



# COMPARTIENDO POSIBLES SOLUCIONES PARA UNA NUEVA VIVIENDA SOCIAL EN CHILE

Ciclos de conversatorios  
Comisión de Vivienda y Urbanismo del H. Senado de Chile

Patricio Donoso Tagle  
Past Presidente

Cámara Chilena de la Construcción  
Septiembre 2020

# DIAGNÓSTICO

Distintos indicadores en el último tiempo nos hablan de que **la vivienda se ha vuelto menos asequible.**

---



**13%**

aumentaron los  
requerimientos  
habitationales en 2017  
respecto de 2015

**35%**

aumentó en 2017 el total  
de familias viviendo de  
allegadas en  
comparación con 2015



**47.050**

Fueron las familias que en  
2019 habitan en  
campamentos a los largo del  
país

Se observa un **aumento de campamentos** post crisis social y pandemia.

---

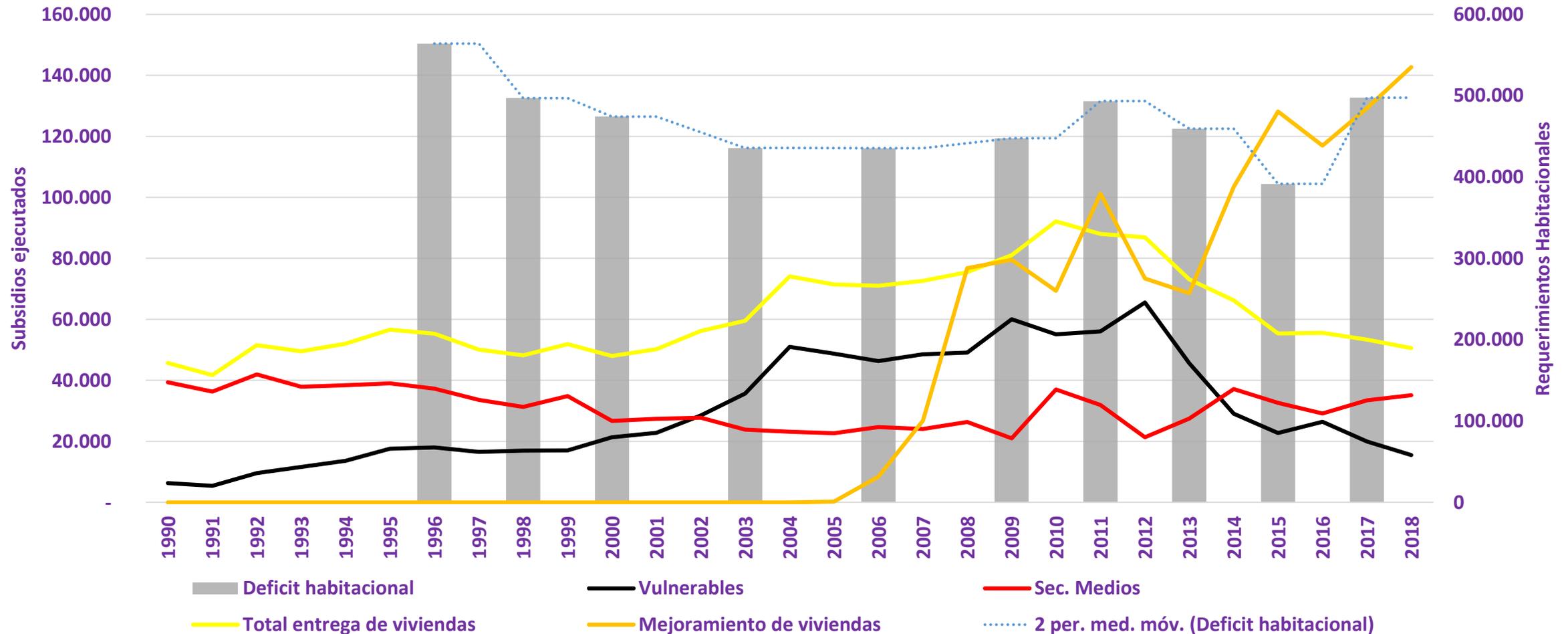
Según los datos del Catastro Nacional de Campamentos 2019 se contabilizaron **802 campamentos** y se estimaron **47.050 hogares**.



Respecto del catastro 2011, los campamentos **aumentaron en un 22%**, es decir, en 2019 existen **145 nuevos campamentos**. De 657 pasaron a 802.

Si bien **no existe un catastro actualizado** a lo que va del 2020 sobre el aumento de los campamentos, el Ministerio de Bienes Nacionales informó que existen **14.256 terrenos fiscales tomados, 299 (2,1%) más** que los que había en diciembre de 2019.

La vivienda social **no ha crecido a la misma velocidad que los requerimientos habitacionales**, de hecho, ha disminuido la efectividad de la Política Habitacional.



NOTA: Cifras de déficit habitacional histórico corresponden a estimaciones del MINVU.

Fuente: CChC y Observatorio Urbano - MINVU.

La **solución debe ser flexible**, respondiendo a las necesidades de cada tipo de familia.

---

**262 mil familias con jefe de hogar “Millennials”** presentan algún tipo de requerimientos habitacional en 2017...**21%** adicional a 2015



85% corresponde a RHA 223.878 familias



15% corresponde a RHD 38.540 viviendas

**139 mil familias donde el jefe de hogar es de la 3<sup>ra</sup> edad** presentan algún tipo de requerimientos habitacional en 2017...**30%** adicional a 2015.



16% corresponde a RHA 26.924 familias



84% corresponde a RHD 116.154 viviendas

**70 mil familias extranjeras** presentan algún tipo de requerimientos habitacional en 2017...**131%** adicional a 2015



88% corresponde a RHA 61.335 familias



12% corresponde a RHD 8.686 viviendas

**¿QUÉ HA PASADO CON LA DEMANDA?**

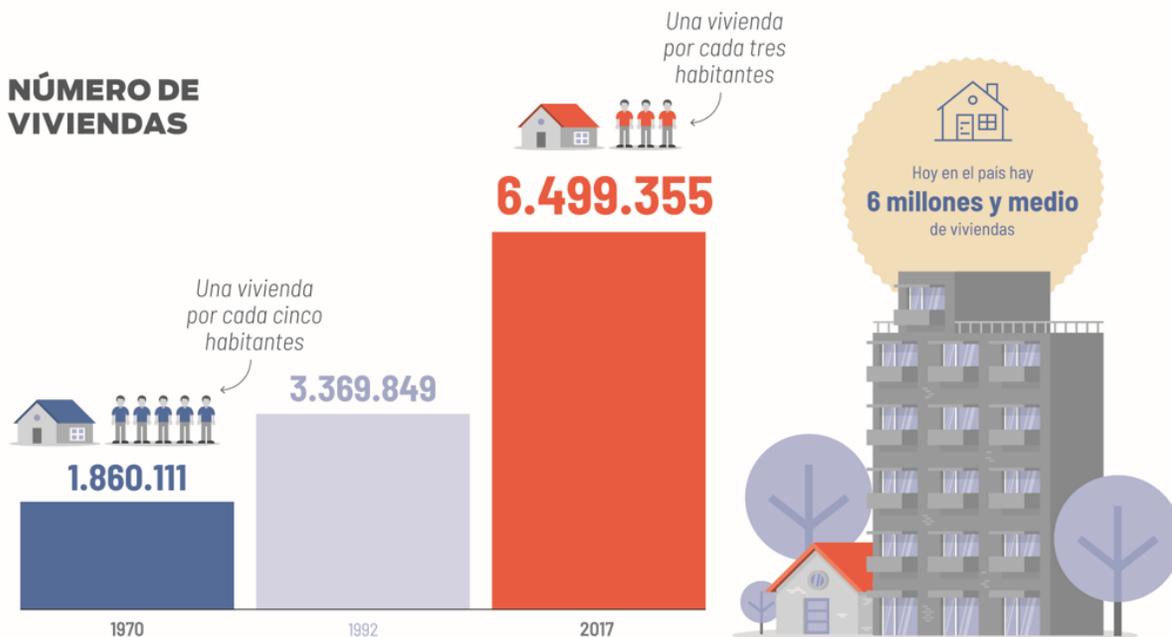
En los últimos 50 años, **la población de Chile se ha duplicado**, convirtiéndose en un país eminentemente urbano (**88% población**) y esto ha venido acompañado de una **importante demanda por viviendas**.

