LITORALPRESS

Fecha: 22-06-2025
Medio: El Heraldo
Supl. : El Heraldo
Tipo: Noticia general
Título: La paradoja del sobrestock y el déficit de vivienda

Pág. : 3
Cm2: 375,5
VPE: $ 750.996

Tiraje: 3.000
Lectoría: 6.000
Favorabilidad: No Definida

La paradoja del sobrestock y el déficit de vivienda

Beatriz Mella Lira, Directora Centro CIUDHAD, Universidad Andrés Bello

Hoy Chile vive una paradoja urbana difícil de ignorar: mientras más de 100 mil viviendas nuevas están terminadas pero vacías, unas 700 mil familias siguen esperando una solución habitacional. Si bien esta comparación puede parecer —en muchos sentidos— como comparar peras con manzanas, la coexistencia de ambas cifras revela un síntoma estructural: la desconexión entre la asequibilidad de las viviendas que se producen y la limitada capacidad de los subsidios actuales para cerrar esa brecha.

En los últimos 20 años, los precios de la vivienda han crecido más del doble que los ingresos de los hogares. Muchas de las unidades en stock se ubican en zonas con buena infraestructura de transporte y servicios, lo que en teoría debería facilitar su comercialización. Sin embargo, el encarecimiento sostenido del suelo urbano ha sido el principal responsable del alza en los costos finales, seguido por el aumento en los precios de materiales, permisos e impuestos asociados. Por otro lado, Como señala el informe "Vivienda asequible: hablemos del precio" (ADI – CPP UC, 2024), una parte importante del sobrestock corresponde a unidades de precio medio o medio-alto, que no califican para subsidios como el DS49 o DS19, pero que tampoco resultan atractivas para compradores de mayores ingresos en un contexto de tasas elevadas y menor dinamismo económico.

En este contexto, candidatos presidenciales de distintos sectores ya han propuesto metas de entre 80 y 100 mil viviendas por año, lo que muestra cierto consenso político sobre la magnitud del esfuerzo requerido. Sin embargo, lo que enfrentamos no es sólo una crisis de producción, sino además una crisis de acceso. Las familias no pueden pagar lo que cuesta la vivienda disponible y muchas no califican para un crédito hipotecario debido a sus bajos ingresos o condiciones laborales informales.

Entonces, si bien es relevante incentivar la industria de la construcción como motor de recuperación económica, la brecha entre oferta y demanda es un problema estructural que no se resuelve únicamente construyendo más unidades. De hecho, la estrategia predominante de los últimos 30 años (centrada en la entrega de subsidios individuales a la demanda) ha mostrado limitaciones, siendo en el último tiempo incapaz de adaptarse a un escenario con alta informalidad laboral y restricción del crédito.

Resulta indispensable reorientar el foco, pasando de la cantidad de viviendas construidas hacia una noción más integral: soluciones habitacionales que consideren tanto la producción como el acceso efectivo. Esto implica diversificar las estrategias: desde garantías de crédito y subsidios al arriendo con opción de compra, hasta programas de arriendo protegido y políticas de densificación planificada. Resolver la paradoja requiere reconocer que la política habitacional articula suelo, ciudad y equidad urbana.

Volviendo a la lógica de las peras y manzanas, la existencia simultánea de un sobrestock y un déficit no es un problema contable, sino la expresión visible de un sistema que ha priorizado la producción sin asegurar el acceso. Resolver esta paradoja no implica simplemente movilizar unidades vacías, sino asumir que el déficit habitacional no es solo un asunto numérico, sino profundamente estructural. Pensando en los futuros gobiernos, no bastará con fijar metas de construcción, sino que será fundamental abordar las barreras de acceso financiero, integrar estrategias de planificación urbana a nivel local y diversificar los usos de suelo en áreas bien conectadas. Todo esto debe hacerse alineado con medidas que impulsen la economía y reactiven el sector sin profundizar las desigualdades existentes.