

ACCESO A LA VIVIENDA Y EL ACUERDO POR REDUCIR EL DÉFICIT HABITACIONAL

- En abril se gestó entre el poder Ejecutivo y el Legislativo un proyecto de acuerdo con el fin de reducir el déficit habitacional y proponer medidas para solucionar la situación de las tomas y campamentos. Se espera que el resultado de esta mesa de diálogo permita destrabar y generar una serie de nuevas propuestas para generar más soluciones y mejorar el acceso a la vivienda.
- Se observa que durante el último tiempo se ha dificultado el acceso a la vivienda: mientras que el precio de estas ha aumentado en un 87%, las remuneraciones lo han hecho en un 24%.
- También se observa una mayor demanda por viviendas, explicado por cambios en los hogares (hay más y de menor tamaño) y un aumento de inmigrantes en nuestro país.

A fines de abril el Congreso y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) consensuaron un proyecto de acuerdo para impulsar todas las medidas administrativas y legislativas necesarias para avanzar con soluciones habitacionales y reducir significativamente el déficit habitacional, erradicar los campamentos y revertir la segmentación social y urbana de las ciudades chilenasⁱ. Para ello se convocó una mesa de trabajo que se denominó “Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad” que en 60 días trabajará en proponer medidas para avanzar con este propósito.

Se debe mencionar que parte importante de las familias que viven hacinadas, que han llegado a campamentos o están en situación de calle, han sido severamente afectadas por la crisis sanitaria. Si bien se ha visto una importante reducción del déficit habitacional, de 522.326 (12,6%) a 393.613 (7,0%) entre los censos 2002 y 2017, se ha experimentado un considerable crecimiento de los hogares en campamentos, de 27.378 a 81.643 familias entre los años 2011 y 2021, a lo que se suman 15 mil personas en situación de calleⁱⁱ.

A su vez, existe una importante relación entre el deterioro económico, reducción de los ingresos de los hogares y formas de habitar más precarias. Según la Casen 2017, el 70% de las familias en situación de hacinamiento declaran que su principal razón para compartir su vivienda con otros hogares es generar ahorro o porque sus ingresos no les permiten vivir en mejores condiciones.

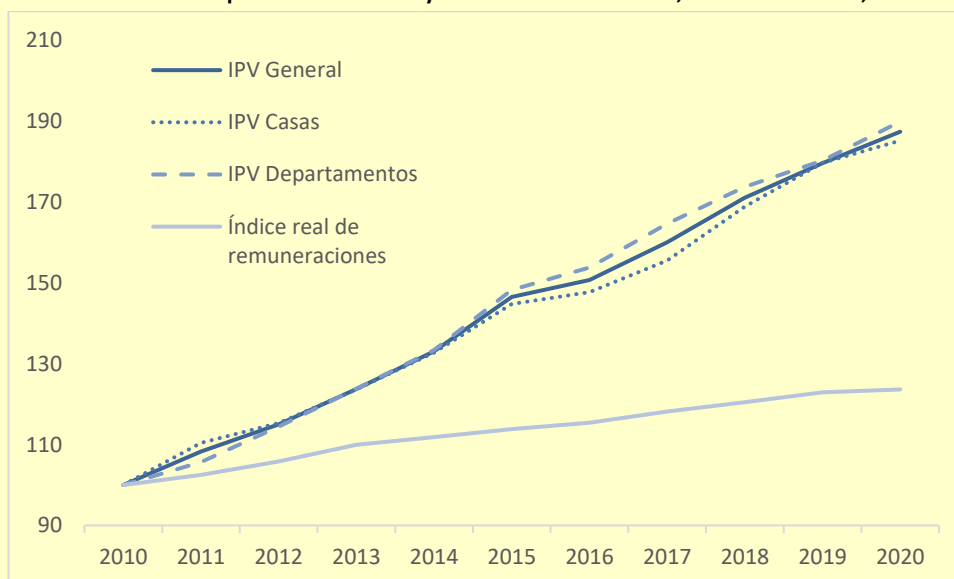
De las familias con hacinamiento, sólo un 36% está haciendo algo para vivir en una vivienda exclusiva, de las cuales sólo un 21% está postulando a subsidios del Estado. Por otra parte, se evidencia, a través del catastro de campamentos del Minvu, que un 21% de los hogares que llegaron a los campamentos es por razones de cesantía o por bajos ingresos y un 31% por el alto costo de los arriendos.

