. Este capital humano, acumulado mediante la educación, la capacitación y la experiencia, constituye un activo intangible que debería reflejarse en mejores condiciones de vida. Sin embargo, este enfoque permite evidenciar las contradicciones entre la lógica de invertir en capital humano y los mecanismos institucionales de acceso a la vivienda.

Por lo tanto, la investigación revela que los salarios de los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador ceden Central constituye una barrera estructural determinante para el acceso a una vivienda asequible. Se hace referencia a la relación salario y acceso a vivienda, donde los profesionales perciben una incongruencia crítica entre sus salarios iniciales y los precios actuales del mercado inmobiliario de El Salvador, esta relación es descrita por los entrevistados como “muy difícil” y “no factible”, identificando que incluso salarios “apropiados” o “sobre el promedio nacional” resultan insuficientes ante propiedades que oscilan entre \$35,000 y \$150,000. Además, los participantes hacen énfasis en la sobrevaloración de las propiedades, atribuido al régimen de excepción, a la gentrificación inmobiliaria e inversión externa de la diáspora

salvadoreña, aspectos que aumentan exponencialmente los precios comparados con años anteriores en la zona metropolitana.

Respecto a las barreras económicas identificadas los profesionales señalan como limitantes los requisitos crediticios excluyentes, destacando dentro de estos tres barreras económicas fundamentales: la prima inicial, capacidad de endeudamiento y formalidad laboral; las entidades financieras evalúan no solo los ingresos sino endeudamiento previo, generando un círculo excluyente donde deudas existentes reducen drásticamente los montos disponibles para el crédito hipotecario, sumándose los requisitos institucionales comprobantes de ingresos, que responden a un modelo de trabajador asalariado formal que excluye sistemáticamente a profesionales por servicios profesionales, consultores independientes y trabajadores del sector informal, quienes pese a tener capacidad de pago no califican para créditos.

Los informantes describen como las principales barreras sociales la inseguridad laboral, segmentación excluyente del mercado y la priorización de la diáspora salvadoreña. Para ellos esto se refleja en la consideración que hay en cuanto a que los empleos son “muchísimo más inestables” caracterizados por recortes de personal constantes, generando en los profesionales un temor concreto a adquirir una vivienda, pues lo vinculan con “comprometerse a deudas casi de por vida” sin garantía de continuidad laboral. Además, existe una ausencia crítica de oferta de vivienda de interés social, ya que consideran que los proyectos disponibles están dirigidos a segmentos de ingresos familiares de \$2,000-\$3,000 mensuales, mientras que el salario mínimo se mantiene en \$408.80 mensual para la industria y servicios. Esta incongruencia revela que la oferta habitacional no está diseñada para la estructura salarial real del país, evidenciando una jerarquización donde la diáspora salvadoreña es conceptualizada como sujeto preferente de inversión, lo que puede considerarse como una gentrificación inmobiliaria por remesas o inversión externa en lugares de mayor demanda habitacional.

Los entrevistados establecen una distinción crítica entre diseño y ejecución de políticas, valorando positivamente el diseño de las políticas habitacionales considerándolas “muy buenas” en su formulación teóricas, pero en ejecución deficiente, ya que su materialización efectiva es inexistente, pues los proyectos de interés social no son coherentes con los ingresos reales de la

población profesional recién graduada. Se identifica como necesaria una “ley que regule los precios de las viviendas” para contener el “abuso de la necesidad” donde vendedores explotan la urgencia habitacional sin intervención estatal.

La investigación evidencia que las barreras para el acceso a vivienda digan no son meramente económicas sino también profundamente sociales, manifestándose como estructuras institucionales que producen exclusión sistemática. Los profesionales recién graduados enfrentan una disyuntiva pues han invertido en desarrollar y adquirir nuevas capacidades como lo es la educación universitaria, que teóricamente debería traducirse en mejora socioeconómica, pero los mecanismos institucionales de acceso a vivienda operan bajo supuestos de formalidad laboral, acumulación previa de capital y estabilidad que no corresponde con la realidad de precarización laboral y salarial que caracteriza sus trayectorias iniciales en la vida laboral.

Por lo que es necesario enfatizar que los presentes resultados ilustran una paradoja central en relación a la Teoría del Capital Humano plasmada en esta investigación, ya que se considera que los profesionales recién graduados han invertido en capital humano, es decir en educación universitaria, aptitudes, capacidades y aptitudes, por lo que estos aspectos teóricamente deberían de considerarse como fortaleza para su productividad laboral y obtener ingresos económicos para lograr su movilidad socioeconómica. Sin embargo, los salarios resultan insuficientes ante los precios elevados de las viviendas y la precarización laboral, limitando este capital humano en acceso a vivienda.

Además, se concretizan hallazgos relacionados con la Teoría de la Sociología Residencial, en la que se específicamente se resalta la vivienda como una estructura socioespacial e institucional. Es por ello que los resultados confirman esta relación al identificar como esta reproduce exclusión sistemática, en el sentido de considerar como requisito la formalidad laboral, condición que limita a profesionales independientes y del sector informal -pese a su capacidad de pago-, a adquirir una vivienda. Además, la oferta de vivienda de interés social, gentrificación inmobiliaria y los precios altos en la zona metropolitana reflejan una brecha entre la teoría descrita y la realidad social de los involucrados.

CONCLUSIONES

La investigación evidenció que los salarios actuales de los profesionales recién graduados influyen de manera determinante en su capacidad para acceder a una vivienda asequible, al encontrarse condicionados por múltiples barreras económicas y sociales que limitan el ejercicio de este derecho fundamental. Dichas barreras no solo restringen el acceso a la vivienda como bien material, sino que inciden directamente en dimensiones esenciales del bienestar humano, tales como la seguridad habitacional, la estabilidad emocional y el desarrollo profesional. En este sentido, el objeto central del estudio se orientó a analizar, desde las percepciones y experiencias de los profesionales graduados de la Universidad de El Salvador, sede central, las dificultades que enfrentan para adquirir una vivienda propia.

Uno de los hallazgos más relevantes se relaciona con el ingreso económico mensual de los participantes. La mayoría de los informantes manifestó que su remuneración actual resulta insuficiente para acceder a una vivienda propia, debido a la necesidad de atender obligaciones financieras previas, la inestabilidad laboral y el elevado costo de las propiedades en el mercado inmobiliario. En consecuencia, el aumento sostenido de los precios de la vivienda se configura como un factor determinante que limita la adquisición de un bien inmueble, posicionando el alquiler como la alternativa más viable, aunque no necesariamente sostenible a largo plazo.

Asimismo, los profesionales reconocen que el acceso a un crédito hipotecario podría representar una alternativa para mejorar su situación habitacional; sin embargo, los requisitos exigidos por las entidades financieras, particularmente el pago de primas iniciales elevadas y la exigencia de estabilidad laboral formal, se convierten en obstáculos significativos. Esta situación se agrava ante la ausencia de ahorros previos, lo que restringe aún más las posibilidades de acceso al financiamiento. Paralelamente, se identifican componentes emocionales asociados a la posesión de una vivienda propia, tales como la autorrealización personal, la seguridad habitacional y la independencia económica, elementos que refuerzan la percepción de exclusión habitacional derivada de la precarización laboral, tal como lo plantea la teoría del capital humano.

El enfoque fenomenológico permitió comprender que las limitaciones para acceder a una vivienda no se reducen únicamente al nivel salarial, sino que responden a una estructura compleja de factores económicos, sociales e institucionales. Entre estos destacan la inversión externa, la gentrificación del mercado inmobiliario local impulsada por la demanda de la diáspora salvadoreña, la brecha existente entre los ingresos mensuales de los profesionales —que oscilan entre los 400 y 1,100 dólares— y los precios de las viviendas, que fluctúan entre los 35,000 y 80,000 dólares, así como los requisitos crediticios diseñados bajo un modelo de trabajador formal que excluye modalidades laborales emergentes, como los servicios profesionales independientes y las consultorías.

Los resultados del estudio evidencian una contradicción sustancial entre los postulados de la teoría del capital humano y la realidad habitacional salvadoreña. Aunque la inversión en educación superior debería traducirse en mejores condiciones de vida y movilidad social ascendente, los profesionales recién graduados confirman una ruptura en la movilidad social ascendente, donde el título universitario ha dejado de ser una garantía de acceso a activos fijos básicos. Esta situación se explica por la precarización salarial inicial, la inestabilidad laboral y los criterios institucionales que priorizan la antigüedad y la formalidad contractual por encima de la capacidad real de pago.

En relación con las barreras sociales, estas se manifiestan como formas de exclusión estructural asociadas a la priorización gubernamental de la diáspora como principal sujeto de inversión inmobiliaria, la escasa oferta de proyectos de interés social acordes con el salario mínimo nacional y la segmentación del mercado habitacional hacia sectores de ingresos medios y altos. Desde la perspectiva de la sociología residencial de Kemeny, se confirma que la vivienda se encuentra “empotrada” en estructuras sociales más amplias, donde las condiciones individuales interactúan con las políticas públicas, las dinámicas del mercado y los contextos políticos específicos, como el régimen de excepción, el cual, según los testimonios recopilados, ha incidido en el incremento de los precios inmobiliarios.

Además, existe una brecha significativa entre el diseño de las políticas públicas habitacionales y su implementación efectiva. Aunque los programas existentes son valorados

positivamente en términos conceptuales, la limitada oferta de vivienda de interés social en el área urbana los vuelve poco funcionales para la población objetivo. Esta situación invierte la lógica de intervención pública, ya que son las personas quienes deben adaptarse a las condiciones del mercado y no los proyectos habitacionales los que se ajustan a las capacidades económicas reales de la población, particularmente de los profesionales recién graduados.

Considerando lo anterior y en base al objetivo de explorar experiencias y percepciones de los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador sobre la relación entre sus ingresos y la posibilidad de adquisición de vivienda asequible se evidencia una conexión directa sobre sus ingresos económicos mensuales que los informantes poseen ya que son percibidos como insuficientes para solventar sus necesidades básicas y financieras. Además, otra limitante para los jóvenes son los costos elevados de la vivienda, considerando el alquilar como una alternativa viable. Por lo que, desde el enfoque fenomenológico, se evidencia componentes emocionales como alta de autorrealización, inseguridad habitacional e independencia económica, lo que sugiere una contradicción con relación a la teoría del capital humano al no considerar la formación universitaria en bienestar habitacional.

Además, las principales barreras económicas que los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador presentan una brecha entre sus ingresos, los precios y créditos hipotecario, revelan una brecha entre sus realidades económicas y el mercado habitacional, describiéndolas como excluyentes, aspecto que se intensifica con los requisitos sobre créditos de programas sociales como Fondo Social de la Vivienda, que no considera a un profesional formal asalariado, si no que margina a jóvenes que laboran por servicios profesionales, sin considerar la posibilidad de pago. Asimismo, la capacidad de ahorro para una prima inicial y el endeudamiento previo representan obstáculos que evidencian un modelo de créditos rígido que no involucra a la población joven.

Los jóvenes profesionales recién graduados, enfrentan barreras sociales que conllevan el acceso a una vivienda digna en una disyuntiva entre las aspiraciones profesionales y un mercado habitacional excluyente, en el que la inseguridad laboral es una limitante que amenaza el poder obtener una vivienda. Además, los empleos inestables, que se caracterizan por recortes frecuentes,

generan temor a la pérdida de ingresos, transformando créditos hipotecarios como riesgos que pueden ser originados mediante un despido. Las políticas públicas actuales y la usencia de proyectos de interés social accesible agravan está exclusión, ya que revela un mercado habitacional orientado a desarrollo comercial, no dirigido a programas que beneficien a jóvenes recién graduados.