+95% de población en Chile

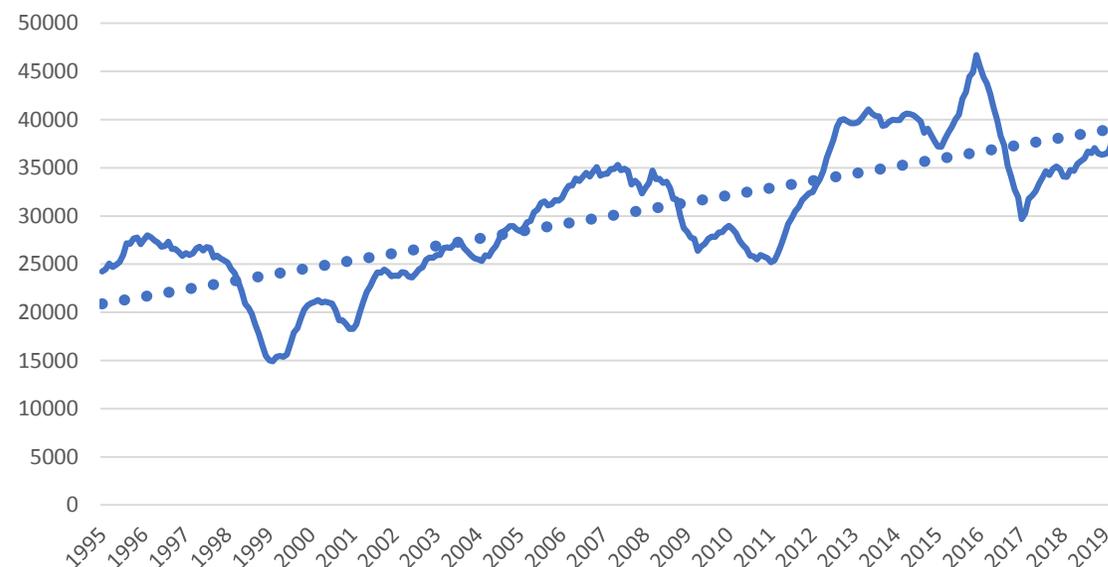
+140% población urbana

+249% unidades de vivienda

## NÚMERO DE VIVIENDAS



## Demanda de viviendas en Gran Santiago



**Hogares más pequeños: de 4,4 a 3,1 personas / hogar**

**Hogares unipersonales: de 9,7% a 17,8%**

**Hogares uniparentales: de 9,7% a 12,7%**

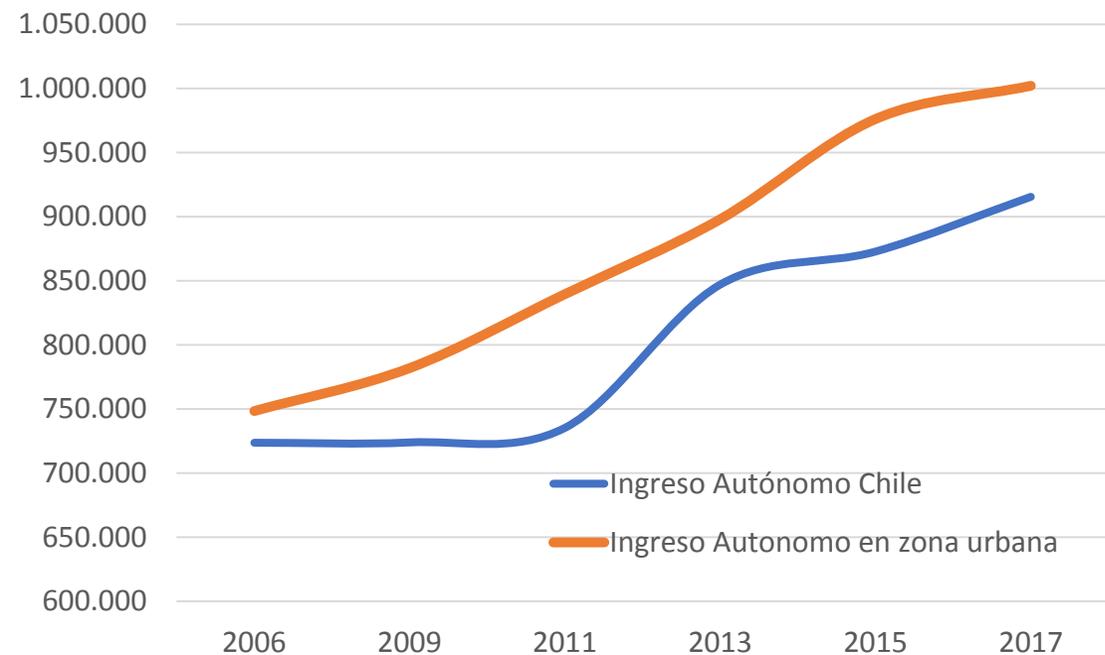
**Biparentales sin hijos: de 9,3% a 12,7%**

— 2002 - 2017

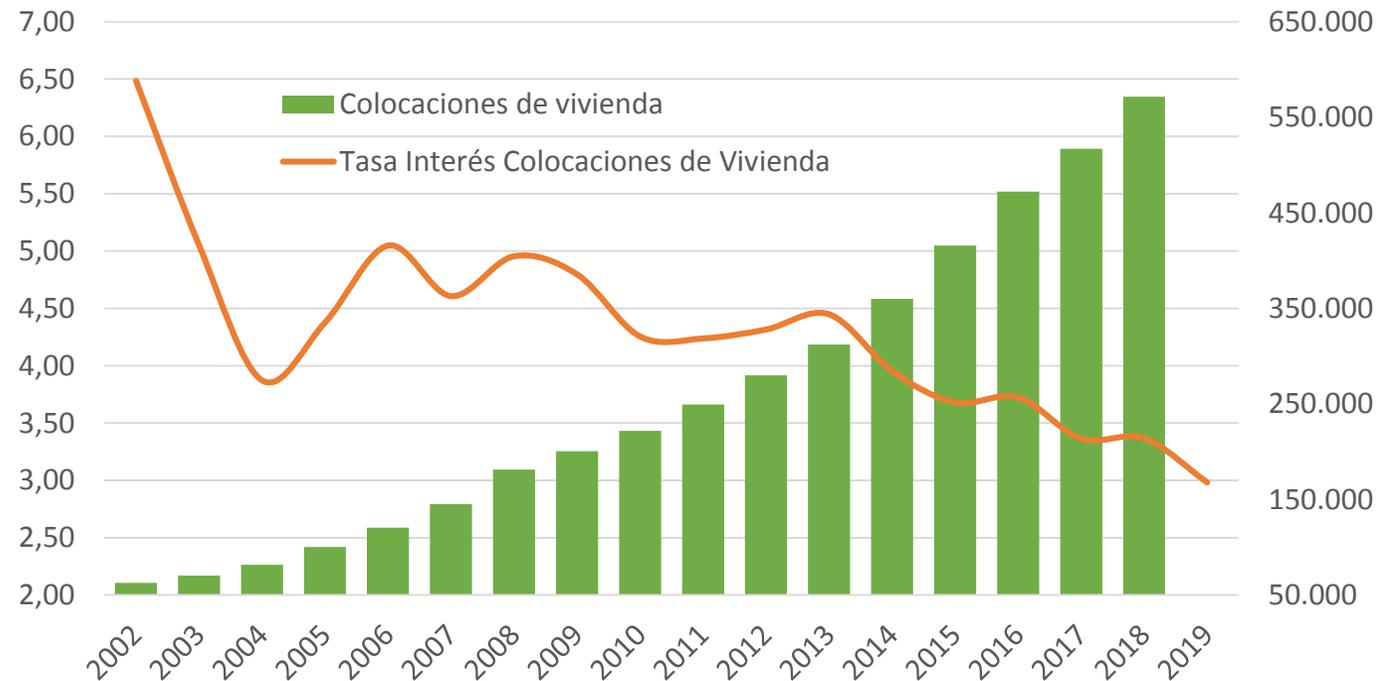
**Hogares crecen 2,4% anual. > Demanda potencial de cerca de 150.000 viviendas**

# Aumento de ingresos y bajas tasas hipotecarias ha favorecido la compra por viviendas.

## Crecimiento Ingreso de los Hogares

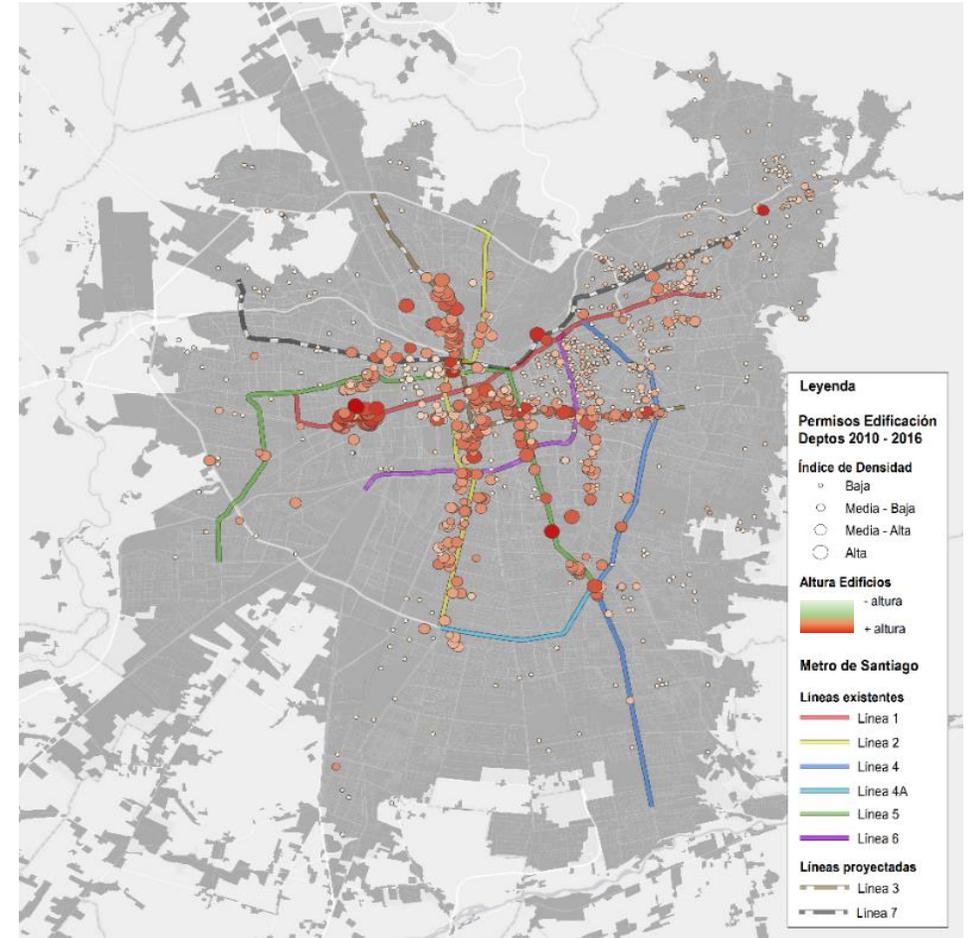
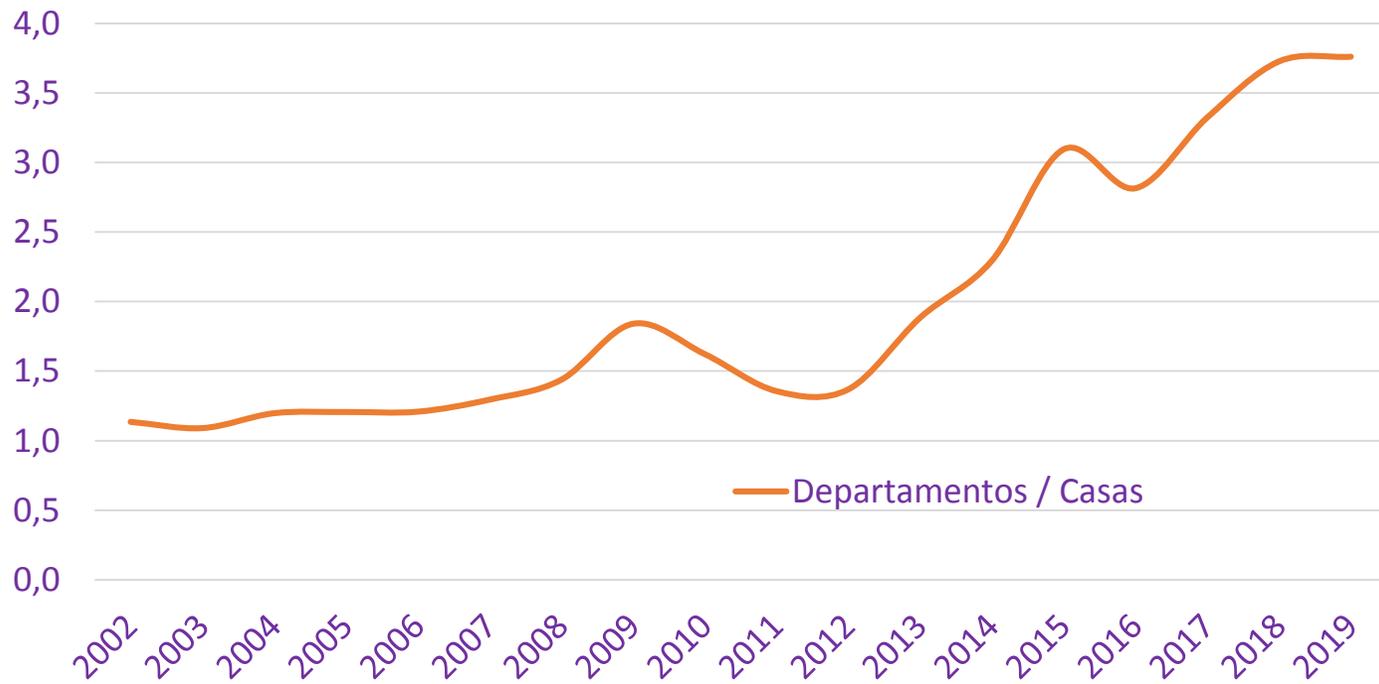


