

Según el Índice de Acceso a la Vivienda (PIR):

Una familia tendría que ahorrar durante 11,4 años todos sus ingresos para adquirir una vivienda de precio promedio en nuestro país

Al igual que en el resto del mundo, el acceso a una vivienda se ha seguido complicando, producto de fenómenos que afectan tanto la oferta como la demanda de estos inmuebles.

La Cámara Chilena de la Construcción, además de plantear distintas propuestas para facilitar el acceso a la vivienda, llamó a un trabajo colaborativo y a buscar soluciones "disruptivas".

La Cámara Chilena de la Construcción (CChC) presentó una actualización del Índice de Acceso a la Vivienda (PIR, por su sigla en inglés), un indicador internacional que mide la relación entre el precio de las viviendas y el ingreso de los hogares para determinar la cantidad de años que una familia de ingreso promedio necesitaría para comprar una vivienda de precio promedio si destinara la totalidad de estos recursos a dicho objetivo.

De acuerdo a esta misma metodología, si el resultado es menor a tres años, se considera que la vivienda es "asequible". En cambio, si va de tres a cinco años, se estima que es "moderadamente asequible" y, si supera los cinco años, la vivienda se califica como "no asequible".

La primera vez que la CChC aplicó este indicador para nuestro país fue en 2019. En este entonces se obtuvo que una familia de ingreso promedio debía destinar durante 7,6 años todos estos recursos para comprar una vivienda de precio promedio. En 2024, esa cifra aumentó en 3,8 años, llegando a 11,4 años. Dado estos resultados, la vivienda acentuó su condición de "no asequible".

Al compararnos con otros países analizados en esta oportunidad, se observa que solo Nueva Zelanda supera a Chile, con un PIR de 11,6 años, el que se incrementó en 5,1 años en el período 2019-2024. Por su parte, Canadá tiene un PIR de 9,1 años, el cual también presentó un aumento de 5,1 años en igual período. El PIR de Australia, en tanto, llegó a 8,4 años (aumentó 2,7 años); el de Inglaterra, a 7,8 años (aumentó 3 años); el de Noruega, a 7,1 años y el de Estados Unidos, a 4,1 años (aumentó siete meses en el período).



PRINCIPALES CAUSAS

El gerente de Estudios y Políticas Públicas de la CChC, Nicolás León, plantea que “evidentemente existe una creciente brecha entre el precio de la vivienda y el ingreso de los hogares, lo que ha ido dificultando el acceso a la ‘casa propia’ durante la última década”.

Según el ejecutivo, esto se explicaría por diversos factores que han impactado tanto la oferta como la demanda de las viviendas. “Desde el punto de vista de la oferta, lo más incidente ha sido el aumento del precio del suelo donde sería posible desarrollar proyectos habitacionales, ya sea por limitaciones excesivas a la construcción en altura (o densidad) o por los problemas que significa obtener servicios sanitarios en las zonas urbanas que no están dentro del área de concesión de las sanitarias. Luego está la pandemia, que provocó un aumento del precio de los materiales y de la mano de obra. Y, como telón de fondo, la permisología y una serie de cambios normativos que han encarecido el costo de los proyectos, como la aplicación de IVA a la compraventa de viviendas a partir del año 2016, la ley de ductos o las mitigaciones viales, entre otros”, señaló.

Todo lo anterior ocurre en un contexto de un significativo aumento de la demanda por viviendas, —producto del incremento del número hogares, derivado de la mayor cantidad de personas viviendo solas o de familias con dos integrantes, y de la población migrante— e



importantes dificultades para acceder a financiamiento.

“En resumen”, sostuvo León, “estamos frente a un problema social urgente, provocado por múltiples factores. Y esto significa que ya no puede resolverlo solo un Ministerio o un grupo de empresas. Se necesita el involucramiento de muchos actores para cambiar esta realidad”.

PROPUESTAS CCHC

- 1.-Subsidio a la compra de viviendas nuevas para sectores medios: Se trata de un esquema de apoyo transitorio al costo de financiamiento de los créditos hipotecarios a través de una Línea de Financiamiento Hipotecaria (LFH), que permita facilitar la adquisición de viviendas nuevas por parte de los sectores medios.
- 2.- Mecanismo de reemplazo CEEC: E s fundamental la búsqueda de un mecanismo compensatorio de la eliminación de este crédito, que, a pesar de su nombre, estaba orientado a beneficiar a los hogares compradores de vivienda al rebajar el costo de construcción de ellas.
- 3.-Ampliación alcance FOGAES: Este instrumento está vigente hasta el 31 de diciembre de 2024, por lo que como gremio estamos pidiendo se tramite una ley para asegurar su extensión por al menos dos años adicionales. 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.
- 4.-Racionalización de la normativa técnica y urbana donde el beneficio percibido por la sociedad ha sido menor al costo de implementación. Un claro ejemplo de esto sería eliminar la llamada Ley del Ducto.
- 5.-Actualizar el guarismo de conversión de densidad en número de viviendas (arts. 2.1.22 y 2.2.5 OGU) de forma de reflejar la actual composición de los hogares y posibilitando el mejor aprovechamiento de la infraestructura urbana.

Nicolás León concluyó reiterando que, ante el complejo escenario que plantea el acceso a la vivienda en nuestro país, “es importante que los distintos actores del mundo privado, el sector público, las entidades financieras y la sociedad civil trabajemos juntos, con sentido de urgencia y la mirada puesta en el bien común, para crear soluciones disruptivas y ponernos a trabajar. Estamos ante una crisis social de la que tenemos que hacernos cargo entre todos”.

