

# La demanda olvidada de la agenda: la fórmula para bajar a la mitad el costo de la vivienda

La situación es insostenible. Expertos piden crear una ley de suelo, una superintendencia de la vivienda y un nuevo enfoque de la política pública, que ponga fin a la especulación y precarización del sueño de la casa propia



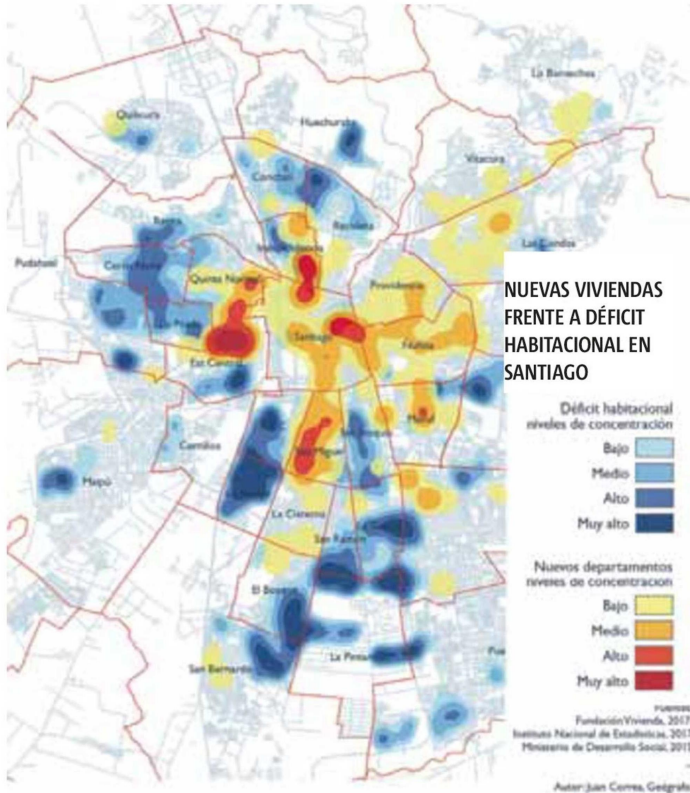
**GABRIEL ARCE GRANIZO**  
 www.publimetro.cl

En poco más de 10 años, el sueño de la casa propia pasó de ser un anhelo en el horizonte de muchos a una epopeya "severamente inalcanzable" para la mayoría de las familias en Chile. Es por eso que el derecho a una vivienda digna se convirtió en una de las consignas durante el estallido social. Sin embargo, hasta ahora, la ilusión no ha visto ningún punto de prensa desde La Moneda que lo apoye.

Comprar una vivienda, más que una cuesta empinada, parece ser un acantilado intransitable. Según un informe de la U. Católica, en la última década el valor de la vivienda aumentó hasta un 150% en el Gran Santiago. Pero los salarios sólo lo han hecho en un 25%, lo que conlleva a que el 56% de las familias de la RM no puedan acceder ni a un subsidio, por no ser lo suficientemente pobres, ni a un crédito hipotecario, por no cumplir los requisitos.

Distintos expertos plantean que la especulación del suelo, la intervención desatada de los inversionistas y la nula política pública de ciudades, son algunos de los grandes culpables. Y por lo mismo, la demanda por el acceso a una vivienda digna es una consigna que el Gobierno y los parlamentarios deben tomar cuanto antes.

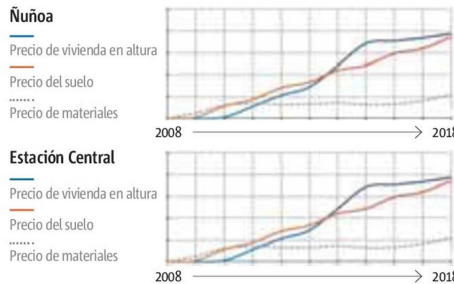
Carlos Aguirre, director de la Escuela de Construcción de



la **Universidad de Las Américas** e investigador del Centro de Producción del Espacio, realizó junto a un equipo de la casa de estudios una investigación que habla bastante del problema.

