

ESPACIO ABIERTO

Vivienda, un balance del 2024

Ricardo Abuaud
Decano
Campus Creativo
UNAB
y profesor UC



Cada semana la crisis de acceso a la vivienda muestra una nueva cara: el encarecimiento del crédito, los años de ahorro que se necesitan, los efectos en la clase media. Así es que, en estos últimos días del año ¿qué balance hacer?

Acaba de publicarse el 7º Reporte de Déficit Cero, "Contexto y desempeño de la Política Habitacional" segundo semestre 2024. ¿Qué muestra? De mantenerse el ritmo de 5.916 unidades entregadas por mes, durante este año, en el Plan de Emergencia Habitacional, se logra-

rían solo 252 mil viviendas listas al término de este gobierno, 8 mil menos de lo comprometido. En cuanto a las viviendas iniciadas, el promedio mensual de 4.780 viviendas está por debajo de la meta del PEH (5.417 unidades): mes a mes se generan menos que el ritmo proyectado para cumplir la meta. Esto es serio: en marzo de 2022, al comenzar la aplicación de este plan, había 124 mil viviendas en ejecución, y hoy ese número solo subió a 126 mil. Los resultados son similares a los de gobiernos anteriores en los que no existían las ventajas del PEH.

En cuanto a la distribución territorial de las soluciones, las zonas más críticas, como el norte (Antofagasta) y las grandes áreas metropolitanas (Valparaíso y Santiago) muestran avances menores al 50% del plan, mientras que otras (el sur) ya han cumplido sus metas. Es indispensable priorizar las zonas más rezagadas y pobladas, donde la crisis es mayor.

Sin embargo, hay otras cosas que se pueden deducir del reporte. Lo primero: ha cambiado la forma de medición de la meta del PEH, incluyendo ahora al menos dos soluciones que no estaban consideradas inicialmente (las viviendas con créditos FOGAES, hasta 4 mil UF; y el DS52, un subsidio que cubre un alto porcentaje del costo del arriendo, con especiales

ventajas para personas mayores). Se trata de un cambio en las "reglas del juego" del Plan, de la manera en la que será evaluado, ya que hoy se incluirán también en el conteo estas modalidades. A pesar de ello, es una buena idea diversificar las soluciones, abrir el abanico de herramientas para dar respuesta y, sobre todo, incluir a grupos medios (que necesitan garantías que les devuelvan el acceso a la vivienda). Por ahora el FOGAES, que apunta en esa dirección, ha tenido un impacto menor, pero abre la puerta a repensar el concepto de vivienda de interés público, ampliándolo.

De cualquier manera, y aun si se cumple la meta de 260.000 unidades, estaremos muy lejos de superar la enorme crisis. En ese sentido, es preocupante que se haya fortalecido el DS49, mientras que baja la cifra del DS01 y DS19: el sistema se ha hecho más dependiente del gasto fiscal y menos capaz de atraer inversión privada. Dada la magnitud del déficit, a menos que funcionen los mecanismos que atraigan esta inversión privada, será muy difícil superar la crisis.

En suma, hay que estar atentos al 2025, porque de la herencia que esta administración le legará a la siguiente depende la solución de uno de los grandes dolores de los chilenos: la falta de una casa.