LITORALPRESS

Fecha: 14-06-2024
Medio: Diario Austral Región de Los Ríos
Supl. : Diario Austral Región de Los Ríos
Tipo: Noticia general
Título: **Acceder a una vivienda en Valdivia es "severamente inalcanzable"**

Pág. : 2
Cm2: 542,4

Tiraje: 4.800
Lectoría: 14.400
Favorabilidad: No Definida

# Acceder a una vivienda en Valdivia es "severamente inalcanzable"

COMUNICACIONES USS

LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE CUATRO COMUNAS DE LOS RÍOS Y LA ARAUCANÍA FUE MEDIDA POR ESTUDIO QUE REALIZÓ LA UNIVERSIDAD SAN SEBASTIÁN Y LA EMPRESA TINSA.

**DATOS.** *Universidad San Sebastián y empresa Tinsa dieron a conocer ayer informe de la actividad inmobiliaria. En la capital de Los Ríos, en promedio, una familia deberá destinar 17,8 años de sueldo íntegro para comprar una casa.*

**María Alejandra Pino C.**
*mariaalejandra.pino@australvaldivia.cl*

En Valdivia, el acceso a la vivienda es "severamente inalcanzable". El Índice de Acceso a la Vivienda (PIR, por su nombre en inglés) para la capital de la región de Los Ríos da cuenta que la relación entre el precio promedio de las viviendas y el ingreso promedio de los hogares en 2024 es de 17,8 (la mediana es de 16,4). ¿Qué significa?, que, en promedio, una familia deberá destinar 17,8 años de sueldo íntegro para comprar una vivienda.

Este número es cercano al de Temuco. Pero se distancia significativamente de Concepción, en donde la mediana es de 10,95, y de la región Metropolitana (mediana de 9,95).

Por otra parte, en Valdivia se requieren, en promedio, más de 3,6 años de ingresos familiares íntegros para reunir el pie de la vivienda, en la mayoría de los proyectos inmobiliarios. En tanto, el Indicador de Ingresos Íntegros Familiares que se deben destinar para pagar el crédito hipotecario, medición que considera las actuales condiciones de financiamiento en términos de tasas y plazos, revela que en Valdivia la hipoteca es equivalente a un promedio de 14,2 años de ingresos familiares; en Temuco, es de 13,8 años.

Estos datos son parte del Informe Inmobiliario (trimestre abril-mayo-junio 2024), elaborado por la Facultad de Ingeniería, Arquitectura y Diseño de la Universidad San Sebastián y la empresa Tinsa, el cual fue presentado ayer en la sede Valdivia de la casa de estudios, tras lo cual se realizó un panel de conversación en el que participaron además de Tinsa y la USS, la Cámara Chilena de la Construcción sede Valdivia y la Cámara de Comercio, Industrias, Turismo y Servicios de Valdivia, y que fue moderado por la directora del Diarioaustral, Verónica Moreno.

Este informe se focaliza en las regiones de Los Ríos y la Araucanía, entregando una radiografía de la actividad inmobiliaria de Valdivia, Pucón, Temuco y Villarrica.

Carlos Aguirre, académico-investigador de la Facultad, indicó que las dificultades para acceder a una vivienda es un fenómeno mundial.

LITORALPRESS

Fecha: 14-06-2024
Medio: Diario Austral Región de Los Ríos
Supl. : Diario Austral Región de Los Ríos
Tipo: Noticia general
Título: **Acceder a una vivienda en Valdivia es "severamente inalcanzable"**

Pág. : 3
Cm2: 505,9

Tiraje: 4.800
Lectoría: 14.400
Favorabilidad: No Definida

**3,6 años**
de ingresos familiares íntegros, en promedio, se requieren para reunir el pago del pie de una vivienda en Valdivia, según el informe presentado ayer.

**4 comunas**
abarca el informe elaborado por la Universidad San Sebastián en conjunto con la empresa Tinsa: Valdivia, Temuco, Villarrica y Pucón.

**127 proyectos inmobiliarios**
en oferta existen al primer trimestre de 2024 en las cuatro comunas medidas en el informe. Esta cifra es menor respecto de 2021 (140 proyectos inmobiliarios).

JUVENAL ALLIN G/AGENCIAUNO

PANEL CONVERSÓ EN TORNO AL ACCESO A LA VIVIENDA, LAS DIFICULTADES Y LAS POSIBLES SOLUCIONES.

A nivel país -señaló- en Valdivia "es más agudo" y apuntó a algunas hipótesis que podrían explicarlo. Por ejemplo, la migración por cambios de estilos de vida, permisología y un alza en los costos de construcción.

Otro elemento que relevó es su conformación urbana, muy distinta -dijo- a la de ciudades como Osorno, principalmente por la presencia de humedales y las características de sus suelos, que "son difíciles para construir".

En su análisis, Fabián García, director ejecutivo de Tinsa, señaló que desde 2019 a la fecha el valor en UF de la vivienda no ha aumentado significativamente, por lo tanto, dijo que "hay pocos motivos para creer que la vivienda va a seguir incrementando su valor".

En tanto, explicó que un factor crítico para las personas que compran es la inflación que, junto con la tasa, "construyen" el dividendo. "Y el dividendo va a ser lo que cotizamos en la realidad, más allá del valor de la vivienda. Hoy día, lamentablemente hay un desajuste entre el valor de la vivienda y el dividendo que podemos adquirir, por lo tanto, las personas no están encontrando viviendas para el segmento que desean comprar", expuso.

