



Agencia Uno

Precariedad habitacional vs casas prefabricadas: Ahorrar puede ayudar a bajar emisiones de CO2

Por: Carolina Ceballos | 19.11.2024

"Si una persona en el año 2019 quería comprar una vivienda de 2.900 UF, tenía que pagar un dividendo de \$177.000, hoy tiene que pagar \$360.000", hay una variación de un 103%", recalcan desde la academia, sector donde incluso apelan ser más amigables con el medioambiente.

Durante el último tiempo, se ha estado hablando de un estancamiento del mercado inmobiliario en un contexto donde **los precios de una propiedad se hacen inabordables para la mayoría de la población**, lo que ha afectado a la demanda en medio de la creciente inquietud por acceder a espacios que incluso puedan ser más amigables con el medioambiente.

Se trata de **un escenario en el que parece ganar espacio el mercado de las casas prefabricadas o la construcción vía containers**, un tema que aborda **Juan Paulo Alarcón**, director de la Escuela de Arquitectura del Campus Creativo de la Universidad Andrés Bello, sede Viña del Mar.

"Muchos factores están incidiendo de una u otra manera en el estancamiento del mercado inmobiliario, a pesar de una demanda que no deja de crecer", comenta.

Por un lado, complementa, "están el deterioro del mercado laboral, mayores niveles de endeudamiento y bajos ingresos, por otro, se encuentran la baja confianza en las condiciones actuales para la inversión por parte de desarrolladores", además de "los aumentos en la tasa de interés".

"Si existe una tendencia hacia la compra de casas prefabricadas, esto, en primer lugar, **se debe a esa promesa de menor costo** que se ofrece por parte de algunas empresas que desarrollan este tipo de soluciones", sostiene.

Pueden ser tremendamente atractivas

Aunque, advierte, "como muchos mercados, se debe tener presente que **no todas las soluciones que están disponibles cumplen con los requerimientos básicos de habitabilidad** o calidad suficiente para transformarse en una vivienda".

Cuando la casa prefabricada es de calidad, dice, "tiene un sinfín de características que la hacen tremendamente atractiva, desde los grados de customización que permite esto, que es que cada persona pueda acceder a realizar ciertos cambios en el diseño, así como cuestiones que tienen que ver con la producción en sí misma de fabricación, que **implica menores pérdidas de materiales y la utilización de insumos de construcción de bajas emisiones**".

Paralelamente, comenta, "la **construcción prefabricada permite tener un mayor control y precisión de la obra**, así como también implica que la producción **se hace en espacios destinados para ello**, con esto las condiciones de operación, tanto para constructores y obreros, es diametralmente diferente a la que se puede tener en una obra in situ".

Todas estas, asegura, **son "cuestiones que no sólo afectan al precio**, sino al impacto social y cultural de la producción de vivienda, así como **también responsablemente al medioambiente**".

"Es por esto que quizás, la palabra construcción desaparece del esquema y en realidad tenemos, después del diseño, una etapa de producción para luego dar paso a "una etapa de instalación en el lugar y terminaciones", lo que "implica además intervenir de manera muy acotada el terreno que va a recibir los módulos y la consiguiente baja en el impacto sobre las especies que se encuentran en el lugar".

Desafíos de este tipo de construcción

Los desafíos, agrega Alarcón, "tienen que ver con una industrialización aún incipiente, pero con grandes ejemplos en Chile".

"En segundo lugar", dice, **estos consideran "superar el prejuicio de que una casa prefabricada va a responder a los modelos que hoy conocemos**, ya que en realidad es totalmente abierta, **depende de un buen diseño y**, en ese sentido, arquitectas y arquitectos tenemos una gran responsabilidad".

Junto con lo anterior, desglosa nuestro entrevistado, **también está el reto de "disminuir el impacto en las emisiones de CO2 trabajando con materiales sostenibles**, que no impliquen mayores traslados desde los centros de producción a la construcción"

Ello, en función de un "diseño que considere pérdidas mínimas de materiales", recalca.

Construcción en base a containers implica cambio cultural

Siguiendo con su análisis, **Alarcón comenta que, "el ejemplo de los containers es interesante**, porque **utilizarlo de una manera adecuada implica tener un cambio cultural**".

