

ACCESO A LA VIVIENDA |

Principales relevancias multisectoriales

Gerencia de Estudios y Políticas Públicas
Nicolas León R.

Déficit habitacional en Chile 2023: Evolución y análisis de la crisis de vivienda

¿QUÉ MIDE EL BALANCE DE VIVIENDA?

El objetivo del estudio es estimar el nivel y la evolución de los **requerimientos habitacionales...**

Déficit Habitacional
En base a CASEN 2022



¿QUÉ MIDE EL BALANCE DE VIVIENDA?

Requerimientos habitacionales

Familias allegadas



RHA

Requerimientos Habitacionales
por Allegamiento

Vivienda irrecuperable



RHD

Requerimientos Habitacionales
por Deterioro

Metodología CChC para definir allegamiento

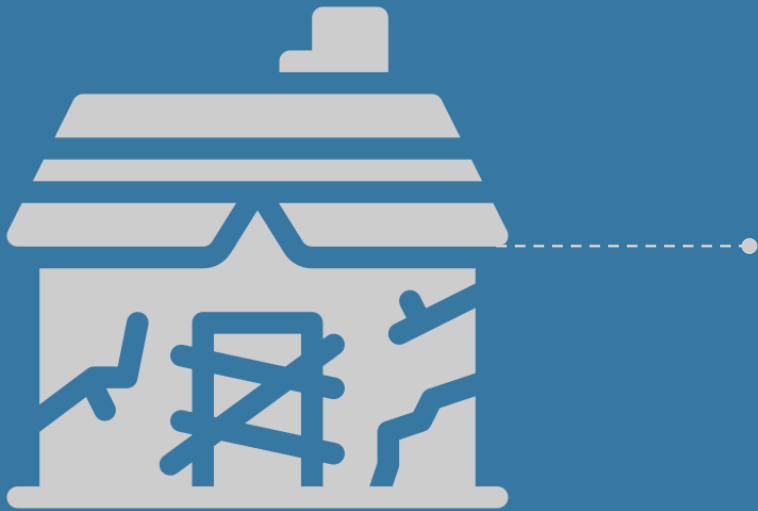


Metodología CChC para definir allegamiento

Requerimientos habitacionales

Viviendas deterioradas - RHD

Considera hogares que habiten una vivienda deficitaria en calidad-materialidad de los muros o por su tipo (carpas, mediaguas, etc.)*.



- **Calidad:** mal estado de conservación de los muros.
- **Materiales:** muros precarios o de desecho (cartón, sacos, etc)
- Mediagua, mejora o vivienda de emergencia.
- Rancho o choza.
- Vivienda precaria de materiales reutilizados.

*Nota: No se consideran los requerimientos habitacionales que podrían ser superados con la mejora, ampliación o reparación de la vivienda actual, dado que la naturaleza de esta problemática es distinta a la del déficit cuantitativo.

