

Subsidios Habitacionales: Oportunidad para Mejorar la Asignación de Recursos

La implementación del nuevo Decreto Supremo 1 es una herramienta necesaria para reducir el déficit habitacional. Las familias de grupos medios y emergentes requieren de otro tipo de soluciones para mejorar su problema habitacional. Estas soluciones tienen que considerar viviendas de mejor calidad y que se complemente con los créditos hipotecarios.

Los resultados entregados muestran que, a pesar de un importante esfuerzo y recursos asignados a este objetivo, durante el último período los requerimientos habitacionales de interés social han aumentado.

Esta semana, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) anunció los ajustes a los subsidios habitacionales para grupos emergentes y clase media. Estos subsidios son muy necesarios para perfeccionar la política habitacional, ya que hoy en día es indispensable abordar el tema del incremento del déficit habitacional para estos hogares. La política anterior no se estaba haciendo cargo de manera adecuada del problema de estas familias y con estas mejoras se busca solucionar la realidad de muchas personas.

Con respecto a esto, estimaciones realizadas por Libertad y Desarrollo muestran que el déficit habitacional de la población que pertenece al 60% más vulnerable ha aumentado de 829.210 a 848.454 viviendas entre los años 2006 y 2009. Esto último es explicado principalmente por el deterioro de las viviendas en mal estado. Estos resultados reflejan que, a pesar de un importante esfuerzo y recursos asignados a este objetivo, durante el último período los requerimientos habitacionales de interés social han ido en aumento.

A partir del 6 de junio de 2011, comienza a tener vigencia el nuevo Decreto Supremo (D.S.) ¹ que reglamenta los subsidios habitacionales para los sectores emergentes y medios. Este es el primer paso para implementar las mejoras en la política habitacional. El segundo paso es mejorar el decreto D.S.174² que regula los subsidios de los grupos vulnerables. Este reglamento aún se encuentra en trámite.

¿Cuáles son los principales cambios de este decreto?

El D.S. 1 considera a personas pertenecientes al segundo y tercer quintil de ingreso, lo que corresponde a familias que hoy en día pagan arriendos entre \$ 80.000 a \$ 300.000. Son familias que no son propietarios, que nunca han recibido un subsidio habitacional, cumplen con el ahorro mínimo y que eventualmente podrían llegar a pagar un dividendo por su casa propia lo mismo que hoy pagan por su arriendo. Un requisito adicional para postular al grupo emergente es que para los llamados de 2011 las familias tienen que tener un puntaje menor a 13.484 puntos en la Ficha de Protección Social.

Este reglamento integra nuevas herramientas específicas para las necesidades de este grupo. El actual reglamento permite postular de manera individual o colectiva y puede ser utilizado para construcción o compra de una vivienda nueva o usada. Incorporar la posibilidad de postular de manera individual es algo muy positivo, ya que le entrega una mayor flexibilidad a las familias para elegir donde quieren vivir. Luego, para estos subsidios el valor de la vivienda se relaciona directamente con el monto del subsidio. Para el grupo emergentes considera viviendas hasta 1.000 UF y para el grupo de los medios, hasta 2.000 UF. Además, el subsidio puede ser complementado con otro tipo de subsidios como el de zonas de renovación urbana, zonas de conservación histórica, proyecto de integración social y subsidio por discapacidad.

Una de mejoras de este reglamento es que las familias pueden elegir dentro de los proyectos aprobados técnicamente por el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU). La idea es que el SERVIU clasifique los proyectos habitacionales de acuerdo a su programa arquitectónico, materialidad, equipamiento de los proyectos, localización entre otros. El fin de esta evaluación es entregar mayor información a los beneficiarios de estos subsidios, y con esto que la elección de vivienda sea la más adecuada para cada familia.