De hecho, en su opinión, **"no sacamos mucho si para que el container se adecúe a nuestras necesidades, tenemos que prácticamente desarmarlo por completo**, intervenirlo para que parezca una casa", al usarla.

"Lo más sensato ahí, es pensar en dos alternativas", dice apostando por "adecuar los recintos que acogen la vida a las medidas que tiene el container y, por lo tanto, utilizarlo como una base real para la construcción, sabiendo que además deberá tener condiciones de aislación para el desarrollo adecuado de la vida".

"O, por el otro lado, acceder a otro tipo de construcciones prefabricadas que se adecúan bastante más a los cánones que tenemos respecto de espacios habitables de la vivienda", concluye.

Factor económico, fundamental

Paralelamente, el doctor Felipe Oelckers Aljaro, director de Ingeniería Comercial de la Universidad Andrés Bello (UNAB), también de la sede Viña del Mar, apunta al tema económico, recalcando lo complejo que resulta adquirir una propiedad.

"Hoy el acceso a la vivienda, en distintas partes del mundo, se ha ido complicando. Hay sectores, principalmente **en Estados Unidos y en Europa, en que es casi imposible para profesionales jóvenes, acceder a una vivienda**, de hecho es difícil acceder a un arriendo", recalca.

Personas que quieren arrendar una vivienda, asegura, "tienen que hacerlo con otra persona, es decir, no les alcanza con un sueldo para arrendar una vivienda".

"Por ejemplo, en España, una persona que gana mil euros, es decir, un millón de pesos, no le alcanza para poder arrendar una vivienda, dado que las viviendas salen mil euros o más. La única alternativa que tiene es, o con su pareja, o bien con grupos de amigos, poder arrendar un hogar", agrega.

En consecuencia, **destaca, que "este fenómeno no está ocurriendo solamente en el mundo, sino también en Chile"**.

La compleja realidad nacional

Tanto así que, según explica, **"hoy, a personas que salen de la universidad, tampoco les alcanza para poder arrendar** un departamento".

"Entonces, **el fenómeno de acceder a una vivienda, en términos de comprar, es aún mucho más complicado**", complementa.

Respecto de lo que evidencia esta tendencia, **Oelckers Aljaro dice que "esto se debe a varios factores**, en primer lugar, **los proyectos inmobiliarios hoy día se encuentran totalmente paralizados, dado la subida de las tasas de interés**, la restricción por parte de los bancos de poder entregar financiamiento a las familias o a las personas".

Tanto así que, de acuerdo a lo que comenta el experto, **"hoy día está mucho más difícil poder acceder a un crédito hipotecario, te exigen muchas garantías, prácticamente dinero en efectivo** en la cuenta corriente **o un fondo mutuo, para prestarte dinero**, lo que dificulta básicamente acceder a una vivienda".

Y otro punto importante, complementa, **está en "el acceso al mercado laboral y a buenos sueldos**. Hoy está muy complicado para las personas jóvenes, principalmente, poder acceder a buenos sueldos".

"Se necesitan al menos dos trabajos"

"Entonces, se necesitan dos o más trabajos para poder comprar una vivienda. De hecho, hace un par de meses salió un reportaje sobre la posibilidad de poder comprar una vivienda, **los dividendos han subido 103% desde el año 2019**, según el análisis de la Cámara Chilena de la Construcción", destaca a renglón seguido.

Se trata, dice nuestro entrevistado, de información que "establece que **si una persona, en el año 2019 quería comprar una vivienda de 2.900 UF, tenía que pagar un dividendo de \$177.000, hoy tiene que pagar \$360.000**".

"Hay una variación de un 103% y, **además para poder acceder a un financiamiento, en el año 2019, necesitaba \$700.000 de renta** para poder comprar una vivienda de 2.900 UF, **hoy necesita un millón y medio**".

"Por otro lado, **post-pandemia también ha empezado a haber una escasez** por parte **de lugares de construcción de nuevas viviendas al ritmo de la demanda**", otra variable que, concluye, "ha llevado a subir los precios".