¿HA DISMINUIDO EL ACCESO A LA VIVIENDA?

En los últimos años se ha observado un alza sostenida en los precios de casas y departamentos, mientras que el crecimiento de las remuneraciones ha sido menor. El Gráfico N° 1 muestra que entre los años 2010 y 2020 el Índice de Precios de Vivienda (IPV) casi se duplicó, creciendo un 87%, mientras que las remuneraciones tan sólo lo hicieron en un 24% en ese mismo período. Se observa un alza similar entre el precio de venta y el valor del arriendo de viviendasⁱⁱⁱ.

EN 10 AÑOS EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS CASI SE DUPLICÓ

Gráfico N° 1. Índice de precios de vivienda y real de remuneraciones, años 2010 a 2020, 2010=100.



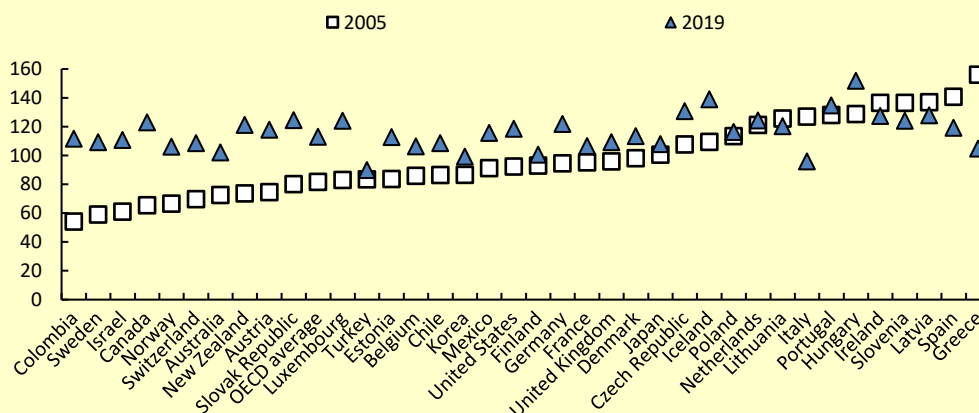
Fuente: LyD a partir de estadísticas del Banco Central de Chile.

Según información de la encuesta Casen, los hogares que arriendan también se duplicaron durante los últimos 10 años. Entre el 2006 y 2017, crecieron en 579.809 los arriendos, de 690.674 a 1.270.483 hogares. Quienes viven en viviendas propias aumentaron en 500.099 (17%), pasando de 3.000.275 a 3.500.374 hogares.

Por su parte, la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE) mide el acceso a las viviendas de buena calidad^{iv}. El Gráfico N° 2 muestra la evolución de accesibilidad a través de la relación precio e ingreso, viéndose que en casi todos los países se ha vuelto más restrictivo el acceso a la vivienda.

ACCESO A LA VIVIENDA SE HA VUELTO MÁS RESTRICTIVO EN VARIOS PAÍSES DE LA OCDE

Gráfico N° 2. Índice del precio real de la vivienda, años 2005 y 2019, 2015=100



Fuente: OCDE (2019), “Affordable Housing Database”.

Una de las preocupaciones de este informe es que los gastos asociados a la vivienda (pago de arriendo y crédito hipotecario) pueden representar una carga financiera importante, especialmente para aquellos hogares de menores ingresos^v. En Chile, este tipo de gasto consume casi la mitad de los ingresos (45%) de los hogares del 20% más vulnerable.

Por su parte, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) ha señalado que durante el último tiempo se ha generado un importante deterioro al acceso a la vivienda. En el Gráfico N° 3 se muestra la evolución del índice de acceso a la vivienda de la CChC (*Price Income Ratio*, PIR). Este indicador mide la relación entre el precio promedio de las viviendas y el ingreso promedio de los hogares, buscando estimar los años que necesita un hogar para financiar una vivienda. Se observa que este indicador ha crecido desde el año 2010 y para el año 2019 fue de 7,6.

