

Fuerte caída en construcción y acceso a la vivienda golpea aspiraciones de las familias

DÉFICIT. Alza del precio y restricciones en créditos hipotecarios repercuten en aumento del déficit habitacional, en que la región es segunda a nivel país.

Rosa Zamora Cabrera
 rosa.zamora@mercuriovalpo.cl

Valparaíso es la segunda región con mayor déficit de vivienda en el país, sólo detrás de la Metropolitana, y junto a Antofagasta, Gran Santiago y Biobío, se ubica entre las cuatro donde éste ha crecido sistemáticamente, hasta el punto que en 2006 se construyeron en la zona 14.546 unidades habitacionales, cifra significativamente superior a las 7.702 del año 2023.

El incremento en el déficit obedece "a la poca oferta de vivienda de interés público que se ha desarrollado en estos últimos años, lo que también se ve reflejado en la cantidad de campamentos y la dificultad de acceso a suelo para desarrollar dichos proyectos", sostiene Sebastián Bowen, director ejecutivo de Déficit Cero, organización creada por Techo-Chile y la Cámara Chilena de la Construcción con el propósito de trabajar juntos para resolver este problema.

Bowen detalló estos antecedentes al presentar la plataforma Trayectoria de la Vivienda en Chile, liderada por Déficit Cero y desarrollada en conjunto con Unholster. "La utilidad de esta plataforma radica en su capacidad para mostrar cómo ha evolucionado la crisis habitacional a lo largo del tiempo, más que en ofrecer una fotografía estática del momento actual. Esto permite entender las tendencias y dinámicas subyacentes, un antecedente relevante para comprender las causas de la crisis y generar buenas políticas públicas habitacionales", subraya.

SUBEN ARRIENDOS

De acuerdo a los datos de la nueva herramienta, desde el punto de vista de la oferta, el volumen de nuevas unidades habitacionales presentó una estabilidad relativa desde los años 90, con ciclos de alta y baja construcción. Sin embargo, desde el 2006 se ha observado una tendencia decreciente en el ritmo de construcción de vi-



"Hemos sostenido la necesidad de una política de Estado que establezca la construcción de por lo menos 100 mil viviendas anuales".

Sebastián Bowen
 Director ejecutivo Déficit Cero

viviendas por cada mil hogares, situación que se ha agudizado desde 2019 en adelante.

Asimismo, el acceso a la vivienda en Chile ha enfrentado desafíos significativos en los últimos años, como lo revela el aumento de los arrendatarios de un 17% en 2009 a un 27% en 2022. "Paralelamente, los precios de arriendo han crecido desde 2011, especialmente en las regiones del norte y la Región Metropolitana, lo que ha empeorado la asequibilidad de ella para muchas familias" que deben destinar más del 30% de sus ingresos al alquiler, limitando la capacidad de ahorro y afectando la calidad de vida de los hogares.

En la Región de Valparaíso, por ejemplo, a comienzos de la década de los 2000, la mediana del arriendo era de \$156.028 y en 2022 ésta aumentó a \$270.000, en tanto que entre 2011 y 2022 el incremento a nivel nacional fue más de \$143.000 en el valor real.

CAE ACCESO A CRÉDITOS

Por otro lado, de acuerdo a la información de Déficit Cero, el precio de compra de las viviendas ha aumentado desde 2010



DESDE 2006 HAY UNA TENDENCIA DECRECIENTE EN EL RITMO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, QUE SE HA AGUDIZADO A CONTAR DE 2019.

en todo el país, y además se ha restringido el acceso a créditos hipotecarios para una gran parte de la población. Si en 2006 un 74% de los hogares del país tenía los ingresos para ello, en 2022 este indicador sólo llega a un 35% de ellos.

"A comienzos de los 2000, un 64% de la población de la Región de Valparaíso tenía los medios para acceder a un crédito hipotecario, y en 2022 esta cifra bajó al 29%", agrega.

