

Fecha: 07-12-2024

Fuente: Fast Check

Título: **Ola migratoria, encarecimiento del suelo y restricciones para construir: las razones que impulsan la crisis habitacional**

Visitas: 1.311

VPE: 18.768

Favorabilidad: No DefinidaLink: <https://www.fastcheck.cl/2024/12/07/ola-migratoria-encarecimiento-del-suelo-y-restricciones-para-construir-las-razones-que-impulsan-la-crisis-habitacional/>

La crisis habitacional es un problema que ha tomado más relevancia.

Distintos factores han agudizado la situación, uno de ellos es el auge de la población migrante, sin embargo, especialistas comentan otras razones y proponen soluciones al respecto. Por Álvaro Marchant La crisis habitacional de los últimos años ha generado diversas consecuencias, tanto para las personas que quieren acceder a una vivienda como para el mercado inmobiliario. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo (OCDE) publicó un informe, difundido este mes, en el que se detalla que en los últimos 12 años la cantidad de personas propietarias en Chile ha disminuido de un 65% a un 57%. Según consignó el Diario Financiero, la caída de 8,5 puntos porcentuales dejan a Chile como el país con la mayor cantidad de pérdidas de propietarios desde 2010 a 2022. Ante el auge de este fenómeno, las autoridades han debido destinar más recursos y duplicar los esfuerzos para responder a la problemática.

Por esta razón, en el presupuesto 2025 se estableció que los ingresos para construir viviendas sociales será de \$4,9 billones, lo que se traduce en un 14,6 % más que el de 2024. Y es que una de las promesas del gobierno es entregar un total de 260.000 viviendas, por lo que robustecer los esfuerzos responde a dicha meta.

A partir de los datos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), hasta octubre de este año las viviendas terminadas y entregadas son 156.937, es decir el 60% de lo prometido. ¿Por qué la crisis habitacional se ha agudizado en los últimos años? Un reflejo del auge de la crisis habitacional es el aumento de campamentos a lo largo de Chile.

Según el último reporte del Minvu en Chile existen 1.432 campamentos, mientras que en 2023 la cifra era de 1.091. Contrarrestar la realidad de los campamentos es una situación que no sólo ha generado conflictos en materia de vivienda, sino que también en la seguridad de quienes lo habitan.

Sin ir más lejos, el mes pasado más de 50 casas del campamento "Dignidad" en la comuna de La Florida se incendiaron por causas que aún se investigan. No obstante, el hecho desembocó en que todas las personas fueran trasladadas a albergues y con la prohibición de volver al territorio. Así las cosas, es complejo adjudicar solo una razón a las problemática habitacional, sin embargo, existe claridad y consenso acerca de cuáles son las razones que más impactan en la crisis. Luis Valenzuela, arquitecto y director del Centro de Inteligencia Territorial de la **Universidad Adolfo Ibáñez (UAI)**, comenta que "en el caso de Chile se ha juntado un fenómeno migratorio importante; social, debido al hacinamiento y los conflictos internos que esto produce; y también económico, donde la gente migra hacia lugares buscando nuevas oportunidades de empleo.

Y todo eso, en un periodo muy corto de tiempo". En la misma línea, Valenzuela agrega que "además el aparato estatal encargado de generar subsidios y viviendas sociales, estaba en un periodo en que no había tanta necesidad y, por ende, la reacción del Estado tiende a ser mucho más lenta.

Agravando eso, la situación se manifiesta en el asentamiento de campamentos, realidad que en Chile nos costó mucho tiempo en aceptar". La plataforma Déficit Cero contabilizó el aumento de la demanda desde 2002 a 2022. Según las cifras la cantidad de hogares en busca de una vivienda comienza a aumentar en 2015, experimentando el peak en 2018 con 114.391 familias. No obstante, desde 2019 las cifras han ido en una baja sostenida. El explosivo auge del 2018 coincide con la ola migratoria.

Es más, de las 114 mil familias, 75 mil correspondían a familias migrantes. "Hay escasez de suelo y hay un motivo cultural de no querer tener programas e iniciativa de integración social, es decir, que ciertos barrios tengan personas de diversos grupos económicos viviendo en ellos.

Lo que produce que la búsqueda para encontrar territorios aptos para la vivienda sea extremadamente difícil", enfatiza Luis Valenzuela. Rodrigo Mora, profesor asociado del Departamento de Urbanismo FAU de la Universidad de Chile, en parte, difiere de la premisa planteada por su colega. Para Mora, si bien la crítica es justificada, priorizar entre calidad y cantidad es una decisión que se debe tomar "justificando la elección". "Si yo no tengo nada y ahora tengo una vivienda donde puedo ir al baño, que me da agua potable, eso siempre es mejor que nada. Hay que ser más sincero y decir que, en realidad, vamos a optar por la cantidad en vez de la calidad, porque tenemos un problema brutal a niveles absurdos". La situación inmobiliaria que agudiza la crisis. Por otra parte, Mora plantea que el costo del suelo, el auge de los precios de



Compartir:

Por Álvaro Marchant

La crisis habitacional de los últimos años ha generado diversas consecuencias, tanto para las personas que quieren acceder a una vivienda como para el mercado inmobiliario.

