



Ciudad.



La oferta ha disminuido en los últimos años debido a una baja en los permisos de edificación y un ritmo de construcción más lento"

MARIOLY TORRES
ANALISTA DE ESTUDIOS DE "DÉFICIT CERO"

ANÁLISIS DE DATOS DE "DÉFICIT CERO" Y UNHOLSTER

Radiografía habitacional de Ñuble releva desafíos ante alza de la demanda

Si bien Ñuble ha mostrado avances importantes desde los años 90 al presente, la región sigue enfrentando desafíos para atender la demanda creciente y mejorar las condiciones de acceso a la vivienda.



Aunque los subsidios habitacionales han aumentado, el sector inmobiliario presenta un ritmo más lento en sus ventas. Altos precios y costos en materiales, además de restricciones a créditos han incidido.

SUSANA NÚÑEZ
 snunez@ladiscusion.cl
 FOTOS: MAURICIO ULLOA GANZ

Una radiografía a la realidad de la vivienda en Chile realizó “Déficit Cero” y Unholster, una plataforma que busca analizar la evolución de la crisis habitacional, desde los 90 al presente, a través de datos sobre nuevos hogares, demanda, oferta, precios, subsidios y acceso a créditos hipotecarios.

Se trata de un espacio colaborativo que reúne a diversos actores sociales, académicos, públicos y privados. Fue creada por Techo-Chile y la Cámara Chilena de la Construcción con el propósito de trabajar para resolver el problema del déficit habitacional.

Entre sus datos, se detalla que a nivel nacional el aumento de nuevos hogares ocurre a un ritmo distinto dependiendo de la zona del país. Se observa que desde 2002 a 2014 las regiones del norte presentaron una mayor tasa de crecimiento que el promedio nacional, mientras que Magallanes, Los Ríos, Ñuble y La Araucanía destacaron por menores tasas. Con el inicio de la crisis migratoria en 2018, todas las regiones experimentaron una mayor tasa de crecimiento de nuevos hogares: Ñuble anota un 2,28%, por debajo del promedio nacional (3,09%), posteriormente, ha mantenido una tasa estable, presentado un 2,1% en 2022 (último año de análisis), aunque superior al promedio nacional (1,92%).

En detalle, se menciona que desde 2012 (898) a 2018 (1.217) Ñuble mantuvo un crecimiento de nuevos hogares en busca de una vivienda, motivado por el aumento natural de la población como por el fenómeno de la migración. Sin embargo, posteriormente se anota una baja hasta el 2023 llegando a 758.

El año 2018 fue el periodo que anotó el mayor número de hogares nuevos de extranjeros en la región (659) y en 2023 fueron 331. De las 21 comunas, Chillán, Chillán Viejo, Coihueco y San Carlos fueron las que experimentaron mayor configuración de familias foráneas con necesidad de una unidad habitacional.

Si bien, a nivel general, los hogares con presencia de ambos padres siguen siendo predominantes, en el tiempo han anotado una baja, explica la analista de Estudios de Déficit Cero y socióloga, Marioly Torres.

“En la región de Ñuble se aprecia un incremento en el número de hogares que ha sido constante, aunque con fluctuaciones a lo largo de los años. En el país, se ha evidenciado un incremento en el número de hogares unipersonales, el cual se duplicó en 1990-2022, pasando de 9% a 20%. En línea con esto, los hogares nucleares biparentales, si bien siguen siendo predominantes,



se han reducido con el pasar de los años, pasando de representar al 61% de los hogares al 47%, entre 1990-2022”, detalla.

A nivel de oferta, la región experimentó su peak en permisos de construcción de viviendas en 2011, cuando se dio luz verde a 8.456 unidades habitacionales, ritmo que comenzó a decaer con variaciones. En 2018 pasó a 4.108, llegando a 2023 a 3.670 viviendas autorizadas. Sin embargo, durante el año pasado, Ñuble fue la segunda región con las mayores tasas de viviendas nuevas por cada 100 mil habitantes a nivel país, con 18,9, superando el promedio nacional de 12,1.

