

# POLÍTICA DE VIVIENDA EN CHILE: PRINCIPALES PROGRAMAS HABITACIONALES ANTIGUOS Y VIGENTES

24 DE SEPTIEMBRE, 2013

JAVIER HURTADO CICARELLI  
GERENTE DE ESTUDIOS



# POLÍTICA HABITACIONAL EN CHILE

## ALGUNOS RASGOS HISTÓRICOS

- q DESDE 1906 SE APLICA EN CHILE ALGÚN TIPO DE POLÍTICA HABITACIONAL.
  - § ENTRE 1906 Y 1964: INTERVENCIÓN DIRECTA DEL ESTADO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS.
  - § ENTRE 1965 Y 2010: CON LA CREACIÓN DEL MINVU SE COMENZÓ A INSTAURAR EL SISTEMA DE SUBSIDIOS A LA DEMANDA QUE CONOCEMOS HASTA HOY. EN RESUMEN, LA POLÍTICA CONSISTE EN QUE EL ESTADO ENTREGA UN MONTO DE SUBSIDIO DIRECTO A LAS FAMILIAS DE LOS PRIMEROS TRES QUINTILES DE INGRESO PARA COFINANCIAR LA COMPRA DE UNA VIVIENDA.  
  
PILARES DEL SISTEMA DE SUBSIDIOS HABITACIONALES:  
AHORRO FAMILIAR + SUBSIDIO DEL ESTADO + CRÉDITO HIPOTECARIO
  - § DESDE 2011 EN ADELANTE: EL SISTEMA DE SUBSIDIOS HABITACIONALES SIGUE OPERANDO CON NUEVOS PROGRAMAS QUE REEMPLAZAN A LOS ANTIGUOS.

LA POLÍTICA HABITACIONAL CHILENA HISTÓRICAMENTE A INCENTIVADO LA VIVIENDA EN PROPIEDAD TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN DIRECTA DE ELLAS (1906-1964) O ENTREGANDO MONTOS DE SUBSIDIO PARA COFINANCIAR SU PAGO (1965 HASTA AHORA).

# PRINCIPALES PROGRAMAS HABITACIONALES ANTIGUOS

VIGENTES HASTA EL AÑO 2010

PROGRAMA DE VIVIENDA	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	MONTO SUBSIDIO	AHORRO MÍNIMO REQUERIDO	PERMITE CRÉDITO HIPOTECARIO	VALOR TOPE VIVIENDA
Fondo Solidario de Vivienda I (FSV I)	Subsidio para compra de vivienda nueva o usada de carácter asistencial (sin deuda) para el primer quintil más pobre de la población (a través de FPS)	US \$ 25.000 MÁXIMO (CON LOCALIZACIÓN)	US \$ 450	NO	US \$ 25.000
Fondo Solidario de Vivienda II (FSV II)	Subsidio para compra de vivienda nueva o usada con crédito hipotecario, preferentemente para el segundo quintil más pobre de la población (con FPS)	US \$ 18.950 MÁXIMO (CON LOCALIZACIÓN)	US \$ 1.350	SI, HASTA US \$ 13.535	US \$ 45.000
Subsidio Habitacional (DS 40)	Subsidio para compra de vivienda nueva o usada con crédito hipotecario, preferentemente para el tercer quintil más pobre de la población	US \$ 12.400 - Precio venta vivienda * 0,75 US \$ 9.000 (desde 2009)	US \$ 2.200	SI, SIN RESTRICCIÓN	US \$ 27.000 US \$ 45.000
Subsidio Habitacional Extraordinario (DS 04)	Subsidio para compra de vivienda nueva o usada con crédito hipotecario, vigente en 2009 como mecanismo para fomentar el empleo y enfrentar la crisis financiera internacional (sin criterio de focalización)	US \$ 18.950 MÁXIMO	US \$ 1.350	SI, SIN RESTRICCIÓN	US \$ 43.000

Fuente: MINVU.

LA DIFERENCIA ENTRE EL MONTO DEL SUBSIDIO (+ AHORRO MÍNIMO + APORTES ADICIONALES + SUBSIDIOS COMPLEMENTARIOS DEL FSV I) Y EL VALOR DE LA VIVIENDA DEBÍA CUBRIRSE CON UN CRÉDITO HIPOTECARIO (SALVO FSV I).