## Colocaciones de vivienda y tasa de interés



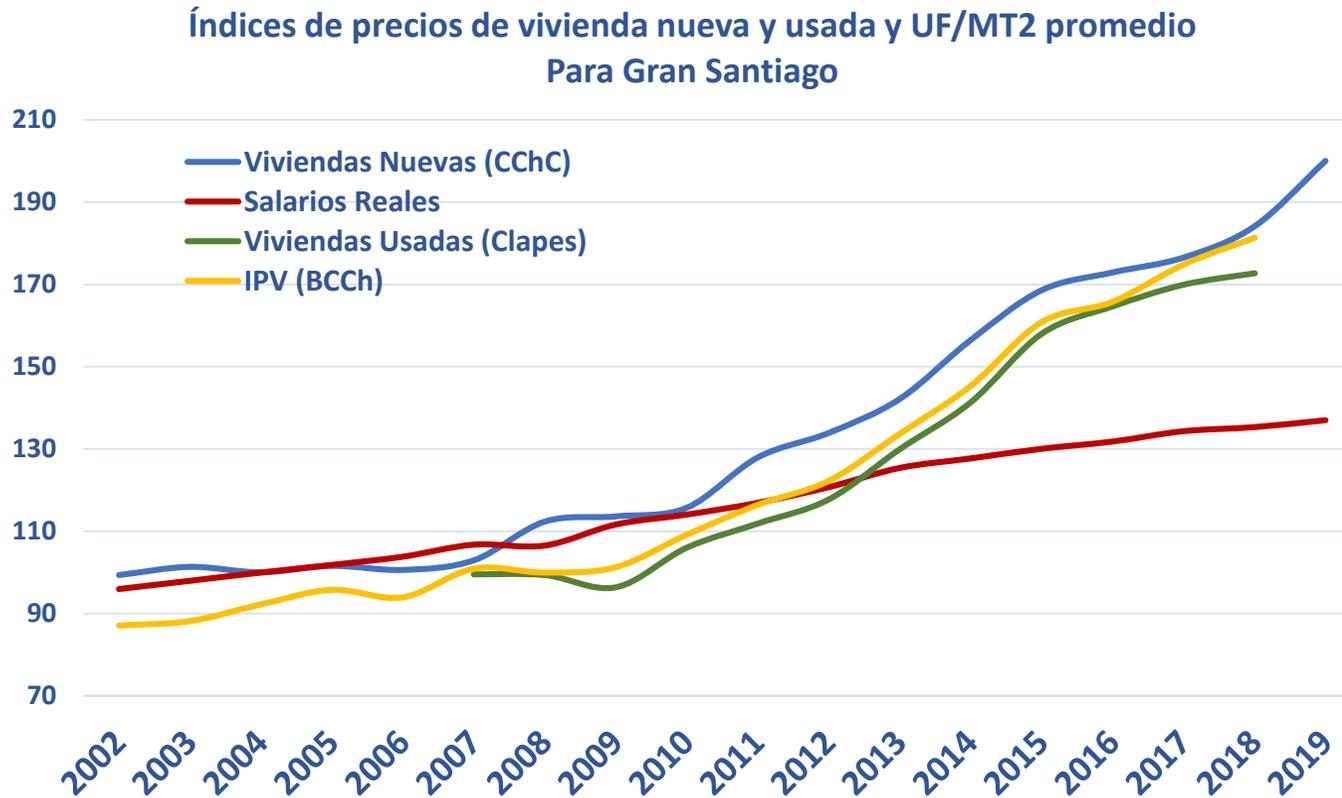
Junto con el aumento de demanda, **crece la densificación en lugares bien conectados a infraestructuras de transporte y con buen acceso a servicios urbanos.**

RAZON DEMANDA DE DEPARTAMENTOS VS CASAS



En la última década, importante alza de los precios de vivienda en la última década.

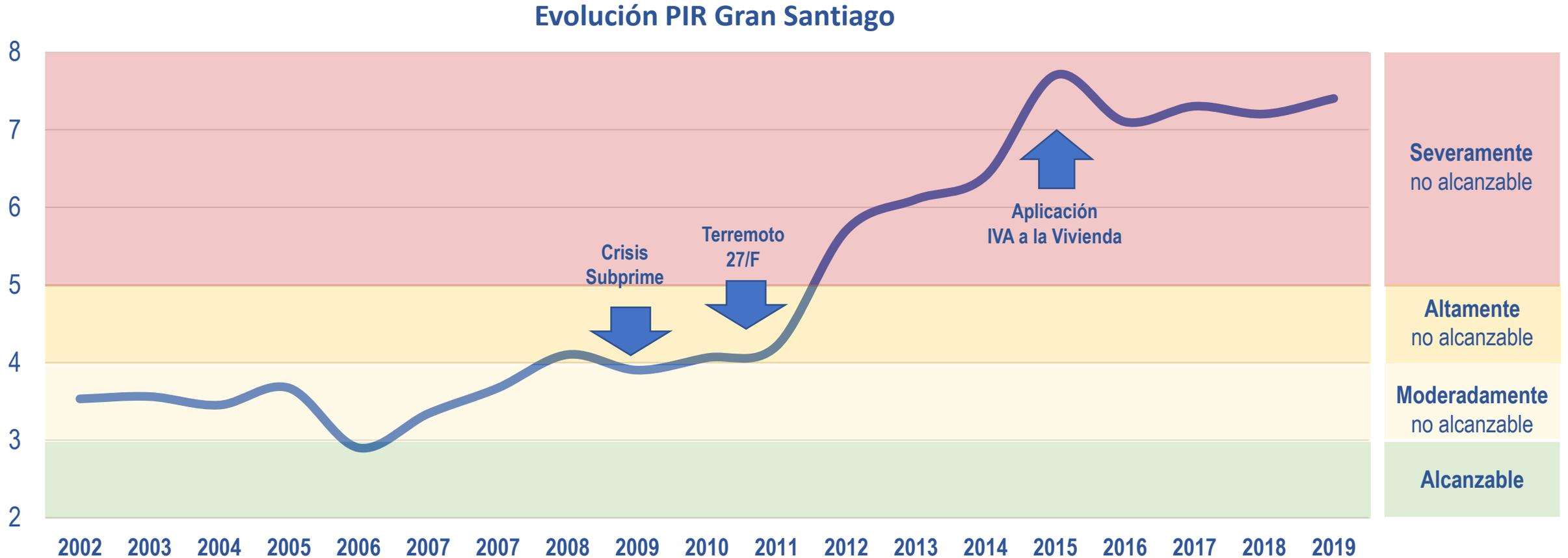
El deterioro del acceso a la vivienda es un problema de precios