PRINCIPALES RESULTADOS

RESULTADOS AGREGADOS DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD

110 mil requerimientos más
que en CASEN 2017 a nivel nacional

935 mil

Requerimientos habitacionales a nivel nacional

13% crecimiento
con respecto a CASEN de 2017*

*Considerando una metodología equivalente con la utilizada en el Balance de 2023

RESULTADOS AGREGADOS DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD

935 mil

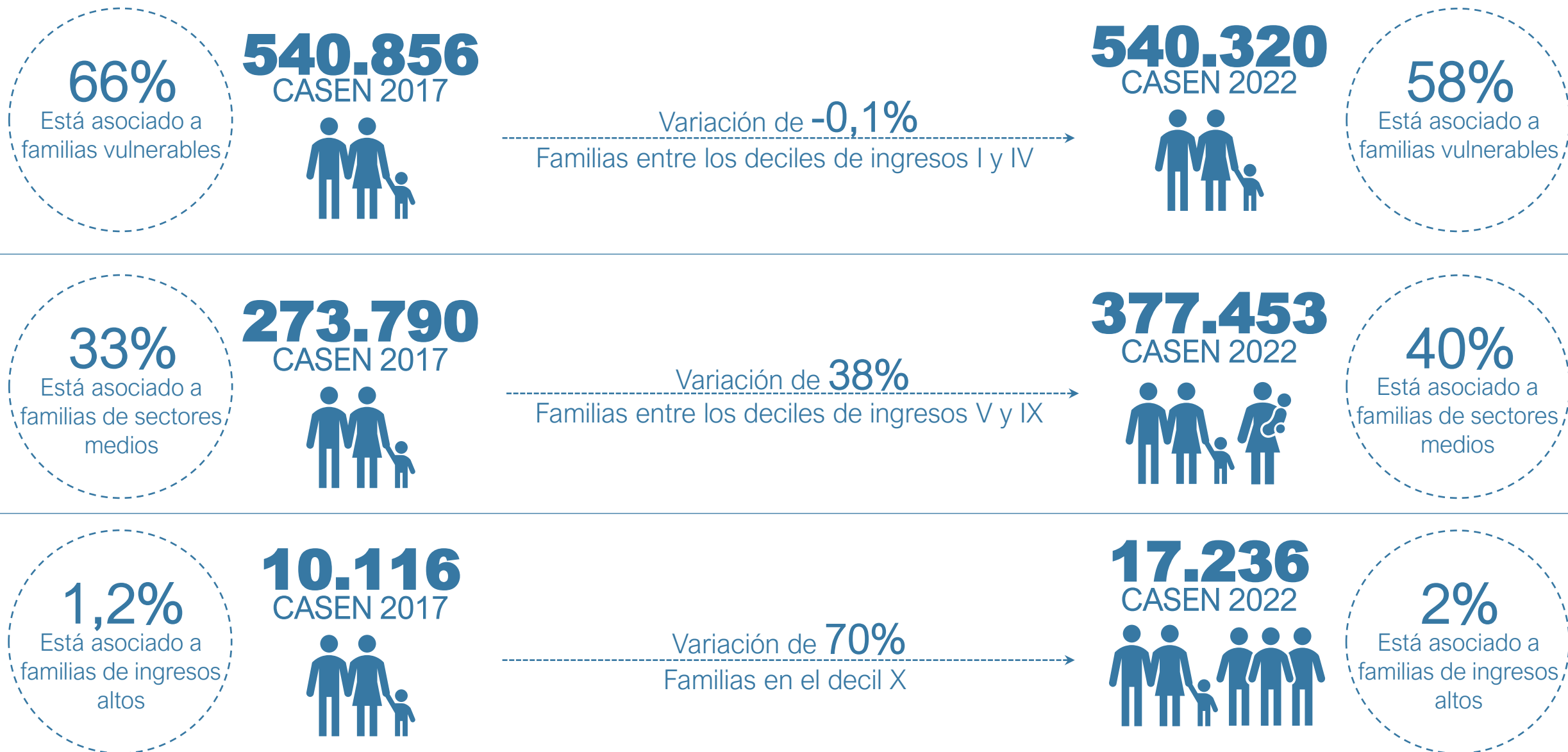
Requerimientos habitacionales a nivel nacional

161 mil ~ 17% del total
Allegados hacinados**441 mil ~ 47% del total**
Allegados por incapacidad financiera**333 mil ~ 36% del total**
Viviendas irreparables

RESULTADOS AGREGADOS DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD



RESULTADOS POR CLASIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA | RHA + RHD



RESULTADOS POR CONFORMACIÓN FAMILIAR | RHA + RHD



36% está
asociado a núcleos
Unipersonales



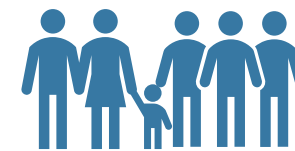
29% está
asociado a núcleos
Biparentales



21% está
asociado a grupos
Sin Núcleo



12% está
asociado a núcleos
Uniparentales



2% está
asociado a núcleos
Extensos

CASEN 2017 **169.242**

+99%

CASEN 2022 **336.923**

291.654

-5%

275.769

30.861

+528%

193.869

297.130

-62%

113.469

35.875

-58%

14.979

RESULTADOS POR CARACTERIZACIÓN DEL JEFE FAMILIAR | RHA + RHD

458.107
Jefas de núcleo - 2017



54% está asociado a hogares o núcleos liderados por una mujer
Incremento de 10%

504.195
Jefas de núcleo - 2022



57.479
Jefes extranjeros - 2017



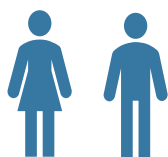
16% corresponde a hogares o núcleos con un jefe extranjero
Incremento de 164%

151.779
Jefes extranjeros - 2022

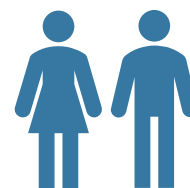


2022: 50% está asociado a hogares o núcleos liderados por un jefe menor a 40 años

462.791
Jefes menores a 40 años



270.696
Jefes entre 40 y 60 años



201.522
Jefes mayores a 60 años



VISITA EL VISUALIZADOR – BALANCE DE VIVIENDA Y ENTORNO URBANO 2023



¿Cuál es la magnitud de la demanda habitacional en Chile?

