

Subsidios Habitacionales: ¿Exceso de Demanda o Promesas Incumplidas?

Hace unas semanas el Ministerio de la Vivienda informó que se acabaron los cupos dispuestos para algunos programas habitacionales para este año y, en consecuencia, se cerraban los procesos de postulación. Ello implica que recién el próximo año se abrirán nuevamente. El Ministerio ha planteado que el término de los cupos ha sido reflejo del éxito de los programas de vivienda implementados, lo que supuestamente se tradujo en una fuerte demanda por los mismos.

Un análisis más detallado no permite validar tal afirmación. Más bien pareciera ser que el Ministerio, por un lado, generó al inicio de su gestión expectativas que al parecer no podrá cumplir, y por otro lado, ha desenfocado su política habitacional desde la atención de sectores de la población de menores recursos y con carencias habitacionales hacia la actividad de la construcción propiamente tal.

Los distintos subsidios habitacionales otorgados y aún no pagados sumados al subsidio nuevo creado a comienzos de año a través del DS04, llevan a que los compromisos adquiridos por parte del ministerio para los próximos años asciendan a \$932 mil millones, unos US\$1.700 millones. Esto se descompone en \$696 mil millones por subsidios otorgados y aún no pagados de los tradicionales programas habitacionales del Ministerio de la Vivienda y \$236 mil millones de los subsidios a otorgar a partir del DS04.

Anuncios del 2006

A mediados del 2006 el gobierno fijó la política habitacional para los años 2007-2010. En ese entonces se anunció un aumento importante en la cantidad de subsidios que se iban a otorgar para estos cuatro años así como también cambios en sus montos. Específicamente, se aumentó el subsidio para los sectores de menores ingresos en 50 UF y se creó un subsidio a la localización. Con ello se buscaba entregar viviendas de mayor tamaño y también mejor ubicadas. Todo ello implicó un aumento significativo de los recursos de la cartera de vivienda.

En ese entonces se planteó que el verdadero desafío de esta denominada nueva política habitacional era que los anuncios realizados efectivamente se tradujeran en soluciones habitacionales y no sólo en meros subsidios otorgados que luego vencían sin transformarse en una solución habitacional¹.

Cuadro N° 1
Subsidios anunciados, otorgados y pagados: 2007- 2009 mayo

	Población Objetivo		Anunciados 2007-2010	Otorgados	Pagados	Otorgados	Pagados
				2007-2009 mayo		% de avance anunciado	
Adquisición de Viviendas	40% mas pobre	Fondo Solidario I	223.000	129.491	98.421		
		Fondo Solidario II		9.400	6.868		
		Rural		14.208	13.921		
	Total	223.000	153.099	119.210	69%	53%	
	Clase Media	Sub. Habitacional DS40	174.000	105.318	56.730	61%	33%
		Total	397.000	258.417	175.940	65%	44%
Ampl., Rep. y Mejor.de Viviendas y su Entorno			100.000	173.134	97.110	173%	95%
Total Subsidios			497.000	431.551	273.050	87%	55%

Fuente: Elaboración Propia, a partir de información del Informe de Gestión DPH – MINVU.

Para los estratos medios, a fines del año 2008 se anunció un aumento del monto de estos subsidios a 200UF, así como también se subió hasta 2.000 UF el valor de las viviendas que podían ser adquiridas².

Evaluación de los anuncios

De las 223.000 soluciones habitacionales anunciadas el año 2006 enfocadas en las familias de menores recursos, se han otorgado desde el 2007 a mayo de este año, alrededor de 153.100 subsidios. En igual período se ha concretado el pago efectivo de sólo 119.210 subsidios. Es decir, en concreto, se han entregado sólo 119.210 soluciones habitacionales, un 53% de lo prometido (Cuadro N° 1).

En cuanto a las soluciones habitacionales anunciadas para la clase media, se prometió la entrega de 174.000 unidades³. En la práctica se han entregado algo más de 105.000 subsidios y traducido en concretas soluciones habitacionales sólo 56.730. Es decir, hasta mayo de este año sólo se ha cumplido con el 33% de lo anunciado. Cabe hacer presente que este programa de subsidios es el que cerró sus postulaciones hace unas semanas, ya que de acuerdo a lo informado por el Ministerio, se habían acabado los cupos para

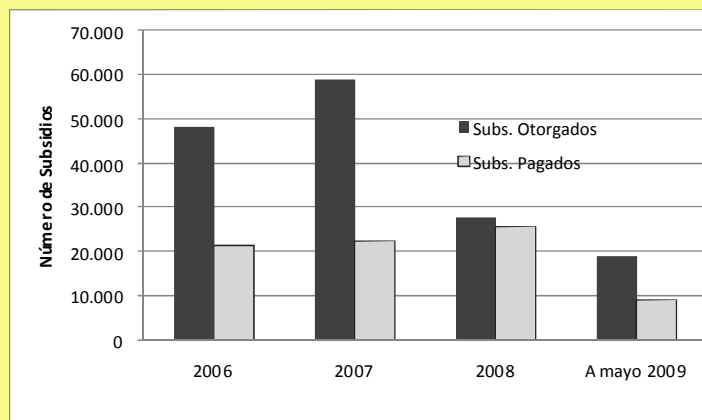
este año a raíz de una mayor demanda por los mismos.

