

 ideapaís

EL DÉFICIT DE LA VIVIENDA EN CHILE

Una realidad en aumento

Dignidad en la ciudad

EL DÉFICIT DE LA VIVIENDA EN CHILE



POR MARIOLY TORRES¹
01 de diciembre del 2021

1

I. INTRODUCCIÓN

El derecho a la vivienda adecuada es un tema que sin duda será abordado en profundidad en la próxima discusión constitucional². Esto, debido a que a partir de la pandemia, en particular de las cuarentenas, quedaron al descubierto las diversas vulnerabilidades habitacionales que enfrentan día a día muchos chilenos –tales como allegamiento, hacinamiento o residencia en campamentos–, como resultado de las dificultades que enfrentan las familias vulnerables y de clase media para acceder a una vivienda. Lo anterior se refleja en las alarmantes cifras que ha alcanzado el déficit habitacional –de acuerdo a datos de la Encuesta Casen 2017³, el déficit habitacional alcanza las 497.615 viviendas (Ministerio de Desarrollo Social y Familia, 2018) y se proyectan futuras alzas–.

Así, las crecientes dificultades para acceder a una vivienda adecuada han llevado a que muchas personas en Chile vivan en condición de allegamiento, hacinamiento o que incluso hayan tenido que migrar a campamentos; situación que se ha visto incrementada en el último año, a raíz de la pandemia, cuyas diversas implicancias económicas han significado que muchas familias no cuenten con ingresos para costear un arriendo o propiedad. De ahí que, según la última medición de TECHO-Chile (2021), desde 2019 se haya

¹ Socióloga. Investigadora IdeaPaís. Se agradece el trabajo aportado por Sebastián Wood a este estudio y los comentarios realizados por Clemente Larraín, Jorge Guevara y Matias Petersen.

² A propósito de la discusión sobre los derechos sociales, el área Constitucional de IdeaPaís ha propuesto entender a estos como metas solidarias. Para mayor información ver documento “Salud y Constitución”.

³ Encuesta de Caracterización Socioeconómica. Este dato no contempla el cambio de ponderador propuesto hace algunos meses, al lanzarse la Encuesta Casen en Pandemia 2020.

incrementado en un 73,52% el número de familias viviendo en campamentos.

Ahora bien, el acceso a la vivienda no solo pasa por una discusión constitucional, sobre la tenencia de un bien, y las garantías que el Estado puede ofrecer al respecto, sino que también por los mecanismos que éste ente es capaz de generar para evitar las consecuencias que las carencias habitacionales –que dan lugar al déficit habitacional– ocasionan en la vida de las personas. En especial, y esto es lo que más preocupa a una institución como IdeaPaís, porque la vivienda es un medio que brinda protección, refugio y bienestar, contribuyendo en la generación de vínculos y el desarrollo personal, al ser el espacio donde las familias pueden concretar la vida en común y en donde las personas llevan a cabo actividades que contribuyen al desarrollo de su identidad, lo que es fundamental para su inserción y aporte al entramado social.

De modo que la discusión que se generará a lo largo del proceso constituyente, producto de las elevadas cifras que ha alcanzado el déficit habitacional en nuestro país –con todo lo relevante que será, al determinar si el acceso a la vivienda adecuada debe ser garantizado–, requiere además de una discusión institucional que permita generar las políticas públicas que materialicen esta garantía a través de medios concretos.

Respecto a este último punto es que el presente estudio buscará contribuir a la discusión institucional relativa al acceso a una vivienda adecuada, a partir de la problematización del déficit habitacional, que es el telón de fondo de dicha discusión. En concreto, se espera aportar dando cuenta de las manifestaciones de esta problemática en el país, en términos de:

- 1) Evolución del déficit habitacional cuantitativo.
- 2) Características de los hogares que se encuentran en situación de déficit habitacional cuantitativo.
- 3) Tiempo promedio que le puede tomar a los hogares –**con las políticas habitacionales actuales**– salir de dicha situación de déficit habitacional cuantitativo, según región.

Para esto se analizaron los datos de la Encuesta Casen 2017 y se consultaron datos entregados por el Observatorio Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sobre déficit habitacional y subsidios otorgados.

A continuación, se presenta una revisión bibliográfica sobre el concepto “déficit habitacional”, sus causas y consecuencias. Posteriormente, se da cuenta de la metodología empleada al llevar a cabo el análisis y los resultados obtenidos. En último término se señalan las consideraciones finales.

II. REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA

a. Déficit habitacional

El déficit habitacional cuantifica la cantidad de personas que quieren una vivienda y no han podido acceder a ella, así como de aquellas personas que residen en viviendas, que por el estado en el que se encuentran –muros y techos en mal estado, o construcción deficiente de la vivienda– debieran ser reemplazadas (Simian, 2010). Por tanto, el déficit habitacional mide la brecha entre demanda y oferta de viviendas en un momento y espacio determinado (Arriagada, 2003).

Tradicionalmente, se han distinguido dos tipos de requerimientos habitacionales. Por una parte, el déficit cuantitativo, relacionado con la expansión del número de vivienda, estima la cantidad de viviendas que la sociedad tiene que adicionar al parque existente para que haya una relación uno a uno entre viviendas adecuadas y familias, lo cual supone diferenciar el total de viviendas inadecuadas y conocer cuánta es la demanda potencial de viviendas por medio de variables que agrupan a las personas en hogares y núcleos familiares. En tanto, la otra expresión es el déficit cualitativo, que se relaciona con mejorar la calidad del parque habitacional, y alude a las viviendas particulares que deben ser mejoradas para formar parte del stock de viviendas satisfactorias (Simian, 2010; Arriagada, 2003).

Pese a lo simple que parece la definición del déficit habitacional –incluyendo sus tipologías–, su medición supone decisiones metodológicas que tienen consecuencias sobre la inferencia de los nuevos requerimientos de vivienda, así como en la definición de políticas y programas.

A continuación, se hará referencia a las principales metodologías que se han generado al respecto.

– Ministerio de Desarrollo Social y Familia

En Chile, una de las estimaciones más reconocidas del déficit habitacional es aquella que se sustenta en los datos entregados por la Encuesta Casen, a cargo del Ministerio de Desarrollo Social y Familia (MDSyF). Para el cálculo del indicador de déficit habitacional cuantitativo, esta medición adopta y valida los lineamientos metodológicos planteados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) en 2004 sobre Requerimientos de Construcción de Nuevas viviendas⁴. Así, considera el número de viviendas requeridas para dar alojamiento a hogares allegados, núcleos secundarios hacinados y para reemplazar viviendas irrecuperables (Ministerio de Desarrollo Social y Familia, 2018), como se evidencia en la Tabla 1.

⁴ La búsqueda por aunar criterios en la medición del déficit habitacional llevó a la convergencia en las estadísticas desarrolladas por el Minvu y MDSyF. Así, a contar del año 2006 las estimaciones elaboradas por MDSyF con datos de la encuesta Casen han adoptado y validado los lineamientos metodológicos planteados por el Minvu, contribuyendo a reducir las discrepancias existentes entre las distintas fuentes de información oficiales, además de generar una serie histórica de datos basados en la Casen para el periodo 1996-2017 (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2020).

Tabla 1:
Componentes para la medición del déficit cuantitativo de vivienda
a partir de Encuestas Casen 2009–2017

Comp.	Nombre	Descripción
(A)	VIVIENDA RRECUPERABLE	Hogares principales residentes en viviendas irrecuperables según índice de calidad global de la vivienda
(B)	HOGARES ALLEGADOS	N° de hogares adicionales al hogar encuestado según lo reportado por hogar principal
(C)	NÚCLEOS ALLEGADOS HACINADOS	N° de núcleos familiares adicionales al núcleo principal del hogar en hogares con allegamiento interno y que presenten hacinamiento medio, alto o crítico
(D)	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	Sumatoria simple (a) + (b) + (c) (componentes excluyentes entre sí)

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social (2018).

En tanto, la medición del déficit habitacional cualitativo –según la metodología desarrollada por Minvu y aplicada por MDSyF– mide el número de viviendas a mejorar o recuperar, según los criterios señalados en la Tabla 2.

Tabla 2:
Componentes para la medición del déficit cualitativo de vivienda a partir de Encuestas Casen 2009–2017

Comp.	Nombre	Descripción
(A)	DÉFICIT DE AMPLIACIÓN	Hogares principales que presentan hacinamiento medio, alto o crítico y que no tienen allegamiento interno (excluidas viviendas irrecuperables)
(B)	DÉFICIT DE SERVICIOS BÁSICOS	Hogares principales que presentan saneamiento deficitario (excluidas viviendas irrecuperables)
(C)	DÉFICIT DE MEJORAMIENTO MATERIAL Y CONSERVACIÓN	Hogares principales que presentan materialidad recuperable y/o estado de conservación malo (excluidas viviendas irrecuperables) Hogares principales con estado de conservación de su vivienda bueno o recuperable cuyo índice de calidad global de la vivienda es recuperable o bien el estado de conservación de su vivienda es malo pero la vivienda no es irrecuperable
(D)	DÉFICIT CUALITATIVO TOTAL	Número de hogares con 1, 2 y 3 requerimientos considerando los componentes indicados en (a), (b) y (c) (componentes no excluyentes entre sí)

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social (2018).

- Cámara Chilena de la Construcción

Otra institución que es reconocida por su medición del déficit habitacional es la Cámara Chilena de la Construcción (CChC). Sus estimaciones consideran como fuente de datos los resultados de la Encuesta Casen, sin embargo, contemplan diferencias metodológicas, señaladas en la Tabla 3:

Tabla 3:
Metodología cálculo déficit habitacional CChC

Tipo de déficit habitacional	Metodología
DÉFICIT CUANTITATIVO	<p>Para la metodología de la CChC el símil de “déficit cuantitativo” son los Requerimientos Habitacionales por Allegamiento, mas en esta estimación solo considera allegamiento externo e interno.</p> <p>Por lo demás, un cálculo importante que se realizar en la estimación de la CChC, es estimar una “tasa natural de allegamiento”, la cual tiene como función aproximar la proporción de población allegada que “elige” compartir el hogar con otro núcleo, independientemente de sus recursos económicos.</p>
DÉFICIT CUALITATIVO	<p>Para la metodología de la CChC el símil de “déficit cualitativo” son los Requerimientos Habitacionales por Deterioro, mas en esta estimación se abordan aquellas viviendas irrecuperables (el MINVU las incluye dentro de su “déficit cuantitativo”).</p> <p>Considera:</p> <p>(a) El total de estos requerimientos se construye sobre la base de dos criterios: un Índice de Materialidad y el Tipo de Vivienda. Cada uno de estos discernimientos contiene la información necesaria para contabilizar si se necesita una nueva vivienda o no.</p> <p>(b) Viviendas irrecuperables, que son hogares que reside en viviendas deficitarias en materialidad, es decir, se definirá a una vivienda como deficitaria si el estado de los muros es “malo” según el índice de materialidad, aun cuando el techo y/o el piso tengan calificación de “bueno” o “aceptable”.</p> <p>(c) Según el tipo de recinto habitacional, esta podrá clasificarse como “semipermanentes” (mediagua, choza, vivienda precaria, etc.). Por lo tanto, una vivienda semipermanente sumará un nuevo requerimiento habitacional.</p>

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción, 2019b.