En la actualidad enfrentamos un escenario preocupante y creciente de demanda habitacional (además del déficit de vivienda), el que sumado al crecimiento poblacional y formación de nuevos hogares, plantea un desafío no menor en materia de necesidades de viviendas.



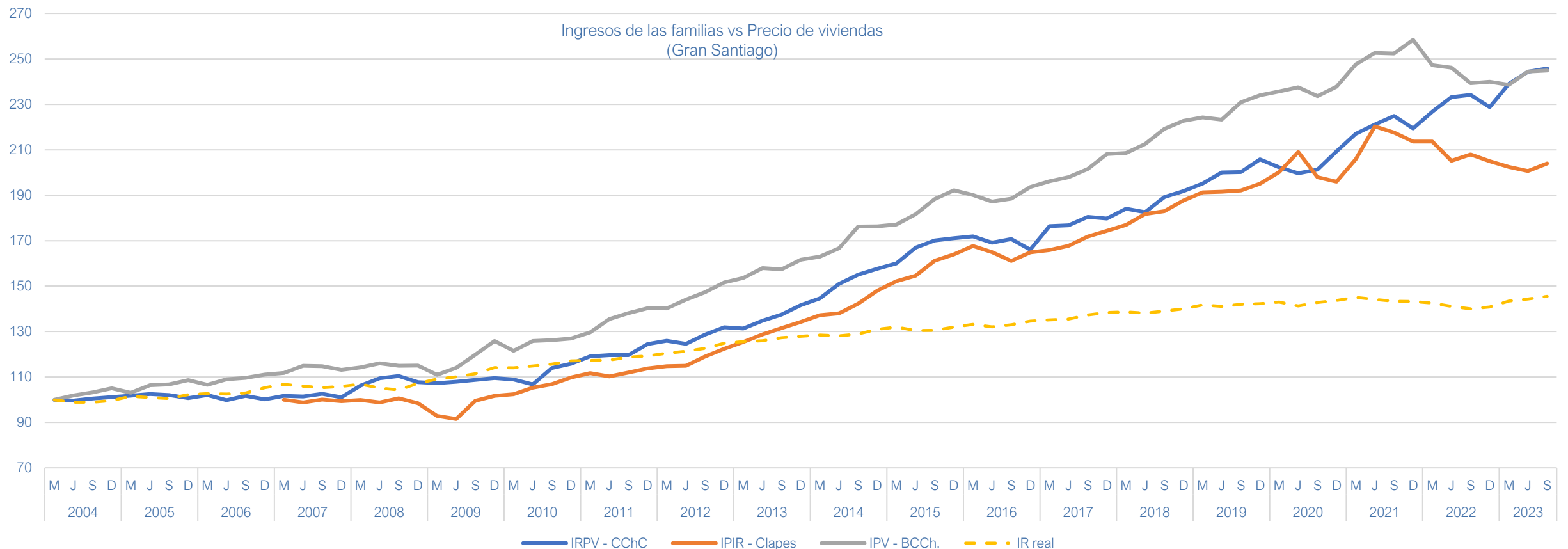
¿Cuál es la magnitud de la demanda habitacional en Chile?

La magnitud del problema es aún mas crítica si se considera que existe una demanda por vivienda y ciudad más allá de las miles de familias allegadas y el crecimiento poblacional; más de 114 mil familias están en condiciones extremas de carencia de vivienda y otras 2,2 millones en entornos críticos de ciudad; en tanto 40 mil personas en situación de calle...

