

Ciudad.



La oferta ha disminuido en los últimos años debido a una baja en los permisos de edificación y un ritmo de construcción más lento"

MARIOLY TORRES
ANALISTA DE ESTUDIOS DE "DÉFICIT CERO"

ANÁLISIS DE DATOS DE "DÉFICIT CERO" Y UNHOLSTER

Radiografía habitacional de Ñuble releva desafíos ante alza de la demanda

Si bien Ñuble ha mostrado avances importantes desde los años 80 al presente, la región sigue enfrentando desafíos para atender la demanda creciente y mejorar las condiciones de acceso a la vivienda.



Aunque los subsidios habitacionales han aumentado, el sector inmobiliario presenta un ritmo más lento en sus ventas. Altos precios y costos en materiales, además de restricciones a créditos han incidido.

SUSANA NÚÑEZ
 snunez@ladiscusion.cl
 FOTOS: MAURICIO ULLOA GANZ

Una radiografía a la realidad de la vivienda en Chile realizó "Déficit Cero" y Unholster, una plataforma que busca analizar la evolución de la crisis habitacional, desde los 90 al presente, a través de datos sobre nuevos hogares, demanda, oferta, precios, subsidios y acceso a créditos hipotecarios.

Se trata de un espacio colaborativo que reúne a diversos actores sociales, académicos, públicos y privados. Fue creada por Techo-Chile y la Cámara Chilena de la Construcción con el propósito de trabajar para resolver el problema del déficit habitacional.

Entre sus datos, se detalla que a nivel nacional el aumento de nuevos hogares ocurre a un ritmo distinto dependiendo la zona del país. Se observa que desde 2002 a 2014 las regiones del norte presentaron una mayor tasa de crecimiento que el promedio nacional, mientras que Magallanes, Los Ríos, Ñuble y La Araucanía destacaron por menores tasas. Con el inicio de la crisis migratoria en 2018, todas las regiones experimentaron una mayor tasa de crecimiento de nuevos hogares: Ñuble anota un 2,28%, por debajo del promedio nacional (3,09%), posteriormente, ha mantenido una tasa estable, presentado un 2,1% en 2022 (último año de análisis), aunque superior al promedio nacional (1,92%).

En detalle, se menciona que desde 2012 (898) a 2018 (1.217) Ñuble mantuvo un crecimiento de nuevos hogares en busca de una vivienda, motivado por el aumento natural de la población como por el fenómeno de la migración. Sin embargo, posteriormente se anota una baja hasta el 2023 llegando a 758.

El año 2018 fue el periodo que anotó el mayor número de hogares nuevos de extranjeros en la región (659) y en 2023 fueron 331. De las 21 comunas, Chillán, Chillán Viejo, Coihueco y San Carlos fueron las que experimentaron mayor configuración de familias foráneas con necesidad de una unidad habitacional.

Si bien, a nivel general, los hogares con presencia de ambos padres siguen siendo predominantes, en el tiempo han anotado una baja, explica la analista de Estudios de Déficit Cero y socióloga, Marioly Torres.

"En la región de Ñuble se aprecia un incremento en el número de hogares que ha sido constante, aunque con fluctuaciones a lo largo de los años. En el país, se ha evidenciado un incremento en el número de hogares unipersonales, el cual se duplicó en 1990-2022, pasando de 9% a 20%. En línea con esto, los hogares nucleares biparentales, si bien siguen siendo predominantes,



se han reducido con el pasar de los años, pasando de representar al 61% de los hogares al 47%, entre 1990-2022", detalla.

A nivel de oferta, la región experimentó su peak en permisos de construcción de viviendas en 2011, cuando se dio luz verde a 8.456 unidades habitacionales, ritmo que comenzó a decaer con variaciones. En 2018 pasó a 4.108, llegando a 2023 a 3.670 viviendas autorizadas. Sin embargo, durante el año pasado, Ñuble fue la segunda región con las mayores tasas de viviendas nuevas por cada 100 mil habitantes a nivel país, con 18,9, superando el promedio nacional de 12,1.

En las regiones se observa una tendencia en aumento de la superficie promedio de las nuevas viviendas autorizadas durante la década de los 2000 hasta 2014, que luego se ha mantenido estable. Sin embargo, en Ñuble este aspecto va en aumento, pasando de 53,6 m2 en el año 2000, a 77,11 m2 al 2021, como último año de análisis.

"La oferta habitacional en Ñuble ha disminuido en los últimos años debido a una baja en los permisos de edificación otorgados y un ritmo de construcción más lento. Factores como restricciones regulatorias, altos costos de construcción y una menor inversión en vivienda han contribuido a esta disminución", sostiene la profesional.

