

MINUTA RADIOGRAFÍA VIVIENDA

La problemática habitacional en Chile ha sido un tema recurrente en el debate de las políticas públicas del país. Sin embargo, durante la última década, y especialmente a raíz de factores macroeconómicos como la inflación, el aumento de los costos de construcción y el acceso restringido al crédito hipotecario, la situación se ha vuelto más crítica. El déficit habitacional actual alcanza las 650.000 viviendas a nivel nacional, una cifra alarmante que refleja la urgencia de encontrar soluciones efectivas para abordar esta situación. En la región del Maule, la realidad no es diferente: 25.000 familias siguen esperando una solución habitacional, lo que pone en evidencia la desconexión entre la oferta de viviendas y la demanda por parte de las familias, en un contexto de debilidad económica y mayores restricciones financieras.

La Cámara Chilena de la Construcción (CChC) ha sido uno de los organismos más activos en el diagnóstico de esta crisis, revelando que, en 2023, la inversión en vivienda privada cayó un 6,4%, lo que representa una disminución significativa en comparación con años anteriores. Los expertos señalan que la caída en los permisos de edificación, que se desplomaron a su mínimo histórico en el mes de julio de 2024 con apenas 2.966 unidades aprobadas, es uno de los síntomas más graves de esta crisis. La Gerencia de Estudios y Políticas Públicas de la CChC, asegura que esta disminución es producto de varios factores, como el aumento de los costos de construcción, el alza en las tasas de interés y las trabas administrativas. Esto, junto con una demanda débil, ha disuadido a las empresas constructoras de iniciar nuevos proyectos.

La crisis habitacional no solo impacta a las familias chilenas en términos de calidad de vida, sino que también tiene consecuencias económicas y sociales más amplias que terminan afectando a toda la sociedad. Según el informe “Déficit Cero”, elaborado por Techo-Chile y la CChC, 877.900 familias chilenas destinan más del 30% de su ingreso familiar mensual al pago de arriendo, lo que limita su capacidad de ahorro y, en última instancia, de adquirir una vivienda propia. Esta realidad es particularmente dura para los segmentos de ingresos medios y bajos, quienes enfrentan dificultades adicionales para acceder a financiamiento debido a las políticas más restrictivas de los bancos y el aumento de las tasas de interés, que en muchos casos superan el 5%.

En este contexto, las familias chilenas, que durante años vieron la propiedad de una vivienda como un sueño absolutamente alcanzable, ahora ven cada vez más lejos esa meta que termina diluyéndose a raíz de la coyuntura actual por la que atraviesa

el país, y particularmente el mercado de la vivienda. Los aumentos en los costos de materiales y terrenos, que se han disparado un 60% en la última década, sumados a la inflación que alcanzó el 4,7% en agosto de 2024, han llevado a que el precio de las viviendas nuevas sea inalcanzable para muchas familias. Según el reciente estudio elaborado por el Centro de Políticas Públicas UC y la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), en el periodo que comprende los años 2019-2022, el costo de los materiales y el suelo en el desarrollo de proyectos residenciales alcanzó las 38,3 UF por metro cuadrado, representando el 51,2% de los costos totales de una obra, lo que ha hecho que los valores de las viviendas aumenten significativamente.

Además, el estancamiento en la construcción de viviendas es una preocupación constante. La CChC advirtió que existen 331 permisos de construcción que caducarían en septiembre de 2024, lo que podría dejar sin efecto la construcción de más de 64.000 viviendas. Esto se debe, en gran parte, a la falta de incentivos para que las empresas constructoras comiencen nuevos proyectos, sumado a los costos adicionales que supone el vencimiento de un permiso de edificación. Ante esta realidad, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) está considerando la posibilidad de emitir un decreto para extender la vigencia de los permisos, con el objetivo de evitar la pérdida de esos proyectos, pero aún falta por definir una solución a largo plazo que ataque el problema de raíz.

A pesar de las medidas paliativas, como el plan propuesto por la CChC para trabajar con la banca y activar créditos hipotecarios condicionales, con tasas del 2% para viviendas de hasta 4.000 UF, el stock de viviendas sin vender sigue siendo alarmante, con 105.000 unidades disponibles que no encuentran compradores. Esta situación refleja no solo una debilidad en la demanda, sino también un problema estructural en el acceso al financiamiento para las familias chilenas.

