



Referencia sobre la situación de la vivienda en Chile.

Veronica de la Paz Mellado.
vdelapaz@bcn.cl

Disclaimer

Este documento es un análisis especializado realizado bajo los criterios de validez, confiabilidad, neutralidad y pertinencia que orientan el trabajo de Asesoría Técnica Parlamentaria para apoyar y fortalecer el debate político-legislativo. El tema y contenido del documento se encuentra sujeto a los criterios y plazos acordados previamente con el requirente. Para su elaboración se recurrió a información y datos obtenidos de fuentes públicas y se hicieron los esfuerzos necesarios para corroborar su validez a la fecha de elaboración.

Objetivos

Entregar información de referencia, de forma oportuna, respecto de las consultas planteadas por solicitante.

Conforme a lo acordado, se entrega información sobre las siguientes temáticas:

- Diagnóstico de la situación de la vivienda en Chile.
- Programas habitacionales implementados en el país.

Diagnóstico de la situación de la vivienda en Chile

Sobre la temática de la vivienda en el país, en este momento la discusión se ha centrado en dos problemas principales:

- La necesidad de avanzar en la integración urbana, por la existencia de sectores homogéneos de vivienda de los sectores más vulnerables, emplazadas en zonas deficitarias de la ciudad, carentes de equipamiento, servicios y movilidad, entre otros problemas urbanos.
- El aumento del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, que se expresa en el aumento de los campamentos, pero también en el aumento del hacinamiento y otras formas de habitar precarios o informales, así como también en viviendas existentes que cualitativamente no son adecuadas.

La causa de estos problemas es multifactorial y está condicionada, por una parte por factores como la transformación de la vivienda en un medio de inversión, aumento de la demanda por razones no habitacionales (como por ejemplo inversión privada o uso turístico), aumento del valor del precio del suelo urbano, que ha llevado al aumento sustantivo del precio de la vivienda, y por otra parte, aspectos como las bajas remuneraciones de parte de la población y los mecanismos disponibles para el acceso a la vivienda en la política habitacional vigente (priorización y focalización en los sectores de menos recursos y acceso complementario al financiamiento privado para los sectores medios) que han provocado que esta se transforme para muchas personas en un bien inaccesible.

Además convergen otros aspectos como la antigüedad del parque habitacional, la falta de cuidados, los estándares constructivos mínimos, la localización en sectores deteriorados y segregados, que amplifican la problemática de la vivienda, la que no se reduce solo a la carencia de esta, sino también a segmentos que teniendo una vivienda, esta no es adecuada. En el ámbito de las propuestas para abordar esta situación, dada su complejidad y alcances, las soluciones comprenden un conjunto de mecanismos de distinta índole para abordar por una parte el problema existente (que se ha intensificado por la pandemia) y por otra, para generar bases que propongan nuevos escenarios futuros.

Al respecto se sugiere revisar:

1. Elementos de diagnóstico:

- Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada – Misión a Chile. Leilani Farha. 2018. Disponible en: <https://acnudh.org/informe-de-la-relatora-especial-sobre-una-vivienda-adecuada-mision-a-chile/>
- Elementos de diagnóstico Política Nacional Urbana. Disponible en <https://cndu.gob.cl/politica-urbana/>
- Política Nacional Urbana. Disponible en <https://cndu.gob.cl/politica-urbana/>

2. Sobre la situación actual.

- Ciclos de conversatorios Comisión de Vivienda y Urbanismo Senado (Agosto- Septiembre 2020). Desafíos de las Ciudades después de la Pandemia. BID. Felipe Vera. Sesión 21 de agosto 2020. Disponible en https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=comisiones&ac=otras_actividades&listado=1&idcomision=197&tipo=2&legi=0&ano=2020&desde=0&hasta=0&comi_nombre=de%20Vivienda%20y%20Urbanismo

3. Sobre la situación de los campamentos:

- Catastro de Campamentos 2020-2021. Resumen ejecutivo disponible en https://ceschile.org/wp-content/uploads/2020/11/Informe%20Ejecutivo_Catastro%20Campamentos%202020-2021.pdf
- Resultado Catastro de Campamentos MINVU 2018-2019. Disponible en <https://www.minvu.gob.cl/catastro-de-campamentos/>

