

VALOR DE LA VIVIENDA EN CHILE:

Tendencias del mercado inmobiliario y estrategias para reducir el déficit habitacional

En la región y provincia de Biobío, este año se está avanzando con el Plan de Emergencia Habitacional y otros proyectos aún en ejecución, a la vez que se exploran nuevas soluciones habitacionales como las viviendas industrializadas.

Por otra parte, se busca mejorar el acceso a créditos hipotecarios, con la finalidad de enfrentar la crisis del mercado inmobiliario a través de mejoras en los subsidios habitacionales.

Pía Oliva Moscoso
 prensa@latribuna.cl

Según cifras del Banco Central en su informe de "Estadísticas Experimentales" referentes al Valor de Mercado de la Vivienda (VMV), basado en información proporcionada por el Servicio de Impuestos internos (SII), arrojó que en el año 2023 el valor del mercado del stock de viviendas del país alcanzó los \$484.155 mil millones de pesos, equivalente a 171,8% del PIB, superando en un 9,5% el valor del año anterior.

Cabe destacar que el VMV es un indicador que se elabora a partir de registros administrativos inominados del Servicio de Impuestos internos y que busca descomponer la valorización de las propiedades habitacionales del país entre valor del terreno

y de la construcción. Además de ser un complemento para el análisis del sector inmobiliario en Chile, entregando una valorización a precios de mercado del stock habitacional.

En este marco, el mismo informe del periodo 2023, detalló que las casas representaron un 68% del valor total de mercado de la vivienda, creciendo un 9,1% respecto al año anterior; mientras que los departamentos, representaron un 32% con un avance anual del 10,3% de su valor.

DEFICIT HABITACIONAL EN CHILE Y EN BIOBÍO

En ese marco, una de las preocupaciones que se han generado a raíz del mercado inmobiliario, es el déficit de viviendas en el país, que según el censo 2017 existen 473.354 requerimientos de nuevas viviendas en el país, mientras que a partir de lo anterior en la



encuesta Casen 2022 se estima que hay 552.046 requerimientos de nuevas viviendas.

En ese contexto, desde el Servicio de Vivienda y Urbanización del Biobío, se está aplicando el Plan de Emergencia Habitacional, respaldado por la ley 21.450 de la República, que se enfoca en reducir el déficit de vivienda en el país, con especial atención en las familias más vulnerables. Este plan busca abordar la carencia habitacional mediante un enfoque integral y ha sido diseñado para atacar las necesidades más urgentes en términos de vivienda.

En ese sentido, María Luz

Gajardo, directora regional del Serviu, detalló que, en la región del Biobío, "el cálculo del número de viviendas necesarias para atacar el déficit viviendas de las familias más vulnerables, en el caso de la región es de 18.896 viviendas" de acuerdo con un documento que es de público conocimiento. "De ese número total, nosotros ya hemos terminado 14.392. Eso en términos de cifras significa que en la región hemos terminado un 76,2% de la meta regional".

En el caso de la provincia de Biobío, tiene como meta del Plan de Emergencia Habitacional 5.311 viviendas, de las cuales ya existen 4.066 terminadas, lo que equivale al 76,6%, superando la meta regional de 76,2%.

"Además de las 4.000 que ya hemos terminado, tenemos 3.414 viviendas que están en ejecución" al tiempo que cifró en 742 las que están por iniciar, "es decir, viviendas que ya tienen subsidio o proyecto detrás". En ese sentido, agregó "si podemos proyectar, queremos ojalá en diciembre de este año, ya estar en el caso de la provincia en un 90% de cumplimiento del plan", comentó la directora del Serviu.

