

Algunas notas sobre la Movilidad Habitacional

Es bien conocido el éxito que han tenido los programas habitacionales en Chile. De hecho, en el contexto Latinoamericano, nuestro país destaca entre sus logros el de ser el único en que la producción de viviendas ha permitido congelar el incremento del déficit habitacional, estimado según en censo de 1992 en torno de las 740 viviendas, y, en los años recientes comenzar a absorberlo, en la medida que el número anual de construcción de soluciones habitacionales, con aportaciones públicas y privadas, supera el número de hogares que se constituyen año tras año en el orden de las 30.000 unidades.

Por su parte, recientemente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo dio a conocer un estudio para la Región Metropolitana en el que se indica la existencia de un superávit de 293.000 viviendas de valor inferior a las 500 UF, resultado que extrapolado a todo el país significa la existencia de un exceso de viviendas de bajo estándar cercano a las 700.000 unidades.

Precisamente, de acuerdo al mismo censo de 1992, se estima en alrededor de 700.000 el número de propietarios de viviendas de hasta 700 UF completamente pagadas (a las que pueden acceder las familias de los cinco primeros deciles de ingreso). Estos son propietarios que hasta ahora no han tenido la posibilidad real de enajenar su vivienda, debido a que la demanda de este segmento ha estado condicionada por la existencia de los subsidios habitacionales, los cuales se han orientado a las construcciones nuevas, produciendo una distorsión sobre el mercado secundario de viviendas sociales, e impidiendo a estas familias darle liquidez y a un buen precio a su capital pagado, y, por lo tanto, poder aspirar y satisfacer su natural deseo a una solución habitacional mejor.

Muy sucintamente explicado, esto marcó la evidencia de un fenómeno de déficit cualitativo, llevando a un cuestionamiento de los programas en vigencia, y a la necesidad de rediseñar los planes para las nuevas soluciones habitacionales, de tal manera de estar más acordes con la realidad nacional actual, y que además se adapten a las demandas futuras, determinadas por un nivel de ingreso per cápita creciendo sostenidamente, y que se proyecta para los próximos años aumentando en torno a un 4 a 5% real anual, con lo que hacia el año 2000 llegaría a niveles del orden de los 6.000 dólares.

Así, las recientes disposiciones de neutralidad en los subsidios, pudiéndose ahora ser utilizados para la compra de viviendas usadas, la modalidad de viviendas básicas privadas, y el sistema de leasing habitacional y todas las modificaciones legales y nueva institucionalidad asociado a este, son cambios en la dirección correcta para cerrar el importante desequilibrio cualitativo entre demanda habitacional y el parque existente de casas y departamentos antes comentado, permitiendo y estimulando el desarrollo de un mercado secundario de viviendas sociales, lo que trae muy interesantes perspectivas para lograr la movilidad habitacional requerida, con un escalonamiento en cadena de las familias de acuerdo con los cambios en sus aspiraciones, necesidades y capacidad económica, redundando en un mejor aprovechamiento de la asignación de recursos, aumento de la riqueza existente y, en definitiva, la de la calidad de vida de las personas.

De esta forma, con la maduración del nuevo modelo habitacional, cuya características central es el total traspaso de las funciones operativas al sector privado, el libre juego del mercado y la oferta de subsidios a la demanda de carácter neutro, pueden esperarse significativos impactos.

Se podrá contar con una oferta de productos habitacionales más diversificada para los sectores de más bajos ingresos de la población, quienes podrán adquirirlos vía libre elección, mejorando su calidad de vida al localizarse más cerca de sus trabajos o del colegio de los hijos, ayudando a disminuir los problemas de congestión y de tiempo perdido en largos y penosos viajes.

Se posibilitará la incorporación de amplios sectores populares al mercado de servicios financieros para la vivienda.

Se crean los incentivos para fortalecer ampliamente una cultura del ahorro popular, a través de la inversión continúa en bienes inmuebles habitacionales. A nivel de la sociedad, se incrementará el ahorro agregado y se utilizarán mejor los recursos.

Se pondrán fin a la cultura del no pago, lo que no solo implica una mejor focalización de los subsidios estatales, sino que resuelve también un serio problema de deterioro moral.

Se logrará una gradual formalización del mercado de arriendo de viviendas sociales, esperándose que en un plazo mediano haya una amplia oferta consistente con el costo del capital.

Las viviendas sociales se transformarán en activos líquidos, con un positivo impacto sobre la equidad y la distribución e los ingresos.

Habrá un positivo impacto en el entorno urbano, al recuperar suelos que actualmente se encuentran ocupados por viviendas en mal estado y de baja densidad, favoreciéndose la mantención y recuperación del capital habitacional existente, así como la renovación urbana.

Se resitúa al Estado en su rol natural de apoyo subsidiario a los sectores de menores ingresos y de facilitador del sector privado, lo que aumentará significativamente la eficacia de las políticas públicas.

Se genera e incentiva una capacidad del sector privado para intermediar en gran escala viviendas de bajo estándar, al lograr que los segmentos de clientes de viviendas sociales lleguen a ser atendidos plenamente por este sector. Esta situación dará también lugar a negocios inmobiliarios más complejos, tales como: fusión de viviendas, incorporación de otros elementos para elevarlas en estándar, y reciclaje del suelo hacia otros proyectos.

El mercado secundario permitirá que los actuales ocupantes de esas viviendas básicas se desplacen a otras de nivel superior, y que el parque existente se destine a quienes acceden a su primera vivienda. La construcción de viviendas de bajo estándar será fuertemente sobrepasada por la construcción de viviendas de nivel medio. Este nuevo producto habitacional hará desaparecer la polémica sobre la calidad de las nuevas viviendas, en realidad más asociado al bajo estándar establecido para la construcción social.

Se incentiva también una nueva estructura en la organización de los negocios. Es necesario destacar que la nueva legislación y normas complementarias, así como la actitud de las autoridades sectoriales y del área financiera en general, apuntar en la dirección de generar un clima de competencia cada vez más amplio y profundo.

Finalmente hay que destacar que, considerando esta nueva realidad institucional y las características propias de las operaciones de bajo monto, ya se están produciendo procesos de integración y alianzas estratégicas, fenómeno que se intensificará en los próximos años, dando paso a una nueva estructura en la organización de los negocios de las Empresas Constructoras e Inmobiliarias.

Considerando los efectos que tendrán sobre el mercado estas nuevas medidas, es posible proyectar un incremento adicional en los volúmenes de construcción habitacional para los próximos años, estimándose en lo que resta del siglo se edificarán más de 3/4 de millón de viviendas.