- Libertad y Desarrollo

Un tercer referente en la medición del déficit habitacional es el centro de estudios e investigación Libertad y Desarrollo (LyD). Esta institución realiza su medición en base a la Encuesta Casen, sin embargo incorpora algunas modificaciones a la desarrollada por el Minvu y MDSyF, puesto que acota el cálculo a los hogares pertenecientes al 60% de menores ingresos de la población (Libertad y Desarrollo, 2019), tal como se evidencia en la Tabla 4.

Tabla 4:
Metodología déficit habitacional Centro de estudios e investigación LyD

Tipo de déficit habitacional	Metodología
DÉFICIT CUANTITATIVO	<p>Considera:</p> <p>a. Viviendas irrecuperables que son hogares principales del 60 % más pobre de la población que reside en viviendas deficitarias en materialidad, es decir, cuando el estado de los muros es clasificado como irrecuperable (que esté construido de material de desecho o cualquier material cuya conservación sea mala).</p> <p>b. Hogares allegados hogares adicionales al hogar encuestado según lo reportado por hogar principal. Se considera el 60% de la población de menores ingresos.</p> <p>c. Allegamiento interno núcleos familiares adicionales al núcleo principal del hogar independiente del nivel de hacinamiento. Sin embargo, se considera el 60% de la población, se excluye a los hogares unipersonales y sólo se considera a los hogares con capacidad económica de independizarse (se excluye al 20%).</p>
DÉFICIT CUALITATIVO	<p>Considera: ya</p> <p>a. Déficit de ampliación hogares principales que presentan hacinamiento medio, alto o crítico del 60% de la población de menores ingresos y que no tienen allegamiento interno (se excluyen los hogares hacinados que demandan una vivienda independiente cuya necesidad de hacinamiento del hogar se ve resuelta una vez que se les entrega una vivienda).</p>

Fuente: Henocho (2016).

A partir de las estimaciones de las tres metodologías, para los años 2015 y 2017, se construyó la Tabla 5. De ella se desprende que hay diferencias significativas entre cada estimación, llevando cada una a distintas lecturas y percepciones del déficit habitacional. De manera que es una decisión metodológica de gran importancia, que no puede ser tomada a la ligera.

Tabla 5:
Déficit habitacional, según tipo, año e institución⁵

Metodología	Déficit cuantitativo		Déficit cualitativo	
	2015	2017	2015	2017
MDSyF	319.546	497.615	1.217.801	1.303.484
CChC	596.307	425.660	337.234	313.943
LyD	246.559	311.963	165.531	134.926

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2018), Cámara Chilena de la Construcción (2017; 2019) y

Libertad y Desarrollo (2019).

Ahora bien, pese a las marcadas diferencias de cada estimación, de la Tabla 5 se puede desprender que hay

⁵ Los datos señalados no contemplan el cambio de ponderador propuesto hace algunos meses, al lanzarse la Encuesta Casen en Pandemia 2020.

tendencias que las mediciones comparten. Por ejemplo, tanto en la medición de MDSyF como en la de LyD se evidencia un aumento del déficit habitacional. En el caso del análisis realizado por la CChC, sin bien no se observa esta tendencia, se constata que entre 2015 y 2017 aumentan los Requerimientos Habitacionales por Allegamiento (déficit cuantitativo) de la vivienda de interés social, que esta institución asocia a los hogares pertenecientes a los deciles I-VI.

Teniendo en mente esta tendencia, que da cuenta del alza del déficit habitacional, es que en lo que sigue se señalarán las principales causas que han llevado a que este indicador alcance cifras preocupantes.

b. Causas históricas del déficit habitacional

Entre las principales causas del incremento del déficit habitacional se encuentran las lógicas migratorias al interior del país, las políticas habitacionales y el rol que ha desempeñado el mercado del suelo. Estas causas serán abordadas en lo que sigue.

- Migración campo-ciudad

Desde mediados del siglo XIX comienza una fuerte migración al interior del país, desde el campo a ciudades atractivas por la generación de empleos, lo cual significó el aumento de la población en pequeños núcleos del norte del país y en los puertos de salida de la actividad minera, al igual que en las grandes ciudades, como Santiago, que al concentrar gran parte del desarrollo económico del país, empezaron a demandar mano de obra cualificada de nuevos servicios. Fue así que la capital, entre 1810 y 1900, triplicó su área poblada (Espinoza, 1988).

Esta situación se siguió experimentando en el siglo XX, generando fuertes impactos en la demanda por vivienda, al punto que mientras que a mediados del siglo XIX el 30% de la población vivía en las ciudades, hacia 1930 la población estaba repartida en proporciones iguales entre campo y ciudad. El Censo de 1952 dio cuenta que el déficit habitacional ascendía a 400.000 unidades (Cofré, 2019).

Al respecto, cabe señalar que esta demanda por vivienda llevó a los sectores populares que arribaban a las ciudades a establecerse –por medio del arriendo– en lugares precarios como cuartos redondos, piezas en conventillos, citsés o en edificios deteriorados (Sepúlveda Swatson, 1998), y con el paso del tiempo en instalaciones autoconstruidas llamadas “callampas”⁶, que eran una solución desesperada, y en principio transitoria, para miles de familias chilenas⁶, que surgían en lugares donde nadie hubiera elegido vivir, como zonas vecinas a vertederos o a la línea del tren. Esto, frente a los altos precios y la escasez de vivien-

⁶ En Santiago en 1952, 75.000 personas vivían en poblaciones callampas (Mancilla, 2017).

das disponibles, los bajos salarios, la inflación y a los infructuosos petitorios realizados a las autoridades municipales y estatales (Mancilla, 2017).

Posteriormente, las tomas de terrenos persiguieron dejar atrás la transitoriedad y precariedad de las “callampas” para armarse de una vivienda duradera y definitiva, donde asentarse con la familia y proyectarse al futuro⁷, por medio de la instalación de campamentos.

Frente a estas condiciones habitacionales y el déficit habitacional –en constante crecimiento–, las políticas llevadas a cabo por el Estado han cumplido un rol clave, tal como se verá a continuación.

– Políticas habitacionales

A raíz del alto flujo migratorio de zonas rurales a las ciudades y del aumento considerable de la demanda por vivienda, el Estado a comienzos del siglo XX se vuelve más activo en la generación de soluciones. Así, se generan iniciativas tales como la Ley de habitaciones obreras (1906) que establece estándares mínimos de las viviendas en materia de higiene, la Ley de Habitaciones Baratas (1925) que buscó controlar el precio de los alquileres, así como el desalojo de los arrendatarios, y la Caja de Habitación Popular (1936), que tenía por objetivo la construcción de viviendas sociales destinadas a obreros, por parte del Estado con aporte de grandes industrias (Hidalgo, 2002; Rivera, 2012).

En el gobierno de Carlos Ibáñez del Campo (1952-1958) se diseñaron soluciones integrales como el Primer Plan Nacional de la Vivienda, la reestructuración del MOP, la creación de la CORVI, la Ley General de Construcciones y Urbanismo y el diseño del Plan Nacional de la Vivienda de 1954 (Hidalgo, 2005). No obstante, las políticas de vivienda no contaban con el financiamiento público necesario ni con el apoyo de los empresarios del sector (Cofré, 2019).

Posteriormente, en la década de 1960 –en que se crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo– se desarrollan soluciones habitacionales como las Operaciones Sitio, que promueve la autoconstrucción por parte de los pobladores, luego de la entrega de un crédito que les permitía adquirir terrenos dotados de urbanización básica, es decir: letrinas, calles ripiadas, soleras, pilones de agua potable y tendido eléctrico (Memoria Chilena, s.f.). Esta iniciativa no estuvo exenta de críticas, puesto que se planteaba que oficializaba las “callampas”, en vista de las escasas obras que se realizaban en las primeras etapas de esta solución (Hidalgo, 2004).

Un complemento a las Operaciones Sitio fue el Plan 20.000/70, que pretendió construir 20 mil viviendas

⁷ En Santiago en 1971, 57.000 familias vivían en tomas (Mancilla, 2017).

en el país en 1970, a partir de la creación de centros de producción, también llamados “fábricas populares de viviendas” (Hidalgo, 2004). Este plan se desarrolló entre los años 1970 -1971 y solo logró la construcción de cerca de 6.000 viviendas (San Martín, 1972).

A partir de 1973, junto con el golpe de Estado, se gesta un nuevo modelo de desarrollo que se empieza a regir por los principios del libre mercado. A partir de esta nueva visión de progreso, en 1979 se formuló la Política Nacional de Desarrollo Urbano, que liberalizó el mercado del suelo, bajo tres principios: 1) el suelo no es un recurso escaso, puesto que su supuesta escasez habría contribuido a que su precio sufra distorsiones en el mercado; 2) los mercados son los mejores asignadores de tierra entre los distintos usos, en tanto el libre mercado es el mejor escenario para la convergencia entre el interés privado y el interés social; 3) el uso del suelo debe regirse por disposiciones flexibles, de modo de permitir el crecimiento natural de las áreas urbanas siguiendo las tendencias del mercado (Sabatini, 2000).

Para responder al déficit habitacional, a partir de esta política se establecieron Programas de Erradicación de Campamentos, junto con un sistema de subsidios a la demanda en vez de a la oferta, lo que llevó a considerar a la vivienda como un bien, al que se accede ahorrando y no un derecho natural e inherente a las necesidades de desarrollo familiar (Correa, 2015). Estas iniciativas fueron elementos fundamentales de la política pública, que los gobiernos posteriores han mantenido con algunas variantes (Hidalgo et al., 2016).

Debido a las consecuencias de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, como el aumento del precio del suelo y las erradicaciones de familias de campamentos hacia la periferia, entre otras, en 1985 se introdujeron las siguientes regulaciones:

“1) El suelo es un recurso escaso. 2) El derecho de propiedad puede tener restricciones en función al bien común. 3) El libre mercado y el accionar en proyectos inmobiliarios deben estar sujetos al control estatal. 4) Es necesario promocionar el uso intensivo de suelos en áreas centrales y consolidadas para frenar la expansión de la ciudad en relación al crecimiento demográfico” (Minvu, 2006 en Rivera, 2012).

Estas regulaciones, sin embargo, no tuvieron el efecto deseado, ya que el precio del suelo chileno ha seguido aumentando, absorbiendo una porción aun mayor del programa de subsidio habitacional (Smolka y Sabatini, 2000), en vista que la vivienda social pasó a ser parte del mercado inmobiliario.

Con el retorno a la democracia, en la década de 1990 se optó por mantener los principales instrumentos que se consolidaron durante la dictadura, como los subsidios, aunque se introdujeron algunas novedades, tales como: Programa de Vivienda Progresiva (PVP), Vivienda Básica, Vivienda Rural, Vivienda Progresiva Especial para Trabajadores (PET), Subsidio General Unificado, Leasing Habitacional (Rodríguez y Sugran-

yes, 2005), Programa de Renovación Urbana, Programa de Movilidad Habitacional y el Programa Chile Barrio (Simian, 2010)⁸. Con estos instrumentos, entre 1992 y 2000 el déficit habitacional paso de 855.199 a 499.686 viviendas (Hevia, 2003).