RECOMENDACIONES

1. Considerando la influencia limitante de los salarios actuales de los profesionales de la Universidad de El Salvador, sede central en el acceso a una vivienda asequible, se recomienda que se desarrollen proyectos habitacionales enfocados a jóvenes profesionales con ingresos entre \$400 a \$1,200 mensuales, con precios de vivienda coherentes, incluyendo la reducción de la prima inicial o que esta se encuentre sujeta al salario mensual de los profesionales.
2. Reformar los criterios de elegibilidad crediticia, modificando los requisitos del Fondo Social para la Vivienda y entidades bancarias para incluir modalidades laborales contemporáneas como los servicios profesionales, consultorías, emprendimientos, evaluando capacidad de pago demostrable mediante declaraciones de renta y flujos de ingresos comprobados, en lugar de privilegiar la formalidad tradicional.
3. Se sugiere la creación de un sistema permanente de monitoreo que documente la evolución de precios, salarios profesionales iniciales y barreras que emerjan en el acceso a la vivienda, permitiendo ajustes dinámicos en políticas públicas basados en evidencia actualizada.
4. Se recomienda realizar estudios de impacto político -régimen de excepción-, en el mercado inmobiliario, que permitan profundizar mediante investigaciones cuantitativa y cualitativa de cómo los cambios en seguridad y contexto político han impactado precios de vivienda, identificando mecanismos específicos y poblaciones afectadas diferencialmente.
5. Se recomienda que las instituciones públicas y privadas vinculadas al sector vivienda desarrollen programas de ahorro programado y educación financiera dirigidos específicamente

a profesionales recién graduados. Estos programas podrían facilitar la acumulación de primas iniciales mediante esquemas flexibles y progresivos, ajustados a los ingresos reales de este grupo poblacional, contribuyendo así a mejorar su preparación financiera para el acceso a créditos hipotecarios.

6. Se recomienda realizar una revisión integral de la oferta habitacional en zonas urbanas, especialmente en el Área Metropolitana de San Salvador, incorporando un enfoque territorial que considere la localización, el acceso a servicios básicos, transporte público y oportunidades laborales. Esto permitiría identificar áreas con potencial para el desarrollo de vivienda asequible destinada a jóvenes profesionales, reduciendo costos asociados a la movilidad y mejorando la calidad de vida.

7. Se recomienda que las políticas públicas de vivienda integren de manera explícita el enfoque de derechos humanos, reconociendo el acceso a una vivienda digna como un derecho fundamental y no únicamente como un bien de mercado. Este enfoque permitiría orientar las acciones del Estado hacia la reducción de desigualdades estructurales y la garantía progresiva del derecho a la vivienda para los profesionales jóvenes.

8. Se sugiere que las entidades financieras desarrollen productos crediticios diferenciados para profesionales recién graduados, que contemplen períodos de gracia, tasas de interés preferenciales y esquemas de pago escalonados, acordes con el crecimiento esperado de los ingresos en las primeras etapas de la vida laboral. Esto contribuiría a reducir la exclusión financiera y a ampliar las oportunidades de acceso a la vivienda.

9. Se recomienda que futuras investigaciones profundicen en el análisis comparativo entre profesionales graduados de universidades públicas y privadas, así como entre distintas regiones del país, con el fin de identificar diferencias estructurales en el acceso a la vivienda. Asimismo, se sugiere incorporar estudios longitudinales que permitan analizar la evolución de la situación habitacional de los profesionales a lo largo del tiempo.

REFERENCIAS

- AEDEAS Homes. (21 de diciembre 2020). *Jóvenes y vivienda 2020: Estudio sobre las barreras para la compra de vivienda*.
<https://www.aedashomes.com/prensa/lanzamiento-jovenes-vivienda-barreras>
- Alcántara, M. G. (2005). Exigencias laborales y daños a la salud en un establecimiento de la industria químico-farmacéutica en México. 69.
- Alharaca. (s.f.). *Vivienda digna en El Salvador: un sueño lejos del alcance de muchas familias*.
<https://www.alharaca.sv/derechos-de-las-mujeres/vivienda-digna-en-el-salvador-un-sueno-lejos-del-alcance-de-muchas-familias/>
- Alvarado, M. (2024). *El mercado de vivienda nueva en el país solo es para quienes ganen más de \$3,000 al mes*. El Salvador.com. <https://www.elsalvador.com/h-noticias/h-negocios/el-salvador-vivienda-fsv-fondo-social-para-la-precios-desigualdad-economica/1145376/>
- Camargo, A. H. (09 de julio de 2011). *Revistas Javeriana*.
<https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5474/4410>
- Artacho, J. A. (2014). Sociología de la residencia y residencia móvil. 24.
- Banco Central de Reserva de El Salvador. (2023). *BCR*.
<https://www.bcr.gob.sv/documental/Inicio/vista/14b54f2273c6d2d28bc86d3dc9107e2b.pdf>
- Banco Centroamericano de Integración Económica. (26 de agosto de 2021). El BCIE y República de El Salvador lanzan Programa de Vivienda y Vida Digna (PROVIDA) en beneficio de más de 2,500 familias: <https://www.bcie.org/novedades/eventos/evento/el-bcie-y-republica-de-el-salvador-lanzan-programa-de-vivienda-y-vida-digna-provida-en-beneficio-de-mas-de-2500-familias>
- Banco Interamericano de Desarrollo. (09 de mayo de 2024). *La vivienda social en América Latina, un problema complejo que requiere soluciones innovadoras*.
<https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/la-vivienda-social-en-america-latina-un-problema-complejo-que-requiere-soluciones-innovadoras/>
- BBVA. (s.f.). *BBVA*. <https://www.bbva.com/es/salud-financiera/que-es-y-como-se-consigue-un-prestamo-para-estudios/>

- Burrión, G. (11 de noviembre de 2024). *Prensa Libre*.
<https://www.prensalibre.com/economia/fondo-mi-primera-vivienda-es-posible-comprar-una-vivienda-ganando-el-salario-minimo/>
- Álvarez, P. (02 de junio de 2015). *Portal Psicología y Mente*.
<https://psicologiaymente.com/desarrollo/teoria-ecologica-bronfenbrenner>
- Constitución de la Republica de El Salvador*. (1983). San Salvador.
- El Economista. (15 de abril de 2024). *Reducida oferta de vivienda a precio accesible en El Salvador*. <https://www.eleconomista.net/actualidad/Reducida-oferta-de-vivienda-a-precio-accesible-en-El-Salvador-20240412-0012.html>
- Fernandini Puga, M. (2011). *Financiamiento del mercado de vivienda en América Latina y el Caribe*.
- Flagueras, I. (2008). *Analistas Económicos de Andalucía*.
- Flick, U. (2022). *Introducción a la investigación cualitativa*. Madrid: Ediciones Morasa.
- Fondo Nacional de Vivienda Popular. (13 de agosto de 2020). *Fondo Nacional de Vivienda Popular*. Obtenido de Estrategia de erradicación de la pobreza " Familias sostenibles":
<https://www.fonavipo.gob.sv/programas/programa-numero-uno-3/>
- Fondo Social para la Vivienda. (s.f.). *Fondo Social para la Vivienda*.
<https://portal.fsv.gob.sv/casa-joven-2/#1478881383918-d189fc1f-79ac>
- Garrido, R. Q. (2003). Introducción a la metodología de investigación cualitativa. *Revista de Psicodidáctica*, 12.
- Guillen, D. E. (2019). investigación cualitativa: Método fenomenológico hermenéutico. 203.
- Hernández Sampieri, F. C. (2014). *Metodología de la investigación*. México D.F: McGRAW-HILL.
- Homelessness, N. A. (2025). *Qué causa la falta de vivienda: una escasez de viviendas asequibles*.
<https://endhomelessness.org/es/que-causa-la-falta-de-vivienda-una-escasez-de-viviendas-asequibles/>
- Inmogess. (7 de mayo 2024). *Los factores clave en la compraventa de viviendas: precios, hipotecas y previsiones*. <https://www.inmogess.com/blog/article/los-factores-clave-en-la-compraventa-de-viviendas-precios-hipotecas-y-previsiones/>
- Lambert, C. (2006). Edmund Husserl: la idea de la fenomenología. *Teología y vida*, 517-529.

- Laura Díaz, U. T. (2013). Metodología de investigación en educación médica. *La entrevista, recurso flexible y dinámico*, 163.
- Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular*. (1992). San Salvador: Asamblea Legislativa.
- Ley del Fondo Social para la Vivienda*. (1973). San Salvador.
- Ley del Instituto de Vivienda Urbana*. (1950). San Salvador.
- Marquina, A. (2024). *Multimedia Periodismo*. Obtenido de Vivienda: Crisis Habitacional en El Salvador: <https://multimediamperiodismo.humanidades.ues.edu.sv/2024/12/13/vivienda-crisis-habitacional-en-el-salvador/>
- Martín-Baró, I. (31 de agosto 1981). *Aspiraciones del pequeño burgués salvadoreño*. <https://revistas.uca.edu.sv/index.php/eca/article/view/9152>
- Ministerio de Trabajo y Previsión Social. (2025, 25 de abril). *Ministerio de Trabajo*. <https://www.mtps.gob.sv/2025/04/25/408-80-seria-nuevo-salario-minimo-en-industria-y-servicio-tras-incremento-del-12-anunciado-por-el-presidente-nayib-bukele/>
- Ministerio de Trabajo y Previsión Social. (2010). *Código de Trabajo de la República de El Salvador*. San Salvador: Organización Internacional del Trabajo.
- Molina, K. (24 de octubre de 2025). *El Salvador | FSV ha aprobado 3,252 créditos para vivienda nueva y usada por \$113 millones en 2025*. *El Economista*. <https://www.economista.net/centroamerica/El-Salvador--FSV-ha-aprobado-3252-creditos-para-vivienda-nueva-y-usada-por-113-millones-en-20251024-0001.html>
- Molina, K. (01 de julio de 2024). *Aumenta el crédito hipotecario en El Salvador*. <https://www.laprensagrafica.com/economia/Aumenta-el-credito-hipotecario-en-El-Salvador-20240628-0088.html>
- Molina, K. (06 de febrero de 2023). Tasas de interés de créditos bancarios en El Salvador subieron levemente en 2022. *elsalvador.com*: <https://www.elsalvador.com/h-noticias/h-negocios/tasas-de-interes-entidades-credito-creditos-estados-unidos-bcr-el-salvador-/1037537/2023/>
- Montaño, W. J. (2020). La formación en la teoría del capital humano: una crítica sobre el problema de agregación. 251.
- Mugica, D. A. (enero de 1992). *Introducción al tema de la vivienda*. *Revista de Edificación*: <https://dadun.unav.edu/server/api/core/bitstreams/dfbd04c6-b1af-422f-a625-ddd9732f7758/content>

- ONU-Habitat. (2015). *Déficit Habitacional en América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat*. Nairobi: ONU-Habitat.
- ONU-HABITAT. (abril de 2019). *ONU-HABITAT*. <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adeuada>
- Organización Internacional del Trabajo. (1997). La medición del subempleo. *Informe I. Decimosexta Conferencia Internacional de estadísticos del Trabajo*.
- Ortega, C. (2023). *Question Pro*. <https://www.questionpro.com/blog/es/muestreo-no-probabilistico/>
- Pablo Borda, V. D. (2024). Metodología de la investigación. En *Estrategias para el análisis de datos cualitativos* (págs. 22-40). Argentina.
- Política Nacional de Vivienda y Hábitat El Salvador (2014)*
- Popular, F. N. (1992). *Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular*. <https://www.fonavipo.gob.sv/wp-content/uploads/download-manager-files/Ley-Fonavipo.pdf>
- Portillo, K. (13 de enero de 2025). Vivienda digna en El Salvador: un sueño lejos del alcance de muchas familias: <https://www.elsalvador.com/noticias/nacional/vivienda-digna-el-salvador-sin-alcance-familias/1193668/2025/>
- Portillo, K. (27 de abril de 2025). *Elsavador.com*. Vivienda digna en El Salvador: un sueño lejos del alcance de muchas familias: <https://www.elsalvador.com/noticias/nacional/vivienda-digna-el-salvador-sin-alcance-familias/1193668/2025/>
- Rentger. (17 de febrero de 2025). *Cómo el entorno económico impacta la rentabilidad de una vivienda*. <https://www.rentger.com/blog/como-el-entorno-economico-impacta-la-rentabilidad-de-una-vivienda>
- Robles, B. (sep./dic de 2011). La entrevista en profundidad: una técnica útil dentro del campo antropológico. Cuicuilco, México.
- Rodríguez, D. (13 de mayo de 2025). *El País*. <https://elpais.com/mexico/2025-05-13/el-precio-de-la-vivienda-en-mexico-crece-82-en-2025-mas-del-doble-que-la-inflacion.html?outputType=amp>

Rodríguez, L. (04 de marzo de 2017). *El Herald*. <https://www.elheraldo.hn/economia/cuanto-cuesta-una-vivienda-digna-en-honduras-MAEH1049858>

Superintendencia de Competencia (2023). *El 88 % de la nueva vivienda es para clientes con ingresos superiores a \$1,500 mensuales*. Diario El Mundo. <https://diario.elmundo.sv/economia/el-88-de-la-nueva-vivienda-es-para-clientes-con-ingresos-superiores-a-1500-mensuales>

Superintendencia de Competencia. (2022). *Estudio de condiciones de competencia en la provisión de vivienda nueva*.

