

Crisis de vivienda: solo el 28% de hogares puede acceder a hipotecarios

REGIÓN. Análisis de Déficit Cero concluyó que arriendos subieron hasta un 85%, en 20 años, a la vez que se observa una tendencia a la baja en las edificaciones.

José Fco. Montecino Lemus
 cronica@mercurioantofagasta.cl

El sostenido aumento de campamentos en los centros de Antofagasta es solo el síntoma más visible de la crisis habitacional. La problemática también se pronuncia en otras formas, como el alza de los arriendos y la escasez de nuevos proyectos, afectando, principalmente, a la clase media.

Esta es una de las conclusiones que se puede hacer en base a la plataforma Trayectoria de la Vivienda en Chile, liderada por Déficit Cero y desarrollada en conjunto con Unholster. Según la plataforma, los primeros síntomas de la crisis habitacional en Chile se observaron a finales de la década del 2.000, cuando se redujo el ritmo de construcción, y que vino acompañado por un aumento de demanda por una vivienda, a raíz tanto de las olas migratorias, como del crecimiento natural de los hogares.

ARRIENDOS AL ALZA

Sebastián Bowen, director ejecutivo de Déficit Cero, explica que Trayectoria de la Vivienda muestra que uno de los principales desafíos regionales es el acceso a la vivienda, tanto por el alto costo de los arriendos como por la escasez de nuevas obras habitacionales.

“Los altos niveles de inmigración y el crecimiento de la población han incrementado significativamente la demanda, mientras que la oferta de nuevas viviendas no ha sido capaz de mantenerse al mismo ritmo, lo que contribuye al alza de precios y al aumento del déficit habitacional”, detalla.

En efecto, los datos de la plataforma muestran que entre 2000 y 2022 el precio de los arriendos subió un 84,73% (ver gráfico). En cuanto a la oferta, luego de una estabilidad de nuevas viviendas en los 90, con ciclos de alta y baja construcción, ya en 2006 hubo una tendencia decreciente en el ritmo de edificación de viviendas por cada mil hogares, agudizándose desde 2021 en adelante. En Antofagasta, por ejemplo, en 2006 se construyeron 6.192, cifra superior a la de 2021, cuando se construyeron 5.725.



LA PROBLEMÁTICA SE REPITE A NIVEL NACIONAL.

Al respecto, Bowen menciona que “el aumento sostenido en los precios de los arriendos, acompañado de una disminución en la construcción de viviendas, agrava el déficit habitacional. Cuando no se construyen suficientes viviendas, la oferta no puede satisfacer la demanda, lo que presiona aún más los precios al alza”.

“Esto impacta no solo a los sectores más vulnerables, sino también a la clase media, que enfrenta mayores dificultades para acceder a una vivienda”, subraya Bowen, ya sea por arriendo o compra, añade, y es que el alza de un 85% en casi 20 años genera una carga financiera creciente para las familias, argumenta el representante de Déficit Cero.

Lo anterior, además, provoca que la zona tenga “un alto porcentaje de hogares que destinan una gran parte de sus ingresos al pago de arriendos, lo que limita su capacidad para ahorrar o acceder a una vivienda propia”, complementa el experto.

Para Bowen, los campamentos son la expresión más extrema de esta crisis habitacional, “siendo la punta del iceberg de una enfermedad más profunda: la crisis de acceso a la vivienda”. No obstante, recalca que la clase media también se ve afectada

Posibles soluciones ante el déficit

Entre las soluciones a este síntoma de la crisis de vivienda, Bowen propone “aumentar la construcción de viviendas asequibles tanto a través de proyectos de vivienda social como de arriendo protegido, con incentivos fiscales para desarrolladores que construyan viviendas dirigidas a los sectores medios y vulnerables”. Luego, agrega que otro pilar sería “fomentar la colaboración público-privada y agilizar la actualización de planes reguladores y planificación urbana en terrenos con acceso a servicios e infraestructura básica. Finalmente, para Bowen es crucial “apoyar la demanda con subsidios para el arriendo y programas de acceso a la propiedad que reduzcan las barreras financieras”.

por el alza de precios y las mayores dificultades para acceder a créditos hipotecarios.

“La plataforma de Déficit Cero muestra que solo un 35% de los hogares en Chile tiene los ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario a nivel nacional, y esta situación es aún más pronunciada en regiones como Antofagasta, donde los precios de las propiedades superan con creces los ingresos de muchas familias de clase media, llegando a un 28% los hogares que cuentan con ingresos para acceder a un crédito hipotecario”, manifiesta el director ejecutivo de Déficit Cero.

Para comparar, si actualmente solo un 28% de los hogares puede acceder a un crédito hipotecario, a comienzos

de los 2000 un 67% de la población de la región tenía los medios para solicitar este tipo de financiamiento.

NUEVOS HOGARES

La plataforma también refleja que, desde el 2015, Chile experimentó un alza en la demanda de vivienda, concentrado principalmente en comunas urbanas del norte y la RM.

En el caso de Antofagasta, si el 2002 había 1.809 hogares nuevos, esta cifra saltó a 6.603 en 2018, presionando la oferta habitacional de la zona.

Otro aspecto que complica la demanda es el cambio en la configuración de los hogares. Desde Déficit Cero destacan que se ha visto un incremento notable en los hogares unipersonales y monoparentales. ❧