



**Política de vivienda y entorno
habitacional – FIIC 2014.**

Bernardo Echeverría V.

Países de Ingreso Medio.

- ž Años de bonanza.
- ž Cambios en el PIB y PIB per capita.
- ž Reducción de la pobreza.
- ž Cambio de expectativas.
 - Crecimiento y oportunidades.
 - Calidad de vida.
 - Urbanismo y vivienda.
- ž Riesgos y Desafíos.

Caso Chile

- 16,5 millones de habitantes.
- 5,9 millones de hogares.
- 89% población urbana.
- 82% propiedad de la vivienda.
- 16% hogares allegados.
- 45% población en la RM de Santiago.

Caso Chile

- 99% cobertura Agua Potable Urbana.
- 96% cobertura Alcantarillado Urbano.
- 94% tratamiento Aguas Servidas Urbanas.
- 0,5% vivienda informal.
- Índice GINI 0,52.

Caso Chile

- Población crece al 1,1% anual.
- Población envejece.
- Hogares urbanos crecen a 2,6% anual.
- 3,2 habitantes por hogar.
- Parque habitacional crece al 2,5% anual.
- 150.000 permisos de vivienda al año.
- 8.600.000 m² al año.

Déficit de Vivienda

- CChC estima déficit en 942.000 viviendas (Balance 2014).
- Déficit es principalmente cualitativo.
- En los 3 primeros quintiles de ingreso déficit asciende a 453.000 viviendas.
 - 311.000 con déficit cualitativo.
 - 142.000 (31%), corresponden a déficit cuantitativo.

¿Es prioritaria la vivienda?

La vivienda ocupa el 9º lugar en las prioridades de la población:

La anteceden en las prioridades:
la salud, la delincuencia, la educación, los salarios, la pobreza, el empleo, las drogas y la inflación.

(Encuesta CEP, Chile, Agosto 2014)

CONTRAPUNTO

La vivienda y su integración urbana son parte de la solución a cada una de estas prioridades de la población.

Consecuentemente,

Inversión estimada en construcción de vivienda en 2014, U\$ 8.400 MM, y 60% de esta inversión es privada.

Política de Vivienda

- z Regulación de la oferta en estándares de diseño, construcción y servicio (OGU y C).
- z Beneficios tributarios a vivienda (DFL 2).
- z Apalancamiento con crédito hipotecario y ahorro familiar.

Política de Vivienda

- ž Subsidio a la demanda.
 - Focalización en 3 primeros quintiles.
 - Subsidios entre el 5% y el 95% del precio de la vivienda.
- ž Subsidio arriendo, para hogares jóvenes.
- ž Subsidios a la mejora del stock existente.
- ž Planes de mejoramiento de barrios.

Subsidio a la demanda

Presupuesto 2014, U\$ 1.600 MM.

MODALIDAD	INGRESO	AHORRO	SUBSIDIO	PRECIO
DS 49	---	U\$ 400	U\$ 15.200 a U\$ 23.200	Hasta U\$ 32.000
DS 01 – T 1	HASTA U\$ 1.600	U\$ 1.200	U\$ 12.000 a U\$ 20.000	U\$ 32.000 a U\$ 48.000
DS 01 – T2	HASTA U\$ 2.400	U\$ 2.000	U\$ 4.000 a U\$ 12.000	Hasta U\$ 80.000

¿Cómo calificar esta política?

¿Exitosa?

Varios (+) y Algunos (-)

UNA POLÍTICA CON LUCES Y SOMBRAS.

Fallos en la política.

y

El dilema de las expectativas crecientes.

La crítica emergente

- Alza de costos y limitaciones del subsidio.
- Falta de crédito hipotecario para hogares de bajos ingresos.
- El crédito al 90% (SVS).
- Los “con Casa” (Rodríguez), vivienda y déficit urbano.
- Segregación urbana (Poduje).

La crítica emergente

- Obsolescencia, stock con estándares deficitarios.
- Patrimonio vs. renovación.
- Ni crecer hacia afuera, ni densificar (nuestros NIMBYS).
- Arraigo y falta de movilidad laboral.
- Propiedad de la vivienda y ciclo de vida.

Ajustes a las políticas

- ž Nuevos estándares para la vivienda.
- ž Estándares urbanos progresivos.
- ž Planificación para usos mixtos.
- ž Crecimiento por densificación y por extensión.
- ž Política de provisión de suelo.
- ž Externalidades. Soluciones público – privadas.

Ajustes a las políticas

- ž Más movilidad y menos vivienda social de estándares mínimos.
- ž Alza en los subsidios, por alzas de los costos.
- ž Políticas de subsidio al arriendo.
- ž Política para emergencias y catástrofes.
- ž Patrimonio con renovación.

Reflexiones sobre suelo urbano.

- ž Acceso a suelo urbano, base para cualquier política de vivienda.
- ž Las externalidades definen el suelo urbano (Daher).
- ž Dilemas del crecimiento hacia fuera.
- ž Dilemas de la densificación.
- ž Extensión + densificación, haciéndose cargo de las externalidades (CCHC).
- ž ¿Objetivar las externalidades? Estándares urbanos.

Emergencias y catástrofes

- ž Terremoto 27/F 2010, 138.000 viviendas perdidas, y 151.000 dañadas.
- ž Terremoto Iquique 1/Ab 2014, 2.500 viviendas dañadas.
- ž Incendio cerros de Valparaíso 12/Ab 2014, 2.500 viviendas dañadas.

- ž Desafíos y soluciones para la emergencia:
 - Prevención.
 - La respuesta técnica y empresarial.
 - Las políticas específicas.

Gracias