[https://www.sc.gob.sv/wpcontent/uploads/estudios IE/estudios PDF/Estudio ViviendaNueva 2022.pdf](https://www.sc.gob.sv/wpcontent/uploads/estudios_IE/estudios_PDF/Estudio_ViviendaNueva_2022.pdf)

Universidad de El Salvador. (s.f.). *Nosotros*. Recuperado el 25 de febrero de 2026, de <https://www.ues.edu.sv/universidad/nosotros/>

Vivienda, F. S. (s.f.). Fondo Social para la Vivienda. Pasos y requisitos para adquirir un crédito de vivienda con el FSV: <https://portal.fsv.gob.sv/pasos-requisitos-adquirir-credito-vivienda-fsv/>

ANEXOS

ANEXO A: Guía y carta de validación de instrumento de investigación.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN MÉTODOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN SOCIAL

Hoja de validación por experto guía de entrevista semiestructurada

Nombre del Validador: Víctor Hernández

Fecha: 15 de junio de 2025

Título del Proyecto: "ANÁLISIS DEL SALARIO EN PROFESIONALES GRADUADOS DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR SEDE CENTRAL: BARRERAS ECONÓMICAS Y SOCIALES PARA EL ACCESO A VIVIENDA DE FEBRERO A DICIEMBRE 2025"

Objetivo general del proyecto: Analizar los factores económicos y sociales que influyen en la capacidad de adquisición de vivienda en los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador del periodo de febrero a diciembre 2025.

Objetivos específicos del proyecto:

1. Explorar las experiencias y percepciones de los profesionales recién graduados sobre la relación entre sus ingresos y la posibilidad de adquisición de vivienda asequible.
2. Identificar las principales barreras económicas que los profesionales recién graduados experimentan para acceder a una vivienda asequible.
3. Indagar las principales barreras sociales que los profesionales recién graduados experimentan para acceder a una vivienda digna.

Objetivo del Instrumento que aplica: Recopilar información detallada y contextualizada sobre las experiencias, percepciones y opiniones de los profesionales recién graduados respecto a los factores económicos y sociales que inciden en su acceso a la vivienda asequible.

Nota al validador: Agradecemos su entera disposición para validar este instrumento que de paso permitirá determinar ¿Cómo influyen los salarios de los profesionales recién graduados en su capacidad para adquirir una vivienda asequible; considerando las barreras económicas y sociales? Su criterio y experticia son necesarias para un estudio más confiable.

Instrucciones para el validador: Por favor tome en cuenta que, para cada ítem en este instrumento, deberá evaluar dos aspectos fundamentales que a continuación le describo:

1. **Grado de Pertinencia:** En este apartado usted evalúa qué tan relevante es la pregunta con respecto a los objetivos específicos de la investigación que están representados por sus variables.
2. **Adecuación del Ítem:** En este otro apartado usted evalúa qué tan clara y que tan adecuada ha sido formulada la pregunta para que cumpla con su propósito de ser comprendido por el público objetivo.

Ambos aspectos se evaluarán en una escala de puntuación del 1 al 5, a partir de los grados que le detallo a continuación:

- **Grado de Pertinencia:**

- 1: No pertinente
- 2: Poco pertinente
- 3: Moderadamente pertinente
- 4: Pertinente
- 5: Muy pertinente

- **Adecuación del Ítem:**

- 1: No adecuado
- 2: Poco adecuado
- 3: Moderadamente adecuado
- 4: Adecuado

5: Muy adecuado

Indicaciones para el llenado del cuadro: Por favor tome en cuenta que para cada ítem usted cuenta con una casilla de **comentarios** donde podrá escribir sus observaciones, sugerencias o mejoras para cada ítem según grado de pertinencia o adecuación.

Variable o categoría	Pregunta	Grado de pertinencia (1-5)	Grado de adecuación (1-5)	Comentarios
Experiencias	¿Qué lo motiva a usted a independizarse y adquirir una vivienda propia?	5	5	
	¿Qué factores influyen en su decisión entre comprar, alquilar o construir?	5	5	
Percepciones	¿Cuál es su percepción respecto a la factibilidad de adquisición de vivienda?	5	5	
	¿De qué manera la adquisición de su vivienda impacta en su bienestar y calidad de vida?	5	5	
	¿Qué opinión tiene acerca de los precios de la vivienda en la actualidad?	5	5	

Barreras económicas	¿Qué opciones o posibilidades le brinda su ingreso económico actual para acceder a una vivienda?	4	4	
	¿Qué percepción tiene usted en cuanto a los requisitos solicitados por las entidades financieras para acceder a un crédito hipotecario?	5	4	
Barreras sociales	¿Cuál es el impacto de los precios actuales de las viviendas en su capacidad para adquirir una propiedad?	5	4	
	¿Considera que la afecta actual de la vivienda garantiza el acceso a estas a profesionales jóvenes como usted?	5	5	
	¿De qué manera la inseguridad en el empleo afecta la capacidad para adquirir o alquilar una vivienda?	5	5	
	¿Considera que las políticas públicas actuales son suficientes	5	5	

para facilitar el acceso a la vivienda asequible?			
¿Según su experiencia, los programas gubernamentales para adquirir una vivienda cuentan con los mecanismos necesario para satisfacer a los profesionales recién graduados?	5	4	

Nota: Valore agregar una nueva columna para objetivo, cuando el instrumento a validar corresponda a un solo objetivo específico.

Observaciones generales: *Se tomaron en consideración las observaciones previas. Recomiendo revisar nuevamente la redacción.*

Firma del Validador:  _____



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN MÉTODOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN SOCIAL

Fecha: 25/06/2025

Carta de validación


A quien corresponda

Mediante la presente yo, Víctor Hernández, doctorando en Educación con Tecnologías para el Aprendizaje y el Conocimiento, doy fe de haber revisado el instrumento de “*guía de entrevista semiestructurada*” Dirigido a: *Profesionales*. Del proyecto de investigación titulado: "ANÁLISIS DEL SALARIO EN PROFESIONALES GRADUADOS DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR SEDE CENTRAL: BARRERAS ECONÓMICAS Y SOCIALES PARA EL ACCESO A VIVIENDA DE FEBRERO A DICIEMBRE 2025".

Detalló que los instrumentos, cuenta con una correcta presentación en la que se respeta el derecho a participar, mediante la completa voluntad; además contempla indicaciones a seguir para su correcto llenado.

Entre tanto señalo que el instrumento, posee un fácil despliegue de la información que ha de emitir el participante desde la proporción de sus datos generales, para luego emitir su respuesta por cada apartado.

Por tanto, considero oportuno y válido el instrumento para que puedan ser aplicados en el proyecto de investigación propuesto por la universidad.

F. 

ANEXO B: Guía de entrevista semiestructurada.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN MÉTODOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN SOCIAL

GUÍA DE ENTREVISTA PARA PROFESIONALES

Objetivo: Explorar las experiencias y percepciones de los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador sobre la relación entre sus ingresos y la posibilidad de adquisición de vivienda asequible.

Nombre del entrevistador: _____

Generalidades:

Departamento:		Fecha		
Profesión:				
Sexo del entrevistado	H:	M:	Edad del participante:	

PREGUNTAS

Preguntas generadoras por explorar: Experiencias y percepciones

Explorar las experiencias y percepciones de los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador sobre la relación entre sus ingresos y la posibilidad de adquisición de vivienda asequible.

¿Qué lo motiva a usted a adquirir una vivienda propia?

¿Qué factores influyen en su decisión entre comprar, alquilar o construir?

¿Cuál es su percepción respecto a la factibilidad de adquisición de vivienda?
¿De qué manera la adquisición de su vivienda impacta en su bienestar y calidad de vida?

Preguntas generadoras por explorar: Barreras económicas

Las barreras para acceder a una vivienda digna se presentan por factores económicos, es por ello por lo que comprender estas limitaciones es fundamental para identificar las limitantes que poseen los profesionales para cumplir el derecho a una vivienda digna

¿Qué opinión tiene acerca de los precios de la vivienda en la actualidad?

¿Qué opciones o posibilidades le brinda su ingreso económico actual para acceder a una vivienda?

¿Qué percepción tiene usted en cuanto a los requisitos solicitados por las entidades financieras para acceder a un crédito hipotecario?

Preguntas generadoras por explorar: Barreras sociales

El indagar las principales barreras económicas que los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador son elementales para poder identificar las limitantes para el acceso a una vivienda digna.

¿Cuál es el impacto de los precios actuales de las viviendas en su capacidad para adquirir una propiedad?

¿Considera que la oferta actual de la vivienda garantiza el acceso a estas a profesionales jóvenes como usted?

¿De qué manera la inseguridad en el empleo afecta la capacidad para adquirir o alquilar una vivienda?

¿Considera que las políticas públicas actuales son suficientes para facilitar el acceso a la vivienda asequible?

¿Según su experiencia, los programas gubernamentales para adquirir una vivienda cuentan con los mecanismos necesario para satisfacer a los profesionales recién graduados?

ANEXO C: Consentimiento informado.

Hoja de consentimiento informado

Lugar de aplicación y fecha: _____

Yo, _____, con número de Documento Único de Identidad _____, manifiesto mi decisión de participar en la investigación "ANÁLISIS DEL SALARIO EN PROFESIONALES GRADUADOS DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR SEDE CENTRAL: BARRERAS ECONÓMICAS Y SOCIALES PARA EL ACCESO A VIVIENDA DE FEBRERO A DICIEMBRE 2025", cuyo objetivo es analizar los factores económicos y sociales que influyen en la capacidad de adquisición de vivienda en los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador del periodo de febrero a diciembre 2025.

Declaro estar informado de que mi participación es voluntaria y consistirá en responder la guía de entrevista enfocada. Asimismo, comprendo que el instrumento será suministrado de forma presencial. Se me ha indicado que la información proporcionada será resguardada y que, para proteger mi identidad, se utilizará un código en lugar de mis datos personales.

Además, se me informa que durante la investigación se tomarán fotografías y se grabarán audios, los cuales serán utilizados exclusivamente para consolidar y verificar los resultados obtenidos en el proceso de construcción del estudio.

Por lo tanto, en mi calidad de personan natural, autorizo a los investigadores a emplear la información proporcionada por mí, para llevar a cabo la investigación y su posterior divulgación a través de los medios establecidos por su institución.

Se me ha informado que, al finalizar del estudio, los resultados obtenidos serán divulgados mediante diferentes medios, como informes, artículos y congresos. Asimismo, (opcional en caso de aplicar) se me ha explicado que mi participación no implica ningún riesgo, ya que se garantizará el respeto a mi integridad física y moral, asegurando en todo momento el anonimato de los

participantes. También se me ha comunicado que tengo plena libertad para retirarme del proyecto en cualquier momento sin que ello implique repercusiones para mi persona.