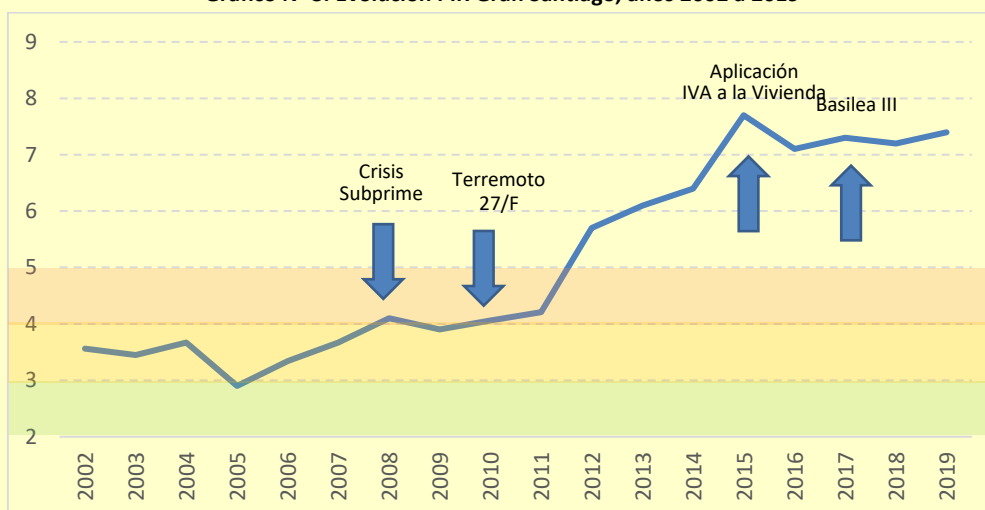
Esto se explicaría tanto por el desacople antes mencionado entre el precio de la vivienda y la evolución de los ingresos, como también a los cambios normativos introducidos durante el último tiempo, como lo son Basilea III^{vi} y el cobro de IVA a la vivienda. Asimismo, aducen que también tendría un impacto el aumento de los congelamientos de permisos de edificación (ya sea por declaratorias de patrimonio,

cambios en el uso de suelo, riesgo o densificación), el alza en el precio del suelo^{vii} o una mayor demora en la ejecución de proyectos de construcción^{viii}.

Lo anterior es aún más preocupante ya que durante la crisis sanitaria y social se redujo el desarrollo de proyectos. En 2020 se entregaron un menor número de permisos para la construcción de viviendas: si en promedio se aprobaban 140 mil permisos al año, en 2020 sólo se otorgaron 118.936 permisos^{ix}.

ACCESO A LA VIVIENDA SE HA ENCARECIDO EN LA ÚLTIMA DÉCADA

Gráfico N° 3. Evolución PIR Gran Santiago, años 2002 a 2019



Fuente: CChC.

¿UNA MAYOR DEMANDA POR VIVIENDAS?

Uno de los elementos que podría estar incidiendo en una mayor demanda son los cambios que han presentado los hogares. Durante el último tiempo se observa que los hogares han aumentado y son de menor tamaño. Entre los censos 2002 y 2017 el total de hogares aumentó en 1.510.210 (36%), pasando de 4.141.427 a 5.651.637, y el tamaño de los hogares se ha reducido en promedio de 3,6 a 3,2 personas. Por su parte, los hogares unipersonales se duplicaron de 480.647 (11,6% del total de hogares) a 1.004.161 (17,8%) en ese mismo período.

Otro elemento es el importante incremento de la población migrante que ha registrado Chile. Según el Departamento de Extranjería y Migraciones, entre los años 2018 y 2019 crecieron en 240.916 (19%), pasando de 1.251.566 a 1.492.522 extranjeros. Sólo en el año 2020, se otorgaron 199.583 visas. Se debe tener en cuenta que los jefes de hogar extranjeros que son parte del déficit habitacional casi

se triplicaron entre los años 2015 y 2017, aumentando de 25.413 a 67.238 los requerimientos habitacionales, lo que ha incidido en un aumento del allegamiento externo e interno^x. Un aumento similar se observa en los campamentos: entre los años 2011 y 2020, los jefes de hogar extranjeros en campamentos crecieron de 1,2% a 30%, según los catastros de campamentos del Minvu.

Un elemento adicional que se debe tener en cuenta son los hogares viviendo con hacinamiento. Si bien el hacinamiento ha bajado de 7,1% a 6,5% (388.824 a 377.572 hogares) entre los años 2015 y 2017, éste se concentra en la población con menos recursos: el 66,1% pertenece al 40% de los hogares más vulnerables, y se concentra territorialmente en barrios más deteriorados^{xi}.