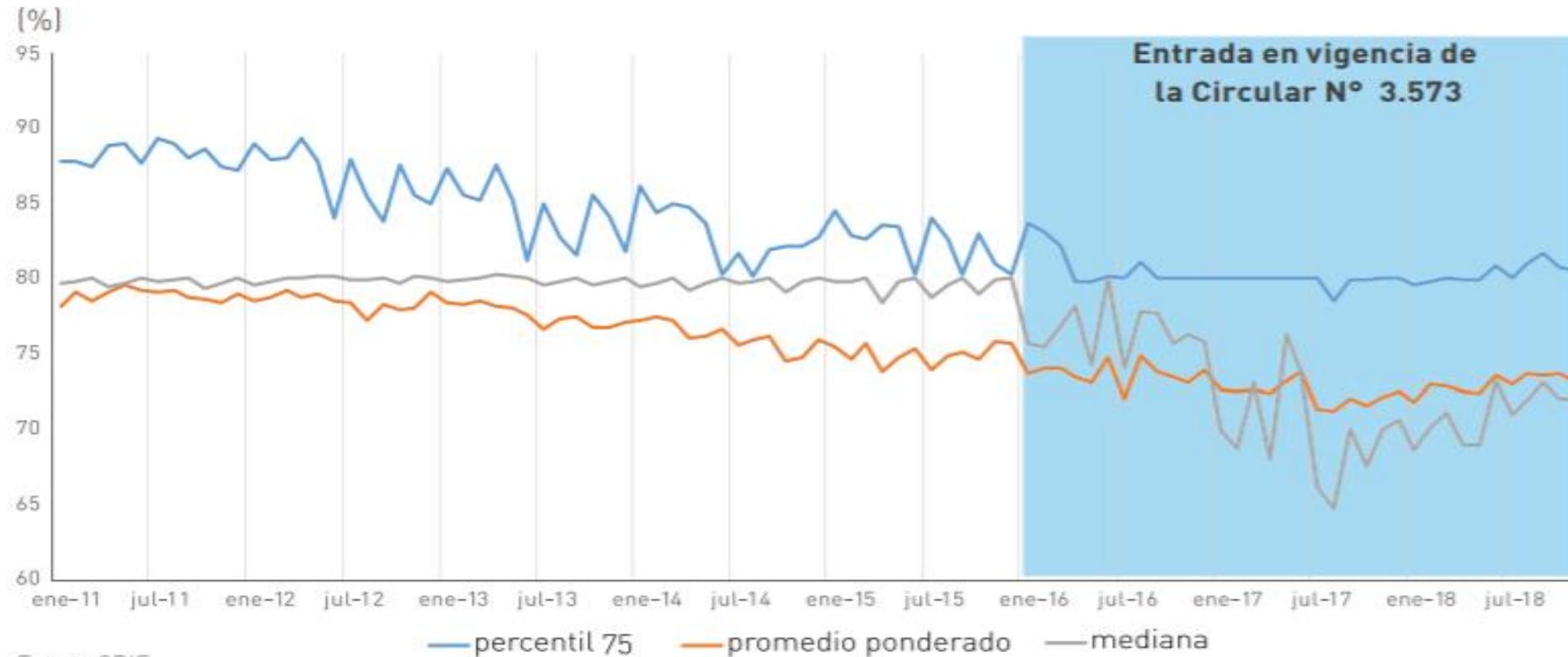
El mercado inmobiliario es un mercado altamente desconcentrado, con un gran número de actores y sin barreras de entrada:

Precios son el resultado del encuentro de la demanda con la oferta.

Adicionalmente, se observa un **deterioro significativo del indicador de precio-ingreso (PIR)**, evidenciando la dificultad que enfrentan las familias chilenas para acceder a una vivienda.



No obstante, en Chile, la exigencia sobre provisiones bancarias de créditos hipotecarios introducida en enero de 2016, ha llevado a **eleva**r el valor efectivo del pie mínimo a **20%**. Esto se traduce en que, en promedio, el **Loan to Value en nuestro país es de 75%**.

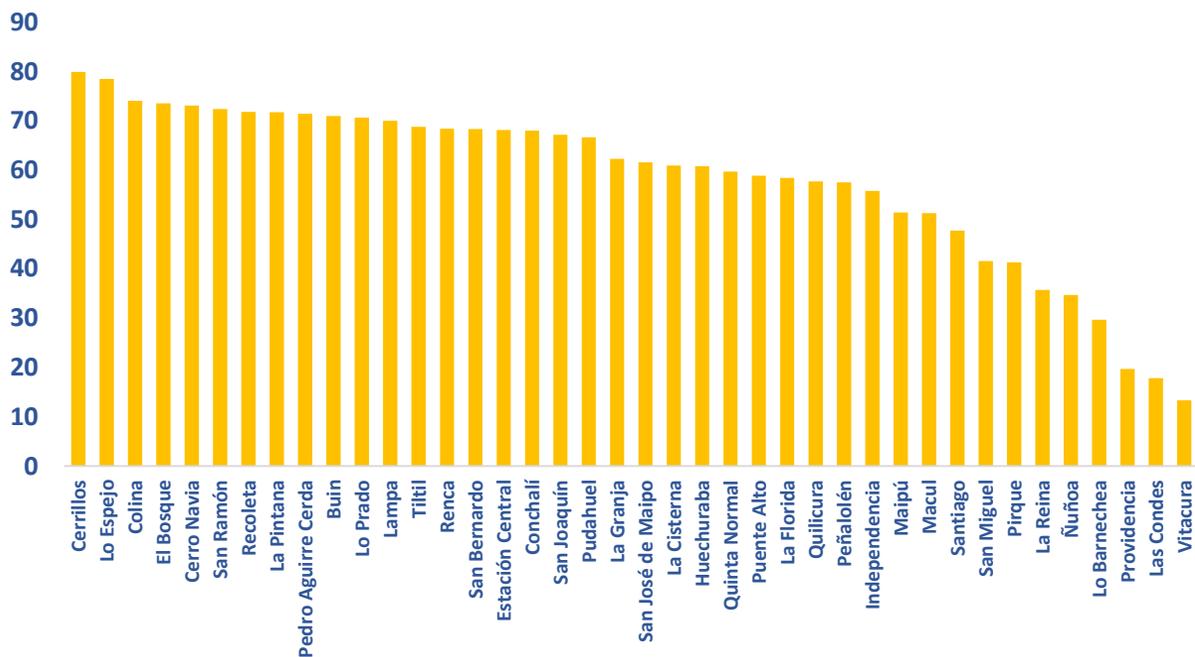


Fuente: SBIF.

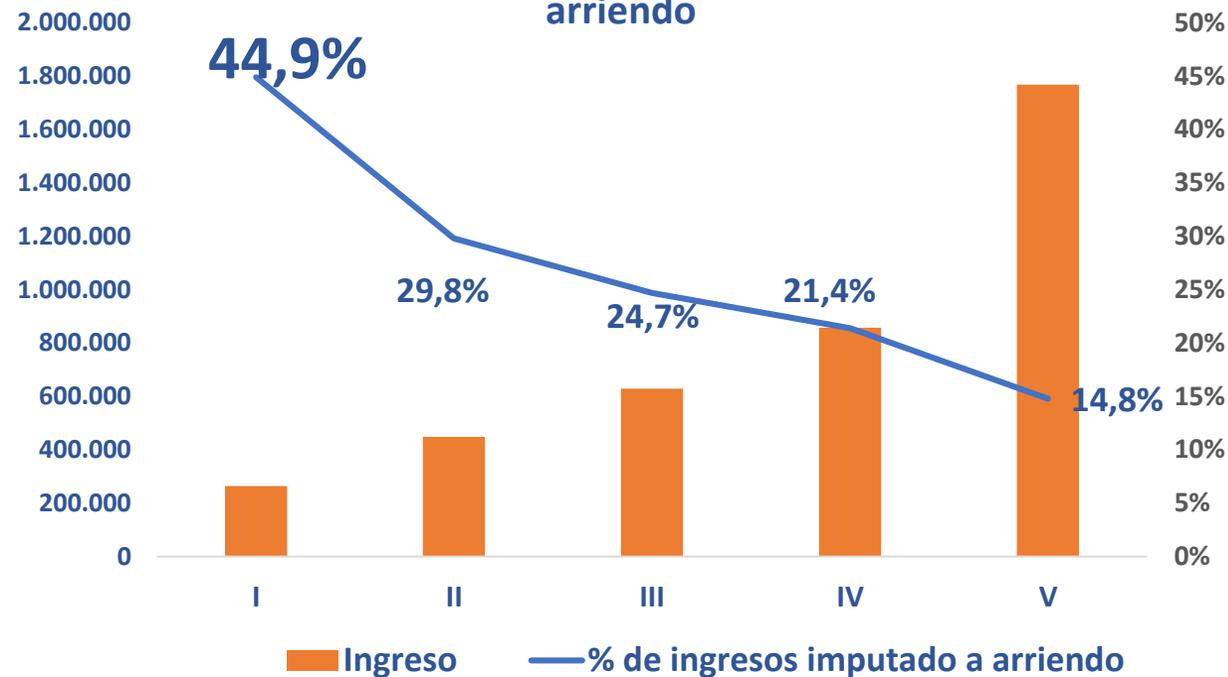
En efecto, el último tiempo se **observa un menor dinamismo en la cartera de créditos hipotecarios**, con una **demanda más débil** y una **oferta más restrictiva** por parte de la banca.

Y donde **56%** de los hogares que arriendan no son sujetos de crédito hipotecario, gastando más de **25%** de sus ingresos en vivienda.