Además, se me ha aclarado que puedo negarme a la presencia de terceros durante mi entrevista. Se garantiza que mis derechos, tanto como profesional como en mi calidad de persona, serán respetados y protegidos en todo momento. También se me ha informado que tendré acceso a los resultados obtenidos, lo que permitirá una reflexión sobre el tema investigado.

Asimismo, se me asegura que gozaré de los mismos derechos que todos los participantes y que la información que proporcione será analizada de manera objetiva, sin alteraciones en su contenido. Cualquier duda que surja respecto a mi participación será aclarada por el equipo investigador.

Habiendo comprendido este consentimiento informado y tras recibir la explicación de cada uno de sus apartados, así como la oportunidad de plantear preguntas y resolver mis dudas, manifiesto estar de acuerdo con lo descrito anteriormente.

De conformidad, detallo función: _____ y Firma: _____

Investigadores a cargo: Flores Hernández, Karla Patricia

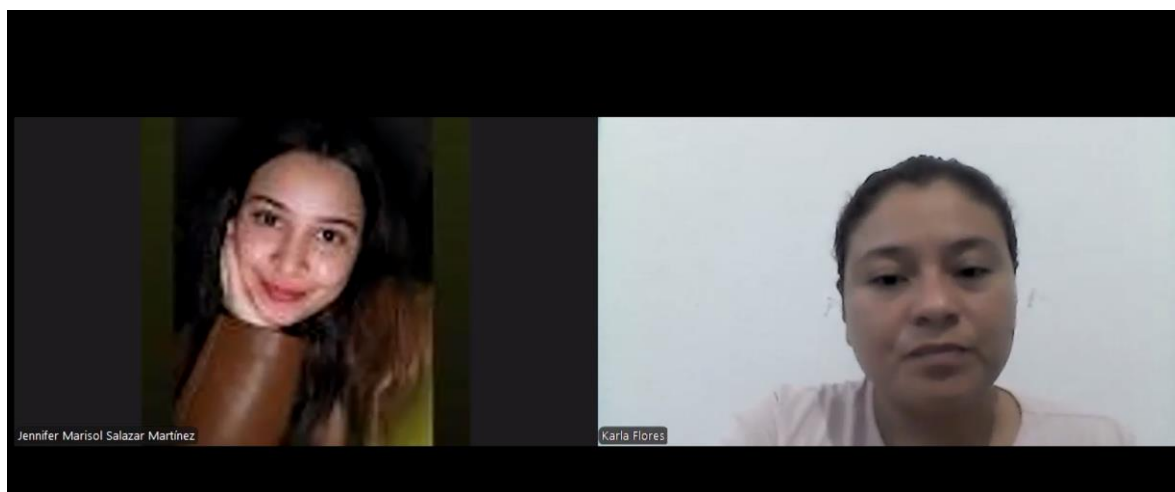
Firma: _____

Francia Palacios, Katherine Elizabeth

Firma: _____

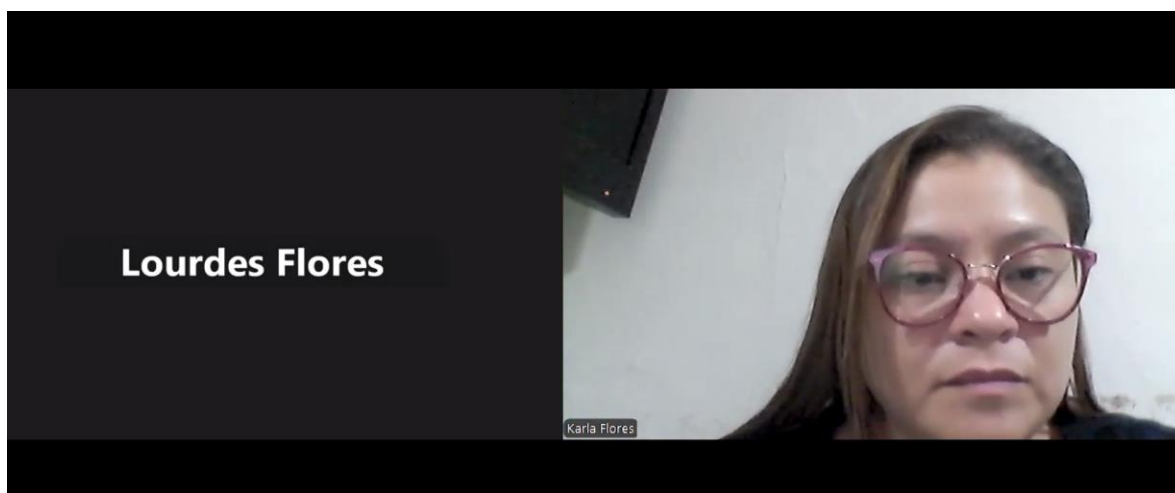
ANEXO D: Fotografías del proceso de entrevista del proceso individual.

Fotografía n°1



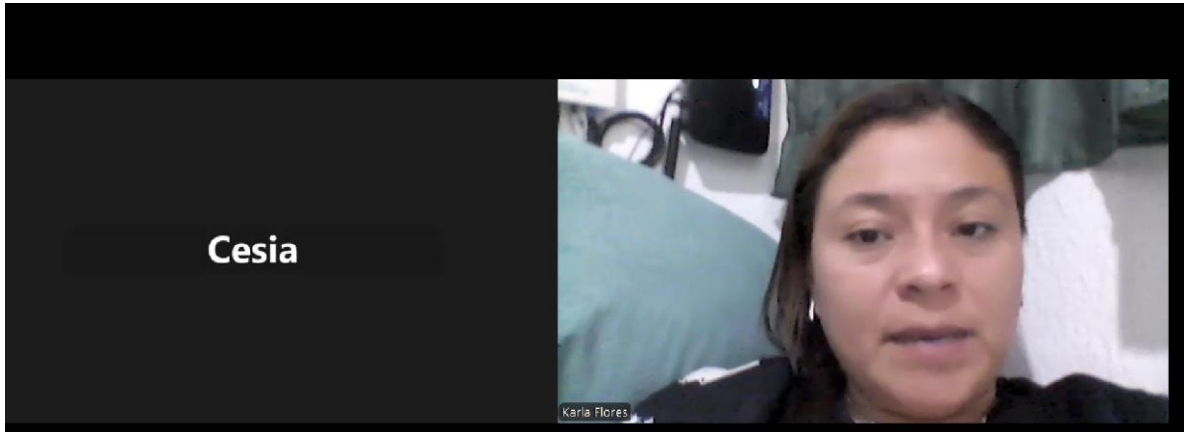
Fuente: Entrevista realizada a profesional n°1

Fotografía n°2



Fuente: Entrevista realizada a profesional n°2

Fotografía n°3



Fuente: Entrevista realizada a profesional n°3

ANEXO E: Transcripciones de entrevistas



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN MÉTODOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN SOCIAL

GUÍA DE ENTREVISTA PARA PROFESIONALES

Objetivo: Explorar las experiencias y percepciones de los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador sobre la relación entre sus ingresos y la posibilidad de adquisición de vivienda asequible.

Nombre de las entrevistadoras:

Flores Hernández, Karla Patricia

Francia Palacios, Katherine Elizabeth

GENERALIDADES:

Entrevistado N°1

Departamento: San Salvador		Fecha: 17/11/25			
Profesión: Licenciatura en Contaduría Pública.					
Sexo del entrevistado	H:		M:	X	Edad del participante: 25 años

Entrevistado N°2

Departamento: San Salvador		Fecha: 22/11/25			
Profesión: Licenciatura en Administración de Empresas.					
Sexo del entrevistado	H:		M:	X	Edad del participante: 25 años

Entrevistado N°3

Departamento: San Salvador		Fecha: 24/11/25		
Profesión: Licenciatura en Administración de Empresas.				
Sexo del entrevistado	H:		M: X	Edad del participante: 26 años

Entrevistado N°4

Departamento: San Salvador		Fecha: 15/01/2026		
Profesión: Licenciatura en Mercadeo				
Sexo del entrevistado	H:		M: X	Edad del participante: 31 años

Entrevistado N°5

Departamento: San Salvador		Fecha: 11/11/2025		
Profesión: Licenciado en Ciencias Económicas				
Sexo del entrevistado	H:		M: X	Edad del participante: 33 años

Entrevistado N°6

Departamento: San Salvador		Fecha: 15/11/2025		
Profesión: Licenciado en Trabajo Social				
Sexo del entrevistado	H:	X	M:	Edad del participante: 31 años

Entrevistado N°7

Departamento: San Salvador		Fecha: 18/11/2025		
Profesión: Licenciada en Sociología				
Sexo del entrevistado	H:		M: X	Edad del participante: 30 años

Entrevistada N°8

Departamento: San Salvador		Fecha: 21/11/2025			
Profesión: Licenciatura en Administración de Empresas					
Sexo del entrevistado	H:		M:	X	Edad del participante: 27 años

PREGUNTAS

Preguntas generadoras por explorar: Experiencias y percepciones

Explorar las experiencias y percepciones de los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador sobre la relación entre sus ingresos y la posibilidad de adquisición de vivienda asequible.

Desarrollo:

¿Qué lo motiva a usted a adquirir una vivienda propia?

E1: Por tener quizá más independencia y poder desarrollarme personalmente.

E2: Porque yo creo que eso también como personas nos brinda un nivel de satisfacción al saber que tenemos algo propio, algo que nos ha costado. Y yo soy de las personas que sabe de qué a uno valora más lo que a uno le cuesta.

E3: Pues el hecho de tener mi espacio, el lugar donde puedo decir que es mío, ¿verdad? Y poder en ese lugar formar una familia y tener la seguridad de que donde vivo es de mi propiedad, nadie me va a sacar y así.

E4: En este caso, fue más que todo por cuestión de que necesitaba una casa o tenía el deseo. Es que son dos cosas. Uno, tenía el deseo de tener algo que fuera mío. Y la segunda era que el tiempo va pasando. Entonces, sí, ya era necesario para mí tener algo para no llegar tan adulta y pagando un crédito o algo. Entonces, fue como, bueno, el deseo de tener algo propio. Y lo otro es por cuestión de tiempo.

E5: Me motiva para tener una seguridad de aquí a mi vejez prácticamente de una estabilidad prácticamente de saber de qué no voy a tener esa incertidumbre de que el techo en el que esté, entre comillas, se podría decir que de la noche a la mañana me lo puedan pedir y que dependa mi seguridad de vivienda de un tercero y no de mí propiamente.

Más que todo eso es lo que me podría llegar a motivar a obtener una vivienda.

E6: Principalmente independizarme, tener quizás una vida aparte ya de lo que uno vive casi siempre con su mamá y su papá. Uno va y adquiere una vivienda para independizarse y estar solo, en este caso pues acompañado con alguien o pues estar solamente y tener una independencia en su casa, con sus cosas, con su televisor, etcétera.

E7: Pues la principal motivación es asegurar una vida digna para mi familia, que en este caso es mi esposo y yo. Toda familia, para considerar que tiene una vida digna, debe de tener un resguardo en ese caso, una casa. Entonces para asegurar, digamos, una vida digna.

E8: La mayor motivación es que creo que es una inversión a largo plazo porque las casas van ganando, las viviendas van ganando valor adquisitivo entonces creo que poder adquirir una vivienda me permitiría hacer una inversión grande ahorita pero futuro me va a dar mucho más dinero.

¿Qué factores influyen en su decisión entre comprar, alquilar o construir?

E1: No respondió.

E2: Pues a nivel personal, quizás eso, el querer tenerlo, el deseo de tener pues algo propio. Aquí estamos hablando de comprar, ¿verdad? Ajá, de comprar. Sin embargo, también mi papá me ha heredado una pequeña porción de terreno, entonces quizás en el momento de construir o comprar, yo sé que tengo ya algo con lo que puedo iniciar.

