

Normativas locales tensionan la meta de 260 mil viviendas nuevas en este Gobierno:

Precio del suelo se suma a las trabas para la construcción de viviendas con subsidio

Frente al encarecimiento de terrenos y obstáculos de disposiciones que dificultan nuevos proyectos, expertos plantean dejar los desarrollos masivos y apostar por una "acupuntura urbana" que densifique y con foco en la localización.

PABLO CORREA L.

El aumento en el valor del suelo en los últimos años es uno de los factores que han encarecido el acceso a la vivienda en Chile. Esto se observa tanto en el mercado privado como en el que requiere de subsidios para conseguir una casa o departamento. En el caso de los proyectos con ayuda estatal, otro problema que se añade es la compra por parte del fisco de paños muy grandes, que implica mayores costos y esfuerzos para el Estado.

Así lo señalan diversos expertos y se constata también al revisar algunas cifras de adquisición de tierras realizadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu).

Plan habitacional

A tres años de su lanzamiento, el Plan de Emergencia Habitacional (PEH) impulsado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) registra un 78,66% de avance a nivel nacional, con más de 204 mil viviendas terminadas o entregadas entre marzo de 2022 y junio de 2025. Si bien el Gobierno proyecta cumplir con la meta de 260 mil soluciones habitacionales, el menor avance en algunas regiones relevantes como Antofagasta (34,98%), Tarapacá (53,52%) y la Región Metropolitana (63,51%) revela cuán complejo se ha vuelto ejecutar proyectos en zonas de alta demanda.

El problema no es solo de construcción, sino también de suelo. Según cifras del Minvu, en 2022 se adquirieron 212,5 hectáreas para iniciativas habitacionales, a un precio promedio de 3,90 UF por metro cuadrado (m²). En 2023, la superficie adquirida bajó a 66,2 hectáreas (-68,8%) a un valor medio de 3,4 UF por m². En 2024, el Minvu solo compró

17,57 hectáreas, en Aysén, Magallanes y Valparaíso, regiones con valores más bajos.

En Antofagasta, la región menos avanzada en el PEH, se compraron 2,48 hectáreas en 2022 a 9,45 UF por m², mientras que en 2023 se adquirieron 0,13 hectáreas a 7,2 UF/m². En 2024 no se ha registrado ninguna compra en esa zona del norte.

En la Región Metropolitana, el fisco adquirió 91,77 hectáreas en 2022 a 5,23 UF por m² y solo 9,65 hectáreas en 2023, pero a un precio 60,4% más alto (8,39 UF por m²). El año pasado no se registraron compras.

Desde el Minvu explican que "las diferencias de precio promedio pagado entre los años 2022 y 2024 responden a las diferencias de precios en las ciudades donde se concentraron las adquisiciones. En 2022, la gestión de suelos se concentró en áreas metropolitanas, en tanto que en 2023 y, especialmente, en 2024, las adquisiciones se concentraron en ciudades intermedias".

El director ejecutivo de la Asociación de Desarrollo de Viviendas Sociales (ADVS), Carlos Marambio, advierte que el encarecimiento del suelo urbano no es el único factor que afecta la ejecución de proyectos habitacionales. Asegura que el alza en el pre-

Lo que pagó el fisco por m² para viviendas sociales en cada región en 2022 y 2023

Región	UF/m² 2022	Superficie 2022 (ha)	UF/m² 2023	Superficie 2023 (ha)
Antofagasta	9,45	2,48	7,20	0,13
Atacama	5,25	3,41		
Coquimbo	2,66	34,93	1,36	14,53
Valparaíso	1,16	49,19	3,73	14,65
R. Metropolitana	5,23	91,77	8,39	9,65
O'Higgins	1,88	15,83	1,10	2,62
Los Ríos			0,78	7,23
Los Lagos	1,76	12,50	1,55	17,4
Aysén	1,09	2,38		

Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

EL MERCURIO

cio de los terrenos, particularmente en el norte del país, se combina con mayores costos de construcción y restricciones normativas que dificultan la densificación.

Además, Marambio indica que "suelos bien localizados tienen un costo mayor, que obliga a densificar para poder pagarlos, y vemos que las normativas comunes van en sentido contrario (...) Esto hace que encontrar suelos sea una operación cada vez más compleja".

