

Contribuciones: la punta del iceberg



LA SEMANA PASADA, LA CONTROVERSIAS SOBRE LAS CONTRIBUCIONES DE LA VIVIENDA SE TOMÓ EL DEBATE POLÍTICO. Los reclamos no debieran sorprender porque en los últimos diez años la recaudación por este impuesto ha subido un 89% por sobre el IPC, mientras que el ingreso nacional bruto disponible lo ha hecho en solo 19%, una enorme disparidad.

Pero el problema es mucho más profundo que el de las contribuciones, porque la disparidad es indicativa de una brecha entre el precio de la vivienda –que es la base para calcular las contribuciones– y los ingresos, lo que revela una falta de acceso a la vivienda que se ha agudizado en la última década.

Las cifras confirman contundentemente esta apreciación. En efecto, entre 2013 y 2023, el precio real de las viviendas nuevas aumentó en 54%, mientras que el ingreso de los hogares lo hizo en solo 14% (ABIF). No debiera sorprender, entonces, que hoy haya más de cien mil unidades recién construidas sin vender, mientras el déficit habitacional alcanza a más de medio millón de viviendas. Puesto en simple, no han faltado inmobiliarios entusiastas, constructoras diligentes, ni familias necesitadas de vivienda. Lo que no ha habido es plata.

Por un tiempo, y hasta bien entrada la década pasada, las consecuencias de la brecha entre precios de vivienda e ingresos se vio mitigada por la amplia disposición de crédito hipotecario y las bajas tasas. Ello, debido al bajo costo de fondos de los bancos, solventado por un crecimiento sostenido de un mercado de capitales aún no presionado por la demanda del fisco para financiar su deuda.

Pero, como se sabe, las cosas han cambiado radicalmente desde entonces. El stock de bonos bancarios, que había subido ininterrumpidamente de 40.000 millones de dólares en 2013 hasta 80.000 millones en 2019, sufrió un golpe con los retiros previsionales. Cayó a 70.000 millones, quedando de ahí en adelante estancado. En este mercado, ahora más estrecho, entró el Estado a financiar una deuda que creció en más de 100.000 millones de dólares desde 2013 a la fecha, a consecuencia del gasto público desmedido. La competencia del Estado por levantar recursos en un

mercado más contraído contribuyó, qué duda cabe, a elevar el costo de fondos de los bancos, haciendo subir las tasas.

Un flamante programa de gobierno busca ahora subsidiar la tasa de interés hipotecaria. Los subsidios elevarán el gasto público, para bajar tasas de interés que permanecen altas debido, en no poca medida, al exceso de gasto público. Sin perjuicio del beneficio inmediato del programa, el asunto parece teatro del absurdo: sube el gasto público para contrarrestar los efectos del gasto público.

Dejemos hasta ahí el financiamiento de la vivienda y vayamos ahora al precio.
El precio de la vivienda ha subido a causa de regulaciones sinsentido y mayor carga tributaria. En cuanto a las

El precio de la vivienda ha subido a causa de regulaciones sinsentido y mayor carga tributaria (...) una crisis social en ciernes que señala el término del sueño de la casa propia”.

primeras, destacan las anacrónicas densidades en los planos reguladores comunales, que siguen la práctica de varias décadas atrás, cuando la demografía –una familia típica de cuatro integrantes o más– era muy distinta de la actual –de solo 2,8 personas en promedio–. Los inmobiliarios, entonces, para satisfacer normas de densidad propias de otra época, deben incluir en sus edificios unidades destinadas a familias hoy virtualmente imaginarias –amplios departamentos de tres dormitorios– para poder vender lo que demandan las familias reales, unidades de menor tamaño y menos dormitorios. Ello eleva el costo para la familia real, con el fin de atender a una familia imaginaria.

Mención aparte merecen las regulaciones comunales de

constructibilidad, altura o densidad, que a menudo se establecen con total prescindencia de la cercanía al metro. La red de Metro en Santiago es hoy un 50% más extensa que hace 15 años y sigue extendiéndose a un costo de 100 millones de dólares el km. No tiene sentido que el Estado siga invirtiendo en la red sin obtener réditos sociales más amplios en términos de acceso a la vivienda, a causa de regulaciones comunales que no reconocen la nueva realidad urbana.

En el ámbito de las viviendas sociales también hay regulaciones de recaudación se hicieron en la reforma de 2014 que prohibieron por ley las economías de escala: las unidades por condominio social no pueden ser más de 160. Por otra parte, no puede haber más de 50 metros de distancia de la puerta a la calle, a pesar de que dicho trecho es muchas veces superado en viviendas no sociales.

En cuanto a la carga tributaria, quién sabe qué estimaciones de recaudación se hicieron en la reforma de 2014 que impuso el IVA a las viviendas nuevas, pero cualquiera que hayan sido, han devenido también imaginarias en un mercado donde la ausencia de demanda tiene a la construcción de viviendas en su punto más bajo desde que existen registros.

Por su parte, la eliminación del Crédito Especial a las Empresas Constructoras, CEEC, aplicable a unidades de 4.000 UF o menos (reforma de 2021), también siguió el guion del teatro del absurdo. Redujo a tal nivel las utilidades de las empresas constructoras de viviendas sociales que el Ministerio de Vivienda (Minvu), después de una costosa transición, tuvo que admitir precios más altos para dichas viviendas, so pena de cesar de proveer estas soluciones. Así, lo que Hacienda creía ganar con la eliminación de la exención tributaria, lo pagó el Minvu casi enteramente de vuelta en precios más altos de las viviendas sociales.

En suma, la punta del iceberg son las contribuciones, pero por debajo el témpano es gigante: una crisis social en ciernes que señala el término del sueño de la casa propia. Y las causas no son especialmente misteriosas: exceso de gasto público, regulaciones sin sentido y cargas tributarias disuasivas de la inversión.