E3: Sí, creo que el principal factor es la capacidad económica.

Sí, eso me dictaría qué puedo hacer, ¿verdad? Si inicio pues alquilando porque ya sabemos que adquirir sea terreno o construir una casa, comprar una casa es una inversión muy grande. Entonces, dependiendo de la capacidad económica, pues alquilar, luego si ya se tiene un ahorro suficiente como para poder comprar, tener para un enganche, una prima para poder comprar. Y ahí depende también a lo que alcance, ¿verdad? Si un terreno o una casa.

E4: En este caso, para alquilar sí lo estaba pensando, pero no es como que yo me fuera a mudar en ese momento. Construir, pues, igual tendría que buscar terreno y no tenía el dinero para hacer eso. Y ya empezó a comprar fuera para mí una de las mejores opciones porque al mismo tiempo podía empezar un récord crediticio. Literalmente fue mi primer

préstamo como grande para poder adquirir como el bien, ¿verdad? Entonces, es más que todo por eso.

E5: Creo que si esto lo hubiera sabido hace unos diez años y hubiera tenido el capital podría decir que hubiera sido lo más factible construir, pero actualmente con tantas regulaciones que para bien o para mal el gobierno ha implementado, creo que es más viable de alguna u otra manera comprar. Así que el alquilar cambia muchas perspectivas, pero podríamos decir que entre los factores que podrían influir más que otra cosa podría ser que no hay tanto problema burocrático a nivel como de permisos de que una persona que quiera construir versus comprar que podría ser entre comillas más sencillo y el alquilar pues digamos que es un proceso más sencillo de todos esos tres.

E6: Factores, al tener una vivienda propia creo que, obviamente la misma palabra lo dice, verdad, es propia, en cambio si usted alquila una vivienda, se la está pagando alguien más, alguien que pudo sacar una casa y la casa se va pagando sola, uno la alquila y está contribuyendo para que la otra persona la pague o ya la pagó y está generando ingresos para otra persona, entonces los factores que yo la pueda tener y sea propia mía, pagándola con un préstamo o con el banco.

E7: En mi momento, cuando yo adquirí mi casa, influyó la parte económica, podríamos decir así, el ingreso familiar, dado que pues sí esperé un par de años para tener las condiciones económicas y poder optar a un crédito. Principalmente lo económico, es uno de los factores primordiales. De ahí, otro de los factores que es como decisivo es tu récord crediticio, porque cuando estás, digamos, joven, no hay muchas opciones de crédito debido a que no tienes un récord todavía, está por generarse. Entonces tienes opciones limitadas en el mercado de optar a créditos hipotecarios, en mi caso fue con el Fondo Social para la Vivienda, que ahí, digamos, que sí te dan la oportunidad, porque hay programas sociales específicos para joven.

E8: Principalmente la zona, la ubicación.

¿Cuál es su percepción respecto a la factibilidad de adquisición de vivienda?

E1: La verdad es que los precios del mercado inmobiliario están muy elevados, considero. Sobre todo, considerando las zonas en las que se están construyendo este tipo de viviendas.

E2: Pues quizás es un poco difícil porque usted sabe de qué con todos los requisitos que se pide y todo eso, no es tan fácil asumiendo de que también el salario en nuestro país está un poco mal.

Pero a veces la motivación y todo eso, usted sabe de qué siempre poco a poco se va saliendo adelante, aunque es un poquito difícil. Bueno, depende, quizás si lo tomamos entre los jóvenes recién graduados es un poco difícil. Pero, bueno, yo no sé si usted conoce al licenciado Sebastián, que es amigo de Karina también.

No. Él hace poco sacó una vivienda. De hecho, yo estuve en ese proceso porque yo hice pasantía con él.

Y yo no sentí que a él se le dificultara, fíjese, pero estamos hablando de que él ya es un profesional y tiene experiencia mucho mayor porque él se graduó muchos años anteriores. Pero en cuanto a los jóvenes que estamos saliendo graduados, considero que se nos dificultaría un poquito más que a los con los que ya tienen un poco más de experiencia. Sí, digamos que como siendo su primer empleo, quizás sería un poco más difícil.

E3: Bueno, yo lo veo como puesto arriba, eso. Realmente hay pocas opciones que uno pueda alcanzar como un profesional recién graduado, iniciando carrera, abriéndose espacios para ir mejorando los ingresos.

Entonces, por ejemplo, los bancos no prestan tanto en comparación al precio que tienen ahora las viviendas o los terrenos. De ahí está la opción del fondo, pero normalmente son casas que están muy alejadas del centro, cómo decirlo, del casco urbano, digamos, donde se está moviendo toda la actividad económica, donde la mayoría trabajamos, ¿verdad? En esas zonas.

E4: Fue bastante factible, más que todo porque lo hice, o sea, tuve ayuda. Trabajo para una constructora, entonces, dentro de la constructora, pues, me ayudaron a gestionar todo lo que yo necesitaba con el fondo.

Entonces, eso fue como que lo que me impulsó un poquito más. Sé que, si lo hubiera hecho aparte con banco o desde mi cuenta, o sea, con el fondo, hubiera sido muchísimo más engorroso por todos los trámites y todo. Entonces, en este caso, para mí, fue una experiencia diferente porque el equipo de ventas me ayudó a gestionar todo, ¿verdad? Entonces, cómo se hace un proceso de venta de casa.

E5: Actualmente yo lo veo desde el punto de vista más que todo de la factibilidad más económica. Podría decir que no está tan sencillo como años o épocas anteriores, ya que actualmente se encuentran los precios demasiado elevados y lo cual eso no puede ser tan factible de que para sean personas empleadas o hasta personas que también puedan llegar a tener una mejor estabilidad económica tal vez posiblemente con sus emprendimientos o hasta ciertos hermanos lejanos no lo puedan ver tan accesible o fácil poder adquirir dependiendo pues la realidad económica que cada uno viva.

E6: En la actualidad, adquirir una vivienda está un poco crítico por las cuestiones del banco, por los préstamos, entonces como que la factibilidad para adquirir una vivienda valga la misma palabra, no está factible por las trabas que pone el banco o por, en este caso, el fondo social, no hay una factibilidad como para poderla adquirir y poder tener una casa propia, por eso es por lo que las personas toman la decisión de alquilar una.

E7: Actualmente bastante nula, podría decirse así, porque hay poca oferta y el mercado está muy elevado, no hay posibilidades para personas que tienen condiciones o ingresos económicos que subsisten con el salario mínimo, por ejemplo, o dos salarios mínimos en un hogar, es bien poco probable.

E8: Si es una vivienda en ciudad urbana o rural creo que todos esos factores puedo considerar.

¿De qué manera la adquisición de su vivienda impacta en su bienestar y calidad de vida?

E1: Quizás mucho porque yo soy una familia grande, entonces quizás al tener un espacio solo para mí podría enfocarme más en mí, mis metas profesionales y no en los demás.

E2: De una forma positiva porque pues es algo que yo creo que todos anhelamos, el hecho de tener algo propio y que más que una casa, imagínese un suponer, en el momento ahorita yo vivo con mi mamá, pero en un dado caso yo a futuro compro o construyo una vivienda y la pongo pues en alquiler. Usted sabe de qué las casas que no se habitan pues se dañan también y aparte de sentirme satisfecha de tener algo propio y si la pongo en alquiler, pues ya usted sabe, se recibe un ingreso extra. Es satisfactorio, la verdad.

E3: bueno, adquirir una vivienda, sí, me daría cierta tranquilidad.

E4: En este caso, como yo la he puesto en alquiler, pues, la casa se va pagando sola. Entonces, a pesar de todo que incurrí en un crédito, no me veo tan afectada económicamente, sino que me benefició porque la casa se va moviendo ella sola. Pues, entonces, para mí fue lo mejor, o sea, que la casa se esté pagando ella sola y logré cumplir como mi deseo principal.

E5: Sería mentira poder decir de que no impacta de alguna u otra manera porque va mucho relacionado a la primera pregunta que se hacía ya que la adquisición de la vivienda podría hacerlo uno tener un poquito más de estabilidad hasta emocional se puede decir una estabilidad es decir esto es algo propio mío en esto yo le puedo invertir versus ejemplo alquilar hay cosas que uno podría decir quisiera cambiarle el piso o quisiera cambiarle las alacenas por ejemplo y eso no me correspondería a mí porque no es mi vivienda así que a veces como ser humano decir esto es algo propio esto es algo que me pertenece le da hasta algún sentido hasta de seguir adelante o motivarlo el día a día por trabajar por algo que dice para salir adelante así que impacta de una manera bastante bien más también si es una vivienda que uno tal vez ha querido ha soñado ha ansiado tener pues en la calidad de vida uno va mejorando dependiendo hasta dónde esté ubicado si salir del mismo municipio en el que uno nació o aspirar a otras colonias que uno tal vez dice que hay mayor tal vez no seguridad porque actualmente ya no existe eso de la inseguridad pero sí una mayor ubicación céntrica una mayor que me haga dormir un poquito más que no haya tanto consumo de gasolina en tal lugar así que impacte de alguna u otra manera en la calidad de vida como empleado que uno es de oficina y en el bienestar de una manera muy alta.

E6: Pues creo que impacta de una manera positiva el tenerla, ya sea alquilada o propia, porque hay muchas personas, en este caso personas de la calle, que no tienen una casa, no tienen una vivienda donde estar, donde llegar, en cambio las personas, en este caso, mi persona que la tengo, pues uno va a trabajar y regresa a su casa, tiene un lugar donde dormir, en un lugar donde descansar, donde bañarse, donde convivir con su familia, pues creo que de esa manera.

E7: Totalmente, muy positivamente, el hecho de no tener una, bueno, emocionalmente el hecho de tener algo asegurado te da tranquilidad y mejora la calidad

de vida, tener seguridad, como te digo, de llegar como, aunque tu casita tenga, digamos, algunas cosas a mejorar, pero, por ejemplo, antes de adquirir la vivienda estuvimos alquilando dos años, entonces de un mes para otro te puede el dueño decir, mire, necesito que la desocupen, nos mudamos dos veces, entonces en eso se pierden cosas, te genera un gasto, la mudanza, pérdida en tu, en tus, o deterioro en tus muebles, pues, en tus muebles, en tus mobiliarios, entonces sí, asegurar de que ya estás fijo en un lugar y que mientras seas puntual en los pagos vas a, en algún momento, ser dueño de lo que estás cancelando es, es satisfactorio y mejora la calidad de vida

E8: Pues sería positivo porque me daría la oportunidad de tener, de poder tener un ingreso extra si decido adquirir una vivienda y alquilarla o la libertad de poder vivir en ella ya yo sola y tomarme decisiones solas en mi casa.

Preguntas generadoras por explorar: Barreras económicas

Las barreras para acceder a una vivienda digna se presentan por factores económicos, es por ello por lo que comprender estas limitaciones es fundamental para identificar las limitantes que poseen los profesionales para cumplir el derecho a una vivienda digna

Desarrollo:

¿Qué opinión tiene acerca de los precios de la vivienda en la actualidad?

E1: La primera barrera y la más grande es la económica, porque estamos hablando de mensualidades que cubren, que abarcan casi que el 90% de mi salario mensual. Entonces no es factible, ¿verdad? Y sin considerar que todo lo que actualmente se está construyendo, pensando para hacer residenciales está del lado de Quezaltepeque, que no es muy cerca de la ciudad, entonces incrementa todos los gastos de transporte. Entonces, sí, ahí como que ni siquiera me alcanza mi salario para poder cubrir esos gastos.

Y la otra es justo eso, es que están construyendo como muy lejos de San Salvador.

E2: Fíjese que no. Sí, sé que los alquileres son bastante caritos en el hecho de que, pues a todos les han aumentado, pero así exactamente con los precios no estoy tan segura.