EL DESAFÍO: ¿CÓMO AVANZAR CON MÁS VIVIENDAS?

Se evidencia que a partir de la crisis sanitaria y social hay un considerable aumento de los requerimientos habitacionales, tanto por una mayor demanda, como por mayores restricciones al acceso a la vivienda. Es urgente generar más y mejores soluciones habitacionales. Para avanzar es necesario el desarrollo de múltiples medidas que van desde mejorar el acceso al crédito como habilitar terrenos, regenerar barrios y reducir los tiempos para el desarrollo de proyectos. Por esta razón, se espera que este acuerdo y mesa de diálogo permita destrabar y generar una serie de nuevas propuestas que produzcan más y mejores soluciones habitacionales que permitan mejorar el acceso a la vivienda y a la ciudad.

ⁱ Boletín Nº S 2.171-12, 21 de abril 2021. El acuerdo compromete las siguientes gestiones: 1. Convocar a todos los actores de la sociedad civil desde la academia a la organización social, generando las **instancias participativas** que permitan tomar todas las decisiones para atender con prontitud las necesidades habitacionales que enfrentan y sufren cientos de miles de hogares en el país. 2. **Potenciar los programas habitacionales** destinados a la construcción y adquisición de vivienda definitiva por parte de las familias más vulnerables de la sociedad, procurando que la construcción de nuevas viviendas sociales se efectúe con altos estándares constructivos. 3. Asumir un **rol activo en la gestión y habilitación del suelo**, implementando un paquete de herramientas a través del cual se adquieran nuevos terrenos y sean destinados a la construcción de viviendas sociales, atendiendo a las actuales y futuras necesidades. 4. **Toda otra acción que permita contribuir** significativamente a la atención de aquellas familias que actualmente habitan en campamentos, bajo condiciones extremas, sin acceso a servicios básicos y en viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad. Como, asimismo, reforzar los programas destinados a las familias en condiciones de allegamiento y hacinamiento a lo largo del país.

ⁱⁱ Fuente: Ministerio de Desarrollo Social y Familia, agosto 2020.

ⁱⁱⁱ Para mayor detalle ver Informe de Estabilidad Financiera del Banco Central del Segundo Semestre 2020.P. 32.

^{iv} OCDE (2019), "Affordable Housing Database". <https://www.oecd.org/housing/topics/affordable-housing/>

^v Centro de Estudios de Ciudad y Territorio (2020). "Base de Datos sobre Vivienda Asequible en la OCDE: Análisis para Chile". Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, abril 2020.

^{vi} Basilea III es un conjunto de medidas financieras que buscan reducir el riesgo financiero, acordadas internacionalmente en respuesta a la crisis financiera de 2007-09. Entre ellas se encuentra aumentar el encaje a las instituciones financieras, lo que pudiera llevar a que en muchos casos las instituciones financieras prestarán una menor proporción del valor de la propiedad a quienes quieren adquirir una vivienda. Por ende, las personas deberán ahorrar un mayor pie antes de poder aspirar a comprar una vivienda.

^{vii} Para más información ver "Índice de Acceso a la Vivienda (Price Income Ratio-PRI) de la CChC. Agosto 2019. <https://cchc.cl/centro-de-informacion/publicaciones/publicaciones-otras-publicaciones/indice-de-acceso-a-la-vivienda-price-income-ratio-pir>

^{viii} De acuerdo con el índice "Doing Business" elaborado por el Banco Mundial con datos del año 2019, Chile se demora en promedio 195 días.

^{ix} Hay 2.648.958 edificaciones aprobadas según el INE que comprende obras nuevas o regularización, entre 2002 a febrero 2021, casi 139 mil viviendas al año.

^x Allegamiento externo son los hogares adicionales al hogar (según lo reportado el hogar principal) y el allegamiento interno son los núcleos familiares adicionales al núcleo principal del hogar en hogares con allegamiento interno y que presentan hacinamiento. Más información en:

http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/casen/2017/Resultados_vivienda_casen_2017.pdf

^{xi} En este mapa del Observatorio urbano se muestra cómo se concentra en ciertas comunas:

<https://minvu.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5f1a3002b53f4aaaaa404b3985d6ef4c>