En vista del descontento y cuestionamiento de finales de los años noventa de los beneficiarios de la política habitacional, provocado por el endeudamiento, así como el pequeño tamaño y mala calidad de las viviendas⁹, es que el Gobierno de Ricardo Lagos (2000 – 2006) elabora la Nueva Política Habitacional, que se enfocó, entre otros aspectos, en brindar soluciones a los sectores más pobres por medio de iniciativas como el Programa de Vivienda Social Dinámica sin Deuda y los Fondos Concursables para Proyectos Habitacionales Solidarios, y en generar programas habitacionales con impacto urbano, que potenciaron la adquisición de viviendas en zonas centrales, como el Subsidio para Zonas de Conservación Urbana y el Subsidio de Renovación Urbana (Ravinet, 2004).

En el primer Gobierno de Michelle Bachelet (2006-2010) la discusión sobre los temas de vivienda se enfocó en la calidad e integración social, es decir, en la idea de ciudad y barrio. En este contexto, se lanza el Programa Quiero Mi Barrio (2006), que busca la recuperación de los espacios públicos, el equipamiento y el fortalecimiento del tejido social a través de un proceso participativo que involucra al municipio y la comunidad (Quiero Mi Barrio, 2021). Además, se aumentó el subsidio del Fondo Solidario de Vivienda (FSV) en 50 UF, para aumentar el tamaño de las viviendas sociales, entre otras iniciativas.

El gobierno de Sebastián Piñera (2010-2014), por su parte, inicia con profundas necesidades urbanas, a raíz del terremoto y tsunami de febrero del 2010, por lo que buena parte de los programas del Minvu se enfocaron en reconstruir las viviendas de las personas más afectadas y vulnerables. A la par de estos proyectos, en el período se implementaron otros programas habitacionales, tales como: Programa de Barrio en Paz, el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales y el Programa de Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad, y se lanzó la Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014). El foco de esta política fueron las personas y su calidad de vida, por lo que se consideraron aspectos como áreas verdes, transporte público, contaminación atmosférica y otros asociados a valores, creencias y relaciones entre seres humanos (Minvu y PNUD, 2014).

Desde el año 2014 en adelante se generaron medidas que buscaban dar solución al déficit cualitativo de las viviendas que se entregaron en las décadas anteriores. Una de ellas es el Programa de Regeneración de Condominios Sociales (ex Programa de Recuperación de Condominios Sociales), que surge el 2015 buscan-

⁸ En el Anexo 1, se menciona el detalle de estos programas habitacionales.

⁹ En 1997 numerosas viviendas sociales recién entregadas a sus propietarios se vieron afectadas por la lluvia que se dejó caer en la zona central de Chile y que tuvo repercusiones especialmente en la ciudad de Santiago, en la cual se vieron dañadas casi nueve mil viviendas (Hidalgo, 2004).

do regenerar condominios de viviendas sociales en altura con deterioro significativo y/o escasez de equipamiento y espacios públicos, así como deficiente configuración urbana (Larenas, et al., 2016). De manera que, en los últimos años se ha apuntado fuertemente a disminuir la segregación y a aumentar la calidad de vida urbana. Es así como en la actualidad se está discutiendo un nuevo Proyecto de Ley de Integración Social y Urbana.

Por tanto, se puede percibir cómo se ha configurado un modelo de intervención habitacional en que confluyen los intereses del Estado y del mercado¹⁰. A continuación, se hará referencia al mercado y su relación con el déficit de vivienda.

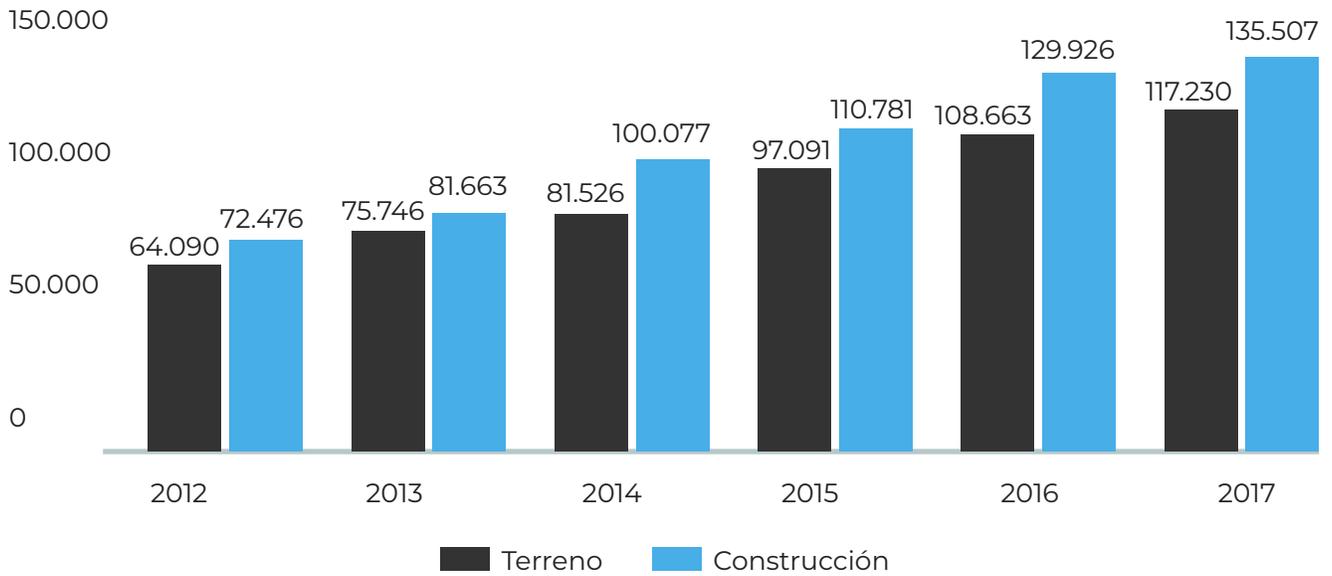
- Mercado y déficit habitacional

El mercado, desde 1979, ha jugado un rol primordial en la construcción. De hecho, a partir de 1983 se inició un período de crecimiento en la construcción de viviendas, que solo se ha visto interrumpido por shocks externos, como la crisis asiática y subprime (Gasic, 2020). Este crecimiento del mercado inmobiliario lo ha vuelto uno de los sectores productivos de gran relevancia para el país, alcanzando grandes ganancias –por ejemplo, a fines del 2017 el stock de vivienda en Chile alcanzó un valor de mercado equivalente a 1,4 veces el Producto Interno Bruto (PIB) (Flores et al., 2018)–.

La contracara de este éxito inmobiliario, es el fuerte incremento de los precios de las propiedades, y el desanclaje de los ingresos de los hogares –especialmente luego de la crisis subprime–, que vuelven cada vez más difícil acceder al sueño de la casa propia (Gráfico 1). En especial en la Región Metropolitana que presenta alzas constantes a partir de 2010, y la Zona Norte, cuyas fluctuaciones de los últimos diez años superan a las de la Zona Centro y Sur (Gráfico 2).

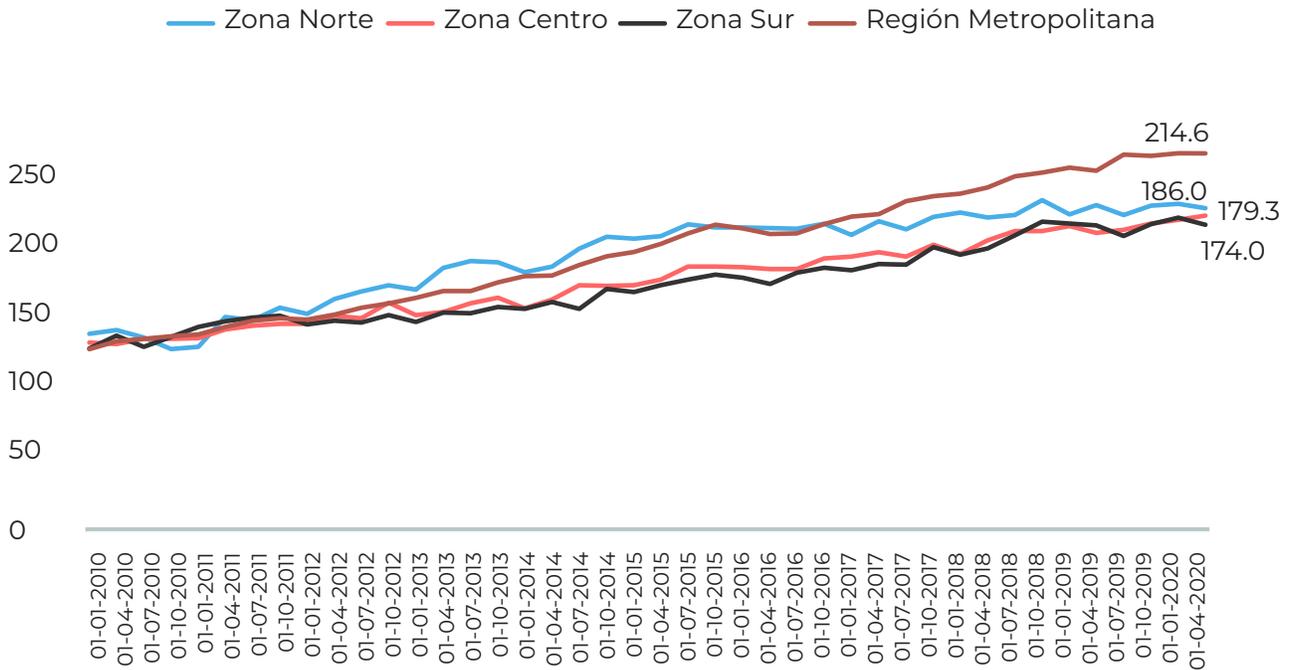
¹⁰ En el Anexo 2 se señalan los subsidios habitacionales vigentes al 2021.

Gráfico 1:
Valor de mercado del stock de vivienda por componentes. Total país. Periodo 2012-2017.
Miles de millones de pesos



Fuente: Elaboración propia a partir de Flores et al. (2018).