- **El Problema**

El déficit habitacional en Chile tiene múltiples aristas, que abarcan desde los problemas de financiamiento hasta las dificultades en la tramitación de permisos de edificación. Para abordar estas problemáticas es necesario profundizar en las causas subyacentes de la crisis y proponer soluciones estructurales que permitan tanto el desarrollo de nuevas viviendas como el acceso equitativo de la población a las mismas.

Aumento en los costos de construcción y acceso al financiamiento

Uno de los factores más determinantes en la crisis habitacional es el aumento de los costos de construcción. Tal como se mencionó anteriormente, los costos de

materiales y terrenos han experimentado un alza de más del 60% en la última década, lo que ha impactado directamente en el precio final de las viviendas. El informe de la ADI señala que, en el periodo 2019-2022, el costo de los materiales y el suelo alcanzó las 38,3 UF por metro cuadrado, representando así el 51,2% del costo total de una obra de construcción de viviendas. Este incremento en los costos ha hecho que las inmobiliarias y empresas constructoras enfrenten mayores dificultades para financiar sus obras y proyectos, lo que ha llevado a una disminución en el número de nuevas viviendas disponibles en el mercado.

Al mismo tiempo, la inflación poco ayuda: Las altas tasas de interés que disponen los bancos para ofrecer a quienes aspiran a comprar una propiedad, han limitado el acceso al crédito hipotecario para muchas familias del país. Según reporta el Banco Central, las tasas de interés para créditos hipotecarios han superado el 5% en los últimos años, lo que ha incrementado así el pie requerido para adquirir una vivienda y a su vez, ha disminuido la capacidad de endeudamiento de las familias chilenas. Esto ha generado una contracción en la demanda de viviendas, lo que se ve reflejado en el incremento del stock de viviendas terminadas y sin vender. Según la CChC, en 2024, el 36% de la oferta de viviendas nuevas corresponde a unidades de entrega inmediata, lo que evidencia la incapacidad del mercado para absorber la oferta disponible.

Restricciones administrativas y burocráticas

Otro factor clave en la crisis habitacional es la “permisología” o los problemas asociados a la obtención de permisos de edificación. Según la ADI, los tiempos de permisos para edificación han aumentado un 25,8% en los últimos 10 años, lo que ha generado un impacto significativo en los costos financieros de los proyectos y ha añadido un componente de incertidumbre en el desarrollo de nuevas obras. Esta demora en la tramitación de permisos ha disuadido a muchas empresas constructoras de iniciar nuevos proyectos, contribuyendo al estancamiento de la industria.

En este contexto, la falta de agilidad en la aprobación de proyectos ha sido un obstáculo importante para la construcción de nuevas viviendas. Las trabas administrativas, sumadas a las condiciones económicas adversas, han generado un clima de incertidumbre en el sector de la construcción, lo que ha llevado a una disminución en la inversión privada y, en consecuencia, a una reducción en la oferta de viviendas.

Desigualdad en el acceso a la vivienda

La crisis habitacional también ha puesto de manifiesto las desigualdades en el acceso a la vivienda en Chile. Mientras que las familias de ingresos altos aún pueden acceder a financiamiento para adquirir una vivienda, las familias de ingresos medios y bajos enfrentan mayores dificultades para hacerlo. Según el informe “Déficit Cero”, 877.900 familias chilenas destinan más del 30% de su ingreso mensual al pago de arriendo, lo que limita su capacidad de ahorro y, en última instancia, de adquirir una vivienda propia.

Este problema se agrava aún más en las regiones más vulnerables, como el Maule, donde el déficit habitacional ya alcanza las 25.000 viviendas. Muchas de estas familias llevan años esperando una solución habitacional, lo que las ha llevado a vivir en condición de allegados junto a otros familiares, o en condiciones de arriendo precario. Esta situación no solo afecta su calidad de vida, sino que también genera una mayor desigualdad en el acceso a la vivienda propia, perpetuando un ciclo de pobreza y exclusión social.