Esteban Cifuentes, presidente del Comité de Vivienda, Inmobiliario y Arquitectura de la Cámara Chilena de la Construcción

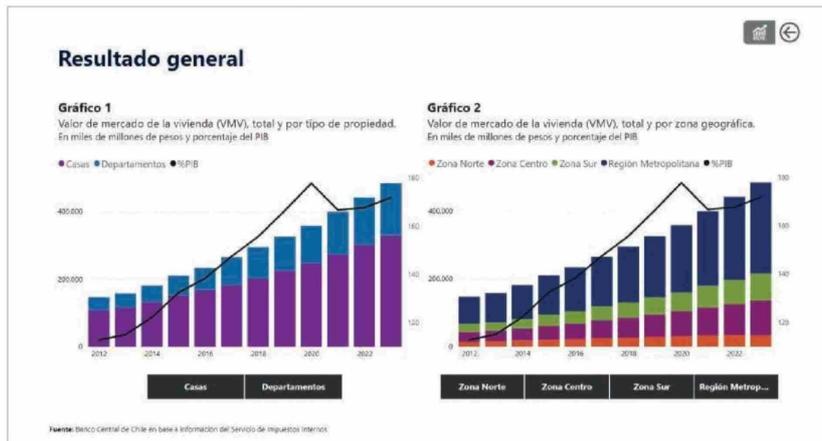
(CChC) Los Ángeles, comentó que "este Plan de Emergencia Habitacional está alcanzando un nivel bastante considerable en lo que va de este año, tomando en cuenta los factores que existen hoy en día: Alzas de precio, escasez de viviendas debido a esto, a los problemas que la industria también ha atravesado, lo que ha complicado la continuidad de algunos programas, por ejemplo, como los DS19, sobre todo la comuna de Los Ángeles y en Concepción también".

PROYECTOS EN EJECUCIÓN

Frente a los proyectos habitacionales que aún están en ejecución, se detalló que, por ejemplo, en la comuna de Mulchén se está preparando un proyecto que se denomina "Construcción en nuevos terrenos" para 200 familias, considerando que en esa comuna aún existe hoy en día un déficit de 54 proyectos de Emergencia Habitacional PEH.

Por otra parte, en la comuna de Laja ya ingresó al Banco de Proyectos, la iniciativa denominada "Las Cumbres", que se encuentra en etapa de subsanación de observaciones, considerando que, en esta comuna aún existe un déficit de 18 PEH.

Misma situación que se estaría presentando en la comuna de





Antuco, ya que según puntualizó la directora del Serviu, "en Antuco además hace bastante tiempo que no se construyen viviendas y ahí estamos trabajando para sacar adelante un proyecto de 60 viviendas más".

En el caso de la comuna de Los Ángeles, la vocera de la entidad de gobierno indicó que "tenemos hoy día un terreno de casi 5.000 metros cuadrados, que está emplazado céntricamente en la comuna de Los Ángeles, y ese terreno que fue adquirido por nosotros, lo que vamos a hacer es desarrollar ahí un proyecto de integración social".

"También estamos haciendo en la comuna de Los Ángeles, un programa que se llama "Arriendo a Precio Justo", donde en esa línea estamos en proceso de adquirir 29 departamentos para poder desarrollar ahí un programa que está destinado a apoyar, a las familias en el período de transición hacia una vivienda definitiva", comentó.

VIVIENDAS INDUSTRIALIZADAS

Otra de las soluciones que se barajan para poder suplir este déficit habitacional, son las denominadas viviendas industrializadas, las que consisten en el desarrollo en fábrica de la mayoría de los componentes y elementos que conforman un módulo o estructura, de forma estandarizada y modularizada, bajo una secuencia de fabricación, traslado y montaje, tal cual una producción general en serie.

"Nosotros como ministerio hacemos una certificación de la calidad y las condiciones de la materialidad de las viviendas, lo que hacemos enseguida también como ministerio, a través de nuestra división técnica, es aprobar el modelo de vivienda, entonces este modelo de vivienda que, construido por esta planta, ambas cosas certificadas y revisadas por la dirección técnica del Ministerio, son las que se instalan en los terrenos", aseguró la directora del Serviu Biobío.

Hizo hincapié en que estas no son viviendas prefabricadas, como suele pensarse, sino que son viviendas definitivas que cuentan con la certificación del Ministerio, garantizando "impermeabilización, el sellado, la conexión a servicios básicos. Todo el modelo de vivienda es certificado, tanto en su proceso de fabricación como en su instalación".

