

La vivienda en Chile: sueño v/s realidad

La última Encuesta Nacional Bicentenario UC 2023 reafirma un escenario preocupante sobre la realidad de la vivienda en el país. Como muestra, ante la pregunta ¿cuál cree usted que es la probabilidad de que un trabajador pueda adquirir una vivienda propia? La opción llega sólo al 13%, cifra menor si la comparamos con el 40,75% de percepción que se tenía en promedio hace una década. Un desplome para el sueño de la casa propia.

Sin embargo, ante la interrogante de “probabilidad de una persona de salir de la pobreza” las expectativas suben de 14% a 19% en el periodo 2019-2023. Lo mismo respecto del tema de si alguien de clase media podría alcanzar una mejor situación económica, el aumento es de 18% a 29%. Elementos valiosos en un contexto de restricciones económicas que enfrenta el país.

¿Qué hace entonces que en materia habitacional nos haya invadido el pesimismo? Esto teniendo en cuenta que está en marcha un ambicioso Plan de Emergencia Habitacional, ante el gran déficit en la materia que sufre el país.

En este contexto, se deben observar los datos duros que impactan al sector de la vivienda. El primero, es la brecha entre la evolución del índice de precios de la vivienda y el índice de ingreso de las personas. Los datos coincidentes del Banco Central, Clapes de la Universidad Católica y la Cámara Chilena de la Construcción, nos muestran una diferencia creciente en perjuicio de las familias.

Estas diferencias se explican, en una alta proporción, debido al precio del suelo, que se ha incrementado de forma exponencial en los últimos 10 años. Esto hace que cada vez menos familias accedan a una vivienda, tanto por dificultades de ahorro para el pie, como para cumplir con el pago del dividendo, agravado por el alza de tasas hipotecarias y mayores restricciones crediticias.

Se suman los mayores costos de materiales, que

si bien no han continuado su tendencia alcista que tuvieron durante la pandemia y post crisis sanitaria, tampoco han mostrado una baja a niveles previos. Agregándose también mayores exigencias normativas y una agobiante “permisología” para las empresas que deseen invertir.

Por otra parte, si se observa el mercado de la vivienda subsidiada sin deuda, se constata que, se requieren cada vez, mayores montos de recursos estatales por cada familia. Esto, ya que que en el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda en la Región del Biobío, observamos que para el periodo 2020-2023, el subsidio promedio anual por vivienda ha sido un 29,57% superior respecto al año 2019, según datos de la División de Política Habitacional del Minvu. En este sentido, tenemos una “tormenta perfecta” de origen multifactorial en el plano nacional y que además se añaden factores de orden externo o internacional.

Con todo, en base a la preponderancia que el precio de terreno ha tenido en esta crisis, se hace más urgente que nunca que el sector público pueda contribuir a frenar esta presión, habilitando terrenos atractivos para la gestión en vivienda, liberando excesivas medidas restrictivas en planos reguladores, muchos de ellos obsoletos, o realizando las inversiones de conectividad y equipamiento necesarias.

Esto para luego preguntarse: ¿Será posible soñar con la vivienda, pero además, con un cambio en las condiciones que permitan hacer realidad la casa propia para miles de familias que la añoran?



**DAVID VÁSQUEZ
ALARCÓN**

Past presidente Comité de
Vivienda
CChC Concepción