

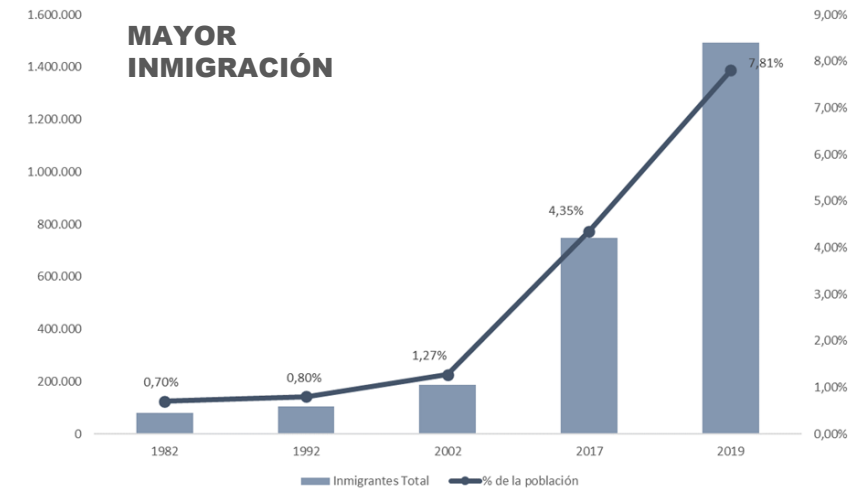
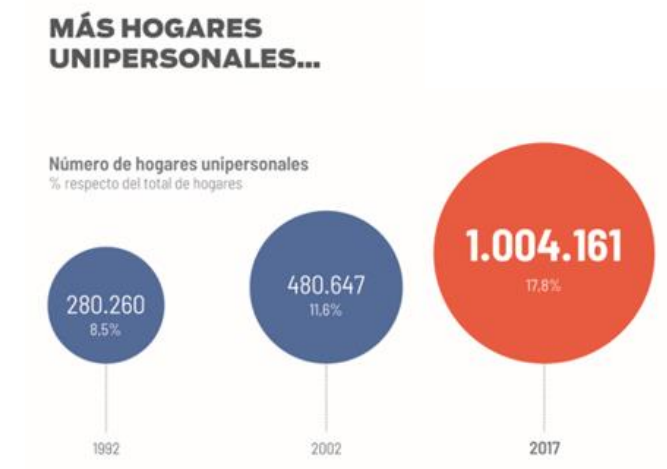
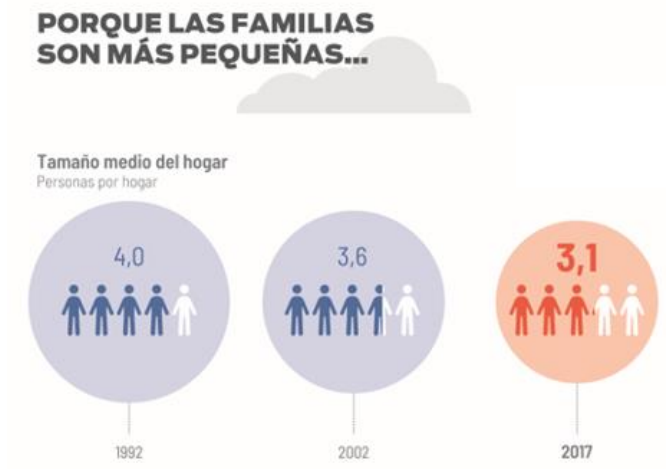
EL ACCESO A LA VIVIENDA

