

**E**n noviembre pasado, el Índice de Acceso a la Vivienda -medición elaborada por la Cámara Chilena de la Construcción- asestó un duro golpe de realidad: para poder comprar una casa, una familia promedio en Chile necesitaría ahorrar el 100% de su sueldo durante once años.

Por otro lado, un estudio realizado por la consultora inmobiliaria Colliers da cuenta de otra cifra poco esperanzadora: si una persona quiere acceder a un crédito hipotecario a 25 años para comprar un departamento de 34 mt<sup>2</sup> en La Florida, debe tener un sueldo mínimo de \$1.300.000.

¿Dónde queda entonces el sueño de comprar un bien raíz para todas esas familias que viven con el sueldo promedio, que son poco más de 826 mil pesos?

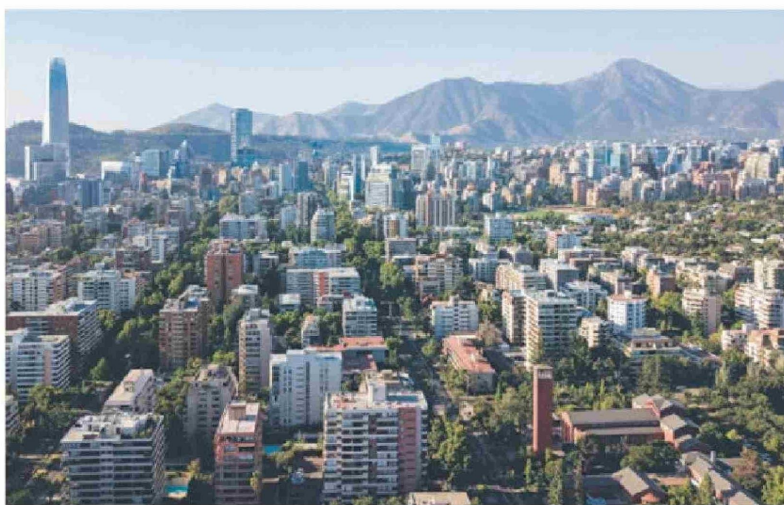
La actual crisis inmobiliaria, que además de hacer inaccesible la compra de una casa también carga con un déficit de un millón de viviendas en Chile, es un fenómeno con múltiples aristas que analizar, según la visión de los cuatro especialistas que protagonizaron una nueva edición de Sesiones Board, ciclo de diálogos organizados por La Tercera y la Universidad Andrés Bello (UNAB) en el marco de Board, proyecto que busca formar una comunidad de líderes en torno a los temas que marcan la agenda país.

Los arquitectos Ricardo Abuaud -decano del Campus Creativo de la UNAB- y Margarita Greene -profesora titular de la Escuela de Arquitectura UC-, junto al sociólogo Sebastián Bowen, director de Déficit Cero, y al ingeniero civil Guillermo Rolando, exsubsecretario de Vivienda y Urbanismo, coincidieron durante la conversación en un punto: el sueño de la casa propia está en vías de extinción.

Las razones son varias y multifactoriales. Una de las principales es el aumento del precio de las viviendas -por el incremento en el

“Las condiciones se han deteriorado enormemente. Antes, la mayoría de las personas calificaban para un crédito e incluso había pie cero”.

Ricardo Abuaud,  
 decano Campus Creativo  
 UNAB



Hoy, para acceder a un crédito hipotecario a 25 años para comprar un departamento de 34 mt<sup>2</sup>, el sueldo mínimo requerido es de \$1.300.000.

# ¿Estamos ante el fin del sueño de la casa propia?

Al parecer la respuesta es sí. Los altos precios del suelo, la crisis de la industria de la construcción y la inaccesibilidad a los créditos hipotecarios son algunas de las causas, según el análisis de Sebastián Bowen -director de Déficit Cero-, los académicos Margarita Greene (UC) y Ricardo Abuaud (UNAB), y el exsubsecretario de Vivienda Guillermo Rolando, quienes abordaron junto a Polo Ramírez el actual déficit habitacional en una nueva edición de Sesiones Board.

valor del suelo y la crisis de costos en la industria de la construcción-, versus una escala de sueldos que no ha crecido con la misma velocidad; un problema que afecta especialmente a la clase media, “muy rica para el Estado y muy pobre para el banco”, ejemplificó Guillermo Rolando. “Hoy nadie tiene 20 millones para un pie”.

La exautoridad de Gobierno destacó el robusto programa de subsidios habitacionales desarrollado por los programas de vivienda en el país. “Una política adelantada a los tiempos”, aseguró Margarita Greene, quien agregó que la crisis inmobiliaria no sólo afecta a Chile, sino al mundo entero. “En Londres, un joven de clase media tiene cero opción de comprar un departamento”.

“La situación está súper difícil para los jóvenes y no sólo de los grupos más vulnerables y medios, sino también medios y medios-altos”, resaltó Ricardo Abuaud, quien puso énfasis en la pérdida de confianza en el sistema bancario.

“Las condiciones se han deteriorado enormemente. Antes, la mayoría de las personas calificaban para un crédito e incluso había pie cero. Podíamos confiar en un sistema con un crédito bancario a 20, 25 años”, ejemplificó el decano de Campus Creativo de la Universidad Andrés Bello.

Por otro lado, Sebastián Bowen quiso visibilizar a 1,5 millones de familias que están a la espera de una casa propia; muchas de ellas gastando un tercio de sus ingresos en arriendo, una realidad muy difícil de mantener: “Hace 20 años éramos 4,5 millones de hogares. Ahora somos 7 millones y la demanda va para arriba, pero la oferta es baja, por lo tanto, el precio aumenta”.

## LAS POSIBLES SOLUCIONES

Para Margarita Greene, una discusión fundamental que debemos tener como sociedad es ¿por qué tener una casa propia es tan importante? Porque la vivienda funciona como seguro para la vejez en un país donde las pensiones son bajas.

“El problema es que vemos la casa como una pensión. Y la vivienda y la seguridad deben ser cosas distintas”, dijo la arquitecta. “En los países escandinavos las personas arriendan toda su vida. ¿Por qué? Porque confían que el gobierno les dará acceso a una vivienda razonable (...) Saben que van a tener sueldo y jubilación”.

¿Qué hacer entonces? La batería de soluciones propone varias salidas. Una de ellas es el fortalecimiento de un pilar de arriendo que se active de forma segura cuando las personas quedan sin trabajo, pero que además ayude a quienes tienen muchas dificultades para arrendar, explicita Guillermo Rolando.

También, dijo Sebastián Bowen, una buena política sería un Fondo de Garantía para la Vivienda, con foco en sectores medios y mediante el cual el Estado apoye a las familias que busquen entrar en el mercado crediticio.

¿Es este problema una carga que sólo debiera administrar el Estado? No, dijo el decano UNAB Ricardo Abuaud. “La vivienda es causa y consecuencia de una serie de crisis nacionales que hay que abordar como política pública. Pero la solución no va a venir exclusivamente de la acción del Estado”, aseveró.

“La experiencia del MINVU con las fundaciones derivó en que había que limitar la cantidad de estas organizaciones, pero no va por ahí. Esto no se resuelve abultando el aparato público. Hay que preguntarse cuáles podrían ser las interacciones del mundo público y privado”, sentenció.

Por Magdalena Andrade N.