Estudio de la UTalca: En 2025 habría un déficit de 750 mil viviendas sociales

·***La investigación realizada por el académico de la Facultad de Ingeniería de esta casa de estudios, Armando Durán Bustamante, determinó que el año pasado se produjo un déficit en la construcción de viviendas sociales, a nivel nacional, superior al 50%.***

Si no hay cambios en la velocidad de entrega de viviendas sociales, el déficit habitacional al cierre 2025 sería cercano a 750 mil casas, concluyó una reciente investigación de la Universidad de Talca que se basó en datos oficiales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, entregados vía Transparencia.

El estudio se denomina **"Crisis habitacional en Chile: Construcción de viviendas sociales sin deuda",** y fue realizado por el académico de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de Talca, Armando Durán Bustamante, quien determinó que el principal problema consiste en los tiempos de entrega de estas soluciones habitacionales que van de los 5 a 10 años en promedio.

"Las cifras del ciclo de vida, que es el tiempo en que se conforma un grupo habitacional hasta la entrega de las viviendas, no se ha acelerado y en algunos casos son superiores a los 15 años", explicó.

De acuerdo con la investigación, a nivel nacional la cifra del déficit en 2023 llegó al 50,92%. Los casos más complejos se observan en las regiones de Araucanía, Tarapacá, Coquimbo, O'Higgins, Los Ríos, Aysén y Magallanes, donde el déficit en la cantidad de viviendas sociales construidas en 2023 respecto al año anterior fue superior al 80%.

Uno de los puntos de inflexión se observa en las **Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS)**, que son los organismos que asesoran a los comités habitacionales, los que -de acuerdo al estudio- presentan "una desigualdad ostensible en la postulación a los beneficios, enmarcándose principalmente en algunas zonas territoriales y desfavoreciendo a otras", indicó el académico.

"Desde el punto de vista de la distribución territorial de las EGIS, sería esperable que el mercado las condujese a las regiones con mayor pobreza. Sin embargo, las consultoras participan desarrollando proyectos donde el ciclo de vida es menor, afectando la competitividad entre regiones y agudizando la crisis habitacional", detalló.

Otra problemática se observó en la atracción de inversiones. "Se entrevistaron a EGIS y empresas constructoras para conocer cuáles son las mayores dificultades de la baja participación en proyectos de viviendas sociales, determinándose que la construcción de estas soluciones habitacionales, no ofrecen rentabilidad a los agentes que participan en el mercado y actualmente no es factible atraer inversión particularmente privada" indicó el profesor.

En este sentido, las acciones que podrían llevar a una mejora en la brecha de construcción de viviendas deberían apuntar a "trabajar con la demanda, la permisología y un mayor conocimiento de la trazabilidad para que participen nuevos actores, ya que el Estado actualmente cumple un rol fundamentalmente normativo y subsidiario del acceso a la vivienda a familias de menores ingresos", manifestó el especialista.

Para el desarrollo de la investigación se utilizaron los datos obtenidos desde el MINVU, a los que se incorporaron cifras del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio de la misma cartera y entrevistas directas a 35 EGIS y 25 empresas constructoras nacionales.