Tomás Riedel G.
Gerente de Vivienda y Urbanismo
Abril 2021

CAMBIOS SOCIALES Y DEMOGRÁFICOS

Cambios sociodemográficos importantes impulsan la demanda por vivienda

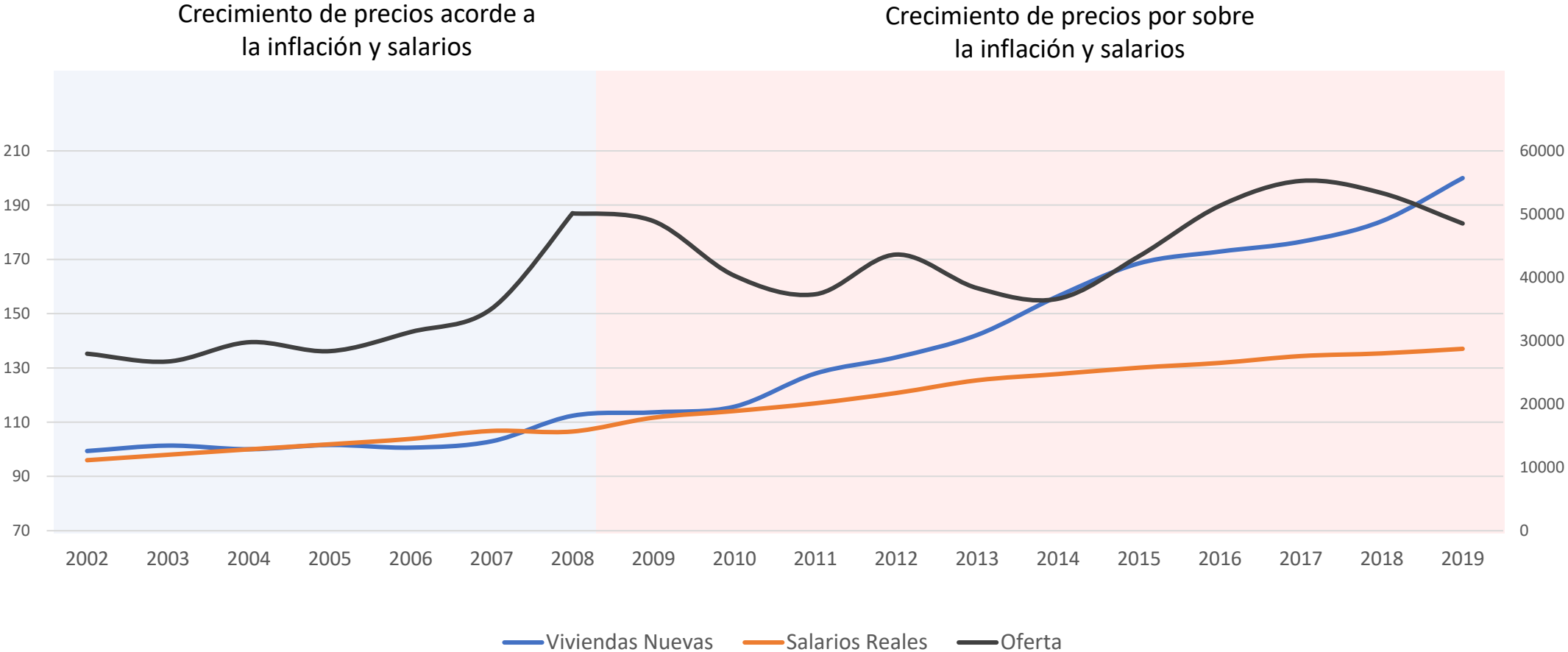
Entre 2002 y 2017, nuestra población creció a una tasa cercana a 1%, mientras que el número de hogares lo hizo a una tasa de 2,4%.



Fuente: CChC en base a Censo y Punto de Referencia N°518, Precios de Vivienda, ¿Quién tiene la razón?, Larrain y Razmilic 2019