Evolución del déficit habitacional para el grupo de interés social

Estimar cómo ha evolucionado el déficit habitacional es un buen indicador de cómo ha mejorado la efectividad de la entrega de subsidios y viviendas entregadas por el MINVU. La política habitacional debe centrarse en aquellos sectores de la población que no cuentan con los recursos necesarios y no pueden acceder por sus propios medios a una vivienda. Este grupo son los hogares definidos de interés social y corresponden al 60% de la población más vulnerable.

El Cuadro Nº 1 muestra la evolución del déficit habitacional de este grupo desde el año 1992 a 2009. Se observa que los requerimientos de interés

social han ido en aumento durante la última década, alcanzando las 848.454 viviendas al año 2009. Este aumento es explicado principalmente por el reemplazo de las viviendas en mal estado y el incremento de los hogares que comparte vivienda con otro hogar. En tanto, los núcleos secundarios que pueden independizarse disminuyeron levemente entre el año 2006 y 2009. No obstante, desde el año 1992 el aumento del déficit es explicado por el importante crecimiento de los núcleos secundarios con capacidad de independizarse del núcleo principal. En el Cuadro Nº 1 también se diferencia a los núcleos secundarios dependiendo si están o no hacinados. Se observa que por lo general este tipo de núcleos no presentan problemas de hacinamiento.

En materia de requerimientos de ampliación de vivienda, se hace necesario entregar una solución a hogares principales que viven en condiciones de hacinamiento. Se descuentan los hogares cuyo problema de allegamiento se debe a allegamiento interno y se soluciona con los núcleos secundarios que reciben una vivienda. En el siguiente cuadro se observa que han disminuido consistentemente a través del tiempo, lo que se explica principalmente por la disminución del hacinamiento en los hogares. Para el año 2009 el requerimiento de ampliación de vivienda de interés social alcanzan las 326.901 viviendas.

Cuadro Nº 1
REQUERIMIENTOS DE VIVIENDAS Y DE AMPLIACIÓN
DE INTERÉS SOCIAL

	1992	2000	2003	2006	2009
Reemplazo de viviendas en mal estado (1)	259.954	184.579	215.126	308.701	332.625
Hogares que comparten vivienda con otro hogar (2)	156.191	47.212	40.733	62.471	74.889
Núcleos allegados independientes económicamente (3)	281.574	408.187	415.545	458.038	440.940
Parejas con o sin hijos	95.299	137.824	137.708	144.657	139.153
Hacinamiento Bajo	59.174	98.891	104.999	107.757	96.821
Hacinamiento Medio y Crítico	36.125	38.933	32.709	36.900	42.332
Padres sin parejas	90.976	132.539	140.129	168.724	162.634
Hacinamiento Bajo	57.401	98.964	105.211	134.144	133.566
Hacinamiento Medio y Crítico	33.575	33.575	34.918	34.580	29.068
Total Requerimiento de Viviendas (1) + (2) + (3)	697.719	639.978	671.404	829.210	848.454
Hogares Principales con Hacinamiento (4)	710.342	586.210	530.897	461.884	396.710
Medio	551.481	516.545	463.973	407.610	350.116
Alto	158.861	69.665	66.924	54.274	46.594
Núcleos secundarios en hogares hacinados que demandan una vivienda independiente (5)	70.668	78.531	67.055	70.433	69.809
Total Requerimientos de Ampliación de Viviendas (4) - (5)	639.674	507.679	463.842	391.451	326.901