4. Propuestas

- Ciclos de conversatorios Comisión de Vivienda y Urbanismo, Senado (Agosto- Septiembre 2020). Compartiendo posibles soluciones para una nueva vivienda social en Chile. Cámara Chilena de la Construcción. Sesión 4 de septiembre 2020. Disponible en https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=comisiones&ac=otras_actividades&listado=

[1&idcomision=197&tipo=2&legi=0&ano=2020&desde=0&hasta=0&comi_nombre=de%20Vivienda%20y%20Urbanismo](https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=comisiones&ac=otras_actividades&listado=1&idcomision=197&tipo=2&legi=0&ano=2020&desde=0&hasta=0&comi_nombre=de%20Vivienda%20y%20Urbanismo)

- Ciclos de conversatorios Comisión de Vivienda y Urbanismo, Senado (Agosto-Septiembre 2020). Vivienda rápido y/o bien. Alejandro Aravena. Sesión 21 de agosto 2020. Disponible en https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=comisiones&ac=otras_actividades&listado=1&idcomision=197&tipo=2&legi=0&ano=2020&desde=0&hasta=0&comi_nombre=de%20Vivienda%20y%20Urbanismo
- Regenerando barrios. Aprendizajes de experiencias nacionales e internacionales para una política de regeneración urbana en Chile. Propuestas para Chile, Concurso Políticas Públicas UC, 2020. Luis Fuentes y otros. Instituto de Estudios Urbanos. Disponibles en <https://politicaspUBLICAS.uc.cl/wp-content/uploads/2021/04/Cap4.pdf>
- No + Subsidios. Ciper Académico.2021. Francisco Vergara y otros. Disponible en <https://www.ciperchile.cl/2021/05/26/no-subsidios/>

Política habitacional

La política habitacional nacional, corresponde a una serie de programas habitacionales regulados reglamentariamente, que conforman una oferta de beneficios para acceder tanto a la vivienda en propiedad como en arrendamiento, así como también al mejoramiento de la vivienda, tanto para los sectores más vulnerables como para los sectores medios, en áreas urbanas y rurales.

Además desde el año 2016 se han implementado el programa de integración social, iniciativa que buscan mejorar la localización de los proyectos e integrar en un mismo territorio a beneficiarios de distintos segmentos, vulnerables y medios.

Para acceder o mejorar a una vivienda se consideran los siguientes programas:

Sectores medios

- Sistema integrado de subsidio habitacional DS N° 1 de 2011¹. Corresponde a un subsidio que financia la compra de una vivienda para los sectores medios, con recursos que se complementan con el ahorro previo y un financiamiento privado, el que puede corresponder a un crédito hipotecario o a otra fuente que el postulante acredite. El programa distingue tramos de postulación según el valor de la vivienda y el proceso de postulación puede ser individual o colectivo.
- Leasing Habitacional. Ley 19.281². Corresponde a un sistema de arrendamiento de viviendas con compromiso de compraventa.

Sectores vulnerables

- Reglamento del programa Fondo Solidario de Elección de Viviendas N° 49 del 2011³. El objetivo de este programa, es promover el acceso a una solución habitacional en las familias de mayor vulnerabilidad, mediante un subsidio que financia la mayor parte del costo de la vivienda, y se complementa con el ahorro del postulante. Atiende

¹ Sistema integrado de subsidio habitacional DS N° 1 de 2011¹. Disponible en <http://bcn.cl/2fb4n>.

² Leasing Habitacional. Ley 19.281. Disponible en: <http://bcn.cl/2kbei>

³ Reglamento del programa Fondo Solidario de Elección de Viviendas N° 49 de 2011³. Disponible en <http://bcn.cl/2kqob>

prioritariamente a las familias del 40% más vulnerable de la población, según el instrumento de caracterización socioeconómica que se encuentre vigente, actualmente es el Registro Social de Hogares. El programa permite la postulación individual y colectiva y las iniciativas pueden contemplar tanto la construcción, como la adquisición de viviendas nuevas o usadas.