Pero la verdad es otra. El número de subsidios otorgados para la clase media ha venido disminuyendo desde el año 2007 en adelante (ver grafico 1). A mayo de este año se otorgaron alrededor de 19.000 subsidios, prácticamente acabándose los cupos para este año.

Esta menor cantidad de subsidios otorgados se da en conjunto con una potencial demanda del orden de 81.000 subsidios registrados a mediados del año 2008. Esta potencial demanda corresponde al total de hogares no propietarios que tienen un puntaje de la Ficha de Protección Social que los califica como de clase media y por ende, pueden postular a este tipo de subsidios⁴. En consecuencia, pese a esta potencial demanda, el Ministerio de la Vivienda ha venido reduciendo el número de subsidios otorgados, muy por debajo de los inicialmente anunciados.

Por el lado de los subsidios para la ampliación, reparación y mejoramiento de las viviendas, se han otorgado muchos más subsidios de los inicialmente anunciados, lo que perfectamente nos puede llevar a que se otor-

Gráfico N° 1
Subsidios Habitacionales DS 40,
Otorgados y Pagados, 2006-mayo 2009



Fuente: Elaboración Propia, a partir de información del Informe de Gestión DPH – MINVU.

guen en estos cuatro años el doble de los subsidios inicialmente anunciados. En cuanto a su ejecución, se observa que se han ejecutado sólo el 55% de los subsidios otorgados, por lo cual una parte importante de ellos no se han traducido aún en mejoras para sus beneficiarios. No obstante ello, en relación con lo prometido, se ha pagado cerca del 100% de los subsidios.

Con todo, lo más probable es que en lo que se refiera a la entrega de subsidios para la adquisición de viviendas, el Ministerio no cumplirá con lo anunciado a mediados del 2006. Ello, sumado al déficit habitacional que existe en nuestro país, explica el exceso de demanda que hay por subsidios habitacionales.

¿Quiénes son los beneficiarios del Ministerio de la Vivienda?

En la actualidad el Ministerio cuenta con distintos programas habitacionales que, más que ayudar al acceso a una vivienda a las

familias de menores recursos, fomentan la construcción de viviendas nuevas. Esto se debe a que entrega mayores subsidios en caso de comprar una vivienda nueva que una usada.

Un ejemplo nítido de esto es el subsidio para la clase media, programa mediante el cual desde fines del año pasado aumentó el valor de las viviendas que podían ser adquiridos desde un máximo de 1.000 UF a 2.000 UF. En el caso de las viviendas en este tramo más alto, sólo se pueden comprar con subsidios viviendas nuevas. La compra de viviendas usadas en ese tramo de valor no recibe ningún tipo de subsidio. Por ejemplo, una vivienda nueva de UF 1.100 recibe un subsidio de UF 190 –un 17,2% del valor-, mientras que una vivienda usada del mismo valor no recibe subsidio.

En el caso del Fondo Solidario para la Vivienda I (FSVI)- programa habitacional que se enfoca en el 20% más pobre de la población- se entregan recursos tanto para proyectos de construcción de viviendas nuevas como de adquisición de viviendas ya construidas. Pero en el caso de la construcción de viviendas nuevas al subsidio propiamente tal del FSVI se le puede sumar el subsidio de ampliación. Ello en conjunto otorga, por ejemplo, un subsidio de UF 470 en el caso de la construcción de viviendas de 55 m² en comunas de la Región Metropolitana.

Si se compra una vivienda ya construida a través de este programa, recién en una segunda etapa se puede postular a recursos para la ampliación de la vivienda. En consecuencia, el máximo de subsidio que se tiene para la adquisición de una vivienda ya construida de, por ejemplo, 55 m² es de UF 342.

Ello lleva a que, dependiendo de la comuna de emplazamiento de una vivienda, los proyectos de construcción de viviendas nuevas

pueden llegar a tener un subsidio aproximadamente de un 40% más alto que para la adquisición de viviendas usadas.