# GESTACIÓN DE LA NUEVA POLÍTICA HABITACIONAL

VIGENTE DESDE 2011

SE INSPIRA EN EL SIGUIENTE DIAGNÓSTICO HECHO POR LAS AUTORIDADES :

1. **PROBLEMAS DE FOCALIZACIÓN DEL FSV I:** EXISTENCIA DE VIVIENDAS VACÍAS O EN ARRIENDO QUE IMPLICAN UN GRAN GASTO PARA EL PAÍS.
2. **INCENTIVOS A CONCENTRAR POSTULACIONES EN EL FSV I:** LA EXIGENCIA DE BAJO AHORRO Y QUE LA ÚNICA RESTRICCIÓN DE ENTRADA FUESE LA FICHA DE PROTECCIÓN SOCIAL (FPS) GENERA INCENTIVOS PARA QUE PERSONAS QUE NO PERTENECEN AL 20% DE LAS FAMILIAS MÁS VULNERABLES BUSQUEN LA FORMA DE ENTRAR A ESTE PROGRAMA.
3. **FALTA DE COMPETENCIA E INFLACIÓN DE COSTOS:** AUMENTO ARTIFICIAL DEL PRECIO DEL SUELO Y DE PRECIOS DE VIVIENDAS USADAS.
4. **ATENCIÓN INSUFICIENTE A GRUPOS SOCIOECONÓMICOS BAJOS-MEDIOS CON CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO:** LA POLÍTICA ACTUAL NO CONSIDERA PREMIOS AL ESFUERZO, AYUDAS PARA CAMBIARSE A UNA MEJOR VIVIENDA O ALTERNATIVAS PARA MEJORARLA.

SIN DESMERECEER SUS LOGROS, SE LLEGÓ A LA CONCLUSIÓN QUE LA POLÍTICA HABITACIONAL NECESITABA RENOVARSE Y RESPONDER DE MEJOR MANERA A LAS NECESIDADES DE LA FAMILIA ACTUAL.



# PROGRAMAS NUEVA POLÍTICA HABITACIONAL

VIGENTE DESDE 2011

PROGRAMA DE VIVIENDA	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	MONTO SUBSIDIO	AHORRO MÍNIMO REQUERIDO	PERMITE CRÉDITO HIPOTECARIO	VALOR TOPE VIVIENDA
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49)	Subsidio para compra de vivienda nueva o usada de carácter asistencial (regalada), para el primer quintil más pobre de la población ("grupos vulnerables" con FPS)	US \$ 24.800 PROMEDIO	US \$ 450 y premio al ahorro adicional	NO	US \$ 36.000
Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (DS 01, Título 0)	Subsidio para compra de vivienda nueva o usada sin crédito hipotecario, para el segundo quintil más pobre de la población ("grupos emergentes" sin capacidad de endeudamiento con FPS)	US \$ 36.000 - Precio venta vivienda * 0,5	US \$ 1.350	NO	US \$ 36.000
Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (DS 01, Título I)	Subsidio para compra de vivienda nueva o usada con crédito hipotecario, para el segundo quintil más pobre de la población ("grupos emergentes" con capacidad de endeudamiento con FPS)	US \$ 36.000 - Precio venta vivienda * 0,5	US \$ 1.350	SI	US \$ 45.000
Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (DS 01, Título II)	Subsidio para compra de vivienda nueva o usada con crédito hipotecario, para el tercer quintil más pobre de la población ("grupos medios")	US \$ 36.000 - Precio venta vivienda * 0,5 US \$ 4.500	US \$ 2.250	SI	US \$ 63.000 US \$ 90.000

Fuente: MINVU.

NUEVAMENTE LA DIFERENCIA ENTRE EL MONTO DEL SUBSIDIO (+ AHORRO MÍNIMO + APORTES ADICIONALES + SUBSIDIOS COMPLEMENTARIOS DEL DS 49) Y EL VALOR DE LA VIVIENDA DEBE CUBRIRSE CON CRÉDITO HIPOTECARIO (SALVO DS 49 Y TÍTULO 0 DS 01).



# FINANCIAMIENTO DE LAS VIVIENDAS CON CRÉDITO

## TIPOS DE CRÉDITO HIPOTECARIO

Tipos de crédito hipotecario	Características
Letras hipotecarias	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Se financia con un instrumento que emite el banco, llamado "letras hipotecarias".</li><li>2. Éstas pueden ser transadas por el banco en la Bolsa de Valores o ser adquiridas por éste o un tercero, obteniéndose así los recursos que financian el crédito otorgado al</li><li>3. El precio que se obtiene por la venta de estas letras varía de acuerdo a las condiciones del mercado, por lo que puede generarse una diferencia positiva o negativa entre el valor de la letra ("valor par") y el precio al que ésta se transa</li></ol>
Mutuo hipotecario endosable	<ol style="list-style-type: none"><li>1. En este caso el Banco financia el préstamo con recursos propios.</li><li>2. El solicitante del crédito recibe el monto aprobado y no se genera una diferencia como puede ocurrir en los créditos otorgados con letras hipotecarias.</li><li>3. Este tipo de crédito puede ser transferido por parte del banco mediante endoso, el que queda registrado en la escritura pública respectiva.</li></ol>
Mutuo hipotecario no endosable	<ol style="list-style-type: none"><li>1. En este caso el Banco también financia el préstamo con recursos propios, pero a diferencia del anterior no puede ser transferido mediante endoso</li></ol>

EL ESTADO DE CHILE NO SUBSIDIA DIRECTAMENTE LAS TASAS DE INTERÉS: LA TASA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO QUE OBTIENEN LAS FAMILIAS ES DE MERCADO.