En esta misma línea, y para ayudar no tan solo a las familias vulnerables de la región, se ha buscado desde las entidades la diversificación del acceso a las viviendas. Es decir, "para poder atacar el déficit de vivienda, no sólo basta con construir viviendas, sino que además hay que, por ejemplo, tener terrenos adecuados para que la escasez de terreno, que una de las causas primordiales del déficit sobre todo en las ciudades más grandes, no sea en el futuro un obstáculo", señaló María Luz Gajardo.

SUBSIDIOS Y CRÉDITOS HIPOTECARIOS

El debate sobre el déficit habitacional no se limita únicamente a la falta de viviendas, sino que también se enfoca en la capacidad de las familias para adquirirlos. Este problema afecta no solo a los sectores vulnerables, sino también a la clase media, que enfrenta desafíos para acceder a viviendas mediante subsidios o créditos hipotecarios.

En ese contexto, Esteban Cifuentes, presidente del Comité de Vivienda, Inmobiliario y Arquitectura de la CChC Los Ángeles, explicó que las condiciones crediticias cambian constantemente. "Una persona que reservó o consultó por una vivienda hace prácticamente dos años, hoy enfrenta condiciones absolutamente distintas" considerando, por ejemplo, el aumento en la tasa de interés y en el pie exigido, "esto hace que muchas personas no tengan acceso a las viviendas", expresó Cifuentes.

Ejemplificó que "tenemos obras que están prácticamente

listas para ser recepcionadas pero la falta de diligencia en algunos sectores hace que se demoren dos o tres meses más de lo que se tenía presupuestado, y como las variables crediticias son más sensibles, lamentablemente lleva a que el cliente o posible beneficiario se queden sin su vivienda".

María Luz Gajardo, señaló que, la entidad estatal no puede dictar las condiciones para los créditos bancarios, pero sí implementar medidas de apoyo. En este sentido, explicó que se han centrado en dos áreas clave: Los proyectos de integración social y la mejora en el acceso a subsidios para la compra de viviendas.

Aseguró que "tenemos muchísimos proyectos de integración social, de hecho, se dispone de 2.436 viviendas en distintos estadios de avance que están regidos por el Decreto Supremo 19 (DS19); y por otro lado tenemos personas que tienen subsidios, en aquellos tramos de personas que requieren de subsidio complementario un crédito hipotecario y que no lo han podido aplicar. Tenemos también un stock de viviendas que se encuentran listas y que no pueden ser adquiridas porque el acceso de las personas a los créditos bancarios, a los créditos hipotecarios, se ha complicado".

Para abordar esta situación, el Ministerio aumentó el valor máximo de las viviendas elegibles para subsidio de 2.600 a 3.000 Unidades de Fomento (UF) con un incremento en el subsidio en 150 UF. También se ha solicitado a las inmobiliarias que inscriban las viviendas disponibles en el portal www.ofertainmobiliaria.minvu.cl. En la provincia de Biobío, específicamente en la comuna de Los Ángeles, se han registrado 170 viviendas nuevas en esta plataforma.

REACTIVACIÓN ECONÓMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Finalmente, frente a la situación inmobiliaria actual, y cómo seguirá avanzando a futuro para permitir a las familias adquirir



ESTEBAN CIFUENTES, presidente del Comité de Vivienda, Inmobiliario y Arquitectura de CChC Los Ángeles



MARÍA LUZ GAJARDO, directora regional del Servicio de Vivienda y Urbanización

una vivienda propia, el representante de la CChC de Los Ángeles, aseguró que "hemos visto algunos brotes verdes como dicen algunos economistas, la intención está en el déficit que existe, pero también hemos visto una pequeña reactivación en algunos sectores".

Aseguró que esto también ha llevado a adoptar mejores decisiones para los inicios de las obras, con el fin de que los propietarios o clientes puedan cumplir con el sueño de adquirir una vivienda.

"También es importante recalcar que la estructura vial también

es importante, que se masifique y que se pongan los esfuerzos en ese sentido, para poder potenciar la infraestructura vial para que más empresas puedan continuar iniciando obras", recalcó Esteban Cifuentes.

Finalmente, desde el Serviu Biobío, la directora regional aseguró que en estos momentos la principal dificultad para adquirir una vivienda afecta de mayor forma a los jóvenes y familias con capacidad económica limitada como a los adultos mayores que enfrentan problemas similares.

