

Política Habitacional: Más Allá del Terremoto

Los enormes esfuerzos requeridos para reconstruir las viviendas afectadas no deben sepultar la necesidad de hacer mejoras a la política habitacional que se venía desarrollando por parte de la administración anterior.

Uno de los ministerios que mayor recarga de trabajo ha tenido luego del terremoto ha sido, sin duda, el Ministerio de Vivienda. Pese a esto, los enormes esfuerzos requeridos para reconstruir las viviendas afectadas no

deben sepultar la necesidad de hacer mejoras a la política habitacional que se venía desarrollando por parte de la administración anterior. Ésta ha sido bien evaluada por la ciudadanía en general, pero una mirada más en detalle muestra que necesita ser revisada y perfeccionada.

Las nuevas necesidades que en materia de vivienda se sumaron tras el terremoto se dan en un contexto que ya se había advertido a comienzos de año: el presupuesto de políticas habitacionales del Ministerio para el año 2010 presentaba un desfinanciamiento de un 30% para poder cubrir los compromisos asumidos durante la gestión anterior. Este Ministerio no sólo deberá enfrentar este año mayores necesidades luego del terremoto, sino que deberá hacerlo

con un presupuesto que inicialmente pareciera estar desfinanciado.

En esta edición:

**Política Habitacional:
Más Allá del Terremoto**

**Consideraciones para el
Análisis de Salarios Mínimos**

Políticas Habitacional 2010-2011

La estimación de viviendas dañadas por el terremoto, de acuerdo al Ministerio de Vivienda, asciende a 370.052 unidades, de las cuales 81.445 estarían totalmente destruidas, mientras las restantes tienen un daño de mayor o menor grado.

Del total de viviendas dañadas, el Ministerio ha

estimado que el Programa de Reconstrucción abarcará para los años 2010-2011 un total de 195.950 viviendas. A ello se suman los subsidios a otorgar en el marco de la política habitacional para atender las necesidades permanentes en materia de vivienda, que para éste y el próximo año, se han fijado en el orden de las 127.235 viviendas. Esto lleva a que para el período 2010-2011, la meta fijada por el Ministerio sea de 323.185 viviendas, lo que en promedio es un 27% más que los subsidios pagados durante el anterior Gobierno.

Las nuevas autoridades del Ministerio de Vivienda han abordado la reconstrucción en el ámbito habitacional por medio de los programas de subsidio que se encontraban en ejecución desde la administración anterior. Ello tiene como ventaja que ya se tiene rodaje en la burocracia de la ejecución de estos programas y por ende facilita la expansión a un mayor volumen de los mismos subsidios. Sin embargo, no se puede dejar de aprovechar la oportunidad que entrega la llegada de un nuevo Gobierno en cuanto al mejoramiento de la política habitacional que se venía desarrollando.

Reformas a la Política Habitacional

Más allá de la emergencia y las necesidad de reconstrucción que dejó el terremoto, el Gobierno debe abordar algunos temas que desde hace un tiempo ya se han planteado necesarios de perfeccionar.

Subsidio de Localización

A través del subsidio de localización se entregan mayores recursos que los entregados por medio del Fondo Solidario de la Vivienda (FSV) para solventar la compra de terrenos de mayor valor en las ciudades, los cuales se encuentran en una mejor ubicación desde un punto de vista de acceso a servicios. Este subsidio se entrega tanto en el caso de los FSV I, programa enfocado al 40% más pobre de la población, como en el FSV II, enfocado a familias del tercer quintil.

Este subsidio, que se entrega desde el año 2006, apuntaba a dar solución a un problema real que enfrentaba la política habitacional en cuanto al aumento de los precios de los terrenos urbanos mejor ubicados. Hoy resultaría más adecuado ocupar estos recursos para aumentar el monto global de los subsidios entregados por medio del FSV.

El año 2009 el monto promedio de subsidio entregado en el marco del FSV I, considerando también el subsidio de localización, fue de UF 470. Tomando como referencia este valor, resulta aconsejable terminar con el

subsidio de localización y con los mismos recursos aumentar el valor de los subsidios del programa propiamente tal. De esta forma se puede adecuar mejor el gasto de los recursos a las demandas habitacionales sin forzar a pagar un determinado precio por un terreno. Ello implicaría contar con una mayor flexibilidad entre los recursos asignados al inmueble propiamente tal y al terreno, adecuándose mejor a las demandas de las personas. Ello además permitiría simplificar la operatoria y administración del programa FSV con subsidio de localización.

Asimismo, se debe avanzar en cuanto a que el FSV sea un programa habitacional de más ágil ejecución. En la actualidad, este sistema opera bajo la lógica de un fondo concursable. Ello implica que los proyectos de viviendas deben postular a los recursos de este fondo, y una vez aprobados iniciar la construcción de proyectos nuevos. En el caso de viviendas usadas, la vivienda a ser comprada es postulada por el potencial beneficiario para la obtención del subsidio. La forma de operar de este subsidio es totalmente diferente a como opera hoy el subsidio a la vivienda regida por el Decreto Supremo 40 (DS 40). Este programa se enfoca en la clase media, implica primero postular al subsidio y una vez obtenido éste, se busca y luego se compra la vivienda con ayuda del subsidio que se obtuvo. El beneficiario del subsidio tiene 21 meses de plazo para buscar la vivienda que más se ajuste a sus necesidades. La simplicidad de la ejecución del subsidio, siendo el beneficiario el que finalmente determina qué y dónde adquirir, es una de las principales fortalezas de este programa.