Sectores rurales

- Programa de habitabilidad rural⁴, el que tiene como objetivo principal mejorar las condiciones de habitabilidad de familias en localidades urbanas de menos de 5.000 habitantes y en áreas rurales, principalmente aquellas que presente condiciones deficitarias de habitabilidad. La habitabilidad se califica en alta, media y baja según los aspectos que presenten en aspectos como calidad de la vivienda, acceso a servicios básicos y condiciones de hacinamiento.

Programa de integración social

- Programa de integración social y territorial⁵, corresponde a un subsidio complementario para financiar la adquisición de una vivienda nueva, que forme parte de un conjunto habitacional, cuyo monto de la vivienda respete el máximo establecido e integre a beneficiarios de los distintos segmentos, con entre un 25 y un 40% perteneciente a los sectores vulnerables.

Programa de arrendamiento

- Reglamento del programa de subsidio de arriendo de vivienda⁶, cuyo objetivo es apoyar al arriendo de viviendas en grupos familiares cuyo jefe de familia tenga hasta 30 años de edad y pertenezca hasta el tercer quintil de vulnerabilidad del Registro Social de Hogares.

Programa de mejoramiento de las viviendas existentes

- Programa de protección del patrimonio familiar⁷, el que corresponde a un sistema de subsidio destinado a contribuir al financiamiento de las obras de mejoramiento del entorno, de la vivienda o su ampliación. Contiene un capítulo especial destinado a los condominios sociales.

Cabe considerar que en este universo de programas, el Ministerio desarrolla llamados a postulación a los distintos programas, con postulaciones colectivas o individuales según lo estipule el programa, considerando llamados nacionales o en otras unidades territoriales específicas. También se han contemplado llamados especiales enfocados en una particularidad como los procesos de reconstrucción o una tipología habitacional como el de pequeños condominios.

Sobre esta materia se sugiere revisar:

- Las estadísticas de los programas habitacionales. Disponibles en: <https://www.observatoriourbano.cl/estadisticas-habitacionales/>

⁴ Programa de habitabilidad rural. Disponible en <http://bcn.cl/2kqg2>

⁵ Programa de integración social y territorial. Disponible en <http://bcn.cl/2l122>

⁶ Reglamento del programa de subsidio de arriendo de vivienda. Disponible en <http://bcn.cl/2l12j>

⁷ Programa de protección del patrimonio familiar. Disponible en <http://bcn.cl/2kqpe>

Situación de la región de Valparaíso

Particularmente sobre la situación en Valparaíso se sugiere revisar:

- Mirar el territorio de espalda al mar: Urgencia Sanitaria en Valparaíso. Fundación Vivienda. Disponible en: [http://www.fundacionvivienda.cl/mirar-el-territorio-de-espalda-al-mar-urgencia-sanitaria-en-valparaiso/#:~:text=Seg%C3%BAn%20datos%20del%20Censo%202017,cr%C3%ADtico%20\(ver%20imagen%20n%C2%BA3\).](http://www.fundacionvivienda.cl/mirar-el-territorio-de-espalda-al-mar-urgencia-sanitaria-en-valparaiso/#:~:text=Seg%C3%BAn%20datos%20del%20Censo%202017,cr%C3%ADtico%20(ver%20imagen%20n%C2%BA3).)
- Estimación y análisis de precios de arriendo residencial para las capitales regionales. Gran Valparaíso. Trivelli y Cía. 2015. Disponible en: <http://observatoriodoc.colabora.minvu.cl/Documentos%20compartidos/ESTUDIOS%20OBSERVATORIO/5-Gran-Valparaiso.pdf>
- Ciclos de conversatorios Comisión de Vivienda y Urbanismo Senado (Agosto- Septiembre 2020). Deshomogeneización de la vivienda social. Presentación de Andrea Pino Centro de Investigación de Vulnerabilidades e Informalidades Territoriales UV. Disponible en https://senado.cl/appsenado/index.php?mo=comisiones&ac=otras_actividades&listado=1&idcomision=197&tipo=2&legi=0&ano=2020&desde=0&hasta=0&comi_nombre=de%20Vivienda%20y%20Urbanismo

Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.

