

Un problema del porte de una casa

Más del 70% de los chilenos está preocupado o muy preocupado por lo difícil que es conseguir o mantener una vivienda adecuada (OCDE, 2024). En efecto, la vivienda es una necesidad básica que condiciona las oportunidades y calidad de vida de las personas. Al mismo tiempo, constituye el principal activo de las familias y su mayor deuda (Banco Central, 2021).

Un reciente informe de Espacio Público pone de manifiesto un dato preocupante: Chile es uno de los países del mundo donde más han subido los precios de las viviendas en los últimos 15 años. En el contexto de la OCDE, Chile ocupa el sexto lugar en el ranking de países donde más ha aumentado la razón entre el precio de las viviendas y el ingreso de los hogares.

Así, según la Cámara Chilena de la Construcción, hoy una familia necesita el equivalente a 11,4 años de ingresos para comprar una vivienda promedio, mientras que en 2009 bastaban 3,9 años. El acceso ha caído también según otras mediciones, que consideran las condiciones del crédito hipotecario (pie, tasa y plazo) y la evolución de los precios de arriendo.

El deterioro en el acceso a la vivienda

pone en riesgo el bienestar de miles de familias, aumenta su estrés financiero y contribuye a generar situaciones de tenencia insegura y hacinamiento. Por ello, mejorar este acceso debe ser una prioridad para cualquiera que aspire a gobernar el próximo año. Para lograrlo, se deberán enfrentar al menos dos problemas.

Primero, hay un tema de fondo: la demanda por viviendas ha crecido, pero la oferta no se ha ajustado en la misma medida. Por un lado, más familias buscan un hogar. Al crecimiento natural se suma que cada vez viven menos personas por hogar y que hubo un importante *shock* migratorio entre 2014 y 2021. Por otro lado, la oferta ha sido inelástica. A ello ha contribuido el aumento de los costos debido al alza en los precios de materiales, la limitada disponibilidad de terrenos y las regulaciones. Se suma también la sostenida caída en la productividad del sector construcción.

“Un punto de partida para el futuro gobierno será abordar ambos problemas: la rigidez de la oferta y la situación actual del mercado inmobiliario”.

El segundo problema es la difícil situación que vive actualmente el mercado inmobiliario. Las abruptas alzas en las tasas de interés han provocado una fuerte caída en la demanda de viviendas, empeorando el acceso y aumentando el sobrestock. Esto, a su vez, ha dificultado la realización de nuevos proyectos inmobiliarios, agravando el problema estructural.

Hoy, miles de personas en nuestro país tienen un problema del porte de una casa. Se necesitan grandes esfuerzos para mejorar el acceso a la vivienda, tanto en el corto como en el largo plazo. Un punto de partida para el futuro gobierno será priorizar y destinar recursos que permitan abordar ambos problemas: la rigidez de la oferta y la situación actual del mercado inmobiliario.

Benjamín García y Martín Latorre
Espacio Público