**% Hogares Arrendatarios que no pueden optar a un crédito para vivienda de 2.200 UF  
Región Metropolitana**

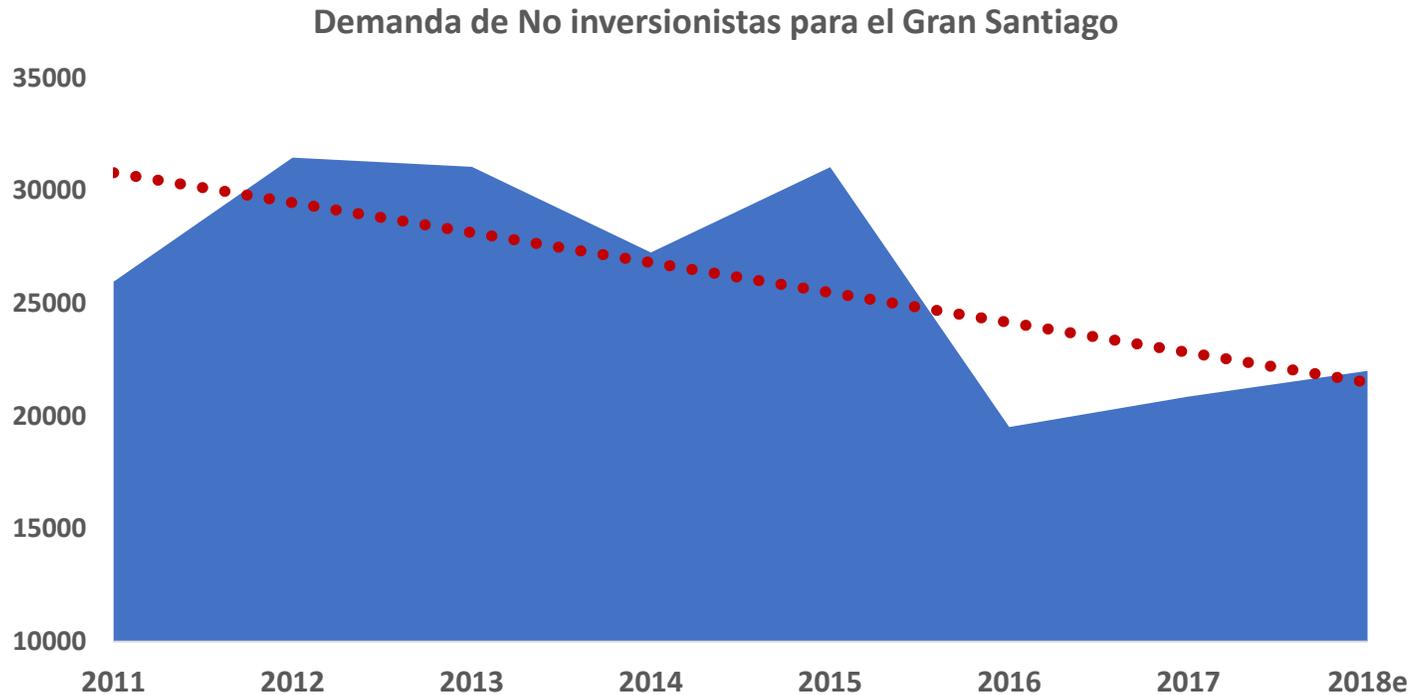


**Ingreso y porcentaje de ingreso imputado a gasto en arriendo**



Pero, si la oferta no es capaz de reaccionar al aumento de demanda, y por consiguiente, suben los precios:  
**Se esperaría una caída en la demanda.**

---

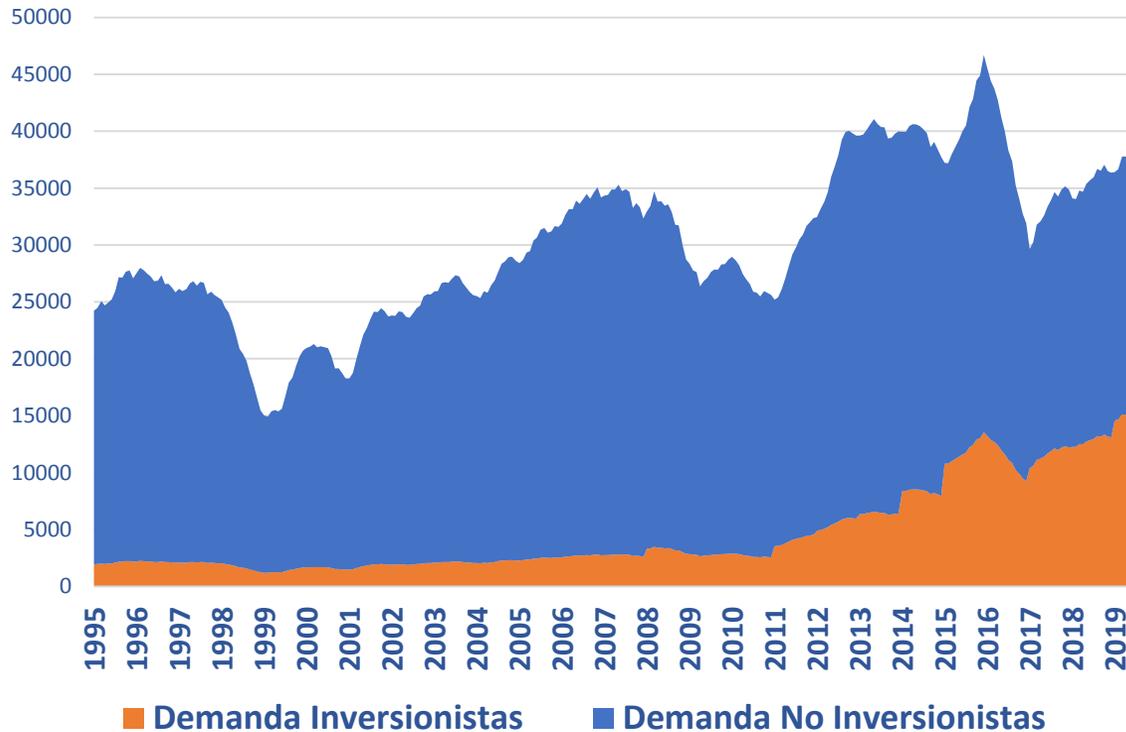


En efecto, observamos una disminución de cerca de 8 mil unidades anuales en la venta de viviendas para no inversionistas.

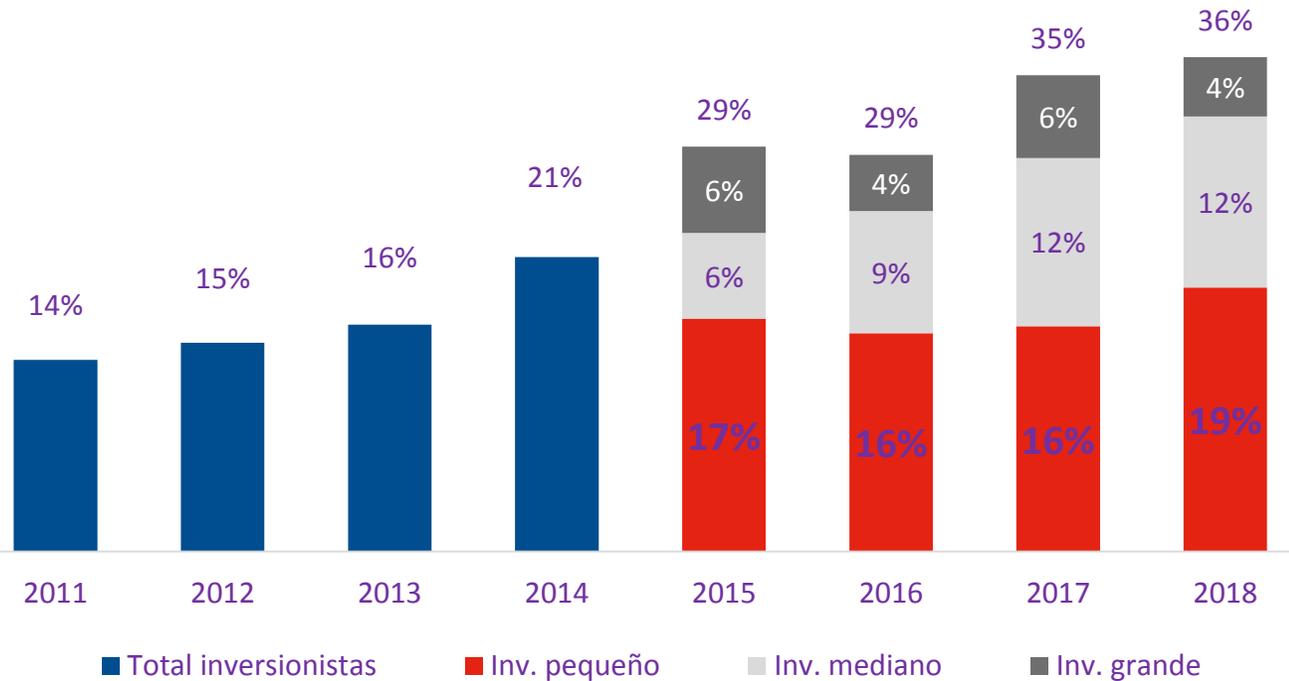
Sin embargo, un nuevo actor aumenta su presencia en el mercado, **sosteniendo el crecimiento de la demanda y aumentado el stock de unidades para arriendo.** Principalmente se trata de pequeños inversionistas.

## LA TASA DE CRECIMIENTO DEL PRECIO DE VENTA ES EL DOBLE DEL PRECIO DEL ARRIENDO

Demanda Inversionistas versus No Inversionistas

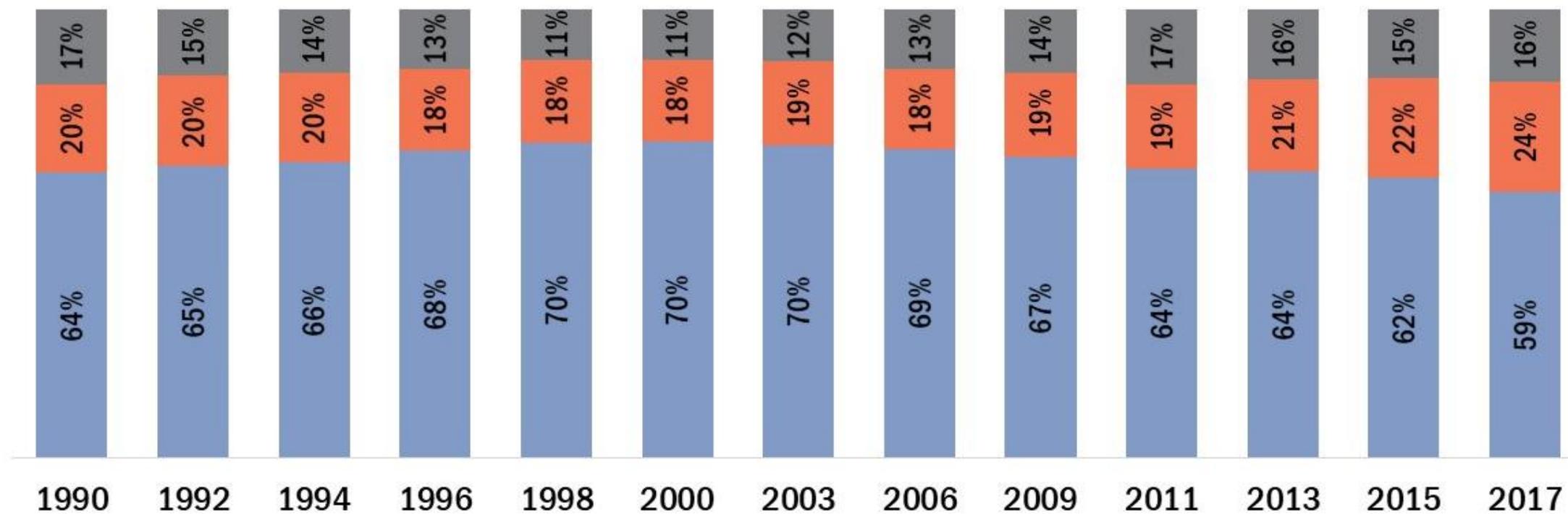


Evolución de la presencia de inversionistas en la compra de vivienda



Se observa además una caída del porcentaje de **hogares propietarios**.

