

ES NOTICIA:

IPC sube con fuerza en marzo

Se endurece disputa en Australis

Diputado Santana sobre propuesta de pensiones

Empresas de factoring en alerta

Carey oficializa compra de CNN Chile

UAN CHINO \$118,32 PETR. BRENT 84,92 US\$/B PETR. WTI 80,48 U VER MÁS



DIARIO FINANCIERO

Inicio > Opinión > Columnistas

Columnistas

En vivienda social, un plan (¿demasiado?) ambicioso

IGNACIO ARAVENA Investigador asociado, Fundación Piensa. Ph.D (c) LSE y Ms. NYU

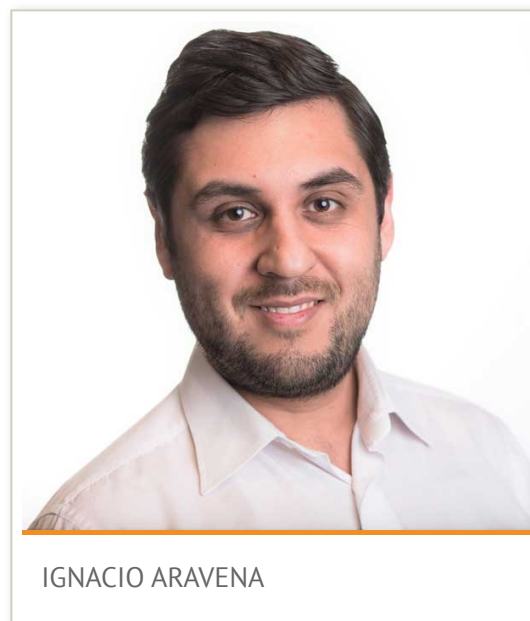
Por: IGNACIO ARAVENA | Publicado: Jueves 6 de abril de 2023 a las 04:00 hrs.

Compartir



En el primer aniversario del Gobierno, y ante el decaimiento del mercado inmobiliario y la entrega de viviendas sociales mensuales, cabe preguntarnos qué tan factible será adjudicar 260 mil inmuebles antes del fin de la administración. Y es que, a pesar de lo innovador y ambicioso del Plan de Emergencia Habitacional (PEH), si éste no ataca los fundamentos del ciclo económico, es poco probable que se cumpla.

Las dificultades del mercado inmobiliario son ampliamente conocidas: desistimiento de promesas y bajas ventas, aumento de tasas y alzas en la inflación y en los costos de construcción, entre otros. Los efectos de lo anterior han percolado al mercado de las viviendas sociales y, en consecuencia, al



IGNACIO ARAVENA

PEH, pues incluso el ritmo de viviendas sociales terminadas es bajo, situación que se exagera en zonas con alta demanda habitacional, como el norte del país. Dado lo anterior, distintos miembros del Gobierno han manifestado su preocupación.

Un ejemplo fue la denuncia del ministro Montes sobre el aumento en el precio de las viviendas de emergencia que retrasó el proceso de reconstrucción.

“A pesar de lo innovador y ambicioso del Plan de Emergencia Habitacional, si éste no ataca los fundamentos del ciclo económico, es poco probable que se cumpla. Se requiere un Estado que no sólo innove en sus políticas públicas, sino que se articule adecuadamente con distintos sectores”.

Si bien uno podría cuestionar las alzas de precios, lo cierto es que la decisión cobra sentido si ponderamos el no poder aumentar los subsidios y tener que trabajar en un contexto inflacionario y de bajo crecimiento económico. Más aún, una regla elemental en el mundo de las inversiones es que, ante mayor riesgo, la rentabilidad esperada es superior producto de que la incertidumbre también crece. De hecho, dentro de este contexto, diversas empresas han disminuido su volumen de construcción de viviendas sociales e, incluso, algunas han detenido su actividad porque sus negocios ya no son económicamente factibles.

Junto a lo anterior, la contraposición entre las expectativas del PEH y el mercado inmobiliario también se da en las apuestas que el Ejecutivo está haciendo para financiar viviendas subsidiables.

Por un lado, el Gobierno está apostando por el fondo de garantía estatal para ser aval de hasta el 10% en primeras viviendas con precio hasta UF 4.500. La lógica es estimular el mercado mediante la disminución de barreras en el acceso al financiamiento. Sin embargo, esto no cambia el hecho de que las familias seguirán siendo objeto de evaluaciones financieras que determinarán si éstas son sujeto de crédito o no. En consecuencia, es probable que una gran proporción no cambie su calificación crediticia por contar con un aval para el pie de una vivienda, más aún si los bancos están siendo cautos en la materia después de las lecciones aprendidas en la crisis subprime.

Por otro lado, aunque el crédito especial a las empresas constructoras (CEEC) se extendió por unos años más, su impacto es directo en la actividad. Las empresas, al saber que no contarán con

la exención tributaria, serán más renuentes a comprar nuevos terrenos para viviendas sociales, pues su costo de oportunidad aumenta al saber que las rentabilidades serán menores.

En conclusión, al incluir lógicas de mercado, todo invita a pensar que el plan será poco efectivo. Un plan así de ambicioso requiere de un Estado que no sólo innove en sus políticas públicas, sino también que se articule adecuadamente con distintos sectores y que comprenda bien el momento económico; de lo contrario, la meta de 260 mil viviendas será una promesa incumplida por parte de esta administración.

Te Recomendamos



Ahora en DF | Ministro de Vivienda explica garantía estatal de 10% para el pie del crédito hipotecario | Diario Financiero



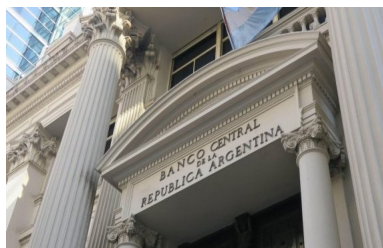
Bofill Mir Abogados suma a tres nuevos socios | Diario Financiero



Superintendencia de Educación se instaló en las oficinas que Transbank desocupó tras emigrar de Santiago Centro | Diario Financiero



Gobierno por caso Australis: "Lo que se espera es que las empresas tengan mínimos éticos en su accionar" | Diario Financiero



Deuda argentina se hunde tras derrota judicial y el Gobierno lanza nuevo "dólar soja" para reforzar debilitadas reservas | Diario Financiero



IPC sube en marzo con fuerza pero dentro de las expectativas del mercado | Diario Financiero