Sí, sé que las casas privadas son un poquito más caritas y todo eso, pero así al 100% sí lo conozco por el hecho de que yo no vivo en la ciudad, sino que vivo en el área

E3: Pues que están excesivamente altos. Realmente, poder adquirir una vivienda, uno como un individuo solo, es complicado por los precios elevados. Tal vez entre dos se va como siendo más alcanzable, pero aun así son, son demasiado altos los precios.

E4: En San Salvador es increíble, son inalcanzables. Es demasiado caro, demasiado caro. ¿Su vivienda dónde la adquirió, Marcela? La adquirí en Santa Ana. ¿Es en estas nuevas residenciales que han hecho? Sí, específicamente en Ecoterra.

E5: Actualmente la mayoría de personas le van poder decir que son precios muy altos a comparación de la calidad de tal vez de lo de las viviendas actualmente creo que muchas casas están sobre evaluadas en precio el metro cuadrado de vivienda se ha ido por los cielos siendo que no son muy muy realistas a la economía real del país que viene siendo influenciada lamentablemente por una mejor seguridad pero también incrementada por la diáspora salvadoreña con mayor poder adquisitivo versus un empleado común y corriente que aún puede ganar muy bien en el país eso ha hecho de que las constructoras han visto que hay un nicho muy importante a quien va dirigido y personas de a pie de nuestro país es más complicado en ese aspecto por la por los precios así que los precios están demasiado altos.

E6: Completamente elevados. En este caso, actualmente, por todo lo nuevo, el nuevo gobierno, en sus periodos, pues con el régimen de excepción y todo lo que se ha venido dando, que ya sabemos. Entonces, antes las casas eran poco más cómodas en los lugares Soyapango, San Martín, etcétera, toda el área metropolitana, casas que costaban \$5.000 dólares. Ahora, con todo lo del régimen, pues, los precios se han elevado en gran cantidad, casas de \$35.000, de \$45.000. Entonces, el precio de las casas está elevado. Claro, lo utilizan por cuestiones de seguridad, ¿Verdad? Pero igual, los precios están demasiado elevados como para poder adquirir una casa. Está bien complicado, casas de \$5.000 dólares ahora cuestan \$40.000 dólares. Son \$35.000 dólares más que creo que la mayoría de las personas no los tiene. Ok, de acuerdo

E7: En cierta medida a poder adquirir una vivienda, en el fondo se llama capacidad de pago, entonces si yo quisiera optar por otra casa en la capacidad de pago que tengo porque ya tengo una deuda adquirida es menor. Aunque no tengo un salario mínimo, es difícil para mí optar por una casa que tenga las condiciones que yo busco. Digamos que esté en la ciudad de San Salvador, ya sea un poquito más grande, que tenga parqueo, etc.

E8: En mi opinión ahorita están súper elevados, están carísimos y creo que no es ni siquiera costeable con un crédito. Creo que los créditos no alcanzan, los créditos que le ofrecen a uno no alcanzan para poder adquirir una vivienda.

¿Qué opciones o posibilidades le brinda su ingreso económico actual para acceder a una vivienda?

E1: Por mí misma, ¿sólo yo? Sí, sólo usted. Yo, quizás, ya considerando ir a una institución, sí considero que tengo posibilidades, porque sé, y no es que me crea más, pero sé que estoy, gracias a Dios, en un privilegio donde hay personas que ganan mucho menos que yo.

Entonces, pero, aun así, considerando los precios del mercado actual, creo que yo solamente es difícil, porque con mi salario me alcanzaría para cubrir meramente el costo de la cuota, pero no tomamos en cuenta todos los otros gastos que conlleva para tener una vida normal en el país. Sí, y cuando me habla de poder acceder a una vivienda, usted lo menciona dentro de la zona de San Salvador, ¿verdad? Sí, San Salvador, la libertad, porque de ahí en la libertad, no, o sea, en la libertad está creciendo mucho inmobiliariamente por lo que he investigado, porque sí he investigado al respecto, pero no son viviendas como más para la clase media-baja, sino ya para media-media o media-alta.

E2: Ahorita es nulo, la verdad, nulo, porque usted sabe que cuando uno se gradúa, pues uno le cuesta el primer trabajo que le salga, y en la actualidad yo no gano ni siquiera el mínimo, entonces es bastante nulo.

E3: Creo que, bueno, lo más para, para un terreno quizás, porque para una vivienda no, no, no me brinda esa oportunidad.

E4: Sin afectarme económicamente tanto, sin tener que decir yo, ok, voy a tener que poner de mi salario también para poder cubrir la mensualidad. Estamos hablando de una vivienda de 60 mil, 70 mil dólares, entonces, más o menos, ¿verdad? Ya arriba de eso, sí, ya mis ingresos pues lastimosamente no me dan

E5: Un término medio podría ser porque además de no sólo en la capacidad del ingreso económico sino la capacidad de deuda que también uno tenga así que esos son de digamos de los factores que a veces uno puede decir tal vez gano bien pero si tengo muchas deudas no me van a dar también las el préstamo sea banco o un fondo social para la

vivienda dependiendo del tipo de vivienda que y las opciones que pueda ser el ingreso no están tan apropiadas tal vez a el tipo de vivienda que tal vez uno es hiciera tal vez para un sector de vivienda sí pero tal vez al que uno quisiera no y eso es como también cuál es el menos peor

E6: Bueno, pues, quizás sí podría tener esa ayuda económica o lo que el fondo me pide, porque quizás sí podría optar por una casa. Por mi situación laboral podría ir o solicitar un préstamo al banco.

Creo que sí cumpliría los requisitos para poder adquirirla y así, pues, poderla tener propia para mientras se va pagando de aquí a unos 20, 25 años. Pero quizás sí con mi trabajo tengo el acceso para poder adquirir una vivienda propia

E7: Ya es más difícil por el hecho de que como ya tengo una deuda previa, en este momento sí es para mí, ya digamos que me prestan mucho menos de que si no tuviera. Y el problema es que como no te prestan mucho, no encuentras muchas opciones. Solo encuentras en la periferia de la ciudad o en comunidades de donde justamente es lo que quieres salir, venirte como más céntrico a la ciudad de San Salvador.

E8: He investigado con mi ingreso económico actual, es alrededor de \$1,100 dólares y con eso me dan la oportunidad de adquirir un crédito de \$60,000 con el fondo, poniendo todavía una prima de \$1,000 a \$5,000 dólares y tengo que elegir la casa yo y la constructora. Entonces, a pesar de que es un ingreso alto sobre el promedio considero yo, me da un buen rango en créditos, pero si veo los precios de las casas están súper elevados todavía, aun así, no me alcanzaría.

¿Qué percepción tiene usted en cuanto a los requisitos solicitados por las entidades financieras para acceder a un crédito hipotecario?

E1: No tengo como más información al respecto, porque no he ido como a una institución financiera, pero por lo que he investigado en redes, cuando se hace como un prechequeo o una encuesta en línea, lo que piden son más, o lo que yo he visto que piden son como un aproximado de sus ingresos, ¿verdad? Sí, así definitivamente no serían como dos o tres veces mi salario.

E2: Sí, sí, de hecho, como le comentaba, me vi bastante lo del proceso cuando el licenciado, el salió de su casita y todo eso, de hecho, sí tuvieron bastantes documentos.

¿Y qué percepción tiene usted de esto, de todos estos requisitos que solicitan? Pues que ahí básicamente uno, bueno, se sabe que las empresas nunca pierden y lo amarran bien al interesado, con el hecho de que, si usted no paga puntual, suben los intereses y cuestiones así, le piden bastantes documentos, pero siento que son importantes para, en todo caso, también volver responsable al usuario, al interesado en adquirir la casa o algo así, porque hay que estar pendiente en los pagos y todo eso. Bueno, y ahora usted sabe de qué le piden su boleta de pagos y todo eso, y depende de eso también está si le dan o no el préstamo, porque las entidades ahí van evaluando si usted está en el rango de poder sacar un préstamo y así.

E3: Pues son muchos requisitos y sí se siente un proceso engorroso para lograr acceder a ese crédito hipotecario.

E4: Como lo hice con el fondo, fue bastante, bastante sencillo, o sea, no necesito mucho, así que no tengo como mayor queja, ¿verdad? Fue bastante sencillo. Sé que en banco es diferente y hay muchísima más documentación y puede ser un poco más engorroso, pero lo contrario, lo sentí bastante bien. Quizás la única queja que yo tendría es porque siento que no me informaron bien de toda la documentación, sino que iba una semana una cosa, otra semana otra cosa, otra semana otra cosa, entonces fue como demasiada, demasiadas cosas en lugar de decirme, mire, esto es todo el listado de todo lo que necesitamos, si puede entregar la documentación entera con el paquete para que se meta a revisión y nosotros le avisamos si necesitamos algún documento extra por algo que notamos, sí o no, pero eso fue lo único que fue semana, otra semana, otra semana, otra semana.

E5: Actualmente están muy sólidos en todos los requisitos que están siendo solicitados ya que la banca o tanto el fondo social para la vivienda han tenido muchos cambios a lo largo del tiempo para minimizar de lo que yo he podido percibir los riesgos de que las personas que puedan sacar un crédito hipotecario pues mitigar ese riesgo propiamente lo he podido ver que se toman su tiempo para poder evaluar los casos apropiadamente y siento que los requisitos van acorde a lo que sería como cualquier persona pudiera ser evaluado tanto a nivel cuánto es lo que gana cuánto la deuda y en cuánto tiempo pues según la capacidad económica podría estar solamente uno con el tipo de vivienda que está adquiriendo aunque considerando además de las barreras económicas

E6: Bueno, percepción quizás sería que ya sea el banco, ya sea el fondo, ya sea el lugar o la entidad a quien le va a solicitar la casa, tienen sus requisitos. Que tenga un trabajo estable, que posiblemente cotizar seguro, que le descuenten renta, etcétera. Pero no todos cuentan con eso, porque hay personas que trabajan en la empresa privada que no descuentan renta, que no le descuentan seguro, que están por servicios profesionales, etcétera. Entonces no tienen esos requisitos y no los cumplen que el fondo, que el banco, que la entidad X le pueda solicitar y no cumplen esos requisitos para poder adquirirla. Entonces creería yo que deberían de tener un poco menos requisitos o que sean menos cantidad para poder adquirirla, porque hay personas que no pueden, que quizás sí tienen el dinero, sí pueden, pero van y le dicen que no porque no tienen X requisito. O hay personas de igual manera que no cuentan con el dinero necesario para poder pagar una prima y si usted no tiene esa prima puede tener la mensualidad, pero si no la tiene es muy difícil. Entonces los requisitos, en mi opinión, creería yo que deberían de cambiar como para poder adquirir una vivienda.

E7: Los requisitos que me pidieron, considero que están muy bien. Me pidieron constancia salarial, el estado de la FPD hace seis meses, lo de cajón. Creía yo que la parte burocrática de acceso al crédito estuvo bien. De hecho, en mi caso, se tardaron un mes nada más, desde que yo presenté la opción de la casa y los documentos, y se tardó un mes para que me dieran resolución de que habían aprobado el crédito. Los requisitos son toda la documentación que tienes que presentar. Los requisitos también es estar sujeto a la capacidad de pago. Creo que está muy bien, porque si le dan crédito a alguien que no tenga la capacidad de pago, o le pueda comprobar que tiene la capacidad de pago, pues es una pérdida para ellos

E8: Considero que los requisitos son justos para ellos, pero injustos para nosotros por el tema que son bastante altos y cubren bastante una parte esencial del salario, por lo menos en mi experiencia. Iba a tener que pagar bastante por un crédito, todavía sacar una prima, entonces no es como recién graduada poder adquirir una casa rápido. Yo he realizado trámites con el fondo. Los requisitos bastante accesibles, eran seis meses trabajando, creo que tenemos bastante oportunidad por la edad, estamos en un rango de 20 a 30 años, que era parte de los requisitos. El hecho de estar sola o quererla sacar como un compañero de vida. Otro de los requisitos era constancias salariales, constancias de

IPP, diferentes tipos de constancia. A nivel crediticio también, en mi caso no tengo deudas con ningún banco ni con ninguna entidad financiera, pues no se me hizo difícil pedir ese, solicitar esa oportunidad con el fondo.