La política habitacional no puede seguir siendo medida en cuanto al número de subsidios habitacionales otorgados y ejecutados, como ha sido la tendencia de los últimos años. La política habitacional debe evaluarse en relación al impacto que tiene en reducir el déficit habitacional.

Las ventajas que ofrece este tipo de subsidios habitacionales por sobre un fondo concursable como lo es el FSV, sugiere transformarlo en un subsidio similar al DS 40. Un cambio en este sentido, también permitiría que sea el propio beneficiario el que elija entre adquirir una vivienda usada o una recién construida. Hoy en día es la autoridad la que determina por medio de los subsidios que entrega en el marco del FSV si se privilegia la entrega de viviendas nuevas o usadas. En el pasado se ha observado que ha habido un importante exceso de demanda en el caso de los subsidios para adquirir viviendas usadas por medio del FSV, respecto de los cupos fijados por la autoridad. Para evitar este tipo de situaciones, lo que implicaría una simplificación del sistema, se debe reemplazar el FSV por un programa habitacional similar al DS 40 pero enfocado en personas de menores recursos y por ende de un monto mayor.

Neutralidad en la Entrega de Subsidios

Otro aspecto que debiera ser abordado por las nuevas autoridades es la tendencia de la anterior administración a favorecer por medio del diseño de los subsidios la construcción de viviendas nuevas. Ello no sólo se ha visto en el caso del FSV, el cual históricamente ha asignado mayores recursos a la construcción de viviendas nuevas que a subsidios para adquirir viviendas construidas, sino que también en el caso del DS 40 que entrega subsidios para la compra de viviendas ente UF 1.000 y UF 2.000 sólo en la medida en que éstas sean nuevas.

Este tipo de medidas incentivan la construcción de viviendas de un determinado tipo que no necesariamente se condicen con las demandas que tienen los potenciales beneficiarios. Por ello desde un punto de vista de la determinación de adquirir una vivienda nueva o una usada la política habitacional debe ser neutra.

Debe ser el beneficiario del subsidio el que determine si sus necesidades habitacionales se solucionan mejor por medio de una vivienda nueva o una usada.

Movilidad Habitacional

Durante la anterior administración se masificó un subsidio habitacional llamado Protección del Patrimonio Familiar. Este programa tuvo una gran acogida entre la población, ya que entregaba en forma masiva subsidios a personas que ya habían obtenido subsidios del Estado en el pasado para adquirir una vivienda; pero ahora éstos se utilizan en hacerle mejoras como, por ejemplo, ampliaciones.

Durante el Gobierno anterior se entregaron aproximadamente 222.000 de estos subsidios, cifra que representa el 31% del total de subsidios entregados en ese período.

Este subsidio es bastante limitado a la hora de adecuar las necesidades habitacionales de quienes en el pasado han accedido a una vivienda con ayuda del Estado. Por ejemplo, en el caso de viviendas ubicadas en segundo o tercer piso, este subsidio diseñado también para la ampliación de la vivienda, no puede ejecutarse fácilmente.

Se debiera reformular éste subsidio en cuanto a que los recursos que entrega permitan usarse como complemento para la compra de otra vivienda. Es decir, producto de la venta de la vivienda que inicialmente se

obtuvo, más este subsidio, se tengan recursos suficientes para acceder a una vivienda más acorde a las necesidades del hogar que lo habita.

El año 2009 el valor promedio de este subsidio fue de UF 66.

Volver al Rol Central de la Política Habitacional

La política habitacional no puede seguir siendo medida en relación al número de subsidios habitacionales otorgados y ejecutados, como ha sido la tendencia de los últimos años. La política habitacional debe evaluarse considerando el impacto que tiene en la reducción del déficit habitacional.

De acuerdo a estimaciones propias a partir de la información entregada por la Encuesta Casen 2006 (última información disponible), el déficit habitacional era del orden de 600.000 viviendas. A ello, se suma la constatación de una mala focalización de los subsidios habitacionales.

Con información de la encuesta Casen 2009, que debiera conocerse este año, se podrá hacer una acuciosa evaluación del impacto que ha tenido la política habitacional en materia de reducción del déficit, entregando información valiosa para mejorar los aspectos más débiles

En lo inmediato, se debe en forma paulatina modificar los programas de subsidios hacia un esquema que haga más simple su administración, que éstos se ejecuten en relación a la demanda de sus beneficiarios, y que sean neutros desde un punto de vista del tipo de viviendas que se incentiva construir.

ⁱ También se ha criticado un importante uso de este subsidio en la compra de viviendas usadas entre parientes, lo cual de ser necesario debiera cambiarse para recuperar el sentido original de este subsidio que es la entrega de una solución habitacional por medio de viviendas usadas.