Gráfico 2:
Índice de Precios de la Vivienda por Zonas geográficas

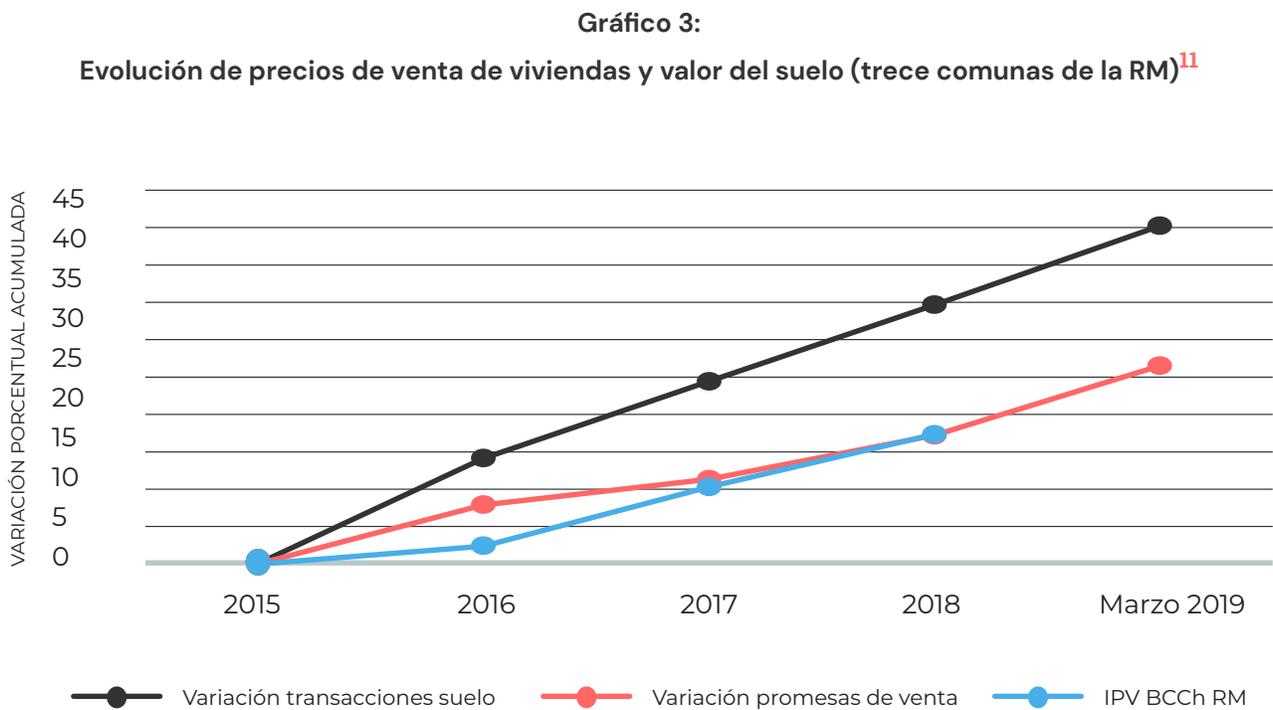


Fuente: Base de Datos Estadísticos Banco Central Chile.¹⁰

Al respecto, uno de los factores asociados al aumento del precio de la vivienda es la dificultad para acceder a suelo. Esto es lo que se suele denominar el mercado del suelo, que es un mercado de activos, es decir, no de bienes ni de servicios, cuyo precio –según la tesis de Gasic (2020)– se forma a partir de dos fundamentos: las rentas del suelo y la tasa de interés. El primero de estos fundamentos, según señala este autor, se funda en la economía clásica y hace referencia a que a partir de las rentas del suelo se extraen los precios de las mercancías finales que se producen sobre él; mientras que con el segundo fundamento se refiere a que en el contexto chileno el suelo es un activo de inversión, por lo que el comportamiento del precio comienza a depender de indicadores del sector financiero (tasa de interés, acciones, etc.), estableciéndose una relación inversa entre precio del suelo y tasa de interés.

Incide en el precio del suelo la disponibilidad de éste y las regulaciones estatales –Planes Reguladores Comunales– que pueden limitar o potenciar la construcción de cada comuna, así como la demanda por vivienda.

En concreto, tal como se evidencia en el Gráfico 3, el precio de las transacciones del suelo efectivamente ha aumentado en los últimos años en comunas de la Región Metropolitana, lo que repercute en los costos así como en los flujos de la construcción (tendiendo a moderarlos), y en el valor final de la vivienda (Larraín y Razmilic, 2019).



¹¹ Las trece comunas consideradas en el análisis son Independencia, La Florida, Las Condes, Lo Barnechea, Macul, Ñuñoa, Providencia, Quinta Normal, Recoleta, San Joaquín, San Miguel, Santiago y Vitacura (Larraín y Razmilic, 2019).

Un segundo factor, que se ha señalado como parte de la discusión sobre el alza del precio de la vivienda, es la presión que ejerce el incremento de la demanda por vivienda como inversión, ya sea de gran escala¹² o de micro-inversionistas, sobre los precios de compra y arriendo de propiedades (Larraín y Razmilic, 2019).

Un tercer elemento, que también estaría incidiendo en el precio de la vivienda, es el aumento de la demanda por suelo residencial, que se origina principalmente por el crecimiento del ingreso promedio, el dinamismo en la generación de nuevos hogares a raíz de su menor tamaño, y el aumento de la inmigración, que en el último tiempo ha sido muy significativo (Larraín y Razmilic, 2019).

Cabe mencionar que estos elementos no son contradictorios entre sí, sino que más bien ocurren simultáneamente y refuerzan los resultados obtenidos. De hecho, según lo señalado por Larraín y Razmilic (2019), el aumento de los costos de construcción, junto con el aumento de la vivienda como inversión y de la demanda por espacio residencial, suponen la construcción moderada de viviendas, así como el aumento del precio de la vivienda, y un aumento moderado de los precios del arriendo, en vista del aumento de la demanda por activos inmobiliarios destinados a inversión, que aumenta la oferta de alquiler.

Como resultado del alza en el precio de las viviendas, y su inherente impacto en el aumento del déficit habitacional, se han desencadenado graves consecuencias, que serán señaladas a continuación.

c. Consecuencias del déficit habitacional

Entre las principales consecuencias del déficit habitacional es posible identificar: proliferación de campamentos y el hacinamiento. Al ser estos fenómenos complejos, en muchos casos se topan, pudiendo encontrarse hogares en situación de hacinamiento, que viven en campamentos. No obstante, a continuación se dará cuenta de éstos por separado.

- Campamentos

Los campamentos son asentamientos informales, que derivan principalmente a partir de las “poblaciones callampas”¹³ y tomas de terrenos de mediados del siglo XX. Su nombre es asumido en los años 70, al organizarse y estructurarse disciplinalmente, de manera similar a los campamentos militares (TECHO-Chile,

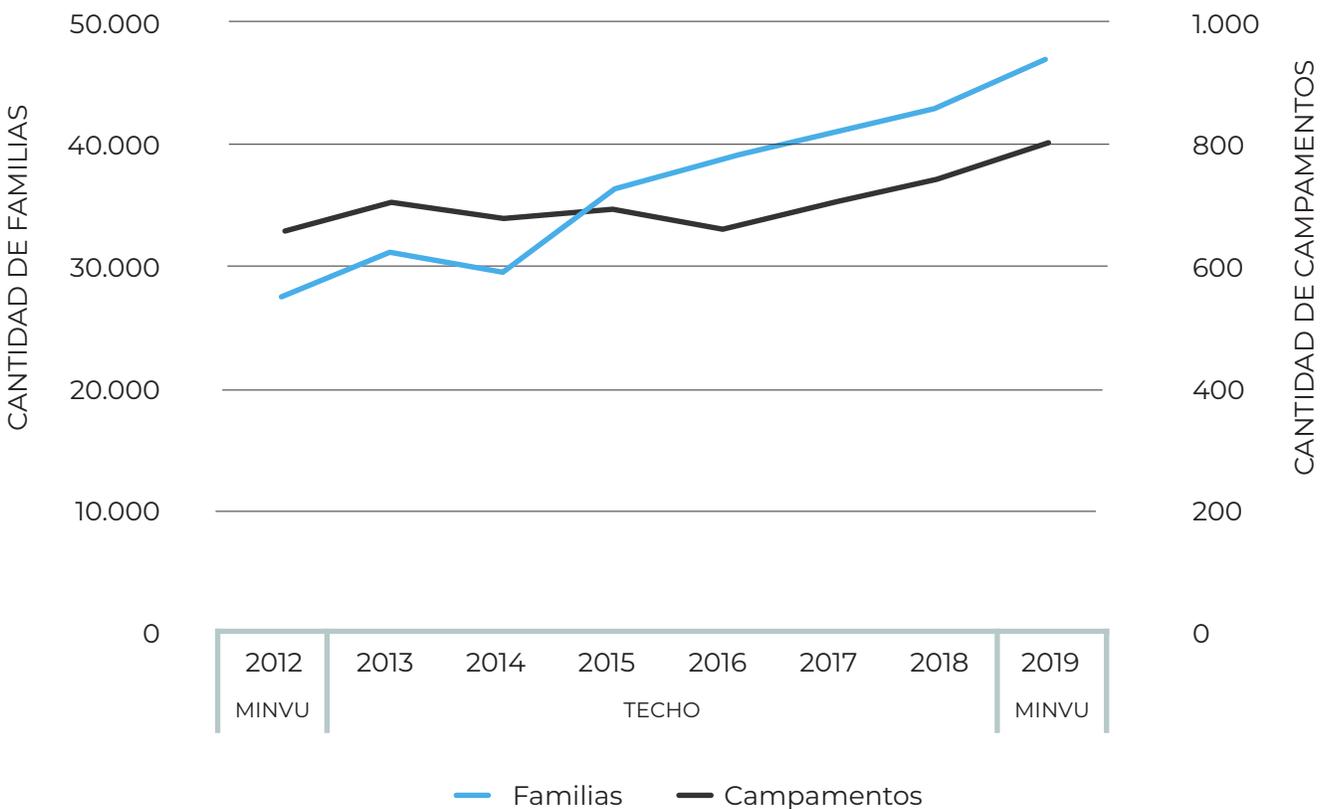
¹² De acuerdo al estudio de Gasic (2020), entre los inversionistas de gran escala, que contribuyen al financiamiento del sector inmobiliario, se encuentran:

- 1) Administradores de Fondos de Pensiones (AFP), que bajo el principio de capitalización individual han transformado el ahorro en capital prestable, incidiendo de forma indirecta en el volumen de la producción de vivienda.
- 2) Fondos de Inversión Inmobiliaria, que han sido utilizados mayormente por los desarrolladores inmobiliarios como fondos para capitalizar el sector con mayores ventajas tributarias. No obstante, también se identifican fondos destinados a generar rentas a partir de proyectos inmobiliarios existentes.
- 3) Compañías de Seguros de Vida (CSV), que participan en la inversión inmobiliaria directa y en la compra de letras hipotecarias.

2015). Estos surgen frente a la incapacidad de los mercados formales de vivienda y de suelo de absorber la creciente demanda (Calderón, 2016 en Matus et al., 2020), así como a las limitadas soluciones habitacionales ofrecidas por el Estado que, desde el surgimiento de este tipo de asentamientos, no han logrado erradicarlos por completo.

Respecto a la conceptualización de este tipo de emplazamientos, TECHO-Chile considera como campamentos a “los asentamientos donde ocho o más familias, que habitan viviendas agrupadas o contiguas, se encuentran en una situación irregular de tenencia del terreno y carecen de acceso regular a uno o más servicios básicos de la vivienda (agua potable, energía eléctrica y alcantarillado/fosa séptica)” (TECHO-Chile, 2018).

Gráfico 4:
Crecimiento de campamentos en Chile (2011-2019)



Fuente: Matus et al., 2020.

La trayectoria de los campamentos de los últimos años se ha revertido considerablemente. Así, mientras en 2015 se evidencia una disminución del número de campamentos, a partir de 2016 se produce un aumento, que se prolonga en el tiempo, como se aprecia en el Gráfico 4:

A la situación presentada en el gráfico cabe agregar aquella que se ha evidenciado con la pandemia, que da cuenta de un incremento de los campamentos, que refleja el lado más crítico del déficit habitacional, asociado a los altos precios del mercado inmobiliario (arriendo y propiedades), en un contexto de pérdida o paralización de muchos empleos (crisis económica).