Preguntas generadoras por explorar: Barreras sociales

El indagar las principales barreras económicas que los profesionales recién graduados de la Universidad de El Salvador son elementales para poder identificar las limitantes para el acceso a una vivienda digna.

Desarrollo:

¿Cuál es el impacto de los precios actuales de las viviendas en su capacidad para adquirir una propiedad?

E1: Es bastante alto, porque considero que el mercado inmobiliario ha crecido, o bueno, se ha encarecido demasiado, porque incluso con mi salario en las épocas de mis papás, fácilmente hubiera podido comprar una casa, un terreno, pero ya socialmente, ya en la actualidad, ya no se puede, y menos en algo céntrico, porque todos buscan vivir en San Salvador, entonces lo que todos hacen es alquilar, ¿verdad? Entonces sí, todo lo social sí ha venido a encarecer bastante el costo de vida, sobre todo en la ciudad.

E2: Sí, considerando pues mi economía en esos momentos está como que uno lo ve lejos, el hecho de, usted conoce los precios y todo eso, y usted dice que con mi salario está bastante difícil, sin embargo, a veces los familiares aún no lo apoyan y así, entonces se podría, pero sí, es un poquito decepcionante en ese sentido.

E3: No respondió.

E4: Pues en San Salvador es imposible, o sea, es imposible, está carísimo todo.

E5: El impacto es muy alto o relacionado a una de las preguntas anteriores en que posiblemente uno pueda tener un sueldo apropiado siendo un profesional en este punto de nuestra vida con un salario apropiado pero tal vez no es el tipo de vivienda que uno esperaría obtener y eso ahí está la disyuntiva de obtener una vivienda de la que me alcance u obtener la vivienda de esperarme hasta cuando yo tal vez gane un poco más porque serían tener dos compromisos quiero esta y mejor la vendo y después pero el impacto de los precios actuales versus a lo que uno esperaría es muy alto porque a veces se siente uno

siempre relacionado a las preguntas anteriores que son casas que tal vez no deberían de tener ese precio para lo que están solicitando versus lo que una pena puede llegar a estar ganando

E6: Bueno, quizás actualmente adquirirla sería un poco costoso. En este caso, las personas que ya la tienen y la venden, ¿en qué? ¿\$20 mil dólares, \$30 mil dólares? Quizás no los tendría. Tendría que ir al fondo, solicitarla, solicitar un préstamo en el banco, pero creo que es demasiado, demasiado dinero y no se puede estar en las condiciones como para poder adquirir una en la actualidad porque están los precios muy elevados. Entonces, muy difícil para adquirir una casa de \$50 mil dólares, está muy difícil.

E7: Sí, los precios actuales de la vivienda con lo de, digamos, lo de adquirir la vivienda, en ese caso, en su experiencia. Sí, sí, está, es bastante difícil, porque, de hecho, sí, yo quiero, bueno, está entre mis metas a mediano plazo adquirir otra vivienda en una zona diferente. Entonces sí, he estado como cotizando y el problema es que los precios sí son exorbitantes a comparación de hace al menos cinco años. Se han elevado en mi criterio unas tres, sí, unas tres veces el precio de la casa. Entonces, aunque mis ingresos son mayores, en ese momento, cuando saqué mi casa, en este momento no puedo sacar un crédito porque los precios en el mercado, o sea, la oferta, no lo sé, no sé cómo llamarla, pero es hasta risible, pues es incoherente con los ingresos de los profesionales en el país. Bueno, por ejemplo, en mi caso, tendría que siempre mantenerme en la zona periférica de la ciudad para optar si quiero algo así, otra casa, digamos, pero pues no es mi objetivo. Mi objetivo es salir de la periferia y como estar más en la ciudad. Entonces, pero opciones en la ciudad se elevan demasiado.

E8: Es grande, demasiado grande, porque implica una inversión de miles de dólares con los que uno no posee ahorita. Y a veces ni siquiera con un préstamo, crédito o una parte financiada por alguien más, lo lograría adquirir. Tendría que sacar un crédito con un banco, un crédito con el fondo para poder adquirir una vivienda

¿Considera que le oferta actual de la vivienda garantiza el acceso a estas a profesionales jóvenes como usted?

E1: Considero que no, de hecho consideraría mucho quizás una desventaja, porque a pesar de que yo tengo 25 años, estoy recién graduada, de hecho, y tenga un trabajo

estable con un salario bien, los oferentes generalmente buscan personas como ya establecidas, es decir, quizás alguien que por sus 30 hay algo, que tenga una familia, que tal vez ellos tienen ese estigma como que alguien que ya esté en familia es como más responsable, y no cumplo con esos requisitos, entonces considero de que no es una ventaja, sino que al contrario, la mayoría de oferentes me van a ofrecer una casa pensando que soy niña, o tal vez voy iniciando en este mundo, y no voy a tener la responsabilidad.

E2: No, no, sobre todo porque, pues, por lo mismo, de que en un dado caso se endeuda uno solo, en cambio hay otras personas que tienen más facilidades porque pues es pareja, y la sacan pues entre los dos y son divididas todo lo que tienen que aportar.

E3: Creo que son muy pocas opciones para profesionales, para los recién graduados que estamos empezando nuestra carrera profesional.

E4: No.

E5: Realmente sí porque si lo podemos también perspectiva las casas como le digo no están demasiado caras y los ingresos a veces como si lo ponemos desde este punto de vista como profesionales no son demasiado altos muchas veces al iniciar los empleos que uno tiene y tendría que estar esperando en este punto de vida que 6 7 8 hasta 10 años posiblemente si uno mejora su ingreso o ahorra lo suficiente para obtener una vivienda según el salario o esperar dentro de 10 años ganar muchísimo más dinero para poder aspirar a obtener una vivienda y entonces significaría que uno como profesional puede estar vamos 5 6 7 años de vendiendo y no poder tener acceso a una vivienda porque mi salario no me da para comprarlo generado por lo mismo por precios de constructoras precios de reventa de dueños de viviendas y que el sector inmobiliario actualmente no está fijado para profesionales está fijado para gente con un poder adquisitivo que no es el promedio de un profesional salvadoreño iniciando en su carrera a la reunión de profesional o hasta un que pueda estar ganando muy bien.

E6: Quizás sí. La garantiza no en su totalidad, pero sí la garantiza para que se pueda adquirir. Quizás no, podría decirle que desconozco si hay algún ente regulador que da para las personas que se van graduando, y si usted se graduó ahora, dentro de un año ya puede adquirir una casa, no lo sé, pero creería que no. Entonces, que usted se haya graduado o vaya saliendo ya tenga un año no le garantiza que va a poder adquirir una casa para tener la propia.

E7: Estoy segura de que, si yo no tuviera mi casa ya asegurada, digamos, porque no es mía todavía, pero la estoy pagando, pero si yo no lo hubiera sacado hace, la saqué hace cuatro, cinco años, cinco años. Si yo no lo hubiera sacado hace cinco años, estoy segura de que no, no podría optar ahorita por una, por una como la que quiero. Seguramente en Soyapango, sí, podría, pero pagaría tres veces lo que estoy pagando actualmente. Bien, porque de hecho tengo una experiencia, tal vez te sirva esta información. Yo la compré hace cinco años y digamos que tenía un precio. El año pasado en diciembre vendieron dos casas que están enfrente justo de la mía. Mi casa es de orilla de calle y la dieron en el doble de mi casa, de lo que yo pagué por mi casa. De hecho, el fondo no me prestó el total de mi casa, de lo que costaba mi casa. Solo me prestaron como el 70%, no, como el 60%, porque la dueña de la casa pedía más de lo que valuó el fondo. Entonces tuve que poner como siete mil dólares en efectivo para adquirirla. Ajá, o sea, en ese momento ya estaba difícil. Sí, pero ahorita está inconcebible, por esas dos casas que vendieron enfrente de la mía, que esas no tienen ni cochera. Sí, la mía sí tiene cochera. Pedían el doble de mi casa. En comparación con la mía.

E8: Considero que por el nivel de salarios que generalmente se maneja, que está entre el mínimo a \$400-\$500 dólares, la realidad es bien complicada, no es factible. Es complicada porque con un salario empezando como graduado, como recién graduado, con un salario bajo, en mi antiguo trabajo no ganaba tan bien, no tenía la oportunidad de aplicar a oportunidades así, justo por el salario, pues porque era muy bajo.

¿De qué manera la inseguridad en el empleo afecta la capacidad para adquirir o alquilar una vivienda?

E1: Sí, afecta bastante porque, o sea, yo ahorita puedo, digamos, arriesgarme y empezar a pagar una casa pensando con él, para empezar ahorita que estoy joven para no terminar de pagar muy, como muy mayor, pero no, no se puede con los ingresos actuales, no, no es como muy factible., hablando personalmente por mí, considero que sí tengo un empleo estable, pero también entiendo de que no es en la mayoría de los casos de los jóvenes o de las personas de mi edad.

Entonces sí afecta el momento de adquirir porque ahorita yo puedo tener la capacidad de pagar una cuota, pero también existe la incertidumbre de ¿y qué pasa si en

unos años yo no tengo este empleo, no puedo cubrirlo? Y no es como que me van a devolver parte de lo que yo di, sino que ese dinero simplemente es una pérdida. Entonces es bastante arriesgado tomar esa decisión, por lo mismo que no se sabe, ¿verdad? Que tal vez hoy sí, pero en unos años no.

E2: Considero que ahí es como de pensárselo, ¿no? Si usted sabe que su empleo no es seguro al 100%, no sabe si rápido consiguiera trabajo, si es por proyectos en el dado caso, no sabe cuánto tiempo se tardará en conseguir otro empleo, otro contrato, entonces ahí sí está como esa medida de precaución, de que usted considera bastante el hecho de que sabe que no es seguro, el hecho de que podrá pagar a tiempo si no tiene trabajo, y eso sí, afecta bastante en ese sentido, porque ya la persona, si lo hace, pues lo hace dudando o rogando a Dios de que no quedarse sin empleo.

E3: Bueno, eso, realmente perder el empleo, perder nuestros ingresos y ahí sí complica todo. Un pago de un préstamo, alquilar una vivienda.

También es como ver esa situación de qué tipo de empleo se están ofreciendo actualmente, porque muchos son por proyectos. Entonces, ¿considera usted que eso podría llegar a generarle cierta inseguridad a usted para poder tomar la decisión de adquirir una vivienda? Sí, sí, definitivamente sí. Un tiempo estuve por servicios profesionales y realmente las puertas para financiamiento, siendo por esa modalidad de contratación, no hay suficientes oportunidades. No se abren muchas puertas para eso, para poder adquirir un financiamiento.

E4: Pues en San Salvador es imposible, o sea, es imposible, está carísimo todo.

E5: Creo que es uno de los puntos más importantes dentro de estas preguntas porque los empleos a comparaciones de hace 25 30 años como lo pusiéramos de ejemplo según lo que nos cuentan lo que uno puede observar por las diversas generaciones en los empleos ahora son muchísimos más inestables que antes las empresas buscan economizar demasiado gastos muchas veces hacen demasiados recortes muchas veces dependiendo el giro en el que se encuentra uno como empleado o el área también o el tipo de carrera que uno esté en las empresas hace que no sea muy estable es difícil decir que uno está aquí en un trabajo y dentro de diez años va a estar por diferentes motivos y eso hace de que uno tal vez no se quiera comprometer a largo plazo con una vivienda porque si uno pierde el trabajo lo primero que uno tiene que estar haciendo si tiene una hipoteca es pagar la

hipoteca y si uno no tiene esa seguridad de empleo estable y uno nunca sabe qué tipo de empleos se está metiendo es muy complicado que tal vez uno pueda obtener un compromiso a largo plazo para mí creo que es una de las preguntas centrales dentro de esta entrevista.