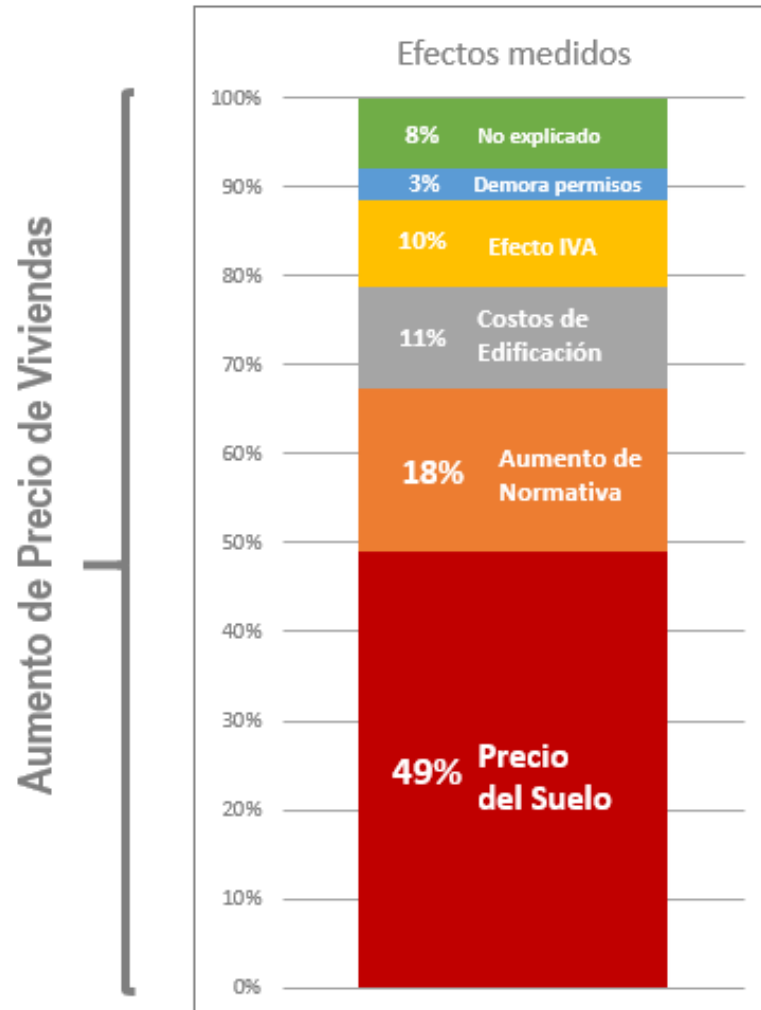


Principales causas del problema

A partir del año 2011, se observa un creciente desacople entre los ingresos de las familias (IR real) y el precio de las viviendas, lo que naturalmente ha deteriorado la capacidad de los hogares de acceder a una vivienda.



Principales causas del problema



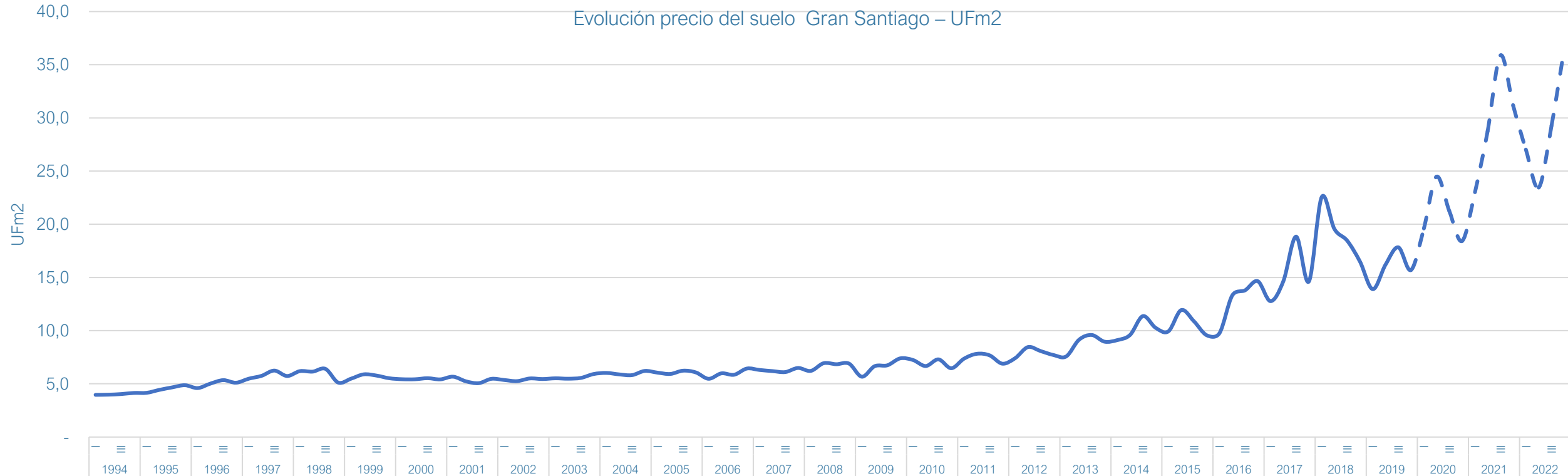
De acuerdo a un estudio realizado por la CChC en 2019, el aumento de precio de suelo explicaría cerca de la mitad del aumento en el precio de vivienda.

Por otro lado, Costos de Edificación (11%), el IVA a la vivienda (10%) y aumentos de exigencias normativas (18%) explican cerca del 40% restante.

Si bien la importancia relativa de cada efecto pudo cambiar luego de la pandemia (por ejemplo, por aumentos inusuales de costos de materiales por corte de stock internacional), la relevancia de cada uno de estos temas se mantiene.