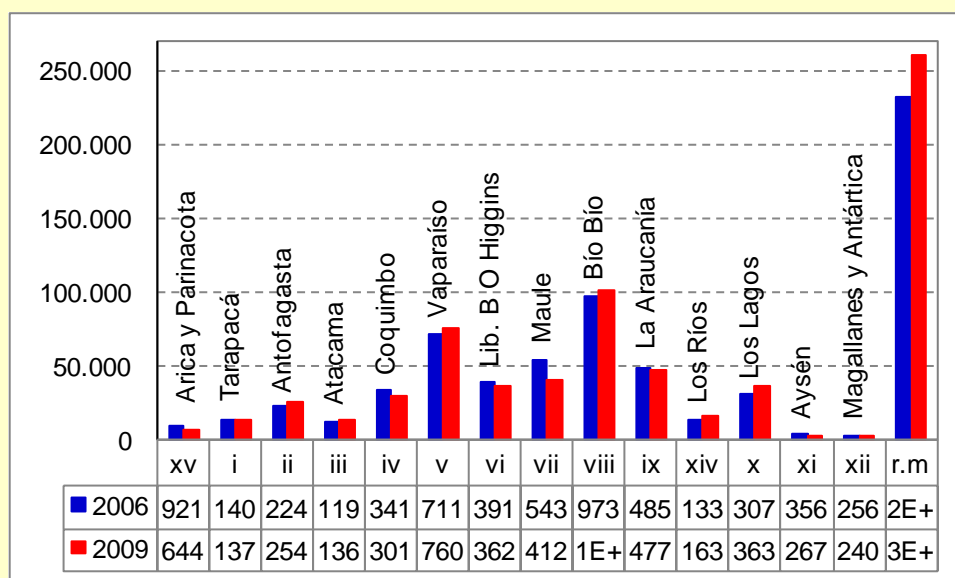
Fuente: Elaboración propia, a partir de las respectivas encuestas CASEN.

Al igual que los requerimientos totales, el Gráfico N° 1 muestra cómo se distribuyen entre regiones los requerimientos de vivienda de interés social. No es raro observar que estos requerimientos se concentran principalmente en las grandes ciudades del país. Se observa que la Región Metropolitana (R.M) es la que más ha aumentado su déficit, en 28.076 viviendas. Le siguen la región de Los Lagos (X) y Valparaíso (V) con 5.602 y 4.902 cada una.

Por el contrario, las regiones que más han disminuido su déficit con interés social han sido las regiones del Maule (VII), Coquimbo (IV) y Arica y Parinacota (XV), que lo han reducido en 13.091, 3.973 y 2.796 respectivamente.

Gráfico N° 1

DÉFICIT HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL POR REGIONES



Fuente: Elaboración propia, a partir de las respectivas encuestas CASEN.

Conclusión

La implementación del nuevo Decreto Supremo 1 es una herramienta necesaria para reducir el déficit habitacional. Las familias de los grupos medios y emergentes requieren de otro tipo de soluciones para solucionar su problema habitacional. Estas soluciones tienen que considerar viviendas de mejor calidad y que se complemente con los créditos hipotecarios.

Los resultados entregados muestran que, a pesar de un importante esfuerzo y recursos asignados a este objetivo, durante el último período los

requerimientos habitacionales de interés social han aumentado. A partir de la información que se obtiene de la encuesta CASEN 2009, se estimó que el déficit habitacional para el 60% de la población más vulnerable asciende a 848.454 y se concentra en la Región Metropolitana. Con esto, mejorar la asignación de recursos se vuelve una tarea muy necesaria.

En materia de requerimientos de ampliación de viviendas, se observa una trayectoria descendente desde el año 1992 en adelante. Para el año 2009 se estimó que se requerían 326.901 ampliaciones. A pesar de este avance, las políticas habitacionales deben seguir priorizando el tema del hacinamiento, ya que esta condición puede afectar la calidad de vida y el nivel de desarrollo de las personas.

¹ Este Decreto es el D.S. N° 1, de 2011, y que reemplaza al D.S. N° 40, de 2005 (Sistema de Subsidio Habitacional) y el capítulo segundo del D.S. N° 174, de 2005 (Fondo Solidario de Vivienda).

² El Decreto que regulará al subsidio habitacional para Grupos Vulnerables y que reemplazará al actual D.S. N° 174, de 2005 (Fondo Solidario de Vivienda), aún se encuentra en trámite de modificación.