E6: La inseguridad en el empleo, pues, costaría de una manera bastante radical, porque yo puedo adquirir mi casa en este momento y tengo mi trabajo y dentro de dos meses, se llega a diciembre y pues me cortan por A o B motivo del trabajo, con lo costoso que está encontrar trabajo en este momento, ya para enero ya no voy a tener cómo pagar la mensualidad por la inestabilidad de los trabajos. De igual manera, en el actual gobierno ya no es seguro trabajar con el gobierno por la inestabilidad que generan, ¿verdad? Que lo echan por A o B motivo, que lo echan por que dijo algo en las redes sociales, que se han dado muchos casos. Entonces, la inestabilidad ahora, hasta para trabajar con el gobierno, que entre paréntesis o entre comillas, era lo mejor para poder trabajar y estar siempre, que nunca le iban a quitar, ya no es así. Entonces, la inestabilidad, ya sea en el gobierno o en la empresa privada, que es mucho más, genera un descontento, porque eso proporciona de que ya usted el otro año ya no tenga para pagar su mensualidad, lo que va a hacer es que la cuota le va a crecer y le van a quitar la casa. Entonces, la inestabilidad en los trabajos es bien precaria. Entonces, no funciona como para poder tener una casa e ir pagándola mensualmente.

E7: Si no tienes empleo, ni siquiera puedes optar alquilar, porque los requisitos entiendo para alquilar en esos, en la actualidad, también los dueños, claro, para asegurar su inversión, su inmueble, están pidiendo, pues, comprobantes de ingresos mensuales. Entonces, si no tienes un empleo, definitivamente te toca, me imagino yo, que te toca vivir con familiares, porque ahorita nadie está alquilando ni vendiendo sin asegurar. Bueno, claro, estás y no trabajas, pero tienes algún patrocinador y tienes el efectivo, puedes comprar. Eso no hay duda. Como hacen en el caso de los hermanos lejanos, no, este, no tienen acá, digamos, trabajo, pero tienen el efectivo y es justamente uno de los factores que ha afectado que se incremente tanto la burbuja inmobiliaria en el país

E8: Afecta la inseguridad que uno tiene de que, si puede estar mucho tiempo en un trabajo, porque no sabemos que, si de un momento para otro la empresa decide hacer un recorte de personal, ¿Cómo vamos a hacer para pagar esa cuota, que es una cuota

grande, ya al pagar una vivienda? Entonces afecta demasiado por recortes de personales que últimamente se están dando, lo estoy viendo en mi empresa, lo estoy viendo en mi trabajo. Que son deudas casi de por vida, entonces no tener empleo creo que no es costeable ni siquiera en los primeros meses, el quedarse sin empleo y decir voy a poder pagar la casa.

¿Considera qué las políticas públicas actuales son suficientes para facilitar el acceso a la vivienda asequible?

E1: No, considero que falta mucho para poder hacer asequibles las viviendas, sobre todo tal vez algo que no se ha hecho, pero que yo considero estaría a favor de que se hiciera, es tener como una ley que regule los precios de las viviendas, porque no es comprensible o no es factible que, por ejemplo, alguien que haya comprado una casa hace ni mil años, haya arreglado y está bien, es ley de oferta y demanda, yo entiendo eso, pero que ahorita le estén queriendo dar en medio millón y el gobierno no haga nada por regular esos precios cuando sí hay que tener una ganancia, pero también hay gente en su mayoría que abusa de la necesidad de los que ahora sí queremos una casa, entonces sí considero que debería de ya hablarse sobre algo que regule los precios del mercado inmobiliario.

E2: No.

E3: No, no creo que sean suficientes. Sí he visto que el fondo tiene un programa de casa joven o algo así, pero realmente sí no hay muchas opciones que como joven podamos tomar, o viviendas en zonas en las que sí nos funcionan para nuestros empleos, en las zonas en las que se mueve nuestro trabajo, nuestra familia. Entonces, no son muchas las opciones.

E4: No.

E5: Definitivamente creo que no porque el fondo social para la vivienda se tiene actualmente ciertos rangos de vivienda montos de ejemplo para adquirir viviendas que tal vez ahorita ya ni siquiera son tan grande accesibles para las personas comunes y corrientes y el gobierno casi sólo se enfoca en ese aspecto de generar el apoyo al fondo social para la vivienda de tal manera de que no hay mayores incentivos a hacer de lo que yo puedo observar a constructoras para hacer algunos apoyos subvenciones de gobierno o ponerse digamos con ciertas políticas o acuerdos dentro de constructoras para poder apoyar más

que sólo tal vez dando permisos menores mentales así que no veo que las políticas públicas actuales sean muy beneficiosas para para proyectos masivos y de personas que pues necesiten un hogar siendo inicialmente profesionales con un salario tal vez no tan alto como algún promedio para las personas que tienen vivienda

E6: Quizás no. En mi pensamiento, quizás no, porque no están enfocadas a que las personas que tienen poco acceso o poco dinero la puedan tener. Quizás siempre son las personas que tienen un poquito más o tienen un negocio, la adquieren. Entonces, sin esas políticas públicas que no están tan para las personas de bajos recursos, no. Por eso las personas de bajos recursos siempre tienen el carril para poder alquilar una, alquilar un cuarto. O sea, no es ni una casa, es un cuarto. Entonces, no están esas políticas de esas personas que no tienen como para tener una casa. Ya no buscan alquilar una casa, sino que buscan alquilar un cuarto para poder estar, vivir un cuarto de tres metros cuadrados, donde comparten baño con mucha gente. Entonces, no están esas políticas para esas personas como para poder tener una vivienda digna.

E7: Pues tengo más años de pagar la casa, porque justamente se iba a acabar como mí, tenía como un mes para ingresar los papeles y que no se acabara el periodo de la edad en ese momento eran hasta los 25. Si tenías 25 o 9 meses, lo podías hacer todavía y luego lo incrementaron hasta los 29. Entonces, yo opté a ese programa y por ese programa es que me la dieron. El interés es del 7%. Entiendo que hay otros que es del 5% en Casa Mujer o Madre Soltera, creo que es, es muy bueno. O sea, los programas están muy buenos. El problema no son los programas considero yo. El problema está en que no existe oferta. Las políticas ahorita de vivienda son muy buenas. Si tú las revisas, al menos las que yo conozco son muy buenas. El problema está que no hay casas de interés social. No hay proyectos de interés social dirigidos para población, de recursos limitados, pues, que sean coherentes con los ingresos del sueldo mínimo. Que digamos que en una familia tengan dos ingresos, que lo hagan, acorde, que hagan proyectos habitacionales de interés social. Eso es lo que no existe. La oferta de interés social, porque sólo hay oferta, sí hay oferta, pero a nivel, no son de interés social porque son ya más comerciales, porque intereses comerciales y si hay muchas casas muy bonitas, pero no se pueden optar porque van hasta el millón de dólares. O sea, proyectos de \$300 mil dólares cada casa, \$150 mil dólares y piden ingresos de \$2 mil, \$3 mil dólares de ingresos familiares. Entonces,

cuando el salario mínimo es de \$400 y algo. Entonces, no. No hay programas u ofertas que aseguren que las personas con capacidades económicas limitadas estén optando a casas. Pero las políticas, si nos resumimos a las políticas, a mí me parecen buenas.

E8: Se podrían mejorar, considero que no son suficientes, creo que se pueden mejorar. Creo que podrían crear más políticas, más políticas primero regulando el precio de la vivienda, acorde a los salarios reales y poder ver que no es factible ganar unos \$400 dólares, \$360 dólares, \$380 dólares y poder adquirir una vivienda. Creo que podemos regular primero el precio de la vivienda y luego tendríamos mejores cumplimientos en los requisitos.

¿Según su experiencia, los programas gubernamentales para adquirir una vivienda cuentan con los mecanismos necesario para satisfacer a los profesionales recién graduados?

E1: No, no lo considero.

E2: Considero que no.

E3: Pues creo que se quedan cortos, somos muchos, y sus opciones no son suficientes para poder cumplir la demanda que existe, especialmente para el rango de precios que un profesional joven puede alcanzar, cubrir.

E4: No. ¿Por qué? Es que no, o sea, siento que las personas que están ahorita recién graduadas, muchos o en su mayoría están iniciando su carrera y para poder ingresar a algún crédito o algo, pues necesitan al menos cierto periodo de tiempo de estar con la empresa. Entonces es bien limitado, es bien, bien limitado y las políticas sí, no, no, no están como a favor de, no están aterrizadas a la situación actual del país, sino que está a un deber ser que no es la realidad.

E5: La mayoría si se ha podido uno apreciar respectivamente se va enfocado demasiado a la diáspora salvadoreña en el exterior EE.UU. o Canadá otros países y esos programas tal vez que no es que les estén apoyando pero incentiva mucho el turismo hacia ellos incentiva mucha inversión por parte de ellos y por medio del gobierno así que el acceder por parte de un recién graduado para políticas o lo máximo que uno ha podido ver es casa joven del fondo social para la vivienda pero ahí sí yo desconozco cuáles son los requisitos aún más que pueda llegar a tener las personas así que no creo que sea un sector

muy de los profesionales muy importante para la política gubernamental al contrario es un sector que es como nos podrían ver como unos empleados más que sólo sirvan para obviamente ayudar a las empresas puramente pero no para ayudar a hacer el derecho a la vivienda el cual es necesario para todos.

E6: Pensaría que no. Pensaría que no, porque quizás para los recién graduados lo podemos poner de esa manera. Porque entiendo que también hay como una, algo que implementó el gobierno, que es para los jóvenes, para adquirir su casa, que mucha gente lo hace ver para que se endeude de joven, pero creería que no. Para los recién graduados, no. Entonces, si un joven no tiene los recursos, pues mucho menos lo va a tener una persona que va recién graduada, que se acaba de salir de graduarse, a no ser que, pues tenga un negocio, tenga algo, pero para un recién graduado creería que no. Para poder obtener una vivienda digna, creería que no.

E7: Muchos profesionales se están dedicando, quizás por la oferta también es otro tema como aparte, pero también paralelo. Muchos profesionales se dedican a consultorías porque no encuentran, digamos, un empleo fijo. Entonces, si tú te vas al fondo y expones que eres consultor independiente, es un tipo diferente de evaluación y el interés incrementa para el emprendedor, por ejemplo, para quienes no tienen un patrón, incrementa. Aunque vayan bien con sus declaraciones de renta anual, etcétera, pero el interés del 7% para casa joven incrementa hasta el 15% para aquellos que son trabajadores independientes. Entonces, ahí sí se ve como que se les ha brindado un mayor beneficio a los empleados fijos y no a los independientes. Entonces, si te vas por ese lado a los profesionales que están saliendo, les conviene quedarse trabajando en una empresa y no desarrollarse de manera independiente. Si su interés es optar por una vivienda, pero qué es lo que pasa que los salarios quizás no son tan buenos como trabajando de manera independiente. Ahí va a ser un tiro de suerte para cada profesional.

E8: Considerando el Fondo Social para la Vivienda como un programa gubernamental. Sí, en mi experiencia considero que sí, de hecho, cuentan, por lo menos le dieron bastante seguimiento a mi caso. Cuando yo hice el proceso le dieron bastante seguimiento a mi caso, me agendaban reuniones incluso virtuales por el hecho de que uno no puede estar yendo entre semanas. Entonces creo que se han preparado bastante con eso, por lo menos se han actualizado, los trámites han dejado de ser un poco solamente así en

físico, sino que también uno puede adquirir, empezar el proceso solamente en línea. Yo lo hice solo en línea y no fue necesario, como no llegué a concretar nada, no fue necesario presentarme, pero creo que el proceso que hice en línea fue suficiente para saber, para poder tomar una decisión si sí o no lo continuaba. Me brindaron toda la información que necesitaba en su momento.