Datos del “Catastro Nacional de Campamentos 2020-2021”⁸ (TECHO-Chile, 2021), dan cuenta que entre 2019 y 2021 aumentaron en un 20,32% los campamentos, con un incremento del 73,52% de las familias que habitan en este tipo de asentamientos. De las 16 regiones del país, 11 presentan un aumento en la cantidad de hogares en campamentos y 10 en la cantidad total de este tipo de sitios informales. En términos absolutos, las regiones que aportan más al aumento de campamentos son las regiones Metropolitanas, de Valparaíso y Tarapacá.

Estas cifras de crecimiento son preocupantes, puesto que los campamentos están fuertemente marcados por su nivel de vulnerabilidad, es decir, por procesos que dan lugar a situaciones marcadas por la precariedad e indefensión de sus integrantes, que afectan su posibilidad de integración, estando, por tanto, expuestos a ser excluidos socialmente (González, 2009). Además, por sus condiciones de habitabilidad –de carencia de servicios básicos– son un foco de infección, en especial en las condiciones actuales de pandemia.

- Hacinamiento

El hacinamiento es un problema vinculado a las condiciones de habitabilidad de las viviendas, al ser un problema de sobrecarga del parque habitacional ocasionado por el número excesivo de residentes respecto a las capacidades de las propiedades (Arriagada, 2003). Esta problemática puede o no estar vinculada a la condición de allegamiento, es decir, de cohabitación en la misma vivienda de dos o más hogares, no obstante, en condiciones de allegamiento se da con mayor énfasis el hacinamiento.

En Chile, el criterio utilizado para medir el hacinamiento por parte del Ministerio de Desarrollo Social y Familia y el Instituto Nacional de Estadísticas, es el siguiente: a) Hacinamiento medio (2,5 a 3,49 personas por dormitorio); b) Hacinamiento alto (3,5 a 4,99 por dormitorio); c) Hacinamiento crítico (5 o más personas por dormitorio).

Así establecido, este concepto se vincula estrechamente con el déficit habitacional, ya que el hacinamiento

to se puede considerar como un estado de carencia en la satisfacción de las necesidades de alojamiento en los hogares. De ahí que se considere como parte de la medición del déficit habitacional en las estimaciones realizadas por el Ministerio de Desarrollo Social y Familia, en su dimensión cuantitativa y cualitativa.

De acuerdo a la Encuesta Casen 2017, el total de personas hacinadas es 1.745.665, correspondiente al 9,8% de la población residente en Chile y a un 6,5% de los hogares, concentrándose principalmente en la Región de Tarapacá (13,5%) y Metropolitana (8,5%).

Entre las implicancias del hacinamiento, es posible identificar que interfiere en la independencia y privacidad de sus habitantes, así como en la adquisición de capital educativo por parte de los menores de edad, favoreciendo la transmisión intergeneracional de la pobreza (Arriagada, 2003). Por lo demás, esta problemática aumenta el riesgo de exposición a enfermedades infecciosas, traduciéndose las malas condiciones habitacionales en el mecanismo que hace que las desigualdades sociales y ambientales traigan consigo inequidades sanitarias que afectan aún más la calidad de vida y el bienestar de sus habitantes (OMS, 2018), como se ha evidenciado a partir de la pandemia.

d. Implicancias de la discusión previa

Teniendo en mente qué se entiende por déficit habitacional, las principales causas que ha llevado a las cifras actuales de esta problemática y sus consecuencias, junto con todas las repercusiones que ellas ocasionan en la vida de las familias y sus integrantes, resulta de interés identificar cómo este fenómeno habitacional se viene manifestando en nuestro país. Ello, por la necesidad de contar con datos que contribuyan a la generación de políticas públicas en materia de vivienda. En especial, en un contexto como el actual, en el que todo parece indicar que las cifras de déficit habitacional se han disparado a partir del 2019, y en que la discusión constitucional necesariamente dará lugar a una de carácter institucional, que requerirá nutrirse de información para identificar los mecanismos más adecuados para lograr los acuerdos establecidos.

III. METODOLOGÍA

El presente estudio tiene por objetivo entender cómo se manifiesta la problemática del déficit habitacional en el país. Para esto, en concreto, nos proponemos identificar quiénes viven en condición de Déficit Habitacional Cuantitativo (DHC) en Chile, y cuánto tiempo tomaría solucionar esta condición en cada región del país.

Se optó por realizar estimaciones para la categoría de déficit habitacional cuantitativo debido a la urgencia

de generar evidencia empírica en esta materia, tras el aumento significativo de requerimientos en los últimos años. No obstante, el déficit habitacional cualitativo podrá ser materia de estudio en el futuro.

Respecto a la metodología utilizada para la medición de este indicador, se empleó aquella aplicada por el Ministerio de Desarrollo Social y Familia. Esto debido a que se contaba con series de datos del DHC desde 1996 según esta metodología, a diferencia de aquella diseñada por la Cámara Chilena de la Construcción y Libertad y Desarrollo, lo cual fue necesario para realizar estimaciones. Además, a partir de ésta se generan los datos que utiliza el Estado para desarrollar sus políticas habitacionales.

Como se mencionó anteriormente, esta medición considera la suma de las viviendas irrecuperables, hogares allegados y núcleos allegados hacinados (ver Tabla 1).

Para responder a los objetivos propuestos se utilizaron datos provenientes de distintas fuentes:

- **Observatorio Urbano Minvu:** en la página web de este organismo¹³ fue posible identificar un compendio de datos del déficit habitacional tanto a nivel regional como por tipo de requerimiento, entre el 1996 y 2003, que fueron extraídos a partir de las distintas mediciones de la Encuesta Casen. Además, fue posible identificar los subsidios pagados entre 1990 y 2019, según tipo y región.
- **Encuesta Casen 2017** en la página web del Observatorio Social, del Ministerio de Desarrollo Social, fue posible encontrar la base de datos de la Encuesta Casen 2017^{14 15}. A partir de estos datos se caracterizó a los hogares que se encuentran en situación de DHC, por medio de un análisis de muestras complejas. Cabe mencionar que esta encuesta –cuyos datos fueron recolectados entre el 2 de noviembre de 2017 al 4 de febrero de 2018– contó con una muestra de 70.948 hogares y 216.439 personas, siendo representativa a nivel regional. Se consideró como expansor el que contempla las proyecciones del Censo 2017.

Las variables utilizadas para responder nuestra primera pregunta fueron las siguientes:

¹³ <https://www.observatoriourbano.cl/>

¹⁴ <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-2017>

¹⁵ Se decidió no considerar los datos de la Encuesta Casen en Pandemia 2020, puesto que no se realizaron las preguntas necesarias para obtener datos sobre “Viviendas Irrecuperables”, por lo que se hacía difícil la comparabilidad con años anteriores.

Tabla 6: Variables analizadas en la presentación de resultados.

Variable	Fuente de datos	Descripción variable
EVOLUCIÓN DHC		
DHC ENTRE 1996-2017	Observatorio Urbano Minvu	Número total de requerimientos de hogares en DHC para cada región y periodo
CARACTERIZACIÓN HOGARES CON DHC		
GÉNERO JEFE DE HOGAR CON DHC	Encuesta Casen 2017	-Mujer
		-Hombre
		-Otro
NACIONALIDAD JEFE DE HOGAR CON DHC	Encuesta Casen 2017	-Chileno
		-Extranjero
EDAD	Encuesta Casen 2017	-18-29
		-30-44
		-45-59
		-60 o más
ESCOLARIDAD JEFE DE HOGAR CON DHC	Encuesta Casen 2017	-Sin educación formal
		-Básica Incompleta
		-Básica Completa
		-Media Incompleta
		-Media Completa
		-Superior Incompleta
ESTADO CIVIL JEFE DE HOGAR CON DHC	Encuesta Casen 2017	-Superior Completa
		-Casado
		-Conviviente
		-Separado/Divorciado
		-Viudo/a
ZONA DEL HOGAR CON DHC	Encuesta Casen 2017	-Soltero/a
		-Urbano
		-Rural
QUINTIL DE INGRESO AUTÓNOMO PER CÁPITA DEL HOGAR CON DHC	Encuesta Casen 2017	-I
		-II
		-III
		-IV
		-V
POBREZA MULTIDIMENSIONAL EN HOGARES CON DHC	Encuesta Casen 2017	-Pobre
		-No Pobre
ESTIMACIONES ERRADICACIÓN DEL DHC		
TIEMPO ESTIMADO EN SOLUCIONAR DHC 2017	-Observatorio Urbano Minvu	Este indicador mide el tiempo que tomaría solucionar el déficit habitacional para los hogares que tenían DHC el 2017.
	-Encuesta Casen 2017	

Fuente: Elaboración propia.

Para la estimación del tiempo en que se debería solucionar el DHC del 2017 se utiliza la siguiente ecuación:

$$\text{ErradDHCr} = [\text{DHCr2017} \div \text{Subr5}] + 2017$$

Dicho esto, cabe señalar que a partir de la evolución histórica de los subsidios habitacionales pagados – según tipo y región – para el periodo 1990 al 2019¹⁶, se construyó una variable de subsidios habitacionales pagados para cada región y periodo (Sub_{rt}) sacando el promedio de los últimos 5 años, vale decir, del periodo 2015 al 2019 (Sub_{r5}).

Para el cálculo de Sub_{r5} se decidió tomar en cuenta solo los datos obtenidos entre 2015 y 2019, puesto que para el tramo de años 2011-2014 era muy marcado el aumento de los subsidios de reconstrucción, que se generaron para las regiones que se vieron más afectadas por el terremoto del año 2010, por lo que podían generar distorsiones en el cálculo. De todas formas, en la estimación de esta variable, para los años considerados se toman en cuenta tanto los subsidios pagados regulares como por reconstrucción, debido a que hasta el día de hoy pueden existir requerimientos por DHC ocasionados por desastres naturales del pasado – siendo el último el terremoto del 2015 ocurrido en Coquimbo –, aunque correspondan a una proporción menor del DHC total.

Además, para construir esta variable se consideraron solo aquellos subsidios habitacionales que tuvieran directa relación con algún componente perteneciente al DHC, utilizando como criterio lo señalado por Minvu en el informe “Resumen de Subsidios e Instrumentos de apoyo a la vivienda” (2017)¹⁷. Es decir, se excluyeron del cálculo de (Sub_{rt}) aquellos subsidios destinados a mejoramientos o ampliación de viviendas dado que no tienen un efecto directo sobre ningún componente del DHC¹⁸. Adicionalmente, se excluyeron del cálculo ciertos subsidios históricos, que si bien tenían un efecto directo sobre el DHC fueron discontinuados a lo largo del periodo considerado. De todas formas, para nuestro tramo de años de interés, este último tipo de subsidios fueron cobrados en menor escala y como rezago de otorgamientos pasados, no alterando los resultados finales.