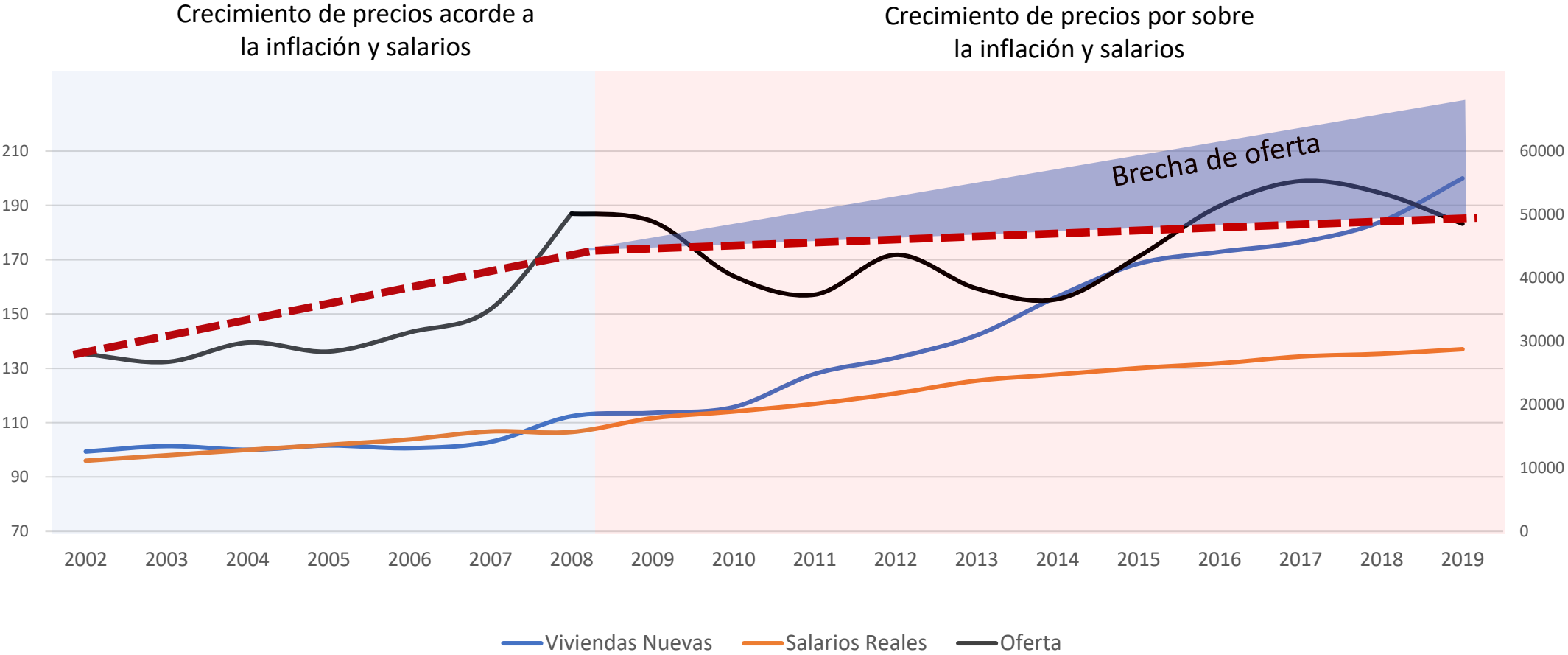
EFFECTOS EN LA OFERTA DE VIVIENDAS

Hasta 2008, el crecimiento de la oferta era acorde a la inflación y salarios; a partir del año 2009 observamos contención de la oferta y por consiguiente, el desacople de precios de vivienda del resto de la economía.



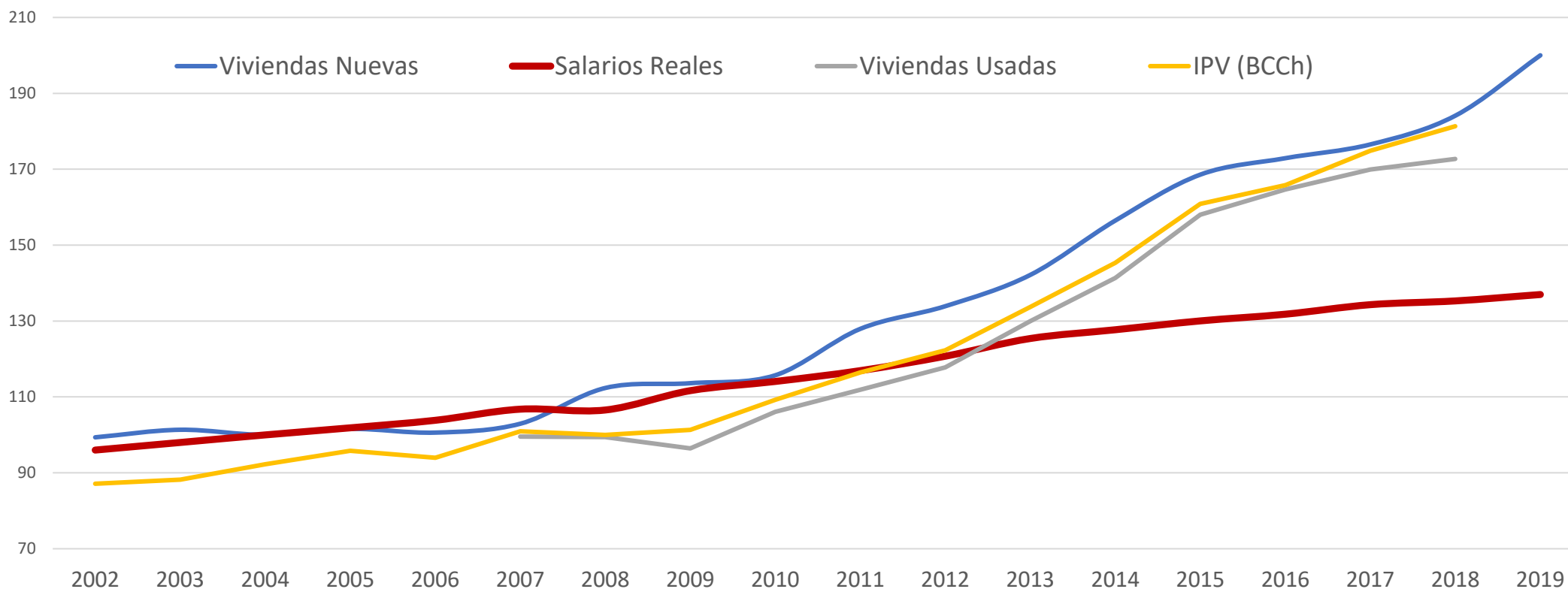
EFFECTOS EN LA OFERTA DE VIVIENDAS

Hasta 2008, el crecimiento de la oferta era acorde a la inflación y salarios; a partir del año 2009 observamos contención de la oferta y por consiguiente, el desacople de precios de vivienda del resto de la economía.