Otro obstáculo, apunta, es que

incluso dentro del límite urbano existen terrenos que no cuentan con factibilidad sanitaria, lo que impide su uso inmediato. En este contexto, subraya que los subsidios "deben ser adecuados a los costos de los proyectos y que estén actualizados para no incentivar que los proyectos solo sean viables en suelos baratos".

Fabián García, *country manager* de la consultora Tinsa, indica que la discusión sobre déficit habitacional no debe centrarse únicamente en alcanzar metas numéricas. Para él, la clave está en

el tipo de urbe que se construye. "Tener ciudades que sean caminables, tener equipamiento suficiente (...) farmacias, supermercados, hospitales, colegios", precisa.

García advierte que errores del pasado, como lo ocurrido en Bajos de Mena (Punto Alto), reflejan los problemas de un enfoque centrado en cantidad. "Se habitó un territorio pequeño en Punto Alto con la misma población que había en Rancagua, sin ninguna farmacia, sin ningún colegio, sin nada", grafica.

El director comercial de AGS Visión Inmobiliaria, Rodrigo Aravena, apunta a errores estratégicos del Estado en la compra de suelos. Plantea que el Serviu eleva indirectamente los valores al adquirir grandes paños de terreno, lo que termina influyendo en las expectativas del mercado.

Cita los casos de Ciudad del Niño (San Miguel) y Pedro Fontova (Huechuraba), donde se planificaron proyectos de 800 a 1.000 viviendas, lo que en su opinión compromete la calidad urbana. Como alternativa, Rodrigo Aravena propone "un trabajo mucho más de 'acupuntura urbana'", enfocado en proyectos de entre 150 y 300 viviendas, mejor integrados con el entorno.

Ignacio Aravena, investigador de Fundación Piensa y fellow en economía urbana de London School of Economics, enfatiza que la capacidad del Estado para avanzar en el PEH depende del sector privado. "El Estado no

construye viviendas y, por lo tanto, su capacidad de respuesta depende de que existan condiciones adecuadas para que el sector privado participe", dice. Entre los obstáculos más relevantes, destacan las restricciones al crédito hipotecario y el alza en los costos de construcción.

Crítica a política de desarrollo

Sobre la caída progresiva en la adquisición de suelos por parte del Minvu, Ignacio Aravena cuestiona la baja de compra de terrenos por parte del fisco. "En tres años se pasó de adquirir 212,5 hectáreas a solo 17,5. Es decir, menos de un 10% respecto del inicio". También señala que "en general, el desafío en la gestión del suelo está en el precio pagado y no en influir el mercado (...) si hay un riesgo de que gestione mal y pague más que otras empresas".

El arquitecto y urbanista Iván Poduje critica la estrategia del Gobierno en la compra de terrenos: "Me parece una estrategia muy mala, muy lenta, muy cara". Para él, los límites autoimpuestos por el Estado, junto con los trámites normativos, dificultan el avance. "Las normas que se requieren para construir estas viviendas hay que cambiarlas con un trámite burocrático que el propio Estado hace lento", afirma.

Sobre el modelo de edificación en altura para vivienda social, Poduje plantea que "eso implica hacinamiento, y en algunos casos segregación (...) bloques de cuatro pisos, que, al no tener ascensores, dejan a los adultos mayores postrados". Considera que seguir construyendo edificios de este tipo perpetúa problemas urbanos: "Meter a las familias en departamentos que no tienen posibilidad de crecer (...) favorece la segregación, el hacinamiento, la violencia intrafamiliar y los delitos (...) lo que hay que hacer (...) es demoler edificios en muy mal estado, con mucho hacinamiento y control delictual, y construir viviendas de mejor estado".

“El Estado no construye viviendas y, por lo tanto, su capacidad de respuesta depende de que existan condiciones adecuadas para que el sector privado participe”.

IGNACIO ARAVENA
INVESTIGADOR DE FUNDACIÓN PIENSA

“(Los subsidios) deben ser adecuados a los costos de los proyectos y que estén actualizados para no incentivar que los proyectos solo sean viables en suelos baratos”.

CARLOS MARAMBIO
DIRECTOR EJECUTIVO DE LA ASOCIACIÓN DE DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES

“Meter a las familias en departamentos que no tienen posibilidad de crecer (...) favorece la segregación, el hacinamiento, la violencia intrafamiliar y los delitos”.

IVÁN PODUJE
ARQUITECTO Y URBANISTA