

Acceso a la vivienda

Señor Director:

Coincido con la visión planteada (domingo) por el señor Budnevich respecto de que el sistema bancario no es el responsable de la dificultad para acceder a la vivienda, pues se trata de un problema complejo cuyos desafíos son multisistémicos, siendo el financiamiento solo el efecto de un mercado debilitado, pero no la causa del problema.

Es preciso abordar este tema en dos horizontes temporales. En el corto plazo, se enfrenta el desafío de vender el sobrestock de vivienda, pues sin ello no habrá nuevas inversiones. Ello podría requerir algunos incentivos para compensar la menor capacidad de adquisición de las personas. No obstante, estas medidas deben implementarse con prudencia, ya que un estímulo excesivo de la demanda podría provocar el efecto contrario y encarecer aún más los precios.

A largo plazo, la discusión inevitablemente recae en la oferta inmobiliaria, cuyos costos se han incrementado de manera sostenida. Además, la capacidad de edificación también se ha visto disminuida por normas y planes reguladores que suelen restringir la densidad y limitar la construcción de proyectos de escala. Si seguimos reduciendo la oferta disponible, el problema continuará agravándose.

En este sentido, medidas específicas, como la restauración del Crédito Especial a las Empresas Constructoras y la discusión del proyecto de ley que agiliza los planes reguladores, son pasos fundamentales. La última iniciativa necesita enfocarse prioritariamente en viviendas dirigidas tanto a sectores de menores recursos como a la clase media, que también sufre el impacto del déficit habitacional.

Asimismo, se requiere un diseño de densidades que permita desarrollar proyectos en zonas donde existe mayor demanda y uso del suelo, como cerca de las estaciones de metro.

IGNACIO ARAVENA
Economista urbano