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo (OCDE) publicó un informe, difundido este mes, en el que se detalla que en los últimos 12 años la cantidad de personas propietarias en Chile ha disminuido de un 65% a un 57%. Según consignó el Diario Financiero, la caída de 8,5 puntos porcentuales dejan a Chile como el país con la mayor cantidad de pérdidas de propietarios desde 2010 a 2022.

Ante el auge de este fenómeno, las autoridades han debido destinar más recursos y duplicar los esfuerzos para responder a la problemática. Por esta razón, en el presupuesto 2025 se estableció que los ingresos para construir viviendas sociales será de \$4,9 billones, lo que se traduce en un 14,6% más que el de 2024.

Y es que una de las promesas del gobierno es entregar un total de 260.000 viviendas, por lo que robustecer los esfuerzos responde a dicha meta. A partir de los datos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), hasta octubre de este año las viviendas terminadas y entregadas son 156.937, es decir el 60% de lo prometido.



¿Por qué la crisis habitacional se ha agudizado en los últimos años?

Un reflejo del auge de la crisis habitacional es el aumento de campamentos a lo largo de Chile. Según el último reporte del Minvu en Chile existen 1.432 campamentos, mientras que en 2023 la cifra era de 1.091.

Contrarrestar la realidad de los campamentos es una situación que no sólo ha generado conflictos en materia de vivienda, sino que también en la seguridad de quienes lo habitan. Sin ir más lejos, el mes pasado más de 50 casas del campamento "Dignidad" en la comuna de La Florida se

materiales y las restricciones para construir son factores que agudizan la crisis habitacional, dado que esta combinación se ha traducido en un “encarecimiento de los créditos”. </p><p> “Desde la oferta tienes varios problemas: primero, la escasez de suelo, porque hay muchas comunidades que se han puesto cada vez más restrictivas en torno a la altura y la densidad donde se puede edificar y eso levanta el precio del suelo.

Y, en segundo lugar, un encarecimiento de los materiales y la construcción”, subraya Valenzuela. </p><p> Según datos de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), los permisos de edificación de viviendas han ido en una baja sostenida en los últimos años.

En 2022 se registraron 9.510.013 permisos, al año siguiente la cifra bajó a 7.280.086, y en lo que va de este año las autorizaciones están en 4.250.050 .</p>

<p> Asimismo, a partir de los datos del Cámara Chilena de la Construcción, el índice de Precios de Materiales e Insumos de Construcción 2024, hasta octubre de este año, ha experimentado una variación anual del 1,3%. Por otra parte, los costos de Edificación Altura a septiembre, sufrieron una modificación anual del 6,8%.</p><p> Las posibles soluciones a un problema histórico</p><p> Aunque la crisis habitacional es una problemática de años y difícil de resolver, hay cierta claridad en cuanto a las directrices que podrían mejorar la situación. </p><p> Para la directora de políticas públicas de Déficit Cero, Trinidad Vidal, las soluciones al problema deben comenzar con incluir medidas integrales que contemplen las distintas dimensiones de la demanda habitacional en Chile. </p><p> “Es fundamental diseñar políticas que reconozcan la diversidad de los hogares, incluyendo unipersonales, adultos mayores y sectores medios”, añadió Vidal. </p><p> En la misma línea plantea que se impulsen soluciones habitacionales transitorias y barrios transitorios. </p><p> “Otro factor que podría ayudar a solucionar la crisis es la planificación territorial inclusiva, lo que se puede hacer actualizando los planes reguladores comunales con un enfoque en reducir el déficit habitacional y promover la integración urbana, lo que es esencial para el desarrollo sostenible de las ciudades”, precisó Trinidad Vidal. </p><p> En último lugar, otra de las medidas planteadas por la profesional, es un sistema de concesiones de viviendas públicas para el arriendo, además de mecanismos para mejorar y aumentar la eficiencia de los instrumentos de planificación. </p><p> La Ley de Intregación Social que aún no puede ser aplicada</p><p> El pasado 27 de mayo el Congreso publicó la Ley de Integración Social, normativa cuya finalidad era mejorar el desarrollo de las ciudades, aumentando la construcción de viviendas con integración social, mediante una densificación equilibrada y otorgándole mayores facultades al Minvu para construir en ciertos territorios. </p><p> Además, obligaba a los municipios a actualizar los planes reguladores que incentiven la construcción de viviendas de interés público en zonas con buenos estándares de urbanización.

Sin embargo, su aplicación requiere que todos los planes reguladores del país estén actualizados, burocratizando su aplicación. </p><p> Con la finalidad de que este proceso se lleve a cabo, esta semana el ministro Carlos Montes presentó en el Congreso un proyecto de ley que busca reducir el plazo de aplicación de planes reguladores.

Concretamente, busca que éstos se aprueben en máximo 3 años. </p><p> Fast Check CI se contactó con el Minvu para conocer qué otras medidas se están aplicando para contrarrestar el escenario de los campamentos, no obstante, hasta el cierre de esta nota no hubo respuesta al respecto. </p><p> Te puede interesar:</p>