Luego, entendiendo que dentro de los hogares en situación de DHC existen distintas realidades socioeconómicas y que el Estado debe hacerse cargo de entregar soluciones habitacionales a aquellas familias vulnerables, de sectores medios y emergentes, que no pueden resolver su condición de DHC bajo sus propios medios, se decide solo tomar en consideración los hogares pertenecientes al 80% de la población en términos económicos, en la medición del DHC de la Encuesta Casen 2017. Cabe mencionar que, los criterios

¹⁶ Datos Observatorio Urbano Minvu.

¹⁷ Los subsidios considerados se mencionan en el Anexo 3.

¹⁸ Si bien es cierto que los subsidios habitacionales destinados a ampliación podrían tener un efecto sobre la categoría núcleos allegados en situación de hacinamiento, es imposible saber cuál sería ese número. Por este motivo, se decide no considerar este tipo de subsidios en el cálculo.

utilizados para la entrega de subsidios habitacionales se realizan en base al Registro Social de Hogares (RSH), sin embargo no se pudo replicar este indicador a través de los datos entregados por la Encuesta Casen 2017, por lo que se decidió utilizar como proxy del RSH la variable “Quintil de ingreso autónomo per cápita corregido” de los hogares. A partir de esto, se obtiene la variable DH_{t2017} que solo considera los hogares en DHC que se encuentran en los primeros cuatro quintiles de ingreso.

De esta forma, a partir de nuestra variable DHC_{t2017} y el número promedio de subsidios habitacionales pagados anualmente en los últimos 5 años Sub_{t5} , se calcula el tiempo promedio que le tomaría al Estado entregar una solución habitacional a una familia en situación de DHC, que pertenece a los primeros cuatro quintiles de ingreso y que reside en una determinada región. Dado que estamos utilizando el promedio de los subsidios cobrados en los últimos 5 años, estamos haciendo el supuesto que el comportamiento futuro de los subsidios cobrados será equivalente a la entrega promedio de los últimos 5 años.

Tenemos presente que esta estimación no contempla el incremento que ha tenido el DHC durante estos dos últimos años –como lo refleja el alza de las familias que actualmente residen en campamentos–, ni el aumento en el número de subsidios que se propuso a inicios de año, ni los datos de la Encuesta Casen 2020 en pandemia –por razones metodológicas señaladas previamente–, sin embargo creemos que esta estimación nos permite reflejar una situación que ya era bastante crítica antes del estallido social y pandemia. Y es que, si en condiciones de menor DHC se obtienen los resultados presentados a continuación, cabe entonces preguntarse cuánto tiempo más tomará al Estado el ofrecer soluciones habitacionales para las familias vulnerables y de clase media, en las circunstancias actuales.

IV. RESULTADOS

– Evolución histórica del DHC

En la Tabla 7, se evidencia la evolución del DHC para los periodos 1996 a 2017 de cada región. De esta tabla se desprende que, pese a la baja generada en la década de 1990 y 2000, entre 2015 y 2017 se produce un considerable incremento del DHC –pasando de 404.079 requerimientos por nuevas viviendas a 520.587 (incremento del 22%)–. Las regiones que experimentan las mayores alzas absolutas son la Metropolitana y Valparaíso, mientras que las regiones que experimentan las mayores alzas relativas son las regiones de Coquimbo y Valparaíso.

En tanto, al año 2017, las regiones con mayor DHC son: Metropolitana y Valparaíso.

Tabla 7:
Evolución DHC, según Región y Año.

Región / Año	1996	1998	2000	2003	2006	2009	2011	2013	2015	2017
ARICA Y	-	-	-	-	8.731	7.678	11.676	10.299	9.998	8.159
PARINACOTA										
TARAPACÁ	19.358	17.247	20.786	22.336	11.019	12.686	11.942	11.201	11.849	14.150
ANTOFAGASTA	15.812	24.335	17.860	21.766	24.236	21.064	31.063	23.526	23.747	23.984
ATACAMA	10.540	12.437	9.721	9.045	9.677	7.222	10.108	9.648	8.967	11.303
COQUIMBO	36.752	28.154	28.263	21.852	22.520	19.152	20.255	16.749	14.535	23.505
VALPARAÍSO	53.422	45.934	47.283	35.470	41.958	35.652	42.946	38.615	24.785	40.592
METROPOLITANA	190.103	176.876	165.086	150.505	175.074	216.677	221.999	246.008	211.998	283.925
O'HIGGINS	37.407	31.215	28.693	25.002	20.820	28.344	19.707	17.004	15.536	17.259
MAULE	54.683	45.266	38.903	35.724	33.853	22.390	36.662	24.722	18.695	20.689
ÑUBLE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.998
BIOBÍO	64.360	55.566	62.159	57.525	50.375	42.681	57.560	40.264	34.474	35.493
LA ARAUCANÍA	33.021	25.182	27.713	23.426	20.589	14.855	19.826	14.325	14.389	15.047
LOS RÍOS	-	-	-	-	5.775	10.074	6.056	4.822	4.872	4.233
LOS LAGOS	43.655	29.656	24.514	29.107	15.248	13.611	11.287	10.594	8.224	10.368
AYSÉN	2.578	2.167	1.833	1.579	1.831	2.170	1.397	1.379	718	529
MAGALLANES	2.297	2.977	1.561	2.264	1.299	2.629	1.925	2.243	1.292	2.353
TOTAL PAÍS	563.988	497.012	474.375	435.601	443.005	456.885	504.409	471.399	404.079	520.587

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en el Observatorio Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por otra parte, en el Gráfico 5 se evidencia la evolución del DHC según tipo de requerimiento. En el caso de los requerimientos por vivienda irrecuperable, cabe destacar que la tendencia general es a la baja, sin embargo en la década del 2010 se evidencian alzas, que se pueden asociar a terremotos (2010 y 2015). Respecto a la medición del año 2017, se identifican 44.387 viviendas irrecuperables, que representan el 8,5% del total del DHC.

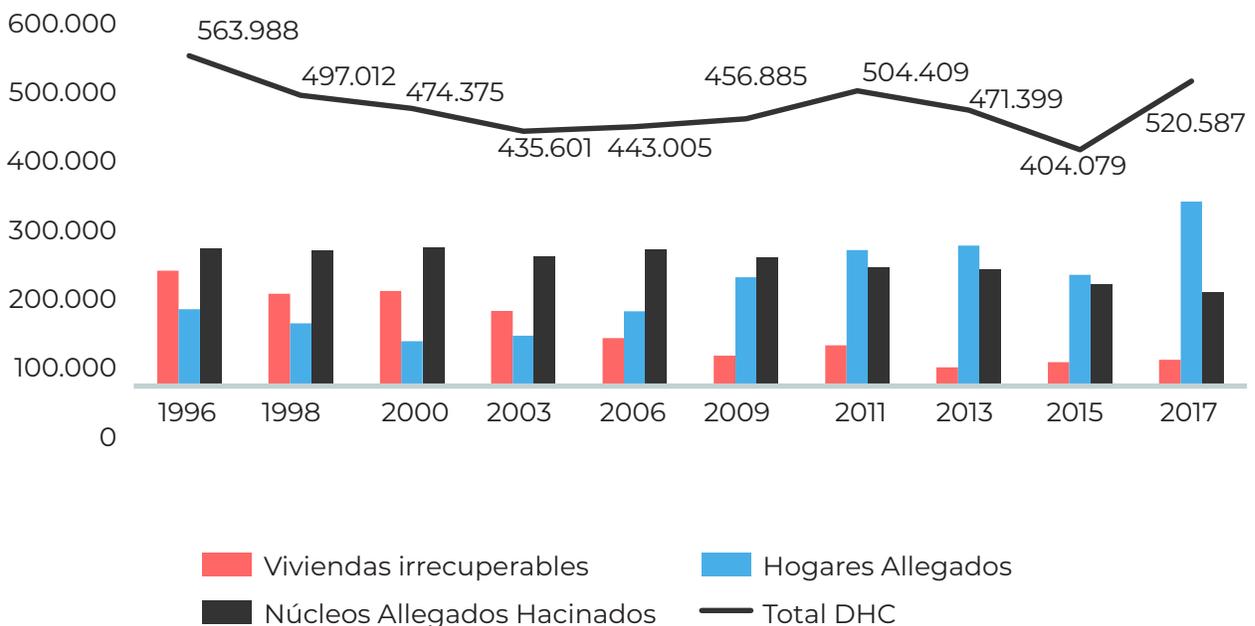
Respecto al número de hogares allegados, a partir del 2000 se evidencian alzas considerables, siendo el aumento más notorio el obtenido el año 2017, en que se presentaron 315.081 hogares en esta situación, equivalentes al 60,5% del total del DHC.

En cuanto a la categoría núcleos allegados hacinados, se aprecia que éstos han disminuido en las últimas dos décadas, pasando de 235.571 casos en 1996 a 161.119 en 2017. En 2017, este requerimiento representó el 30,9% del total del DHC.

Estas distintas tendencias históricas dan cuenta que cada tipo de requerimiento sigue diferentes comportamientos, en razón de las circunstancias que vive el país –como desempleo, pobreza, fenómenos naturales o inmigración, entre otras–. Por lo que entender cómo evoluciona cada uno de ellos es de suma importancia para generar políticas públicas efectivas en materia de DHC.

del jefe de hogar, sin embargo, al ver con mayor detalle cada requerimiento, en el caso de las viviendas irrecuperables es mayor la proporción de los hombres liderando dichos hogares que de mujeres (62,7% v/s 37,3%).

Gráfico 5:
Evolución DHC según Años y Requerimientos



Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Observatorio Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- Caracterización de los Hogares en DHC.

Con respecto a las características de los jefes de hogares en situación de DHC (Tabla 8), se distingue que, en términos generales no hay diferencias estadísticamente significativas en el caso del género

En el caso de la nacionalidad de los jefes de hogar, se evidencia que en su mayoría los jefes de hogar en situación de DHC son chilenos, lo que a su vez se replica para cada requerimiento de esta problemática.

En referencia a la edad de los jefes de hogar en situación de DHC, predominan aquellos de 45 o más años, quedando en evidencia que casi un tercio de los jefes de hogar con DHC pertenece a la tercera edad. Esta situación resulta preocupante, en especial en el caso de los adultos mayores que lideran hogares en contextos de viviendas irrecuperables o núcleos hacinados, ya que a las vulnerabilidades propias de la edad se suman aquellas habitacionales.

Asimismo, se distingue que un porcentaje importante de los jefes de hogar que se encuentra en situación de DHC cuenta con menos de doce años de escolaridad (55,6%), o solo cuenta con educación media completa (24,8%); situación que se acentúa en el caso de los jefes de hogar de viviendas irrecuperables.

Por último, en el caso del estado civil se desprende que no hay grandes diferencias entre los jefes de hogares con DHC solteros o casados. No obstante, es posible observar en el caso de los núcleos allegados hacinados es mayor la proporción de jefes de hogares casados.