Situación de la vivienda que ocupa



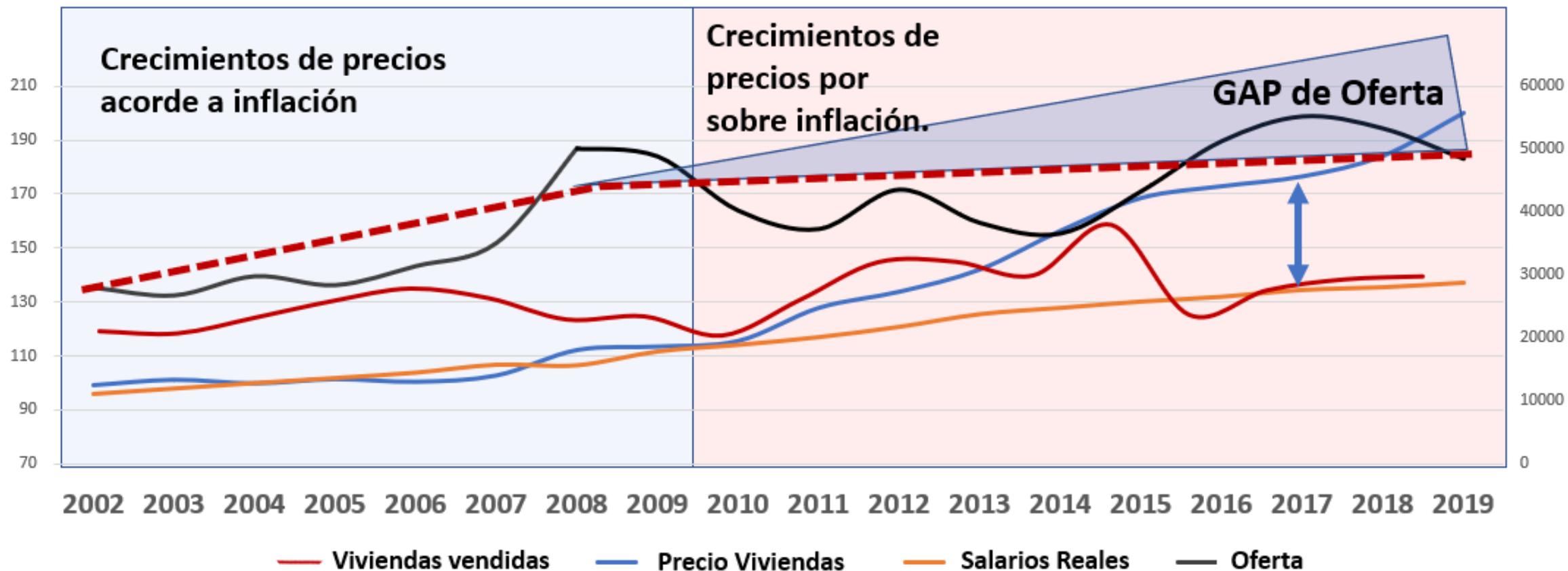
\* Los resultados corresponden a hogares ubicados en zonas urbanas.

Fuente: CASEN

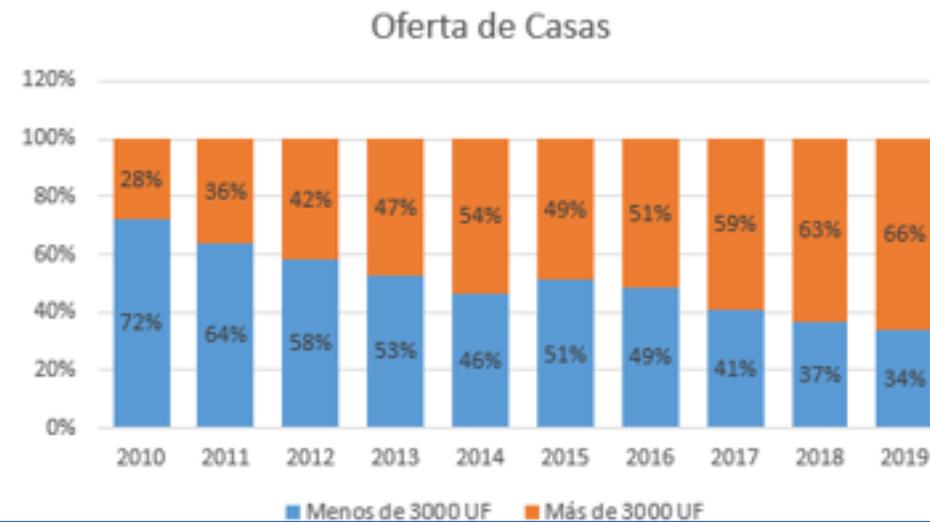
■ Propiedad ■ Arriendo ■ Otros

**¿QUÉ HA PASADO CON LA OFERTA?**

Se observa hasta 2008, crecimientos de la oferta acorde a la demanda; a partir del año 2009 observamos contención de la oferta y por consiguiente, desacople de precios de vivienda del resto de la economía.



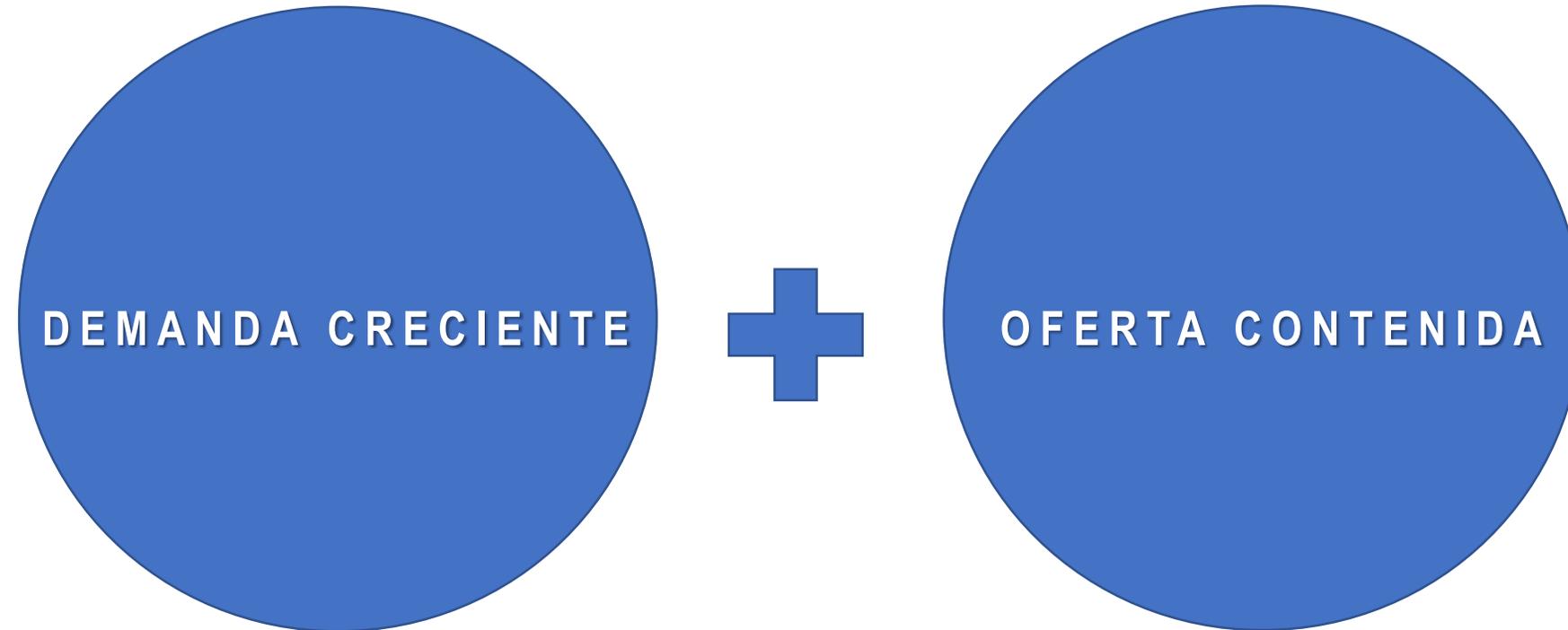
El efecto directo de esta contención de oferta es que la “masa” de oferta se ha movido a mayores valores.



¿CUÁL ES EL PROBLEMA?