En un paper, que está por publicarse, analizan decenas de proyectos inmobiliarios del último tiempo en la capital. ¿La conclusión? La especulación es casi demencial: mientras en Nueva York o Londres es un éxito que los inversionistas -dueños del suelo y los proyectos inmobiliarios- reciban una rentabilidad de cerca del 18%, en Chile las ganancias parten del 40% hacia arriba. En Estación Central e Independencia, los re-

## EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIOS RELACIONADOS A LA VIVIENDA



tornos llegan incluso al 140%. Eso no es menor, si se considera que el año pasado

los inversionistas capturaron el 44% del total de los departamentos que se construye-

*"(Hay que) Dejar de lado el enfoque tan subsidiario y de la vivienda como un bien privado"*

Juan Correa, Fundación Vivienda

ron. "Las inmobiliarias van a decir que no ganan eso, pero los dueños del suelo sí. El problema es que en Chile no tenemos ley de suelos. Pasó lo mismo que con otros mercados: mataron la gallina de los huevos de oro por no autorregularse", dice Aguirre a Publimetro.

En agosto de este año, Aguirre y otros expertos en ciudad demostraron, en el estudio "Especulación, renta de suelo y ciudad neoliberal. O por qué con el libre mercado no basta", cómo el índice del costo de la vivienda y el suelo, se disparó respecto del índice del valor de los materiales.

"Los componentes y actores del sector inmobiliario, rentistas, presentan un comportamiento que se puede caracterizar como competencia monopolística", dice el artículo firmado también por investigadores del Cedeus UC. En simples palabras, la brecha que hay entre los materiales y el precio del suelo y la vivienda, es especulación.

En Nuñoa, por ejemplo, del total del aumento en el precio de la vivienda entre 2008 y 2018, 1/4 se explica por los precios de materiales como hormigón, acero, maderas, entre otros. Los 3/4 restantes, en cambio, son el valor del suelo y la vivienda en altura. "Es urgente pensar en una ley de suelo, que redistribuya las plusvalías urbanas. Que permita un desarrollo balanceado de las comunas de todo Santiago. Lo otro es que ojalá exista una superintendencia que permita establecer mínimos técnicos para que las viviendas no se hagan para venderse, sino que para habitarlas. No puede ser que un departamento de 17 m<sup>2</sup> cueste más de 2 mil UF",

dice el experto en urbanismo.

Que el mercado esté hecho para la inversión hace que la ciudad produzca una segregación socioespacial según la capacidad de pago. Eso, sin embargo, es algo que viene arrastrando el país desde la dictadura, según explica Juan Correa, coordinador de investigación aplicada en la Fundación Vivienda.

"La política de vivienda es subsidiaria, poco planificada, sin participación de los otros ministerios y enfocada en la creación de stock, sin una visión arquitectónica y menos urbanística", continúa Correa.

Para el geógrafo experto en temas de ciudad, nada explica que en un país donde el mercado privado construye 100 mil viviendas por año, el déficit habitacional afecte a medio millón de familias y el fenómeno de los allegados se dispare.

La Fundación Vivienda realizó recientemente un estudio comparativo entre el desarrollo inmobiliario y el déficit habitacional. Las familias que más necesitan un hogar, ya sea por el hacinamiento o falta de un subsidio, están en Pedro Aguirre Cerda, La Granja, San Ramón, El Bosque, Maipú, y otras tantas comunas periféricas.

Pero aquí nada es como debería ser: la mayor concentración de proyectos inmobiliarios están en Santiago centro, Nuñoa, Estación Central, San Miguel e Independencia.

"Lo urgente es que el tema esté en la agenda, no puede seguir tal como está", asegura Correa. Junto a la especulación, el experto asegura que se debe aplicar políticas con distintos mecanismos, como el arriendo protegido o las casas en concesión. "Necesitamos urgentemente una política pública que tenga una visión más de ciudad que de vivienda, dejar de lado este enfoque tan subsidiario y de la vivienda como un bien privado", enfatiza.

Y la guinda de la torta. Según el trabajo que publicará Aguirre, si se regulara la rentabilidad como él propone -hasta 18%, el precio de la vivienda debería ser hasta un 54% menor.

