

AUMENTO DEL DÉFICIT HABITACIONAL: NUEVOS DESAFÍOS DE POLÍTICA PÚBLICA

- Considerando una definición alternativa a la del Ministerio de Desarrollo Social y la Cámara Chilena de la Construcción, estimamos que en 2017 el déficit habitacional a nivel nacional y que debe ser abordado por la política social fue de 446.889 unidades. Esto representa un aumento de 8,4% respecto a 2015 y viene a romper la tendencia a la baja que se venía registrando en los años previos. La principal explicación de esta alza es el incremento en el allegamiento externo, que representa 42,1% del déficit total.
- Al examinar lo que ocurre con el déficit entre la población inmigrante, se encuentra que presenta un alza sostenida y que en 2017 explica un 59,6% del aumento que registra el déficit total a nivel nacional. Ello plantea un nuevo desafío para la política habitacional.

El déficit habitacional puede ser separado en dos tipos: el cuantitativo y el cualitativo. El primero estima las necesidades habitacionales a partir de los hogares y núcleos que viven en condiciones de allegamiento, mientras que el segundo contabiliza a quienes habitan viviendas de materialidad inapropiada o no cuentan con servicios básicos. Es necesario monitorear la evolución del déficit habitacional en el tiempo para poder evaluar la política habitacional vigente y analizar en qué áreas se requiere tomar acciones.

Tanto el Ministerio de Desarrollo Social (en adelante MDS) como la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC) poseen una metodología propia para calcular el déficit habitacional a partir de la encuesta CASEN. En el presente documento se presenta una definición alternativa realizada por Libertad y Desarrollo. A través de ésta se calcula la evolución del déficit habitacional que debe ser abordado por la política social en los últimos años y se distingue entre la situación de familias nacionales e inmigrantes.

DEFINICIONES DEL MDS Y LA CCHC

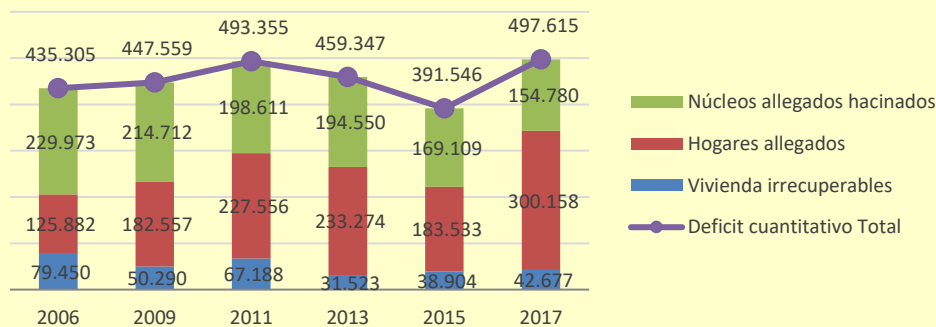
Según la definición del MDS, el déficit habitacional cuantitativo está compuesto por los hogares¹ allegados que comparten vivienda (allegamiento externo), los núcleos

familiaresⁱⁱ allegados y en situación de hacinamiento (allegamiento interno) y por quienes habitan viviendas calificadas como irrecuperablesⁱⁱⁱ. Y en paralelo, se calcula un déficit cualitativo, que comprende los requerimientos de ampliación de vivienda (para quienes viven en situación de hacinamiento), de los hogares que tienen acceso deficitario a servicios básicos y de aquellas viviendas que presentan materialidad o estado de conservación insuficiente.

De acuerdo a esta definición (Gráfico N° 1), calculamos que en 2017 se produjo un aumento significativo en el déficit habitacional cuantitativo que se explica principalmente por el alza en el allegamiento externo. De esta forma, el total de requerimientos de vivienda superaría las 497 mil unidades, 60% de las cuales se originan en hogares que comparten vivienda.

AUMENTO DEL DÉFICIT TOTAL SE DEBE AL MAYOR ALLEGAMIENTO EXTERNO

Gráfico N° 1: Déficit habitacional cuantitativo y sus componentes, según metodología del MDS.



Fuente: LyD a partir de información del MDS.