Aumento de beneficio estatal

En cuanto a los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda que entregan subsidios para sectores vulnerables, se constata un incremento progresivo desde 2020 con

130 viviendas entregadas a 2.968 en 2023, al igual que para sectores medios, pasando de 161 viviendas en 2020 a 870 en 2022, sin embargo, se constata una caída en 2023, con 617 entregadas. En cuanto al programa de mejoramiento y ampliación de viviendas, la región pasó de entregar 1.328 beneficios en 2020, a 6.148 en 2023.

En los últimos años, Ñuble fue una de las regiones con las tasas más altas de entrega de subsidios para sectores vulnerables. Por ejemplo, en 2022 fue la tercera, con 9,5, mientras que en 2023 fue la primera, con 15,2.

Por otro lado, las regiones del norte (Arica, Tarapacá y Antofagasta) y la Metropolitana presentan una menor proporción de propietarios respecto al promedio nacional, y un descenso más pronunciado desde 2003 en adelante. A su vez, los arrendatarios en estas regiones crecen significativamente desde 2009, alcanzando el tercio de los hogares. Al contrario, otras regiones (Ñuble, Maule, Coquimbo, Magallanes) presentan una caída mucho menor de la propiedad (no bajan del 65%) y un alza más acotada de los arrendatarios (no superan el 20%).

En relación a la tenencia de la propiedad, en Ñuble la proporción de la vivienda propia no baja del 65%, mientras que los arrendatarios no superan el 20%.

Respecto al valor del arriendo, estos comienzan a aumentar progresivamente desde el año 2009 en adelante. Esta alza afectó al territorio local entre 2013-2022, pasando de un valor promedio de \$112.992 a \$200.000, respectivamente.

En el país se consigna una reducción en el acceso al crédito hipotecario desde 2006 hasta el 2022, siendo más fuerte en la zona norte que en la centro-sur. En Ñuble, la proporción de los hogares que cuenta con ingresos suficientes para sostener un crédito, pasó de 79%, cuando era provincia, en 2006; a un 43% en 2022.

"El acceso a la vivienda en Ñuble se ha vuelto más difícil, influenciado por factores como el aumento de precios, el aumento de las condiciones para acceder a un crédito hipotecario, lo que ha llevado a un aumento en los precios de compra y arriendo. (...) La vivienda en Ñuble en la última década se ha encarecido siguiendo la tendencia del resto del país. Asimismo, hay un sobrestock en la zona -oferta sin vender- sin embargo, las familias no pueden acceder a estas viviendas. El aumento en los precios de los terrenos también ha influido significativamente, exacerbando las dificultades de acceso a una vivienda adecuada para la población", sostiene Marioly Torres.

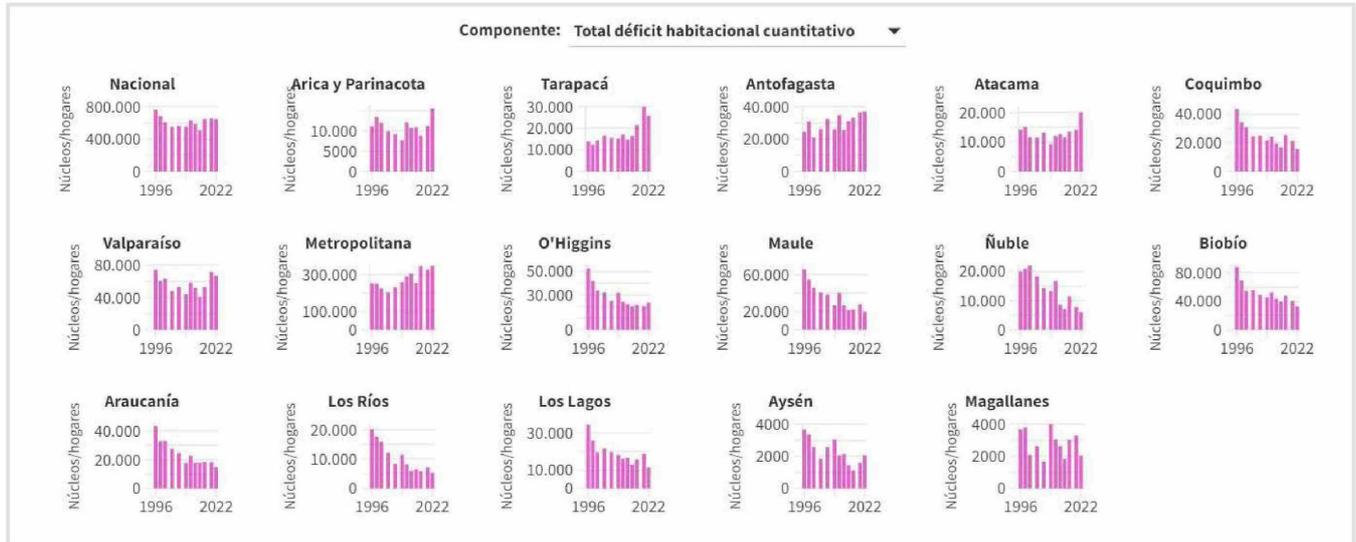
Respecto al déficit habitacional, el análisis muestra que Ñuble ha presentado un descenso en esta problemática, pasando de 11,19% en 2011 a 3,09% en 2022, es decir, de 16.738 a 5.980.

