

Casa propia, sueño que se aleja

Poseer una vivienda es un anhelo generalizado para la mayoría de las personas, puesto que ella no solo constituye un patrimonio que se acumula a medida que se va pagando, sino que, además, otorga independencia frente a las vicisitudes del futuro. Sin embargo, el complejo escenario económico que vive el país ha afectado, en particular, al sector inmobiliario, lo que, sumado a una confluencia de otros factores, ha agudizado las dificultades de las personas para acceder a una casa propia. Un estudio reciente de Déficit Cero lo graficaba, al mostrar que hoy solo el 35% de los hogares cuenta con los ingresos suficientes para conseguir un crédito hipotecario a 20 años para la mediana de precios de compra de viviendas; en 2006, la cifra era de 74%.

El impacto de esta situación ha quedado reflejado en la reciente Encuesta Bicentenario, que realiza anualmente la Pontificia Universidad Católica. Ante la pregunta “¿cuál es la probabilidad que tiene cualquier trabajador de comprar su propia vivienda”, la respuesta de los últimos 5 años fue de 21% (2019), 18% (2021), 14% (2022), 13% (2023) y 15% (2024), todas cifras en extremo bajas, especialmente si se comparan con el 36% y el 55% con que los encuestados respondieron a la misma pregunta en 2018 y 2009, respectivamente. No es difícil encontrar las razones de este pesimismo.

Desde luego, el estancamiento de la economía introduce un elemento desalentador en las percepciones de las personas, el que por lo demás se refleja en otras preguntas de la encuesta, que en su conjunto hablan de una ciudadanía más escéptica respecto de las posibilidades de progresar que hoy ofrece el país, y donde precisamente el acceso a la vivienda aparece hoy como la principal limitación. Efecto directo de esa debilidad económica, la situación del empleo, que aún no logra recuperar sus niveles de prepandemia, conspira contra cualquier expectativa de acceder al mercado hipotecario. Este, a su vez, ha sido golpeado por el alza de las tasas de interés de largo plazo y el debilitamiento sufrido por nuestro mercado de capitales producto de los retiros

previsionales, resultado de todo lo cual ha sido el encarecimiento de los créditos para vivienda, hoy inaccesibles para vastos sectores de la población. A ese cúmulo de condiciones adversas debe agregarse el alza del valor de los terrenos, crecientemente más escasos dadas las restricciones al uso de suelos no urbanos para edificación, así como el aumento en los precios de los materiales de construcción experimentado en los últimos años. En fin, no debe perderse tampoco de vista el impacto del fenómeno migratorio, que ha aumentado significativamente la demanda.

En esas condiciones, no extraña que las personas vean cada vez más lejana la posibilidad de adquirir una vivienda propia, lo que contrasta con la misma percepción de hace 15 años y da cuenta de la profundidad del retroceso experimentado por el país en un ámbito crítico. Todo esto, a pesar de que la política pública en materia de vivienda ha incorporado, desde hace ya varias décadas, diversos tipos de subsi-

dios. Sin embargo, en las actuales circunstancias ello no ha sido suficiente, probablemente porque el valor de las viviendas ha subido en una proporción tal que impide a muchos beneficiarios acceder al financiamiento complementario. Pero si la cara más dramática de esta crisis es la proliferación de campamentos, ella también se expresa en las dificultades que hoy enfrentan los sectores medios, incluidos profesionales jóvenes, para conseguir un crédito hipotecario.

Por cierto, el fenómeno demanda una revisión de las políticas de vivienda, así como la adopción de medidas que ataquen específicamente los problemas más urgentes del sector. Con todo, las soluciones de fondo no provendrán de un mero aumento de los subsidios, más aún en un escenario de estrechez fiscal como el que hoy se vive, sino que necesariamente requerirán —tal como ocurre con la mayoría de los problemas del país— reponer las condiciones que impulsen nuevamente el crecimiento económico. Ello no solo modificará las expectativas, sino que mejorará la situación de los salarios e incentivará a constructoras, inmobiliarias e instituciones financieras a ofertar viviendas más accesibles a quienes las necesitan adquirir.

La Encuesta Bicentenario refleja el desaliento ciudadano frente al retroceso en un área socialmente crítica.