La CCHC, por su parte, calcula el déficit cuantitativo según los requerimientos habitacionales producto del allegamiento de hogares y núcleos secundarios en condición de hacinamiento, a los que se les descuenta una “tasa natural de allegamiento”, que busca excluir a quienes se encuentran en dicha situación debido a factores distintos a la falta de acceso a una vivienda^{iv}. Según esta definición, el año 2017 este déficit alcanzó las 425.660 unidades, que representan un alza de 35% respecto a 2015. A este valor se agregan los requerimientos habitacionales por deterioro, que corresponden a un déficit habitacional cualitativo de 313.943 unidades producto de viviendas con índice de materialidad deficiente y aquellas de tipo semipermanente (mediagua, viviendas móviles, etc.). En total, de acuerdo a la CCHC, el déficit habitacional se obtiene de la suma de ambos requerimientos, lo que totaliza 739.603 unidades en 2017 (15% más que en 2015).

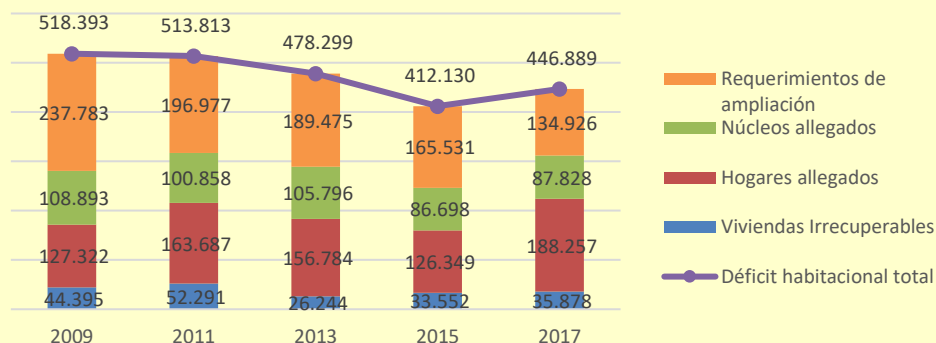
DEFINICIÓN DE LIBERTAD Y DESARROLLO

En primer lugar, la definición de LyD acota el cálculo del déficit habitacional a los hogares pertenecientes al 60% de menores ingresos de la población, que se considera son los relevantes para la política habitacional, pues corresponde a quienes, necesitando una vivienda, se asume que no son capaces de acceder a ella por sus propios medios. Luego, se considera como parte del déficit a hogares que requieren de una nueva vivienda, reparación o ampliación de ésta como consecuencia de encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- 1) Allegamiento externo: hogares que comparten vivienda con un hogar principal.
- 2) Allegamiento interno: núcleos adicionales al núcleo principal del hogar que presentan hacinamiento medio, alto o crítico. Se excluyen los núcleos unipersonales y los núcleos pertenecientes al primer quintil de ingresos autónomos, ya que se supone que no estarían en condiciones de solventar los gastos requeridos para mantener una vivienda propia y en forma independiente del núcleo principal.
- 3) Vivienda irrecuperable: hogares principales residentes en viviendas calificadas como irrecuperables de acuerdo al Índice de Calidad Global de la Vivienda.
- 4) Vivienda con requerimiento de ampliación: hogares principales que presentan hacinamiento medio, alto o crítico y que no presentan allegamiento interno ni externo (excluidas viviendas irrecuperables).

ALLEGAMIENTO EXTERNO Y REQUERIMIENTOS DE AMPLIACIÓN EXPLICAN LA MAYOR PARTE DEL DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL

Gráfico Nº 2: Déficit habitacional y sus componentes, según metodología de LyD



Fuente: LyD a partir de encuestas CASEN.