"En la región de Ñuble se percibe que el déficit habitacional en el último tiempo se ha reducido, siendo cercano a 6.000 familias en 2022. Sin embargo, debemos mirar también los datos sobre demanda social por vivienda, es decir, de las personas que necesitan apoyo del Estado para solucionar su problemática de vivienda, siendo superior a las

Valor del suelo

La disponibilidad de suelo en Chillán se ha reducido considerablemente. "Lo que hace que, por temas de oferta y demanda, se incremente el valor del metro cuadrado, obligando a las constructoras a aumentar la densidad de sus proyectos con construcciones en altura para poder sopesar el costo de una vivienda y que no golpee tan fuerte en el bolsillo de nuestros ciudadanos", comenta el presidente de la Cchc Ñuble, Sebastián Godoy.

Déficit habitacional total



48.000. Estas cifras representan casi el 25% de los hogares de la región, lo que no deja de ser preocupante. Factores como el aumento de hogares y la desaceleración en la construcción de nuevas viviendas han contribuido a esta situación", expone la analista de "Déficit Cero".

Asimismo, apunta que las tendencias del déficit habitacional en la región, "destaca que se ha incrementado el número de hogares liderados por mujeres, así como el porcentaje de hogares unipersonales. Por otra parte, no se puede desconocer la alta presencia de hogares vulnerables en déficit habitacional, los que en 2022 llegan al 70%".

Más viviendas subsidiadas

De acuerdo al Serviu, existe una demanda de 9.300 unidades habitacionales, en base al Censo 2017 y catastro de campamentos de Minvu, cifra que probablemente aumentará con el nuevo instrumento de 2024, debido a diversos factores como aumento de la migración, el alza en los materiales de construcción como en el precio de los inmuebles, además del menor acceso al crédito hipotecario.

Desde el Gobierno están conscientes de la necesidad de vivienda, por eso es que impulsan el Plan de Emergencia Habitacional, que considera un rol más activo del Estado en la política habitacional y urbana, generando una serie de instrumentos y herramientas que apuntan a incrementar el número de viviendas entregadas para paliar el déficit habitacional, además de generar nuevos modelos de producción y gestión de la vivienda: Viviendas industrializadas; Programas para Trabajadores, generar un banco de suelos robusto que permita la ejecución de planes y programas ministeriales.

"El plan busca dejar terminadas 260 mil viviendas a nivel país durante el mandato del presidente Boric, con una meta para la región de Ñuble de 6.557 viviendas, de las cuales ya hemos entregado poco más de 5 mil", precisa el director regional del Serviu, Roberto Grandón.

La instalación de la región de Ñuble, a partir de 2018, también es un fenómeno que ha incidido en el

aumento de la demanda de viviendas y en la inyección de recursos para subsidios habitacionales.

"Desde la formación de la región, el Minvu aportó con poco más de 3.500 viviendas para sectores medios a través del Programa de Integración Social y Territorial del Decreto Supremo 19. En ese ámbito, y considerando el descenso de la región en pobreza multidimensional que incluye el ámbito vivienda, bajando de 25% a 15% entre la Casen 2017 y Casen 2022, y la disminución del déficit cuantitativo medido en las mismas encuestas, de 6,6% a 2,9%, podemos decir que, a pesar de las problemáticas señaladas, la región, con impulsos tanto estatales como del sector inmobiliario privado, ha logrado atender el incremento de la demanda de viviendas", asegura.

"Desde que Ñuble es región se ha registrado un incremento ascendente en el otorgamiento de proyectos habitacionales vía subsidios. En 2019, se otorgaron 10.090 subsidios y hasta 2023, la cifra alcanzó un total de 46.199", agrega el directivo.