Combinación de una demanda creciente y una oferta que no es capaz de ajustarse a la demanda ha provocado un **desacople del precio de la vivienda del crecimiento de los salarios y de la economía.**

---

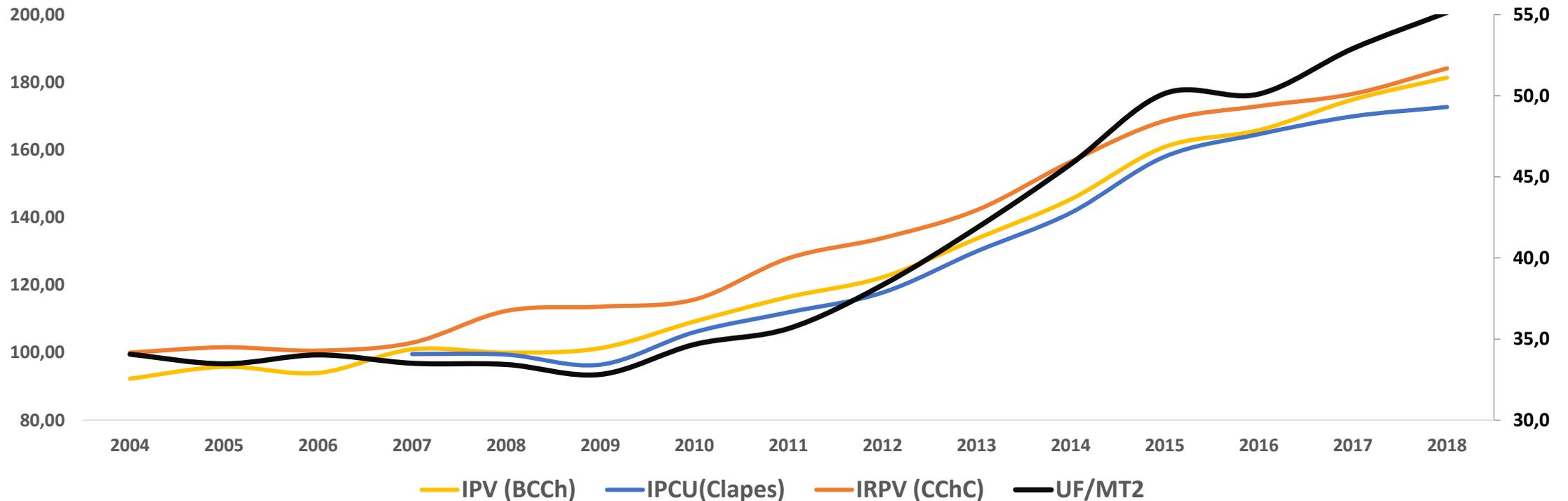


La presencia de inversionistas ha **sostenido la demanda (y precios), aumentando stock de arriendo (satisfaciendo parte de la alta demanda)**, lo que ha contenido el crecimiento de precios de arriendo.

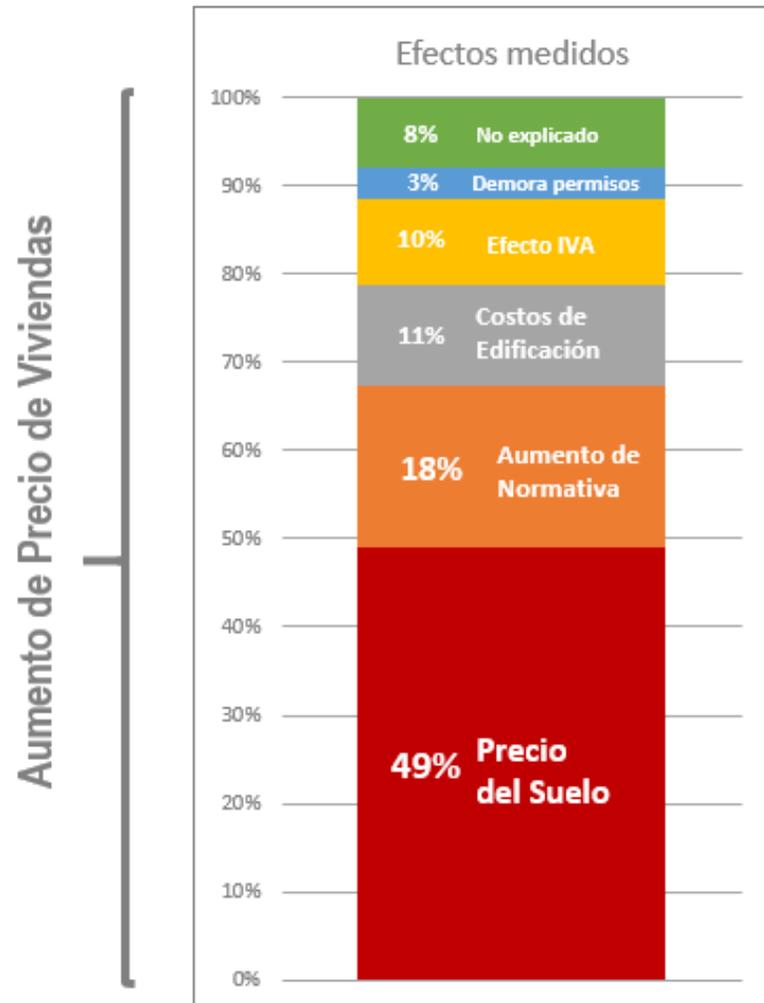
En este contexto, los precios de vivienda se han casi duplicado en la última década, donde el **precio del suelo explica entre el 40% al 60% de esta variación** según estimaciones de la CChC y BCCh.

---

Índices de precios de vivienda nueva y usada, y UF/MT2 promedio



No obstante, se estima que otros factores también influyen de manera importante en la explicación del aumento del precio de las viviendas.



**Aumento de precio de suelo explica 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%.**

**Un Resultado interesante es que el aumento del ciclo de la construcción al doble explica cerca del 4% del aumento de precios de vivienda**

## Situación de la planificación en Chile

---

103

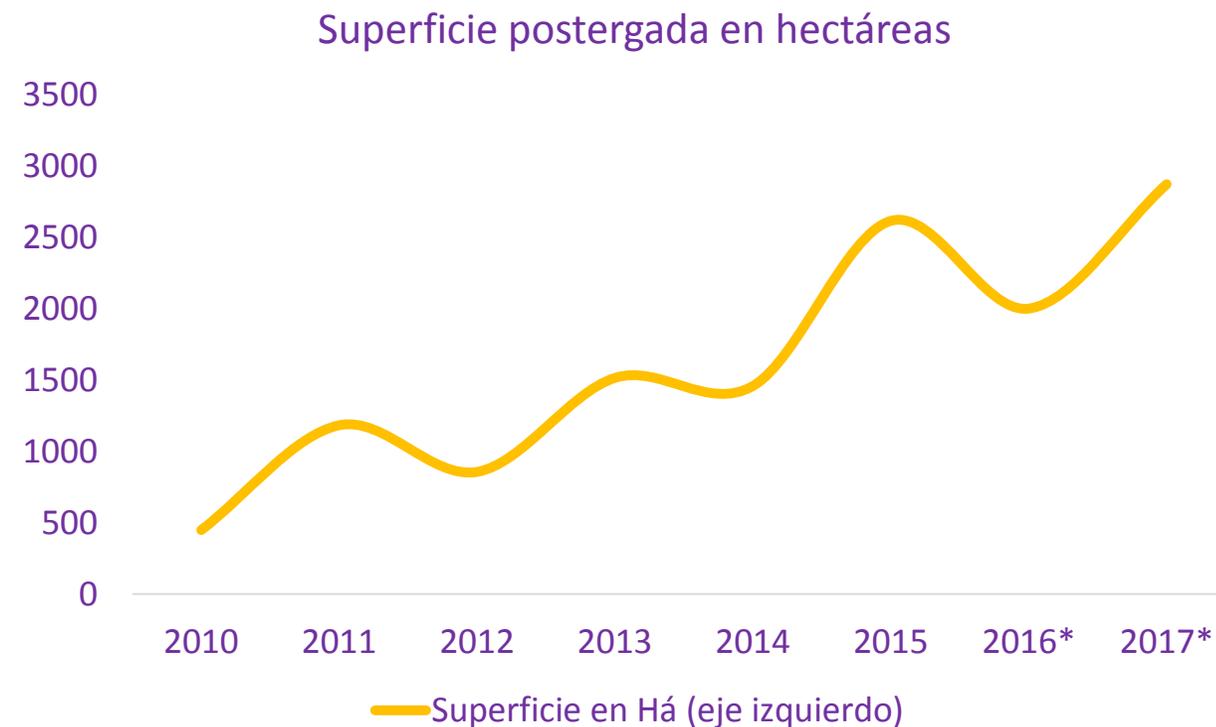
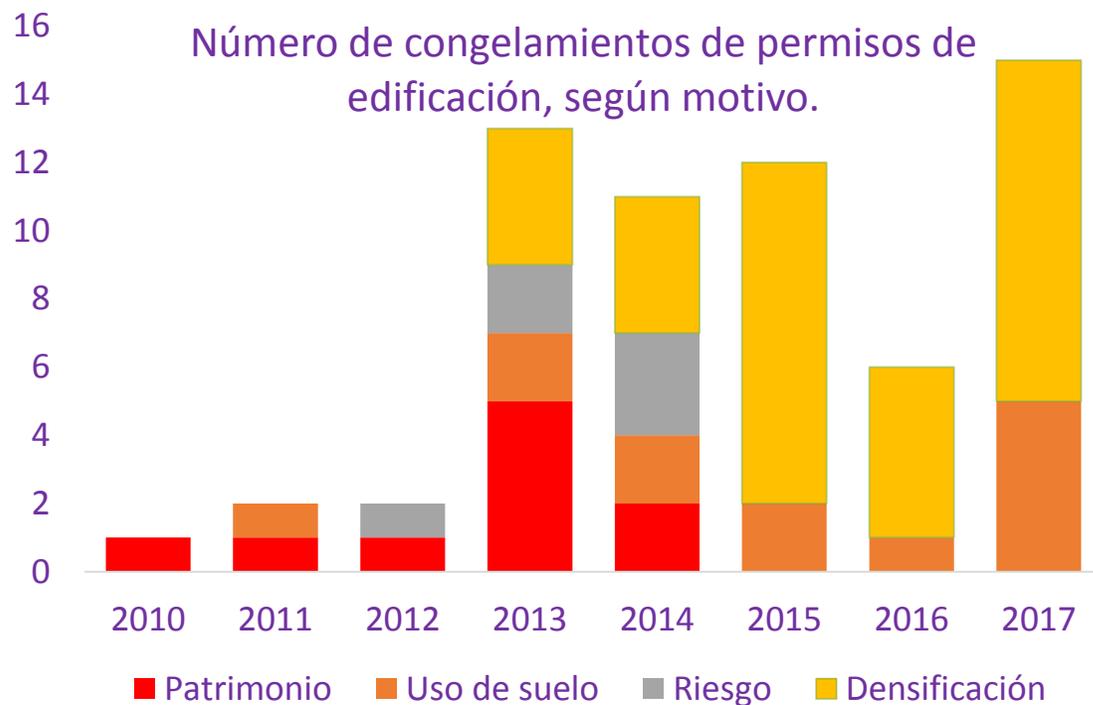
Comunas de Chile no cuentan con un PRC propio.

