



ACCESO A LA VIVIENDA, UNA TAREA DE MUCHOS

*Patricio Donoso T. Presidente
Cámara Chilena de la Construcción*

A fines de agosto nuestro gremio presentó el Índice de Acceso a la Vivienda (PIR, por sus siglas en inglés), un indicador internacional que refleja la cantidad de años en que una familia de ingreso promedio debe destinar todos esos ingresos para financiar una vivienda de precio promedio.

Los resultados revelaron que en nuestro país acceder a una vivienda propia es “severamente no alcanzable”, incluso más que en países como Estados Unidos, Canadá, Reino Unido, Australia y Nueva Zelanda. Asimismo, dejaron en evidencia que esta es una problemática que se ha profundizado con paso del tiempo, ya que, de acuerdo con el mismo estudio, en 2006 el acceso a una vivienda todavía se ubicaba en el rango de “alcanzable”.

¿Qué ha causado que este fenómeno? No existe una única causa. Pero lo cierto es que la demanda por viviendas se ha incrementado sostenidamente por efecto del crecimiento económico, cambios sociodemográficos y la disminución de las tasas de interés de los créditos hipotecarios, entre otros, mientras que la oferta de viviendas no ha podido desarrollarse al mismo ritmo, sobre todo por las crecientes restricciones para construir especialmente departamentos en los lugares donde las personas buscan vivir: comunas consolidadas, con buena infraestructura, servicios y equipamiento.

El resultado es un fuerte aumento del precio del suelo en esas zonas, lo que, a su vez, y de acuerdo a lo señalado por el propio Banco Central, explica casi el 50% del incremento del precio que han experimentado las viviendas en la última década, volviéndose así “severamente no alcanzables”.

Para enfrentar esta situación hemos planteado una serie de medi-

das. Algunas de ellas: contar con una planificación urbana integrada y de largo plazo, que asegure suelo urbano para una adecuada oferta de viviendas; densificar equilibradamente y de forma inclusiva en las zonas aledañas a la infraestructura pública de alto estándar; crear una política de arriendo en la que participe tanto el sector público como el privado y desarrollar una nueva forma de gobernar las ciudades, con una autoridad metropolitana que asegure que estas den cabida a todos.

Tanto los resultados del estudio que presentamos, sus causas y consecuencias, así como estas y otras propuestas, han sido objeto de debate en las últimas semanas. Y es bueno que así sea, porque el sueño de “la casa propia” sigue siendo una de las principales aspiraciones de las familias de nuestro país y hacerlo más alcanzable es una responsabilidad compartida.

Esto debe ser además un impulso para generar un diálogo amplio entre los distintos actores sociales que de una u otra forma actuamos sobre el territorio urbano, esa “casa común” en la que debemos reducir los elementos de conflictos y convivir en armonía. Es la clave para evitar que la actual crisis de acceso a la vivienda se convierta en una crisis social de mayor envergadura y para garantizar mejores condiciones de vida para todas las personas.

Como gremio, estimamos de la máxima relevancia que este diálogo se produzca a la brevedad y por ello hemos dado diversos pasos para sentarnos a conversar con las distintas organizaciones que se relacionan con esta temática, de forma de poner a su servicio todas nuestras capacidades institucionales y personales para que se traduzca en una política pública a la altura de este nuevo desafío.