### OTROS DATOS

Según detalló del decano de la Facultad, Federico Casanello, el informe, desde 2021 a 2023, muestra una tendencia a la baja en los proyectos en venta en las cuatro comunas analizadas, existiendo un repunte a partir del segundo trimestre de 2023. Para el primer trimestre de 2024 se contabilizan 127 proyectos en oferta, en donde Temuco aparece con la mayor cantidad de proyectos (+60), seguido por Valdivia (20) y luego por Villarrica y finalmente Pucón.

Con respecto a las ventas, indicó que también se observa una disminución desde 2021 en las cuatro comunas medidas. El informe detalla que las ventas se mantienen un rango de 500 unidades por trimestre, a contar del segundo trimestre de 2022. En el detalle se observa que las ventas son mayores en Temuco y le sigue Valdivia.

En tanto, respecto de los precios promedio (UF/M2) por comunas estudiadas, Valdivia y Pucón tienen los valores más altos (80 UF/M2); luego, Temuco (+60 UF/M2) y Villarrica (60 UF/M2).

### POSIBLES SOLUCIONES

Ante estas complejidades para acceder a una vivienda, hubo coincidencia en el rol que debe asumir el Estado.

En esa línea, y si bien el decano Federico Casanello indicó que el informe muestra una baja asequibilidad a la vivienda, planteó que hay que tener una mirada positiva, ya que -aseguró- existen mecanismos que se pueden implementar para mejorar el acceso, haciendo énfasis en el rol del gobierno.

Así, Carlos Aguirre expuso como una "buena solución" el programa de subsidios DS 19 del Ministerio de Vivienda.

En esto profundizó el decano de la Facultad, quien afirmó que "los subsidios tienen un impacto muy relevante" en generar mayor acceso. Y lo que propone es "ampliar la cobertura del segmento medio".

Sobre esta propuesta, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción sede Valdivia, Fernando Vásquez, enfatizó en la necesidad de generar una conversación con el Estado, a fin de que las políticas públicas permitan ir disminuyendo las brechas.

Adicionalmente a aumentar la cantidad de viviendas con subsidio del programa DS 19 propone incrementar el suelo factible para poder construir, lo cual -dijo- permitiría bajar los precios. En ese sentido, se refirió a la mejora de la cobertura sanitaria, "los territorios operacionales no alcanzan a abarcar más allá del 50 por ciento de los límites urbanos", lo cual -precisó- significa la inversión de mayores recursos para urbanizar y llegar con agua potable y alcantarillado, lo que "repercuten en el ticket de venta de las viviendas".

> "La información contenida en estos informes contribuye de manera sustancial a la formación de mejores políticas públicas; al aportar desde la academia fortalecemos nuestro compromiso con el desarrollo de nuestro país y sus territorios..."
>
> **Pablo Hoffmann**
> Vicerrector USS Valdivia

> "Hoy día, lamentablemente hay un desajuste entre el valor de la vivienda y el dividendo que podemos adquirir, por lo tanto, las personas no están encontrando viviendas para el segmento que desean comprar..."
>
> **Fabián García**
> Director general Tinsa

En otra línea, Federico Casanello señaló que una medida factible de implementar en el corto y mediano plazo es facilitar la permisología, la cual debe ser abordada -dijo- desde el Estado.

Al respecto, señaló que hay estudios que indican que la permisología aumenta el costo de la vivienda entre un 10 y un 15 por ciento.

Por otra parte, Fabián García apuntó a que el ajuste de los sueldos, que si bien reconoció es un proceso más lento, va a favorecer el mercado inmobiliario, "por lo tanto esperamos que este ajuste se siga produciendo en los próximos cinco años", indicó, destacando además que la UF y las tasas hoy día no son incógnitas, lo que -sostuvo- es importante para la confianza hacia el futuro de los consumidores.

La posibilidad de que los ingresos aumenten es visto de manera "pesimista" por parte de la Cámara de Comercio, Industrias, Turismo y Servicios de Valdivia, así lo señaló su gerente Walter Marcos, quien sostuvo que "no tenemos un desarrollo de inversiones importantes, todo apunta al desarrollo de pequeñas empresas, emprendimientos", y planteó que la vía es hacer "análisis técnicos para la implementación de normas y políticas que aporten a mejorar y por supuesto a cuidar el medioambiente".

### IMPACTOS

El informe presentado es uno de los cuatro en su tipo que realizó la casa de estudios en conjunto con Tinsa. Los otros corresponden a la Región Metropolitana, Gran Concepción y Puerto Montt-Puerto Varas-Osorno-Patagonia.

Frente a estos estudios, el vicerrector de la USS sede Valdivia, Pablo Hoffmann, destacó que no sólo son importantes para la Universidad, sino que también "para el sector público y la sociedad en general", ya que -sostuvo- "la información contenida en estos informes contribuye de manera sustancial a la formación de mejores políticas públicas; al aportar desde la academia fortalecemos nuestro compromiso con el desarrollo de nuestro país y sus territorios", subrayando que "vincularnos con el entorno es un rol fundamental de nuestra misión universitaria". CB