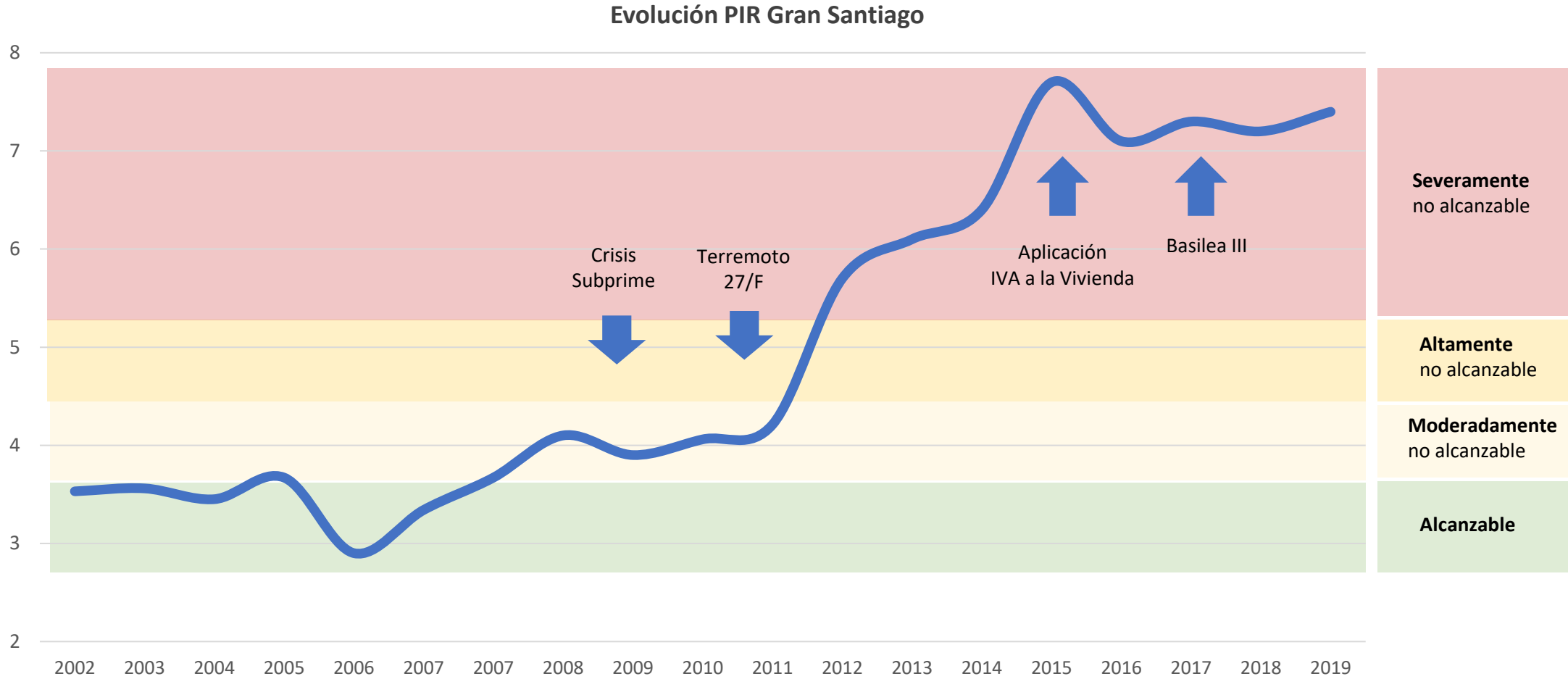
EN EL PRECIO

Así, los precios, tanto de vivienda nueva como vivienda usada, se han desacoplado de la evolución de los ingresos