- **Propuesta de un Plan de Vivienda 2030**

Frente a la crisis habitacional que enfrenta Chile, es imperativo desarrollar un plan integral que aborde de manera estructural los problemas del sector y garantice el acceso a la vivienda para todas las familias chilenas. En este sentido, urge poder articular todas las instituciones del Estado, como lo son el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), Dirección General de Aguas (DGA), Dirección de Obras Hidráulicas (DOH), Bienes Nacionales, Municipios, comprometiendo financiamiento, voluntad política y técnica, y actualización a la regulación actual, a fin de agilizar todo el proceso que implica la construcción de nuevas viviendas. Así mismo, comprometer a la empresa privada, a través de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF), inmobiliarias, entidades patrocinantes y empresas constructoras, para el desarrollo de un "Plan de Vivienda 2030", que se base en tres pilares fundamentales: la agilización de la construcción de viviendas, el acceso al crédito para las familias y los incentivos a las empresas constructoras.

Agilización de la construcción de viviendas

Uno de los principales desafíos que existen para abordar el déficit habitacional es la agilización en los procesos de construcción de nuevas obras de viviendas. Para ello, es fundamental que se implementen medidas que reduzcan los tiempos de espera para la obtención de permisos de edificación y que se simplifiquen los trámites administrativos que esto conlleva. Esto incluye la digitalización de los procesos en

los municipios y la creación de una plataforma única de gestión de permisos, que permita a las empresas constructoras realizar sus solicitudes de manera más ágil y a su vez transparente.

Además, es necesario que el Gobierno implemente un sistema de incentivos para que las empresas constructoras se comprometan a desarrollar proyectos habitacionales en regiones más vulnerables, como el Maule. Esto podría incluir la exención de impuestos para proyectos que se desarrollen en comunas con mayor déficit habitacional, así como la asignación de subsidios a las empresas que construyan viviendas de bajo costo.

Así también, incorporar criterios de ruralidad, entregando una bonificación e incentivo adicional a la construcción de viviendas en zonas del Maule con baja densidad y que muchas veces terminan siendo postergadas, ya que no resultan atractivas para las empresas constructoras, perjudicando así a las familias que residen en dichas comunas y que anhelan poder conseguir una vivienda, pero que a su vez no desean migrar hacia las grandes ciudades.

Facilitar el acceso al crédito para las familias

El acceso al crédito hipotecario es otro de los pilares fundamentales que se deben abordar en la discusión de cara a la elaboración de un "Plan de Vivienda 2030". Para garantizar que todas las familias puedan acceder a una vivienda propia, es necesario que se implementen medidas que faciliten el acceso al financiamiento. Esto incluye la creación de un fondo para créditos hipotecarios, que cuenta con la garantía estatal, permitiendo a miles de familias de ingresos medios y bajos poder acceder a financiamiento en condiciones más favorables, y que actualmente el sistema financiero los mantiene al margen.

Además, instar la creación de un programa de subsidios para el pie de la vivienda, que permita a las familias ahorrar más rápido y acceder a créditos hipotecarios con tasas de interés más bajas. Este programa podría estar vinculado a cuentas de ahorro para la vivienda, donde el Estado aportaría una cantidad proporcional al ahorro de las familias.

Incentivos para las empresas constructoras

Para fomentar el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales, es necesario que el gobierno implemente un sistema de incentivos para las empresas constructoras. Esto incluye la reducción de impuestos para proyectos de vivienda social y la creación de un fondo de financiamiento para la construcción de viviendas de bajo costo. Además, resulta necesario poder discutir la implementación de un programa de

subsidios que fomente la adquisición de terrenos, que permita a las empresas constructoras acceder a terrenos fiscales a precios más bajos, lo que reduciría los costos de construcción y permitiría a su vez el desarrollo de viviendas más asequibles.

En síntesis, la crisis habitacional que enfrenta Chile requiere de un plan integral que aborde de manera estructural los problemas del sector y garantice el acceso a la vivienda para todas las familias chilenas. Trabajar en un "Plan de Vivienda 2030" es fundamental a fin de explorar soluciones concretas para agilizar la construcción de viviendas, facilitar el acceso al crédito y fomentar el desarrollo de proyectos habitacionales, con el objetivo de resolver el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida de las familias chilenas.