Encarecimiento en el valor del suelo

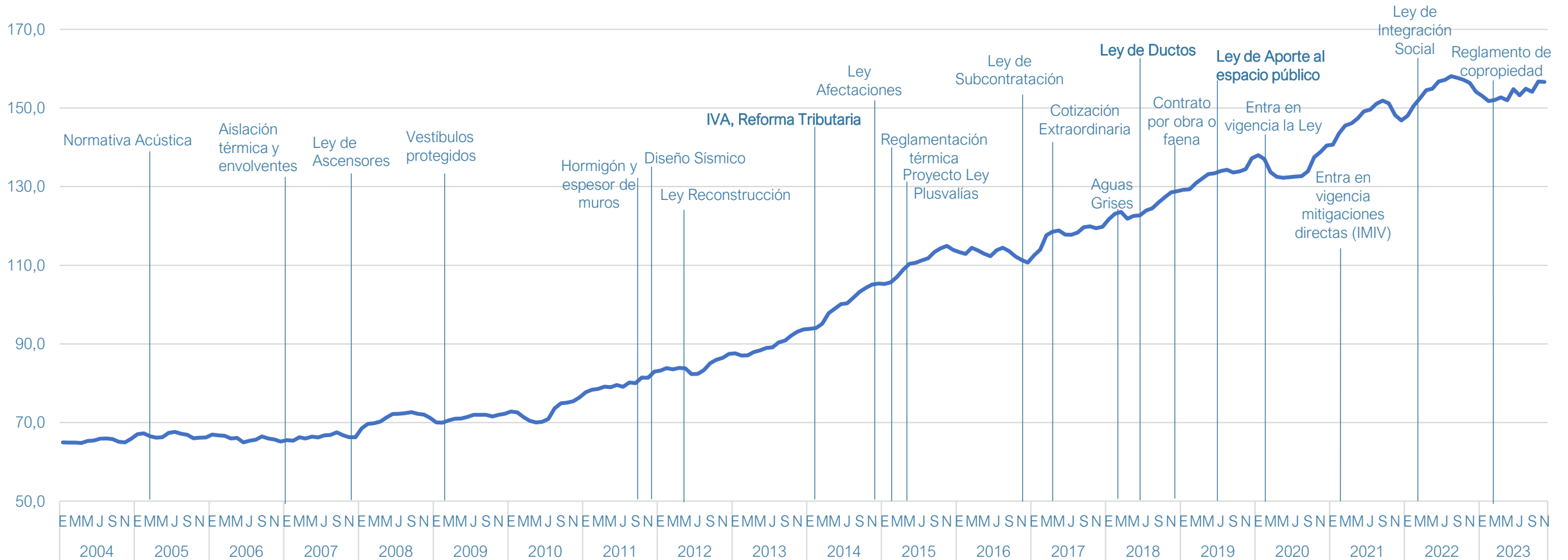
Al observar el precio del suelo transado, este se ha casi cuadruplicado en el gran Santiago en la última década. Lo anterior tiene una estrecha relación con la restricción al desarrollo potencial de viviendas dado cambios normativos que limitan el desarrollo del mercado y el poco desarrollo (dado un bajo nivel de inversión) de nuevas zonas atractivas para construir en las ciudades del país.