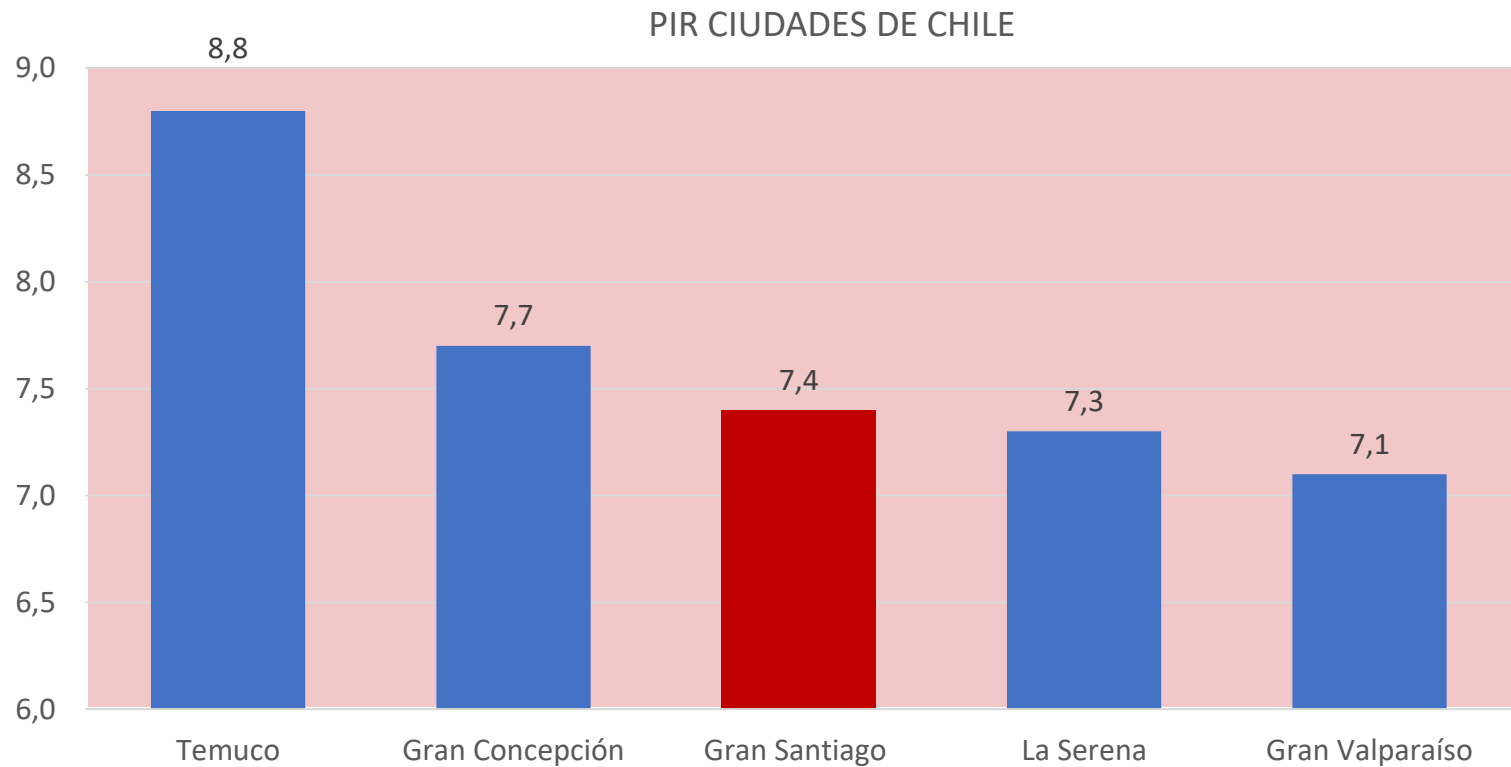
Y EN EL ACCESO A LA VIVIENDA

Lo que ha impulsado el creciente deterioro de la accesibilidad a la vivienda



Fuente: CChC en base a CASEN 2017 y 15th Annual Demographia International Housing Affordability Survey

Y EN EL ACCESO A LA VIVIENDA



Nuestras principales ciudades también presentan elevados índices de inaccesibilidad a la vivienda, la que también se ubica en el rango de “severamente no alcanzable”.

¿CUÁL ES NUESTRA SITUACIÓN?

81.643

hogares en
campamentos (2021)

739.603

hogares con déficit
habitacional (2017)

15.500

personas en situación
de calle (2020)

425.660

Allegados

313.943

Viviendas a
reemplazar

70.000

hogares migrantes

262.000

hogares jóvenes

143.000

hogares tercera edad

45.829

hogares no encuentran
solución en Serviu ni
mercado

171.230

lista de espera
(subs. en mano)

¿CÓMO SE ABORDA HOY ESTE DESAFÍO?

PROGRAMAS HABITACIONALES (DS)

El principal instrumento de la política habitacional hoy, lo constituye el FSEV (DS49 / 2011), sin embargo este programa presenta diversos problemas en su desempeño, tal como se evidencia en la EPG de Dipres.

- **Diseño:** No se definen ni cuantifican con claridad las poblaciones potencial ni objetivo; usar el RSH como instrumento de focalización puede asegurar la vulnerabilidad socioeconómica pero no necesariamente captura una necesidad habitacional. El logro del propósito no está asociado con superar condiciones de carencia habitacional sino que solo se limita a la provisión de un bien inmueble con ciertos estándares de calidad.
- **Implementación:** implementación territorial (SERVIU regionales) no está asociada a un único modelo de gestión, por lo que el proceso requiere considerables esfuerzos de coordinación con unidades ejecutoras y soporte. Se constata la baja capacidad que ha mostrado el MINVU de gestionar demanda y oferta en cada territorio de forma estratégica y anticipada.
- **Resultados:** más del 80% de las familias beneficiarias son vulnerables en términos de ingresos, sin embargo, sólo un 37% muestra déficit habitacional y un 32% vive en condiciones de hacinamiento. La mayoría no muestran mejora o incluso empeoran sus condiciones originales de segregación socioespacial.

¿CÓMO SE ABORDA HOY ESTE DESAFÍO?

Si miramos por ejemplo el caso de Valparaíso, se advierte que entre las familias de mayor vulnerabilidad (36% del total), hay requerimientos de vivienda equivalentes a 4.994 unidades. Los hogares que demandan dichas viviendas corresponden a:

3.698	unipersonales	74%
333	uniparentales	7%
758	biparentales	15%
205	extensas	4%

Es decir, 3 de cada 4 familias allegadas de mayor vulnerabilidad, que debieran ser atendidas por el DS49 (según RSH), poseen una composición unipersonal (no elegibles), lo que lleva a cuestionarse la eficiencia del programa de subsidio habitacional, dados los requerimientos exigidos por normativa de la vivienda a entregar en propiedad.

