

Cristián Martínez
Fundador de Crece Inmobiliario,
Ingeniero Comercial.



Déficit de 1 millón de viviendas: el desafío pendiente a resolver por el próximo gobierno

Los cambios de gobierno siempre representan un punto de inflexión para el mercado inmobiliario. Acá no se trata de optimismo o pesimismo en lo político, sino que de certidumbre regulatoria y señales económicas concretas. Hoy, a solo semanas de la asunción de una nueva administración, nos encontramos frente a un déficit habitacional de aproximadamente un millón de viviendas que no puede seguir siendo tratado como una simple estadística en un informe ministerial.

Esta cifra no es por arte de magia, ya que producto de los costos de construcción que escalaron sin control, créditos hipotecarios cada vez más restrictivos y entramados burocráticos que transformaron proyectos viables en pesadillas administrativas para las inmobiliarias, generaron, en su conjunto, el escenario actual. Por esto, resolver esta crisis requiere de una hoja de ruta con medidas tangibles que conecten la oferta inmobiliaria con la capacidad real de pago de las familias chilenas.

Como norma, la inversión en desarrollo inmobiliario se evalúa sobre dos variables fundamentales: certeza institucional y demanda efectiva. La primera determina si el contexto político y regulatorio justifica inversiones de largo plazo en un país; la segunda define si existirán compradores o arrendatarios capaces de absorber esa oferta cuando los proyectos finalmente se concreten.

Siguiendo esa línea, hay que comprender que se puede impulsar la construcción con todos los incentivos tributarios imaginables a los desarrolladores, pero si las familias no logran acceder al crédito hipotecario o carecen de subsidios que reduzcan significativamente las barreras de entrada, todo será un fracaso.

En concreto, las iniciativas que se han discutido públicamente -como el subsidio para la adquisición de terrenos ("Plan tu Casa") o la eliminación gradual de contribuciones para la primera vivienda ("Plan no más contribuciones")- representan pasos en la dirección correcta. Sin embargo, resultan claramente insuficientes si no se acompañan de políticas robustas para democratizar el acceso al financiamiento.

El subsidio a la tasa, instrumento que ya demostró impacto real, debería mantenerse. El facilitar el crédito para los segmentos medios y reducir drásticamente la carga inicial para quienes buscan su primera vivienda no es algo ideológico, sino que práctico, ya que se impulsa el mercado generando más demanda efectiva que justifique la inversión privada.

Por otro lado, otro aspecto que desalienta proyectos es la excesiva "permisología". Todo lo que permita estandarizar procesos municipales y acelerar evaluaciones ambientales puede reducir tanto costos como plazos, permitiendo que más proyectos lleguen al mercado con precios competitivos. Es importante recalcar que esto no significa abandonar estándares de calidad o protección ambiental, sino de hacer que la regulación funcione de manera ágil y óptima.

El próximo ciclo político debe entregar señales sólidas y medidas concretas en tres ejes: crédito accesible, subsidios inteligentes y simplificación regulatoria efectiva. Una fórmula que combine incentivos fiscales y regulatorios para desarrolladores, con subsidios bien focalizados, programas efectivos de apoyo al acceso crediticio y una modernización administrativa que acorte los tiempos de ejecución de proyectos, pueden ser medidas que logren el cometido final: reducir de una vez por todas el déficit.