



■ Esta cifra marca una diferencia significativa en comparación con ejercicios anteriores, ya que en la década de los 2000 los hogares solo necesitaban recaudar ingresos entre tres a cuatro años para comprar una propiedad.

POR LAURA GUZMÁN

La posibilidad de acceder a una vivienda propia en Chile se aleja cada vez más. Actualmente, una familia de ingreso promedio debe ahorrar sus recursos por más de 11 años para poder comprar una propiedad, según un levantamiento realizado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) en base al índice Price Income Ratio (PIR).

Esta cifra marca una diferencia significativa en comparación con años anteriores. De acuerdo al gerente de estudio del gremio, Nicolás León, durante los años 2003 y 2011 la vivienda en Chile era moderadamente asequible. En dicho momento, los hogares tenían que ahorrar entre tres a cuatro años para poder acceder a un inmueble.

Sin embargo, en 2011 existió un quiebre. El ejecutivo explicó que desde ese ejercicio se observa una brecha creciente entre los precios inmobiliarios y los ingresos de las familias, lo que naturalmente se tradujo en que una menor proporción de los hogares chilenos puede acceder a la compra de una vivienda.

A esto se le suma que en la década de 2010 se comenzaron a implementar una serie de normativas que empezaron a encarecer la producción de viviendas, como la Reforma Tributaria –específicamente el efecto del IVA–, la Ley de Aporte al espacio

público, entre otras.

Así, según revela el indicador, desde el año 2011 en adelante la vivienda en Chile pasó a ser no asequible. En 2013 las familias tenían que ahorrar 6,1 años para acceder a una vivienda. En 2020 esta cifra alcanzó los 9,8 años, y al cierre de este ejercicio se llegó al punto más alto, es decir 11,4 años.

Es más, si se compara el PIR de Chile con los países anglosajones, el indicador de la nación es el segundo más alto, después de Nueva Zelanda (11,6 años). Detrás de Chile sigue Canadá con 9,1 años, Australia con 8,4, Inglaterra con 7,8, Noruega con 7,1, y Estados Unidos con 4,1.

“Esto no es en ningún caso algo que a nosotros nos ponga contentos, todo lo contrario, es un tremendo problema”, enfatizó León.

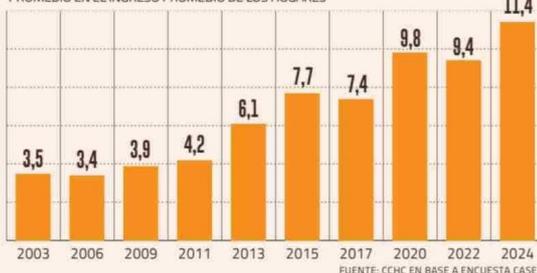
Desglose de cifras

Sin considerar a los hogares liderados por un jubilado, las mayores dificultades para acceder a una vivienda la están experimentando los hogares jóvenes. Las familias con integrantes menores de 30 años deberían destinar cerca de 11 años de la totalidad de sus ingresos para poder comprar una vivienda promedio.

Las familias integradas por personas entre 30 a 39 años deben destinar cerca de ocho años; mientras que los hogares con integrantes entre

EVOLUCIÓN DEL PRICE INCOME RATIO (PIR)

PIR: ES EL RESULTADO DE LA DIVISIÓN ENTRE EL PRECIO DE LA VIVIENDA PROMEDIO EN EL INGRESO PROMEDIO DE LOS HOGARES



40 a 49 años y 50 a 60 años deben ahorrar sus recursos por más de ocho y 10 años respectivamente.

En el detalle por regiones se observa que la situación es igual de compleja, estando todas las localidades en una zona de “no asequibilidad” a la vivienda, según el criterio del PIR.

La macrozona norte debería destinar cerca de 12,2 años de la totalidad de sus ingresos para poder comprar una vivienda promedio; la macrozona centro norte requeriría 11,6

años; la macrozona centro sur, 13 años; la macrozona sur, 14,5 años; y la macrozona austral, 11,8 años.

Si se mira con lupa las macrozonas, la Región Metropolitana es la que tiene un menor PIR, de 8,1 años, asociado a que en esta región se concentran las rentas más altas del país. En tanto, La Araucanía es la localidad con el PIR más alto de Chile (18,7 años), asociado al *trade off* ingresos-precios de vivienda.

Medidas a tomar

Desde la CChC creen que existe un paquete de medidas a corto y largo plazo que se podrían adoptar para hacer frente a este fenómeno, tanto por el lado de la demanda como por el de la oferta.

En primer lugar, León detalló que se debería implementar un subsidio a la compra de viviendas nuevas para sectores medios. Este estaría enfocado en un esquema de apoyo transitorio al costo de financiamiento de los créditos hipotecarios a través de una Línea de Financiamiento Hipotecaria, lo que permitiría facilitar

la adquisición de viviendas nuevas.

El gerente dijo que es fundamental la búsqueda de un mecanismo compensatorio de la eliminación del Crédito Especial de Empresas Constructoras, el cual estaba orientado a beneficiar a los hogares compradores de vivienda al rebajar el costo de construcción.

Otro aspecto que encuentra necesario el ejecutivo es la ampliación de alcance del Fogaes. “Este instrumento está vigente hasta el 31 de diciembre, por lo que como gremio estamos pidiendo que se tramite una ley para asegurar su extensión por al menos dos años. Asimismo, aumentar la cobertura de la garantía del pie para las personas, de un 10 a un 15% del valor total de la vivienda, permitiendo a más hogares optar a este beneficio”, enfatizó.

El gremio también consideró necesario hacer una racionalización de la normativa técnica y urbana, como por ejemplo eliminar la Ley del Ducto. Y, finalmente, León detalló que se debería actualizar el guarismo de conversión de densidad en número de viviendas, de forma de reflejar la actual composición de los hogares, posibilitando el mejor aprovechamiento de la infraestructura.

“El desafío de la asequibilidad de la vivienda no puede dejar indiferente a nadie. Sector público, privado, bancos, autoridades locales, sociedad civil, todos debemos seguir trabajando unidos y apuntar más alto, porque estamos perdiendo la batalla. La urgencia de la crisis nos obliga a llegar a acuerdos rápidamente y a tomar medidas disruptivas”, concluyó León.

La CChC cree que existe un paquete de medidas a corto y largo plazo que se podrían tomar para hacer frente a este fenómeno, tanto por el lado de la demanda, como por el de la oferta.