¿CÓMO SE ABORDA HOY ESTE DESAFÍO?

- Otras fallas en la aplicación de la Política Habitacional, existiendo casos donde si bien el subsidio cubre el financiamiento de la vivienda, no existe oferta para el tramo socioeconómico objetivo (familias emergentes); por otro lado, una alta proporción de familias que necesitan complementar el pago de la vivienda con financiamiento hipotecario, no son sujetas de crédito.
- Familias que no son cubiertas por la asistencia habitacional del Estado, tampoco pueden acceder a soluciones de vivienda únicamente de mercado al no poder acceder a créditos.

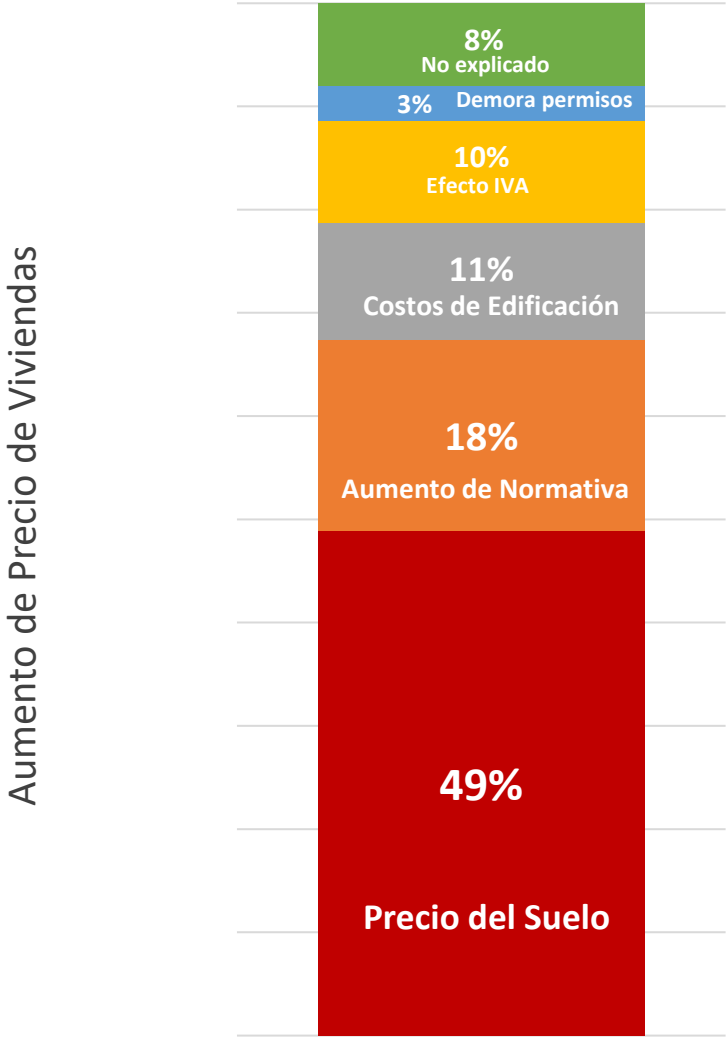
¿CÓMO SE ABORDA HOY ESTE DESAFÍO?



Abordar las causas y mitigar efectos

Soluciones encaminadas a destrabar la inelasticidad de la oferta pueden ayudar a que los precios de mercado no sigan creciendo a tasas mayores que el resto de la economía.

FUNDAMENTOS DEL AUMENTO DE PRECIO



El aumento de precio del suelo explica cerca de la mitad del aumento en el precio de vivienda.

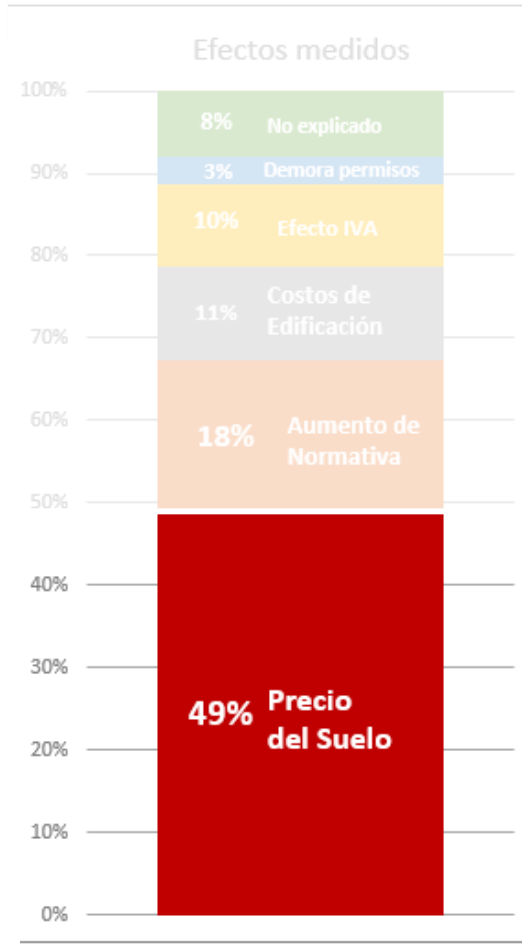
Por otra parte, costos de edificación (11%), IVA a la vivienda (10%), y aumento de exigencias normativas (18%) explicarían cerca del 40% del aumento.