19,7

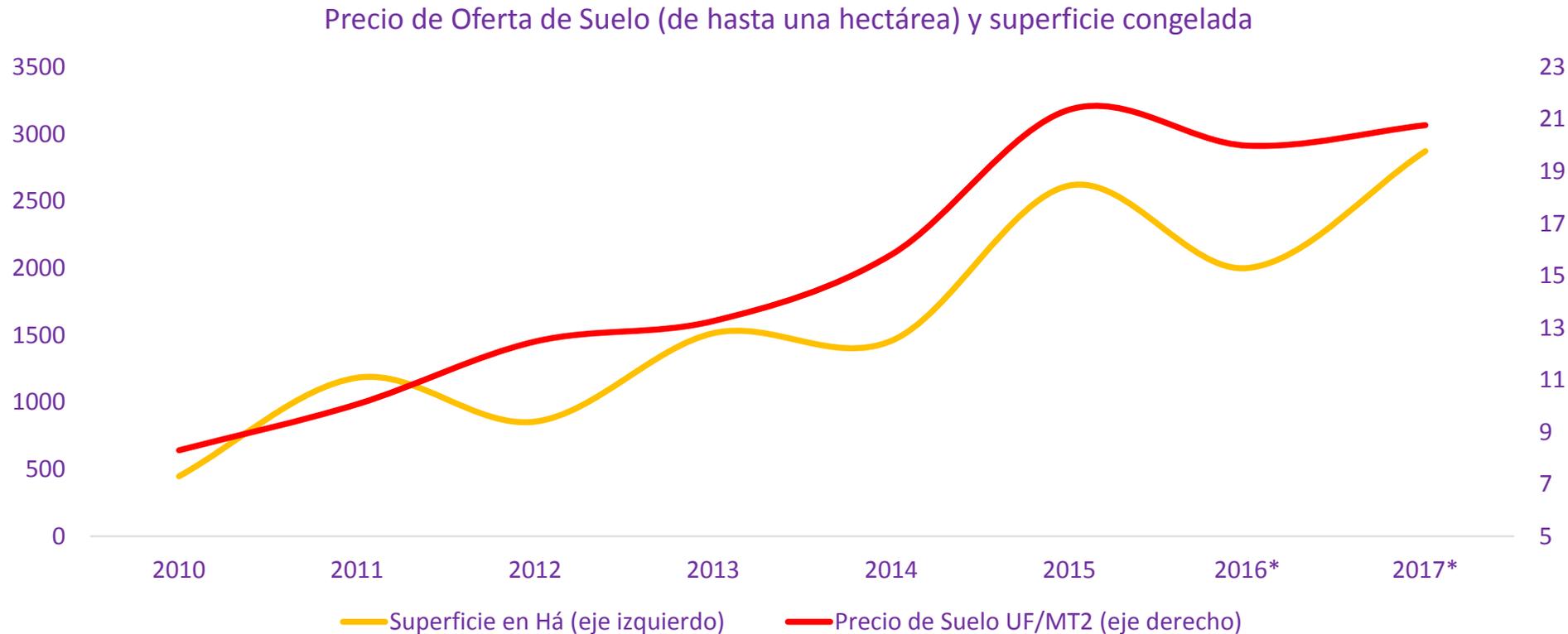
Promedio de antigüedad de los PRC de comunas del país con más 50.000 habitantes.

La mayor densificación ha puesto **presión sobre el suelo de cierta comunas**, lo que se ha traducido en el **aumento tanto del número de congelamientos, como hectáreas congeladas**.

## Esto reduce aun más la oferta de suelo normado para densificación en zonas demandadas



Lo anterior, afecta el precio del suelo. Es así que al observar el precio del suelo transado, **este se ha triplicado, en promedio en el gran Santiago en los últimos 10 años**; este aumento tiene alta correlación con la superficie congelada.



# PROPUESTAS

1. Alinear usos de suelo con transporte e infraestructura.
2. Mayor oferta, diversidad y acceso a la vivienda
3. Promover creación de empleos a escala local y desarrollo de subcentros.
4. Invertir fuertemente en bienes públicos, buscando lograr equidad en el territorio, acceso a los servicios, apoyando la eficiencia en la operación urbana y aportando calidad de vida.
5. Construida en base a consensos amplios y objetivos compartidos, con lineamientos, indicadores y objetivos precisos.

Planificación, planificación y más planificación.

Es indispensable desarrollar políticas que permitan **“ACERCAR LA CIUDAD A LOS CIUDADANOS”**, en donde viven la mayor parte de los hogares y habitantes de la ciudad, por medio de una optima **PLANIFICACIÓN URBANA**.

**71%** de los hogares se encuentra viviendo en entornos urbanos malos o regulares.



**47%** de estos hogares son de mayor tamaño, concentrados mas a la periferia.

Parte de la solución, pasa por **MEJORAR LA CALIDAD Y LA DISTRIBUCIÓN** de atributos urbanos priorizados por la misma ciudadanía, de manera de alcanzar mayor equidad urbana.

**53%** de los hogares priorizan “Plazas y parques”, “Centros de salud” y “Centros de comercio” son necesarios en su entorno.



También destacan otros equipamientos, como “Calles y veredas pavimentadas”, “Ciclovías” y “Servicios financieros”.

Pero existe otra condición que afecta la deseabilidad y aumenta la devaluación en la ciudad: disminuir la **INSEGURIDAD PÚBLICA** es fundamental para “acercar la ciudad a los ciudadanos”.

**51%** de las familias declaró “siempre” estar expuesto a problemas tales como el tráfico o consumo de drogas, peleas en la vía pública, asaltos o balaceras.



**94%** cuando sumamos los “siempre” con aquellos que declararon “a veces” verse expuestos a este tipo de situaciones.

**5 Medidas Priorizadas: Potencial de 495 mil empleos** en tres años (222 mil empleos directos y 273 mil empleos indirectos); **\$USD 9,6 mil millones en inversión; 22% de inversión pública** (\$USD 2,1 mil millones)

---

**i. Fortalecimiento del Programa de Integración Social y Territorial DS19.**

Proponemos 3 nuevos llamados en el periodo 2020-2021, de 30 mil nuevas viviendas cada uno, lo que se traduce en más de **271 mil** puesto de trabajo.

**ii. Fortalecimiento de los programas DS27 y DS255 (Programa de Protección de Patrimonio Familiar (PPPF)).**

20.000 nuevos subsidios PPPF, en 4 nuevos llamados en el periodo 2020-2021; lo que se traduce en más de **20 mil** puesto de trabajo.

**iii. Impulso de pilotos de proyectos de arriendo social.**

5.000 unidades para arriendo protegido, mediante la construcción de un parque de vivienda para arriendo protegido en esquemas de integración social y territorial; lo que se traduce en más de **40 mil** puesto de trabajo.

**iv. Fortalecimiento del programa DS49**

Aumentar oferta de vivienda DS 49 en al menos 10.000; lo que se traduce en cerca de **20 mil** puesto de trabajo.

**v. Certeza jurídica y fomento a la inversión de proyectos no iniciados.**

- Postergación de Ley de Aportes al Espacio Público y creación de norma transitoria para reglamento IMIV\*.
- Resolver incertezas en proyectos por Etapa y Caducidad de los Permisos.
- Norma transitoria para Ley del Ducto.

Lo implica la seguridad de cerca de **135 mil** puesto de trabajo.

## Medidas para activar la oferta habitacional: **Impulsar una densificación sostenible:**

---

- Definir **zonas de densificación en torno a corredores de transporte y zonas con adecuada dotación de infraestructura y equipamiento.**
- Corregir guarismos habitantes por vivienda de 4 a 3, actualizando dicha información según lo evidenciado por el último censo.
- Reformulación del DS 56, que regula las zonas de integración derivadas de la Ley 20.741, revisando los parámetros de densidad ahí contenidos, para propiciar la densificación en sectores que cuentan con accesibilidad y bienes públicos.
- Revisar exigencias mínimas de estacionamientos en lugares centrales sumado a una efectiva fiscalización de las prohibiciones de aparcamiento en la calle, evitando así impactar a las comunidades adyacentes.
- Por último, se propone avanzar en un **programa de densificación de pequeña escala mediante pequeños condominios.**

## Medidas para incentivar la demanda habitacional

---

**Creación de garantía estatal para pie desde 5% para viviendas entre 1.400 y 3.500 UF**, adaptando a la realidad nacional el programa FHLDS australiano. Así, se propone la implementación de una garantía estatal para créditos hipotecarios de viviendas que relajen la exigencia de Basilea III, exigiendo un pie mínimo de 5% para familias entre 6° y 9° decil de ingresos. Potencial de beneficiarios: 15.000 familias.

**Descontar de la base tributaria sobre la cual se calcula el impuesto a la renta**, el 100% del monto de los dividendos de los créditos hipotecarios (para contribuyentes con un máximo de 90 UTA y un descuento lineal para aquellos entre el tramo de 90 y 150 UTA), manteniendo los mismos tramos de descuentos tributarios que hoy existen, con un límite máximo de 22,5 UTA.

**Declarar exenta de IVA la vivienda de valor hasta 5.000 UF**. Integrar nuevamente la exención con el Crédito Especial Empresas Constructoras y eliminar distorsión del régimen actual que solo permite venta exenta a la vivienda que se adquiere con subsidio.

**MUCHAS GRACIAS**