Desde la Cámara Chilena de la Construcción Ñuble valoran los esfuerzos que ha desplegado el gobierno en el avance del Plan de Emergencia Habitacional y estiman que probablemente este año se cumplirá con la meta de entregar la totalidad de las viviendas sociales proyectadas. Sin embargo, desde su mirada advierten que hay 18 mil familias que requieren una vivienda propia, según la encuesta Casen 2022, lo que casi triplica lo estipulado en el Plan, apuntando que aún falta trabajo por hacer.

Por su parte, el sector inmobiliario en la región de Ñuble atraviesa un período de lenta recuperación económica, con dificultades para las familias que sueñan con tener una vivienda propia. Un indicador que deja en evidencia esta realidad es la lenta venta de los proyectos en comparación a 10 años atrás.

"Según el Informe Inmobiliario de la CChC Ñuble para el período enero-mayo 2024, había 858 unidades de departamentos disponibles, y con una velocidad de venta para agotar el stock de 13,26 meses. Al comparar estas cifras con el mismo período, pero de hace 10 años, donde no se

habían presentado eventos como la pandemia, desastres naturales, o el estallido social, eran necesarios solo 8,6 meses para agotar stock con una cantidad similar de viviendas disponibles", expone Sebastián Godoy, presidente de la CChC Ñuble.

Mayor valor de la vivienda

Entre las dificultades que han ralentizado la compra de casas o departamentos, está el alza en el valor de los inmuebles, que según la CChC, se debe a varios factores, desde el aumento en las exigencias normativas a la escasez de suelo para construir.

"Las nuevas normativas de construcción hacen que las viviendas tengan mayores requerimientos en temas térmicos y de seguridad, cosa que es realmente positiva porque se garantiza que las familias reciban viviendas de alto estándar y de muy buena calidad, pero en contraparte, se han disparado los precios de construcción", puntualiza el ingeniero.

Otro factor crucial es el costo de los materiales de construcción. Según el Informe Precios al Productor de Materiales de Construcción de la CChC, presentado en agosto de este año, el 78% de los materiales aumentaron de precio en junio, y el 72% de estos creció por encima del promedio anual. Este aumento está ligado, entre otras cosas, al incremento en el precio de los contenedores que transportan materias primas desde el extranjero.

"El valor en dólares americanos por contenedor de 40 pies pasó de estar por debajo de los US\$ 3 mil a casi US\$ 6 mil, haciendo imposible amortizar los precios para los mayoristas y proveedores locales", detalla el dirigente del gremio.

Desde la mirada de la cámara, la tramitación de permisos municipales también juega un papel importante en el encarecimiento de los proyectos.

"En la región del Biobío, un desarrollador inmobiliario necesita más de 1.700 días hábiles de trámites para sacar adelante un proyecto habitacional en la zona, tiempo que incrementa en gran manera los precios pues hay que pagar salarios, arriendos, intereses de créditos, entre



Desde que Ñuble es región se ha registrado un incremento ascendente en el otorgamiento de proyectos habitacionales vía subsidios

ROBERTO GRANDÓN
 DIRECTOR SERVIU ÑUBLE

otros. En total, se identificaron 31 procesos y 51 tramitaciones o certificados, antes, durante y después de realizar una obra", ejemplifica el dirigente.

Además, la eliminación de la exención de IVA para las empresas constructoras ha empeorado la situación. La CChC ha solicitado la extensión por un año del Crédito Especial para Empresas Constructoras (CEECE), que les permitía no pagar IVA, lo que podría reducir los precios hasta en un 12%.

Finalmente, la disponibilidad de suelo en Chillán se ha reducido considerablemente, "lo que hace que, por temas de oferta y demanda, se incremente el valor del metro cuadrado, obligando a las constructoras a aumentar la densidad de sus proyectos con construcciones en altura para poder soportar el costo de una vivienda y que no golpee tan fuerte en el bolsillo de nuestros ciudadanos", comenta el presidente de la CChC Ñuble.

Todos estos factores, destaca Godoy, más el poco otorgamiento de créditos habitacionales por parte de la banca, el aumento de la renta que se necesita para poder obtener una vivienda reduce las posibilidades de que una familia promedio pueda acceder al sueño de su casa propia, y además, desincentiva la inversión privada.

"Los permisos de edificación entregados por la Municipalidad de Chillán, donde el pasado mes de agosto, se solicitaron unos 3.174,62 m2 de construcción, esto significa que, en ese mes, se solicitó aproximadamente un 679,8% menos en comparación con el total solicitado en el mismo mes del año 2023", finaliza.