El aumento, al doble del tiempo, en el ciclo de la construcción explicaría el 4% del aumento de precios de la vivienda.

¿CÓMO AVANZAR?

Abordar las causas

Aumento de Precio de Viviendas



1. Sanitario

Resolver el actual descalce presente entre áreas urbanas y áreas de concesión sanitaria, concesionando servicios de agua potable y alcantarillado, aumentando así el suelo potencialmente desarrollable.

Hoy el 15,6% del suelo urbano destinado a vivienda no cuenta con factibilidad sanitaria.

2. Densificación

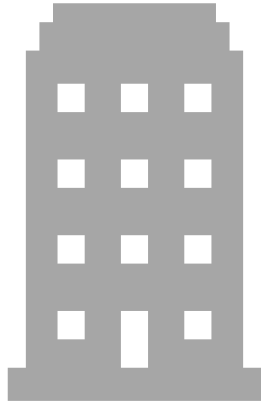
Abordar y promover la densificación de la ciudad, en especial de aquellos sectores con mayor accesibilidad y que concentren bienes públicos, empleo y otros destinos de interés.

Este proceso debe ser en función de la capacidad de carga de dichas zonas, en el entendido que la densificación incluye diversas alternativas y morfologías.

¿CÓMO AVANZAR?

Abordar las causas

Magnitud del problema habitacional: En un plazo de 10 años, el déficit habitacional(*) se podría solucionar con...

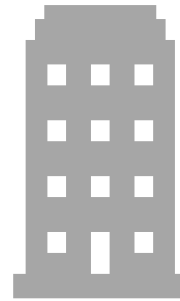


Edificios de 20 pisos con
200 departamentos



2.057 edificios construidos
411 HA necesarias

205 edificios anuales
1 edificio cada **2 días**



Edificios de 10 pisos con
100 departamentos



4.114 edificios construidos
823 HA necesarias

411 edificios anuales
1 edificio **diario**



Edificios de 5 pisos con 50
departamentos



8.228 edificios construidos
1.646 HA necesarias

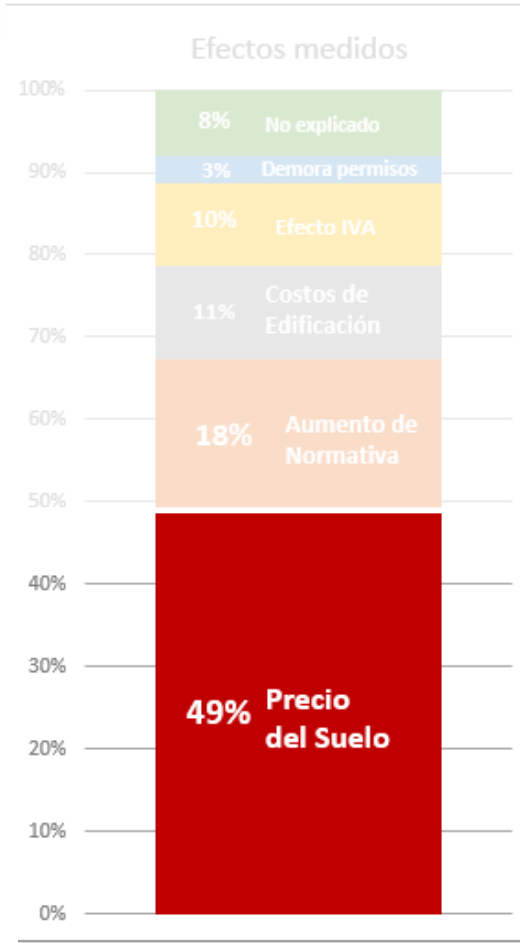
823 edificios anuales
2 edificios **diarios**

(*) Solo déficit por allegamiento

¿CÓMO AVANZAR?

Abordar las causas

Aumento de Precio de Viviendas



3. Regeneración

Elaborar una política e instrumentos asociados que permitan una efectiva regeneración de las áreas consolidadas subutilizadas y/o deterioradas de la ciudad, ya no con una mirada de proyecto sino que de áreas abordadas en base a un plan.