Principales causas del problema

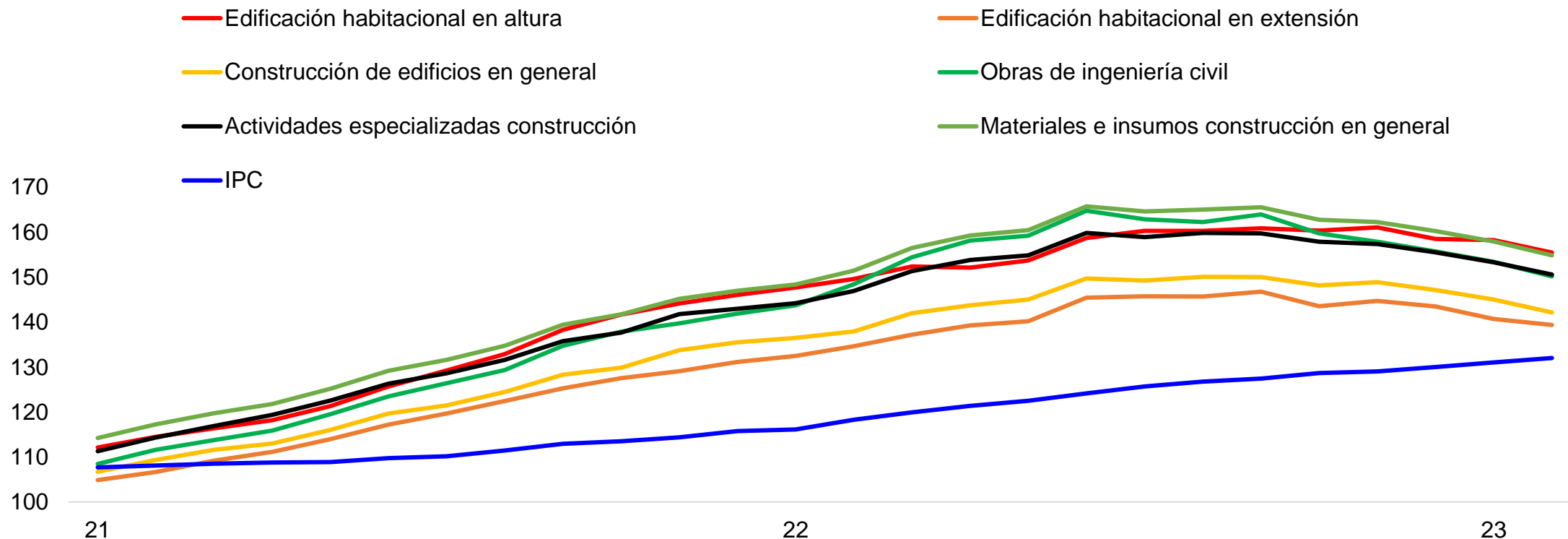
Desde 2004 se han implementado una serie de cambios normativos que pudieron tener efectos directos sobre los costos de construcción y por consecuencia, sobre los precios de las viviendas.

Índice Real de Precios de Viviendas Trimestres Móviles, base 2004



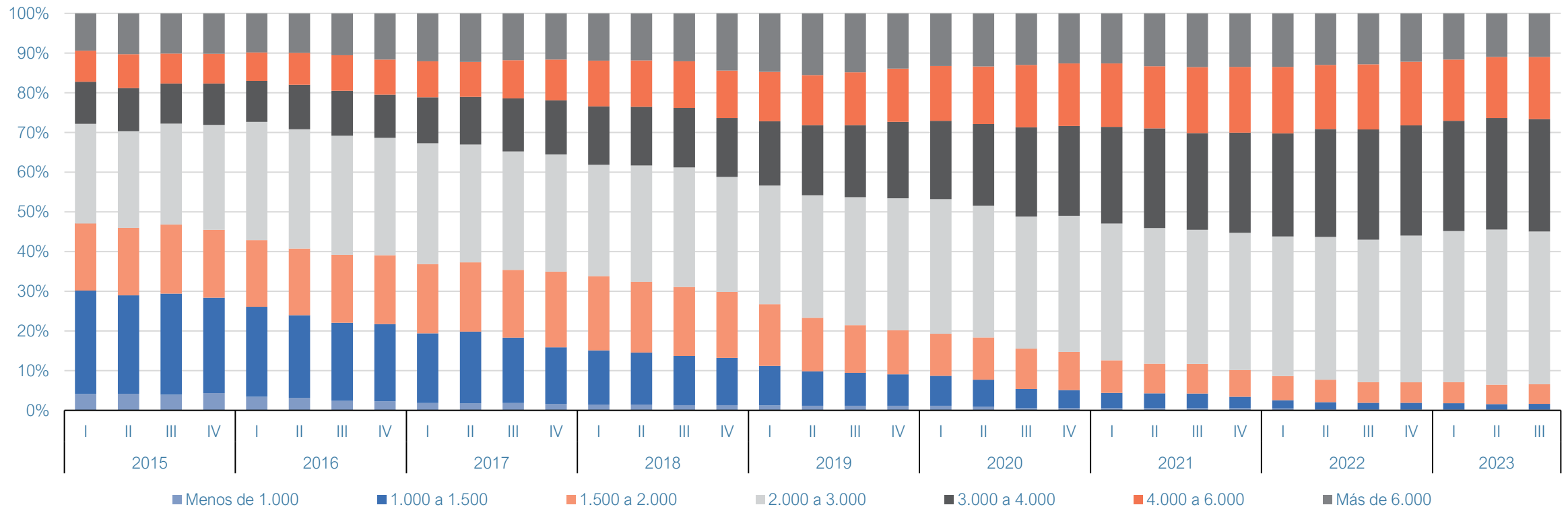
Precios de materiales

Desde 2021, el precio de los materiales creció de forma inusualmente rápida, impactando los costos de los distintos tipos de edificación y construcción. Si bien en los últimos meses se observa una moderación de este fenómeno, ya existe una acumulación de costos de materiales (2021-2022) que se traspasarán a precios de vivienda en los próximos años.