MÁS QUE EL DÉFICIT

- ¿En cuánto se estima el déficit actual de vivienda en la Región de Valparaíso?

- De acuerdo con los antecedentes de la plataforma Trayectoria de la Vivienda en Chile de Déficit Cero y Unholster, el déficit habitacional actual en la Región de Valparaíso se estima en 67.346 viviendas. Sin embargo, consideramos que es un indicador más amplio medir la demanda habitacional en su conjunto, que considera aspectos que no entran en el déficit, como aquellas familias que pagan más del 30% de sus ingresos en arriendo o que necesitan algún tipo de apoyo del Estado para mejorar las que tienen. En el caso de Valparaíso, esta cifra asciende a cerca de 237 mil hogares, que es significativamente superior al déficit mismo.

- ¿A qué atribuye que en esta región se construyeran 14.546 unidades habitacionales en 2006, el doble de las edificadas en 2023?

- Frenazo económico, desempleo, informalidad?
 - En términos generales, y como se ha podido evidenciar, el mercado de venta de nuevas viviendas se ha frenado considerablemente en el último tiempo, debido principalmente a las nuevas condiciones de los créditos hipotecarios, que hacen que a los hogares les sean de más difícil acceso. De hecho, en esa línea se han generado nuevos beneficios estatales, como el Fondo de Garantías Especiales o el beneficio tributario, que buscan precisamente mejorar las condiciones para acceder al crédito hipotecario.

IMPACTO AL BOLSILLO

- ¿Cuál es el efecto más duro del alza del arriendo desde \$156.028 a comienzos de los 2000 a \$270.000 en 2022 en esta región?

- El aumento de arriendo es siempre un impacto en el bolsillo de las familias. En especial si se considera que este incremento no ha estado aparejado con un aumento de los ingresos. De manera que los hogares se pueden ver expuestos a una fragilidad habitacional, es decir, que ante contingencias de, por ejemplo, salud o económicas, vean peligrar su acceso a

una vivienda adecuada.

- ¿Y que en el mismo período el porcentaje de la población de esta zona que tenía los medios para acceder a un crédito hipotecario haya bajado del 64% al 29%?

- En la misma línea, en este período se ha visto un incremento en el precio de las viviendas que no se compara con el incremento de los ingresos. Si a esto se suma que posterior a la pandemia las condiciones para acceder a un crédito hipotecario se han vuelto bastante más estrictas, con incrementos en las tasas de interés y junto con ello del ingreso requerido para pagar el dividendo, es explicable que se haya producido este descenso de los hogares que pueden acceder a un crédito.

- ¿Qué impacto cree que va a tener el Plan de Emergencia Habitacional del Gobierno para reducir el déficit, en el marco del cual en esta región deben construirse 31.246 viviendas?

- El incremento de la oferta de vivienda de interés social siempre es una buena noticia para avanzar en el desafío de disminuir la demanda habitacional, sin embargo, necesitamos de actores del mundo público, privado y de la sociedad civil generando esfuerzos adicionales. Desde Déficit Cero, por ejemplo, tenemos una pro-

14.546

viviendas se construyeron en la región en 2006, las que cayeron a 7.702 en 2023, según Déficit Cero.

puesta que plantea implementar un modelo con 200 mil unidades de aquí al 2030 a través de un innovador modelo de concesión de vivienda pública en arriendo para enfrentar la crisis habitacional en Chile. A esto le sumamos el desarrollo de planes de acción local y de desarrollo en torno al transporte, que es la construcción de viviendas y servicios alrededor de líneas de metro, trenes, puertos, etc.

- ¿Qué otras iniciativas considera necesarias?

- Desde Déficit Cero, además, hemos sostenido la necesidad de una política de Estado que establezca la construcción de por lo menos 100 mil viviendas anuales, con una inversión superior a los 60 mil millones de dólares, a través del incentivo de la inversión privada y mejorando las normativas de planificación urbana. Creemos que también podría ser una herramienta que permita reducir la demanda habitacional que registra el país.