En las regiones se observa una tendencia en aumento de la superficie promedio de las nuevas viviendas autorizadas durante la década de los 2000 hasta 2014, que luego se ha mantenido estable. Sin embargo, en Ñuble este aspecto va en aumento, pasando de 53,6 m2 en el año 2000, a 77,11 m2 al 2021, como último año de análisis.

“La oferta habitacional en Ñuble ha disminuido en los últimos años debido a una baja en los permisos de edificación otorgados y un ritmo de construcción más lento. Factores como restricciones regulatorias, altos costos de construcción y una menor inversión en vivienda han contribuido a esta disminución”, sostiene la profesional.

Aumento de beneficio estatal

En cuanto a los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda que entregan subsidios para sectores vulnerables, se constata un incremento progresivo desde 2020 con

130 viviendas entregadas a 2.968 en 2023, al igual que para sectores medios, pasando de 161 viviendas en 2020 a 870 en 2022, sin embargo, se constata una caída en 2023, con 617 entregadas. En cuanto al programa de mejoramiento y ampliación de viviendas, la región pasó de entregar 1.328 beneficios en 2020, a 6.148 en 2023.

En los últimos años, Ñuble fue una de las regiones con las tasas más altas de entrega de subsidios para sectores vulnerables. Por ejemplo, en 2022 fue la tercera, con 9,5, mientras que en 2023 fue la primera, con 15,2.

Por otro lado, las regiones del norte (Arica, Tarapacá y Antofagasta) y la Metropolitana presentan una menor proporción de propietarios respecto al promedio nacional, y un descenso más pronunciado desde 2003 en adelante. A su vez, los arrendatarios en estas regiones crecen significativamente desde 2009, alcanzando el tercio de los hogares. Al contrario, otras regiones (Ñuble, Maule, Coquimbo, Magallanes) presentan una caída mucho menor de la propiedad (no bajan del 65%) y un alza más acotada de los arrendatarios (no superan el 20%).

En relación a la tenencia de la propiedad, en Ñuble la proporción de la vivienda propia no baja del 65%, mientras que los arrendatarios no superan el 20%.

Respecto al valor del arriendo, estos comienzan a aumentar progresivamente desde el año 2009 en adelante. Esta alza afectó al territorio local entre 2013-2022, pasando de un valor promedio de \$112.992 a \$200.000, respectivamente.

En el país se consigna una reducción en el acceso al crédito hipotecario desde 2006 hasta el 2022, siendo más fuerte en la zona norte que en la centro-sur. En Ñuble, la proporción de los hogares que cuenta con ingresos suficientes para sostener un crédito, pasó de 79%, cuando era provincia, en 2006; a un 43% en 2022.

“El acceso a la vivienda en Ñuble se ha vuelto más difícil, influenciado por factores como el aumento de precios, el aumento de las condiciones para acceder a un crédito hipotecario, lo que ha llevado a un aumento en los precios de compra y arriendo. (...) La vivienda en Ñuble en la última década se ha encarecido siguiendo la tendencia del resto del país. Asimismo, hay un sobrestock en la zona -oferta sin vender- sin embargo, las familias no pueden acceder a estas viviendas. El aumento en los precios de los terrenos también ha influido significativamente, exacerbando las dificultades de acceso a una vivienda adecuada para la población”, sostiene Marioly Torres.

Respecto al déficit habitacional, el análisis muestra que Ñuble ha presentado un descenso en esta problemática, pasando de 11,19% en 2011 a 3,09% en 2022, es decir, de 16.738 a 5.980.

“En la región de Ñuble se percibe que el déficit habitacional en el último tiempo se ha reducido, siendo cercano a 6.000 familias en 2022. Sin embargo, debemos mirar también los datos sobre demanda social por vivienda, es decir, de las personas que necesitan apoyo del Estado para solucionar su problemática de vivienda, siendo superior a las

Valor del suelo

La disponibilidad de suelo en Chillán se ha reducido considerablemente. “lo que hace que, por temas de oferta y demanda, se incremente el valor del metro cuadrado, obligando a las constructoras a aumentar la densidad de sus proyectos con construcciones en altura para poder soportar el costo de una vivienda y que no golpee tan fuerte en el bolsillo de nuestros ciudadanos”, comenta el presidente de la Cchc Ñuble, Sebastián Godoy.