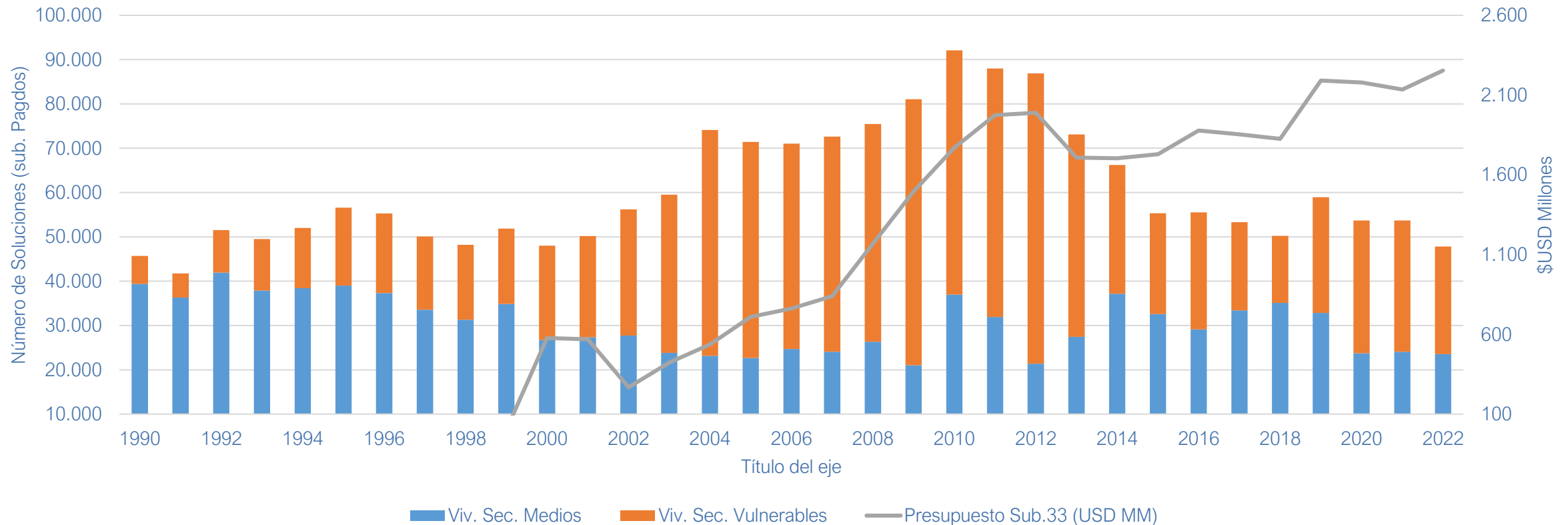
Oferta de viviendas en Chile

El cambio en la composición de la oferta de viviendas en Chile ha sido significativo en los últimos años. En lo más reciente el sesgo hacia unidades más caras se ha acelerado desde 2019, con los rangos 2.000 a 4.000 UF acaparando ya 67% de la oferta. En tanto, menos del 7% de las viviendas nuevas muestra un precio bajo las 2.000 UF, lo que en términos comparativos, representa una caída de 40 puntos porcentuales desde 2015, donde el 47% de las viviendas estaban en este rango de precios.