Entregar mayores subsidios que incentiven la construcción de viviendas nuevas de un determinado tipo, puede llevarnos a construir una mayor cantidad de viviendas de menor tamaño de lo que se requiere. Se debe tener presente que la demanda por los distintos tipos y valores de viviendas sin duda que va variando en el tiempo, en gran medida determinado por el ingreso de las personas. Un país cuyo ingreso familiar ha crecido constantemente durante las últimas décadas y es de esperar que continúe haciéndolo, también registrará un cambio en la demanda por viviendas. Lo más probable que en un futuro la demanda por viviendas de menor tamaño se reduzca y, en consecuencia, el stock de viviendas de menor tamaño no necesitará crecer para hacer frente a las demandas habitacionales. Por ello, desde un punto de vista del diseño de las políticas públicas, éstas no deben distorsionar la decisión de acceder a una solución habitacional ya sea por medio de viviendas usadas o la construcción de nuevas.

En consecuencia, todos los subsidios deben ser del mismo valor sin importar si en un caso es para la construcción de viviendas nuevas o para la adquisición de viviendas usadas. La política habitacional se debe centrar en dar solución a la carencia habitacional que tienen las personas que por sus propios medios no pueden hacer frente, sin discriminar si esta solución pasa por una vivienda nueva o una usada.

Los nuevos subsidios de vivienda para la reactivación del empleo

Los nuevos subsidios creados a comienzos de año –DS04- con el objeto de reactivar la actividad en el sector de la construcción claramente se alejan de lo que debe ser la preocupación principal del Ministerio de la Vivienda.

Este subsidio, en lo medular, entrega entre 380 UF y 520 UF – dependiendo de la comuna de emplazamiento del proyecto para la compra de viviendas de un valor de hasta 950 UF, cuyos permisos de construcción se hayan emitido entre enero y junio de este año, la recepción municipal del proyecto no sea más allá de septiembre del próximo año y se haya inscrito la propiedad a nombre del

comprador a más tardar el año 2012.

En total se han autorizado proyectos por un total de 35.000 viviendas, lo que de acuerdo al ministerio le generará un costo de UF 11.250.000. Esto representa el 35% del total de recursos que el Ministerio de la Vivienda tiene asignado este año para los restantes programas que entregan una solución habitacional. Este nuevo subsidio no contempla ningún mecanismo de focalización en la población que necesita ayuda del Estado para acceder a una solución habitacional. No sería sorpresa si, finalmente, una parte mayoritaria de estos recursos se vaya a los sectores de mayores ingresos.

Sin duda, los cuantiosos recursos involucrados en este nuevo subsidio enfocado en la actividad de la construcción hacen más cuestionable aún que no se hayan considerado elementos de focalización.

Se mantiene pendiente el desafío de la política habitacional en cuanto a que se traduzca en soluciones concretas los anuncios hechos hace tres años.

La deuda que se está incubando

Los distintos subsidios habitacionales otorgados y aún no pagados, sumado el subsidio nuevo creado a comienzos de año a través del DS04, llevan a que los compromisos adquiridos por parte del ministerio para los próximos años asciendan a \$932 mil millones, unos US\$1.700 millones. Esto se descompone en \$696 mil millones por subsidios otorgados y aún no pagados de los tradicionales programas habitacionales del Ministerio de la Vivienda y \$236 mil millones de los subsidios a otorgar a partir del DS04.

Estos recursos representan aproximadamente el doble de los recursos destinados al pago de subsidios habitacionales del presupuesto inicial de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanismo para este año, esto es unos \$490 mil millones. Es decir, en la actualidad se encuentran comprometidos recursos equivalentes a dos presupuestos anuales para programas habitacionales.

Conclusiones

Se mantiene pendiente el desafío de la política habitacional en cuanto a que se traduzca en soluciones concretas los anuncios hechos hace tres años. El término de los cupos de algunos subsidios ya a estas alturas del año devela que la menor oferta que ha entregado el Ministerio en relación con lo prometido,

sumado al déficit habitacional que existe en nuestro país, que si bien se ha venido reduciendo desde el año 1990 aún se mantiene en niveles importantes, hace indispensable que el Ministerio retome su objetivo principal: enfocarse en ayudar al acceso a una solución habitacional a los sectores de la población que por sus propios medios no pueden acceder a ella.

Si el Ministerio, por decisión del Gobierno, va a participar en millonarios programas de reactivación del sector de la construcción con el declarado efecto en la creación de empleos, ello no debiera hacerse a costa de la ayuda a las necesidades de vivienda de las familias de menores ingresos, que constituyen la preocupación permanente de esa cartera. Ambos objetivos no tienen por qué ser incompatibles, pero tal como están planteadas las cosas, sí lo son.

¹ Para mayor detalle ver Tema Público 791, "Desafíos de la Nueva Política Habitacional", Octubre 2006, Libertad y Desarrollo.

² Hasta entonces sólo se podían comprar viviendas de hasta 1.000UF con subsidio, y este era de a lo menos 100UF.

³ Se consideran subsidios regulados por el DS 40 y leasing habitacional. Pero para efectos de este análisis solo se evalúan los entregados por el DS 40 ya que los que se entregan vía leasing representan un porcentaje muy menor.

⁴ Fuente: Ministerio de la Vivienda.