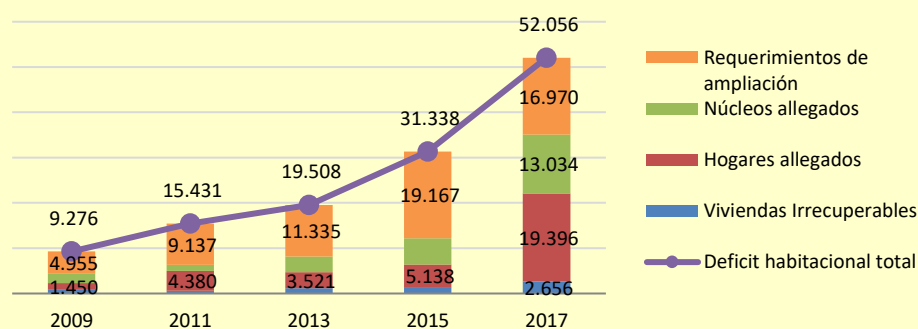
A partir de estos criterios se determina que en 2017 el déficit habitacional alcanzó las 446.889 unidades, que representan un alza de 8,4% respecto a 2015 y vienen a romper la tendencia a la baja de los años previos. Tal como se observa en el Gráfico N° 2 -y en línea con los hallazgos del MDS-, esta alza se explica principalmente por el incremento en el allegamiento externo que, de acuerdo a nuestra metodología, representa 42,1% del déficit total. Las viviendas irrecuperables y los núcleos allegados y hacinados, por su parte, se mantuvieron estables en los últimos años. Adicionalmente, y a pesar de haberse reducido de forma sostenida en el tiempo, los requerimientos de ampliación de vivienda representan un 30% del déficit habitacional, lo que los convierte en el segundo componente más importante.

DÉFICIT HABITACIONAL ENTRE FAMILIAS INMIGRANTES

Debido al importante aumento que exhibe la inmigración en Chile en el último tiempo (según el MDS, 47,8% de los extranjeros indican haber ingresado al país entre 2015 y 2017), en el Gráfico N° 3 se presenta la evolución del déficit habitacional entre las familias inmigrantes^v. Aquí se observa que en la última medición éste experimentó un alza significativa de 66%. De esta forma, si bien en 2017 un 4,4% de la población nacional era inmigrante, este grupo representa un 11,6% del déficit habitacional total a nivel nacional. En cuanto a los requerimientos que han tenido un alza estadísticamente significativa para dicho grupo, destacan el allegamiento externo, que aumentó en más de 14 mil unidades, y el allegamiento interno con hacinamiento, que creció en 7.272.

EN 2017 AUMENTÓ 66% EL DÉFICIT HABITACIONAL ENTRE FAMILIAS INMIGRANTES

Gráfico N° 3: Déficit habitacional según definición de LyD, población inmigrante



Fuente: LyD a partir de encuestas CASEN.

De esta forma, encontramos que, en términos porcentuales, los inmigrantes representaron el 59,6% del incremento en el déficit habitacional total que se produjo entre los años 2015 y 2017, es decir, 20.718 viviendas de las 34.759 adicionales que se requieren para este período para toda la población.

DESAFÍOS PARA LA POLÍTICA HABITACIONAL

Los datos analizados en el presente documento muestran que luego de una reducción desde 2009, el año 2017 se produjo un importante aumento en el déficit habitacional total, lo que se explica principalmente por un alza en el allegamiento externo, es decir, de hogares independientes que comparten una misma vivienda. Del aumento total que se ha producido en el déficit, una proporción significativa se explica además por la población inmigrante, lo que coincide con el importante flujo migratorio de los últimos años. Esta realidad refleja los importantes desafíos que una mayor migración le impone también a la política social.

ⁱ Un hogar corresponde a un grupo de personas, parientes o no, que habitan la misma vivienda y tienen un presupuesto de alimentación común. En una vivienda puede convivir más de un hogar, manteniendo presupuestos aparte.

ⁱⁱ Un núcleo familiar se define como un subconjunto de miembros de un hogar, que puede estar constituido por parejas, personas solas o grupos de personas, entre los cuales hay, a lo menos, una persona de la que dependan los demás.

ⁱⁱⁱ La irrecuperabilidad de la vivienda se basa en el [Índice de Calidad Global de la Vivienda](#), que pondera condiciones de saneamiento y materialidad.

^{iv} Para ello se calcula el % de allegamiento entre la población perteneciente al decil de mayores ingresos y se imputa al resto.

^v Se considera a los jefes de hogar nacidos fuera del país, definición que utiliza el MDS, INE y CEPAL.