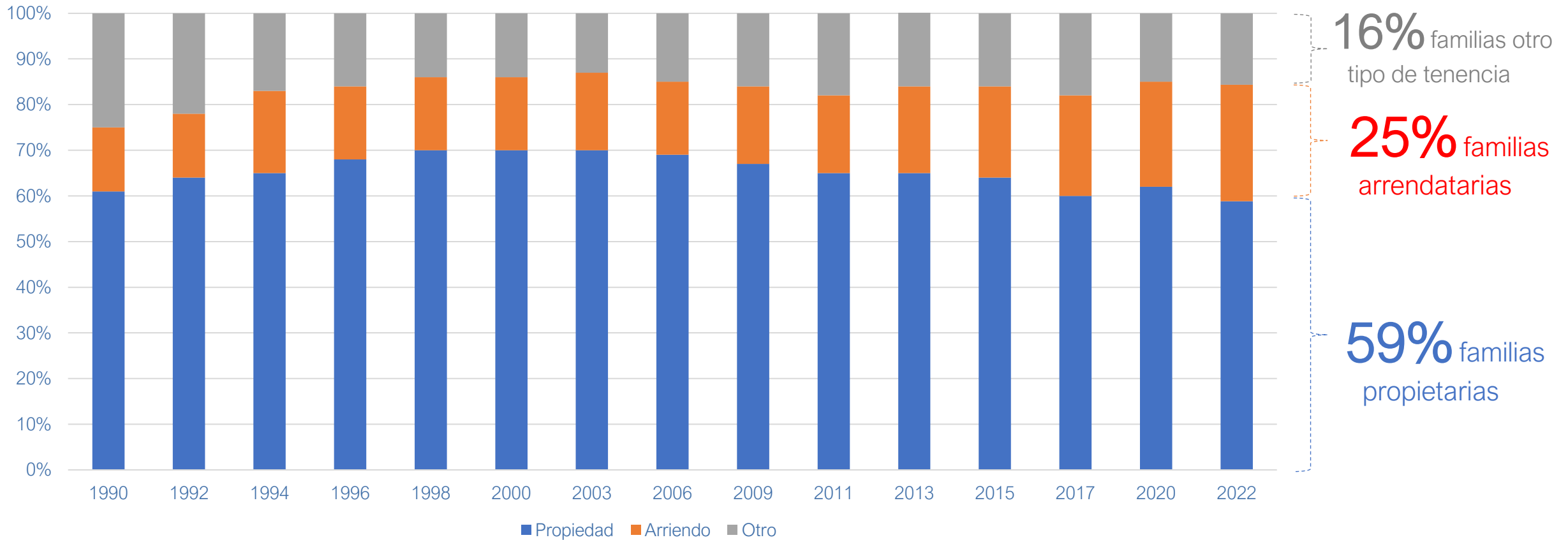
Efectos en la Política Habitacional

Las condiciones que han afectado el acceso a la vivienda también han impactado en la efectividad de la política habitacional, disminuyendo drásticamente el número de soluciones sociales en los últimos años. En particular, se observa una disminución de 30 mil soluciones al año entre principios y finales de la última década (desde 80 a 50 mil), aún considerando que en este período el presupuesto asociado a la política habitacional creció en un 27%.



Efectos en la tenencia de vivienda

Dado este escenario más adverso para la compra de vivienda, se observa una caída del porcentaje de hogares propietarios; a inicios del 2000, un 70% de los hogares era propietario de su vivienda y solo 16% arrendaba, hoy en día, 59% son hogares propietarios y 25% arrienda la vivienda donde habita.



Contexto de los últimos años

El deterioro del acceso a la vivienda se ha acentuado con lo experimentado en el país durante el último tiempo, considerando...

- **Crisis sanitaria y económica COVID-19** que tuvo importantes efectos: **deterioro en el empleo, aumento de tasas de interés, endurecimiento en las condiciones crediticias** tanto para la compra de viviendas como para la construcción de nuevas y un **espiral inflacionario entre 2021 y 2023**.
- **Crecimiento significativo en los costos de edificación** (38%), lo que se explica principalmente por un alza de los materiales (65%) y en menor medida de misceláneos (31%) y sueldos (17%).
- Esto se tradujo en un **crecimiento del precio de la vivienda, (+36% entre 2017 y 2022)**, lo que se explica por un crecimiento del valor de las casas de un 38% y de los departamentos en un 35%.
- Desde el censo de 2017 **se ha profundizado el fenómeno de migración internacional**, casi duplicándose en los últimos 5 años (+736 mil personas).
- Retrasos en los procesos de permisología y aprobación de recepción de obras impactan en los costos de los proyectos, los cuales se traspasan, en parte, al precio final de las viviendas.

Desafíos para enfrentar el problema

Acceso al financiamiento

- Fondo de garantías especiales (FOGAES: Empresas y Pie)
- Ampliar actores en el mercado hipotecario (mayor oferta)

Incentivos a la demanda

- Implementar un IVA diferenciado para la compra de viviendas, reconociendo su condición de bien básico.
- Mecanismo de compensación al comprador por la eliminación del CEEC

Racionalización de burocracia

Permisos sectoriales, IMIV, cambios de servicios, rotura y reposición de pavimentos, acceso a servicios eléctricos, modificación cauces menores, recep. de obras. (*)

Certeza jurídica

Estabilidad de los permisos de edificación, causales de ingreso y mecanismo de evaluación ambiental y falta de claridad de ley sobre humedales urbanos (*)

Precio del suelo

- Planificación urbana actualizada e integrada
- Fomentar la densificación equilibrada en torno a ejes de transporte e infra urb.
- Impulsar la habilitación y renovación urbana
- Extender la factibilidad sanitaria a todo el radio urbano

(*) Recomendaciones para abordar estos problemas se encuentran en el informe "Productividad en el sector construcción", de la Comisión Nacional de Evaluación y Productividad.

ACCESO A LA VIVIENDA |

Principales relevancias multisectoriales

Gerencia de Estudios y Políticas Públicas
Nicolas León R.