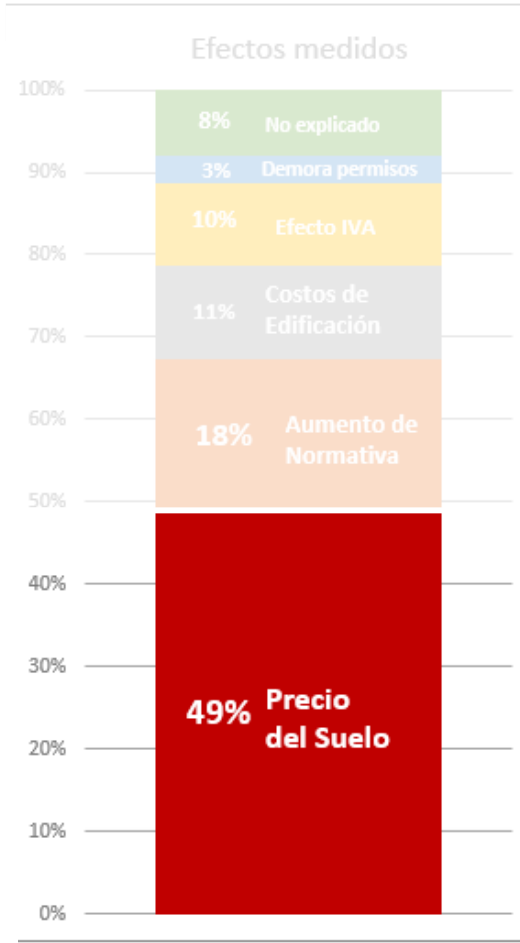
4. Suelo Fiscal

Poner a disposición suelo fiscal prescindible y hoy subutilizado al interior de áreas urbanas.

¿CÓMO AVANZAR?

Abordar las causas

Aumento de Precio de Viviendas



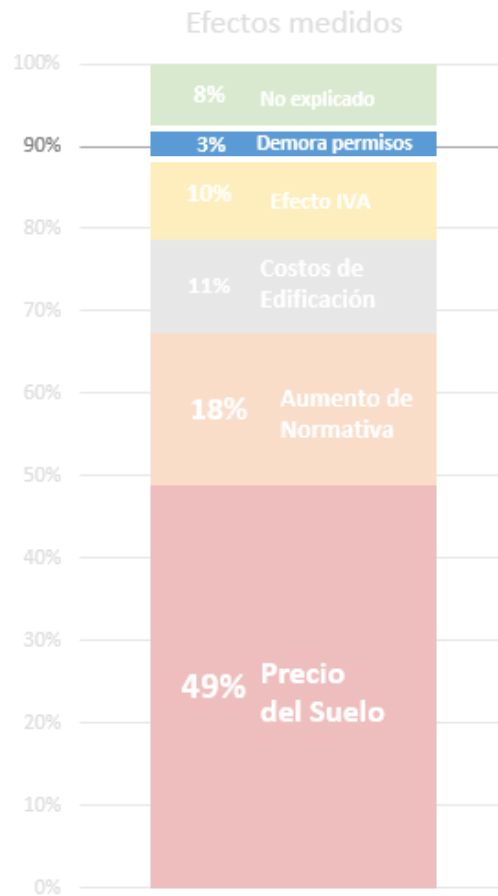
Todas las medidas anteriores, deben darse e implementarse en el marco de una **planificación urbana integrada y con visión de largo plazo**, construida sobre la base a amplios consensos que aseguren su viabilidad y desarrollo futuro.

En este contexto, la evolución futura y oferta de vivienda, de forma de atender la demanda y déficit existentes, debe ser un factor a considerar.

¿CÓMO AVANZAR?

Abordar las causas

Aumento de Precio de Viviendas



- El ciclo de la construcción ha doblado su tiempo en la última década.
- El tiempo desde la obtención del permiso de construcción y el comienzo de obra ha aumentado de 6 meses en promedio a 8 meses en los últimos dos años.

Propuestas

Acoger recomendaciones de la CNP en cuanto a agilización de tramitaciones, eliminación de duplicidades e incoherencias entre permisos, revisar y ordenar recursos y reclamos.

Avanzar en la implementación de DOM En Línea y la digitalización en general de los procesos.

¿CÓMO AVANZAR?

Mitigar efectos

a) Nueva Política de Arriendo, que considere al menos los siguientes aspectos:

- Revisión del actual DS52, buscando aumentar su aplicación y operatividad.
- Posibilitar la concesión de suelo fiscal para desarrollo de proyectos de arriendo con integración y constitución de stock de vivienda pública.
- Generar incentivos para el desarrollo de proyectos destinados al arriendo.
- Vincular el subsidio de arriendo con el acceso a la vivienda en propiedad.

b) Ajustar la focalización de los actuales programas de subsidio, de forma de atender de mejor forma a los grupos de interés social.

c) Garantía estatal al pie de hogares de sectores medios, acelerando el proceso de compra de una vivienda

d) Flexibilizar los requerimientos según los tipos de hogares beneficiarios.

e) Avanzar en nuevas formas de densificación; programa de pequeños condominios, viviendas tuteladas.

EL ACCESO A LA VIVIENDA

Abril 2021