Tabla 8:
DHC según Características sociodemográficas de los jefes de hogar

Variable	Atributos	DHC Total	Viviendas Irrecuperables	Hogares Allegados	Núcleos Allegados Hacinados
Sexo	Hombre	50,33%	62,69%*	48,88%	49,75%
	Mujer	49,67%	37,31%	51,12%	50,25%
Nacionalidad	Chilena	86,85%*	92,72%*	86,59%*	85,75%*
	Extranjera	13,15%	7,28%	13,41%	14,25%
Edad	18-29	11,13%*	11,50%*	12,45%	8,47%*
	30-44	19,26%*	21,15%*	19,10%	19,04%
	45-59	33,22%	33,29%	28,66%*	42,12%
	60 o más	36,39%	34,06%	39,79%*	30,37%
Escolaridad	Sin Educación Formal	3,83%	9,96%	2,79%	4,19%
	Básica Incompleta	21,84%	34,87%*	19,59%	22,66%
	Básica Completa	15,00%	14,82%	14,30%	16,60%
	Media Incompleta	18,73%	16,63%	18,21%	20,33%
	Media Completa	24,81%	19,85%	25,35%*	25,14%
	Superior Incompleta	5,77%	2,29%	7,69%	2,97%
	Superior Completa	9,96%*	1,58%	12,08%	8,11%

	Soltero/a	25,84%	27,74%	29,98%	17,21%
	Casado/a	31,48%	17,98%	29,78%	38,53%*
Estado Civil	Conviviente	15,72%	24,86%	12,78%	18,95%
	Separado/Divorciado	14,81%	19,39%	14,04%	15,05%
	Viudo/a	12,15%	10,03%*	13,42%	10,26%

*Las diferencias entre el atributo señalado y los restantes atributos son estadísticamente significativas al 95% de nivel de confianza.

Fuente: Elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2017.

En tanto, en lo que respecta a los hogares, a partir de la Tabla 9 se desprende que el DHC es una problemática urbana (91,9% v/s 8,2%). No obstante, se aprecia un porcentaje no menor de viviendas irrecuperables en sectores rurales.

También se evidencia que, si bien no existen tendencias tan marcadas en el caso de los hogares que se encuentren entre los tres primeros quintiles y la distribución del DHC, al observar cada requerimiento es posible extraer que tanto en el caso de las viviendas irrecuperables, como en el caso de los núcleos allegados hacinados los hogares se concentran mayormente en los dos primeros quintiles de ingreso.

Finalmente, al analizar la pobreza multidimensional, se observa que los hogares en situación de DHC se encuentran mayormente en condición de no pobreza. No obstante, esta tendencia no se cumple en el caso de las viviendas irrecuperables ni en el caso de los núcleos hacinados allegados, en que los hogares mayormente se encuentran en condición de pobreza.

Tabla 9: DHC según Características sociodemográficas de los hogares

Variable	Atributos	DHC Total	Viviendas Irrecuperables	Hogares	Núcleos Allegados Hacinados
Zona	Urbano	91,85%*	67,18%*	95,51%*	91,48%*
	Rural	8,15%	32,82%	4,49%	8,52%
Quintil Ingreso Autónomo Per Cápita del Hogar	I	25,92%	41,87%*	21,30%	30,58%
	II	24,69%	26,21%*	19,73%	33,98%
	III	21,47%	15,46%	21,65%	22,78%*
	IV	17,66%	13,27%	21,85%	10,67%*
	V	10,26%*	3,19%	15,48%	1,99%*
Pobreza Multidimensional	Pobre	39,65%*	72,45%*	20,18%*	67,98%*
	No Pobre	60,35%	27,55%	79,82%	32,02%

*Las diferencias entre el atributo señalado y los restantes atributos son estadísticamente significativas al 95% de nivel de confianza.

Fuente: Elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2017.

-Estimaciones erradicación del DHC.

Los resultados de la Tabla 10 muestran los años, en promedio, que tomaría solucionar el DHC de los hogares pertenecientes a los quintiles I, II, III y IV, que se encontraban en esta situación el año 2017 (de acuerdo a los datos de la Encuesta Casen), teniendo presente la evolución de la entrega de subsidios entre el año 2015-2019.

Al respecto, se evidencian claras diferencias en torno al tiempo promedio que tomaría acabar con el DHC del año 2017 para cada región. Las regiones de Antofagasta y Metropolitana son las que más tardarían en terminar con su DHC 2017, tomándoles 22,0 y 18,1 años en promedio respectivamente, siendo seguidas por la región de Tarapacá (12,8 años promedio en salir de la situación de DHC 2017).

Así, la situación de estas regiones resulta bastante crítica, ya que si tenemos el caso de una familia compuesta por padres (al menos uno de ellos) e hijos, estos datos indican que los hijos pasan al menos todos sus años de escolaridad básica y, en los dos primeros casos, también media en situación de DHC, viviendo en condiciones de allegamiento o hacinamiento, y/o en viviendas irregulares, pese a lo importante que es el contar con espacios de privacidad en la infancia y juventud, para poder desarrollar la identidad, además de afectar otros procesos, como rendimiento escolar, entre otros.

Estos resultados se pueden asociar al elevado valor de las viviendas de la región Metropolitana y de la Zona Norte, como quedó en evidencia en los datos expuestos en el Gráfico 2 de la revisión bibliográfica, procedentes de la base de datos del Banco Central de Chile, que a su vez tienen correlato con que sean parte de las regiones que han aportado más en el aumento de los campamentos (TECHO-Chile, 2021).

En las otras regiones es posible apreciar que la situación no es tan crítica. En la Zona Sur y Austral (desde la región del Bío-Bío hasta Magallanes) el tiempo estimado que tomaría terminar con el DHC del año 2017 es de alrededor de 2,4. En tanto, para la zona central del país (desde la región de Valparaíso hasta el Maule), se observa una situación intermedia, ya que –sin considerar la región Metropolitana– tomaría en promedio 4,5 años solucionar el DHC del año 2017.

Tabla 10:
Años que toma acabar con el DHC 2017 según Región

Región	DHC 80% más pobre Encuesta Casen 2017	Promedio Subsidios 2015-2019	Año en que se acaba el DHC 2017	Años que toma acabar DHC 2017
ARICA Y PARINACOTA	7.578	709	2028	10,7
TARAPACÁ	13.264	1.034	2030	12,8
ANTOFAGASTA	19.286	877	2039	22,0
ATACAMA	10.800	1.020	2028	10,6
COQUIMBO	22.519	2.921	2025	7,7
VALPARAÍSO	38.820	5.760	2024	6,7
METROPOLITANA	248.484	13.752	2035	18,1
O'HIGGINS	16.493	4.476	2021	3,7
MAULE	18.714	5.885	2020	3,2
ÑUBLE	-	-	-	-
BIOBÍO	31.686	9.422	2020	3,4
LA ARAUCANÍA	14.787	5.467	2020	2,7
LOS RÍOS	4.068	1.569	2020	2,6
LOS LAGOS	9.751	4.133	2019	2,4
AYSÉN	499	531	2018	0,9
MAGALLANES	1.684	655	2020	2,6
TOTAL PAÍS	467.194	58.278	2025	8,0

Fuente: Elaboración propia a partir de datos entregados por la Encuesta Casen 2017 y el Observatorio Urbano.

*No se presentan datos para Ñuble dado que en el Observatorio Urbano no se encontraron datos de subsidios pagados para el tramo de años 2015-2018.

V. CONSIDERACIONES FINALES

Con el presente estudio se buscó entender cómo se manifiesta la problemática del déficit habitacional en el país. Para esto se llevó a cabo un análisis de la evolución del DHC, de las características de los hogares que viven en esta condición y se estimó el tiempo promedio que les tomaría solucionar esta problemática –según los datos de la Encuesta Casen 2017 y el Observatorio Urbano del Minvu–, de acuerdo a su región de residencia.

Al respecto, se puede extraer que, para la medición del año 2017 realizada a través de la Encuesta Casen 2017, el DHC tuvo un incremento de 22 puntos porcentuales, respecto a la estimación del 2015; alza que se vincula mayormente con el incremento de los hogares allegados.

Por otra parte, se evidenció que los hogares que se encuentran en situación de DHC son mayormente liderados por jefes de hogar chilenos, que han alcanzado un bajo nivel educativo (educación escolar incompleta y completa) y tienen 45 años o más, siendo un tercio adultos mayores. En tanto, los hogares en esta condición se encuentran principalmente en la zona urbana, se concentran en los dos primeros quintiles de ingreso, en el caso de los hogares cuyas viviendas son irrecuperables y aquellos que están conformados por núcleos hacinados, los cuales además son aquellos que más se encuentran en situación de pobreza multidimensional.

En último lugar, se evidenció que existen regiones en las que las proyecciones de solución del DHC del año 2017 promedio son mucho más altas que las demás, siendo las más críticas la región de Antofagasta y Metropolitana (22,0 y 18,1 años en promedio respectivamente).

Así, a partir de estos hallazgos se espera aportar a la discusión sobre políticas habitacionales, que se prevé que se verá intensificada a raíz de la pronta discusión constitucional. En especial en lo que respecta a las regiones en las que es importante incrementar los esfuerzos, como lo son la región de Antofagasta y Metropolitana, y los requerimientos que necesitan de mayor atención en la generación de medidas, como lo es el allegamiento.

Los altos precios que ha alcanzado la vivienda en nuestro país, en particular en la región Metropolitana y la Zona Norte –como lo señalan los datos de la Base de Datos Estadísticos Banco Central Chile–, junto con el desanclaje de los ingresos de los hogares y el incremento de las familias que se han visto en la necesidad de migrar a campamentos, dan cuenta de lo relevante que es pensar nuevas soluciones habitacionales, que estén orientadas a superar el gran número de requerimientos vinculados a hogares allegados, al igual que reforzar las ya existentes, asumiendo criterios que se vinculen a la realidad de cada región. Porque si algo podemos desprender del análisis presentado previamente, es que cada región y zona posee su propia realidad habitacional, por lo que es indispensable ofrecer soluciones que se acomoden a su contexto.

Lo anterior es muy relevante, desde la mirada de IdeaPaís, puesto que el déficit habitacional cuantitativo afecta a las familias, en cuanto la vivienda es un medio que brinda seguridad y bienestar a sus integrantes, en el cual se articulan y consolidan las relaciones entre estos. En este espacio, cada integrante del hogar requiere de privacidad y espacio para poder aprender, desarrollarse, junto con conformar su identidad.

Esperamos que las autoridades puedan tomar en consideración los hallazgos descritos anteriormente, junto con seguir profundizando en la realidad que viven miles de chilenos, para impulsar soluciones que tengan en cuenta sus necesidades y contexto, de modo que en el país existan las condiciones que permitan brindar protección a las familias, frente a las distintas situaciones que las llevan a residir en viviendas irrecuperables, hogares allegados y en núcleos que se encuentran en situación de hacinamiento. Por

nuestra parte, deseamos seguir aportando antecedentes y reflexiones respecto a esta crítica situación de déficit habitacional que enfrenta el país.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- Arriagada, C. (2003). La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina. Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE). Santiago: Serie Población y Desarrollo.
- Cámara Chilena de la Construcción. (2017). Balance de vivienda social y entorno urbano 2017. Santiago de Chile.
- Cámara Chilena de la Construcción. (2019). Balance Vivienda y Entorno Urbano 2019. Santiago de Chile.
- Cámara Chilena de la Construcción. (2019). Balance de Vivienda y Entorno Urbano 2019. Anexo N° 2 y N° 3. Santiago de Chile. Recuperado el 22 de Febrero de 2021, de <https://www.cchc.cl/uploads/archivos/archivos/ANEXOS-N2-N3-Balance-de-Vivienda-y-Entorno-Urbano2019.pdf>
- Cofré, B. (2019). La vivienda en Chile: Un estudio sobre los empresarios y sectores medios para una nueva perspectiva de análisis. Fundación Feman, Equipo de Investigación INVEDUC.
- Correa, J. (2015). Crecimiento desigual: Viviendas sociales en la periferia. CIS, 7, 1-15.
- Espinoza, V. (1988). Para una historia de los pobres en la ciudad. Santiago de Chile: Ediciones SUR.
- Flores, R., Pérez, J., & Uribe, F. (2018). Valoración de la tierra de uso residencial y su contribución al valor de mercado de la vivienda en Chile. Banco Central de Chile. Estudios Económicos Estadísticos.
- Gasic, I. (2020). Mercado del suelo urbano y reserva financiera de terrenos para producción de vivienda en el Área Metropolitana de Santiago. Revista de Geografía Norte Grande, 76, 71-94.
- González, L. (2009). Orientaciones de lectura sobre vulnerabilidad social. En Lecturas sobre vulnerabilidad y desigualdad social (págs. 13-29). Córdoba: Centro de Estudios Avanzados (U.N.C.) – CONICET.
- Hench, P. (2016). ¿Cuántos subsidios habitacionales se necesitan?: La evolución del déficit habitacional, 1992-2015. Libertad y Desarrollo.
- Hevia, S. (2003). La Política Social de Vivienda en Chile: Una Mirada Crítica. Perspectivas(13), 57-75.
- Hidalgo, R. (2002). Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX. Revista EURE, 83, 83-106.

- Hidalgo, R. (2004). La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: Actores relevantes y tendencias espaciales. En C. De Mattos, & M. E. Ducci, Santiago en la globalización ¿Una nueva ciudad? (págs. 218-241). Santiago de Chile: Ediciones Sur.
- Hidalgo, R. (2005). La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX. Ediciones Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica y Centro de Investigaciones Diego Barros Arana.
- Hidalgo, R., Paulsen, A., & Santana, L. (2016). El neoliberalismo subsidiario y la búsqueda de justicia e igualdad en el acceso a la vivienda social: el caso de Santiago de Chile (1970-2015). *Andamios*, 13(32), 57-81.
- Larenas, J., Cannobbio, L., & Zamorano, H. (2016). Programa Mejoramiento de Condominios Sociales y Programa de Regeneración de Condominios Sociales (Ex Programa de Recuperación de Condominios Sociales, Segunda Oportunidad). Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Secretaría de Vivienda y Urbanismo.
- Larraín, C., & Razmilic, S. (2019). Precios de vivienda: ¿quién tiene la razón? *Puntos de Referencia*, 518, 1-15.
- Libertad y Desarrollo. (2019). Aumento del déficit habitacional: Nuevos desafíos de política pública.
- Mancilla, A. (2017). Las poblaciones callampa como expresión del derecho de necesidad. *Revista de Ciencia Política*, 37(3), 755-765.
- Matus, C., Ramoneda, Á., Valenzuela, F., & Ruiz-Tagle, J. (2020). Los campamentos en la política urbana chilena: desafíos y propuestas para abordar una problemática en crecimiento. *Temas de la Agenda Pública*, 15(128), 1-24.
- Memoria Chilena. (s.f.). Memoria Chilena. Recuperado el 15 de Marzo de 2021, de <http://www.memoriachilena.gob.cl/602/w3-article-93813.html>
- Ministerio de Desarrollo Social. (2018). Síntesis de Resultados Vivienda y Entorno. Observatorio Social.
- Ministerio de Desarrollo Social. (2018). Síntesis de resultados Vivienda y Entorno Casen 2017. Observatorio Social.

- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2017). Resumen de Subsidios e Instrumentos de apoyo a la vivienda. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2020). Déficit Habitacional Cualitativo, elementos para su discusión. Santiago de Chile: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.
- MINVU y PNUD. (2014). Hacia una Nueva Política Urbana para Chile. Política Nacional de Desarrollo Urbano.
- OMS. (2018). Directrices de la OMS sobre vivienda y salud. Resumen de orientación.
- Quiero Mi Barrio. (22 de Abril de 2021). Quiero Mi Barrio. Obtenido de <https://quieromibarrío.cl/index.php/programa/>
- Ravinet, J. (2004). La Política Habitacional Chilena: Alternativas de acceso a la vivienda para las familias más pobres. INVI, 50(19), 130-145.
- Rivera, Á. (2012). Historia de la política habitacional en el área metropolitana de Santiago. CIS, 16(16), 27-44.
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2005). Los con techo: Un desafío para la política de vivienda social. Santiago de Chile: Editores Sur.
- Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. EURE, 26(77), 49-80.
- San Martín, E. (1972). Las fábricas de viviendas populares: una experiencia de participación. EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales(4), 159–169.
- Sepúlveda Swatson, D. (1998). De tomas de terreno a campamentos: movimiento social y político de los pobladores sin casa, durante las décadas del 60 y 70, en la periferia de Santiago de Chile. Revista INVI, 13(35), 103-115.
- Simian, J. M. (2010). Logros y desafíos de la política habitacional en Chile. Estudios Públicos, 117, 269-321.
- Smolka, M., & Sabatini, F. (2000). El debate sobre la liberalización del mercado de suelo en Chile. Land Lines, 12(1).

TECHO-Chile. (2015). Datos duros de una realidad muchísimo más dura. Informe Encuesta Nacional de Campamentos 2015. Santiago de Chile: Centro de Investigación Social .

TECHO-Chile. (2018). Actualización del Catastro Nacional de Campamentos 2018. Santiago: Centro de Investigación Social TECHO-Chile.

Anexo 1

Tabla 1: Programas habitacionales década 1990

PROGRAMA HABITACIONAL	CARACTERIZACIÓN PROGRAMA HABITACIONAL
Programa de Vivienda Progresiva (PVP)	Consistía en la entrega de una solución rápida, de una caseta sanitaria con baño, cocina y habitación de alrededor de 15 m ² , en un terreno de 100 m ² . Este tipo de programa perseguía que los beneficiarios construyeran la vivienda con sus propios medios a partir de la entrega de la caseta sanitaria básica. Adicionalmente, luego de pasado un tiempo se podía postular, a una ampliación de 20 m ² o 25 m ² .
Vivienda Básica	Vivienda que alcanzó los 40 m ² , con un subsidio de un 55%. En ésta se gastaba alrededor del 30% del presupuesto del MINVU destinado a subsidios y construcción de viviendas sociales y fue focalizada para las familias de hogares de muy bajos ingresos.
Vivienda Rural	Las dimensiones de este tipo de vivienda fluctuaban entre los 38 m ² y los 42 m ² . Requería ahorro previo y mayor financiación crediticia. Estaba dirigido a los sectores rurales de escasos recursos.
Vivienda Progresiva Especial para Trabajadores (PET)	Proporcionaba una construcción de 38 m ² y los 42 m ² . Su valor era 50% mayor al de la vivienda básica y un subsidio 50% menor.
Subsidio General Unificado	Se dividía en tres tramos según tamaño y valor de la vivienda: entre 45 m ² y 80 m ² ; y entre U\$15.000 a U\$45.000. Estaba destinado a estratos medios y bajos.
Leasing Habitacional	Consistía en un subsidio habitacional para el arrendamiento con promesa de compra venta. Este sistema estaba destinado a las familias que no tenían capacidad de ahorro, dado que no exigía ningún tipo de ahorro previo. Se dividía en tres tramos, de acuerdo a la escala de metro cuadrados.
Programa de Renovación Urbana	Estaba destinado a fomentar la construcción de viviendas en centros urbanos que habían quedado abandonados y que presentaban un deterioro del stock habitacional, por medio de un subsidio de 200 UF, que permitía financiar la construcción de viviendas de hasta 2.000 UF
Programa de Movilidad Habitacional	Consistía en la extensión del pago de los subsidios a viviendas usadas, con el objetivo de permitir un desarrollo del mercado de viviendas de bajo precio
Programa Chile Barrio	Enfocado en la intervención intersectorial del segmento más pobre de la población, buscando además de entregar una vivienda el promover el desarrollo comunitario y la inserción social, la habilitación laboral y productiva, el mejoramiento de la vivienda y los barrios, y el brindar apoyo al fortalecimiento institucional de los programas de superación de la pobreza.

Fuente: Elaboración propia a partir de Rodríguez y Sugranyes (2005) y Simian (2010)

Anexo 2

Tabla 1: Subsidios habitacionales vigentes en 2021

SUBSIDIO	REQUISITOS	TIPO DE SUBSIDIO
Fondo Solidario de Vivienda DS 174	Hasta el 50% RSH	Construcción / Compra de viviendas
Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS 49	Hasta 40% RSH (compra) Hasta 50% RSH (construcción)	Construcción / Compra de viviendas
Habitabilidad Rural DS 10	Tramos: I (Hasta 40% RSH) II (40% a 60% RSH) III 60% a 100% RSH)	Construcción / Mejoramiento y ampliación en zonas rurales
Sistema Subsidio Habitacional DS 40	Sectores Medios y Emergentes	Construcción / Compra de viviendas
Sistema Integrado de Subsidios DS 01	Tramos: Título I Tramo I (hasta 60% RSH) Título I Tramo II (60% a 80% RSH) Título II (hasta 90% RSH)	Construcción / Compra de viviendas
Programa Extraordinario de Reactivación e Integración Social DS 116	Tramos: Título I Tramo I (hasta 60% RSH) Título I Tramo II (60% a 80% RSH) Título II (hasta 90% RSH)	Compra de viviendas
Programa Integración Social y Territorial DS 19	Tramos: I (hasta 50% RSH) II (hasta el 90% RSH)	Compra de viviendas
Programa Subsidio al Arriendo DS 52	Hasta el 70% RSH	Arriendo de viviendas
Leasing Habitacional DS 120	Familias de sectores medios (quintiles de ingreso III y IV)	Permite celebrar un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa
Protección Patrimonio Familiar DS 255	Hasta el 60% RSH	Mejoramiento entorno o vivienda y ampliación
Programa de Mejoramiento Viviendas y Barrios (DS 27)	Hasta el 60% RSH	Mejoramiento entornos o viviendas

Fuente: Elaboración propia a partir de la información página web

Ministerio de Vivienda y Urbanismo¹⁹

¹⁹ A propósito de la discusión sobre los derechos sociales, el área Constitucional de IdeaPaís ha propuesto entender a estos como metas solidarias. Para mayor información ver documento "Salud y Constitución".

Anexo 3

Tabla 1: Subsidios habitacionales vigentes en 2021

SUBSIDIO	TIPO DE SUBSIDIO	INCLUSIÓN EN ANÁLISIS	OBSERVACIONES
Fondo Solidario de Vivienda DS 174	Construcción / Compra de viviendas	Sí	
Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS 49	Construcción / Compra de viviendas	Sí	
Habitabilidad Rural DS 10	Construcción / Mejoramiento y ampliación en zonas rurales	Sí	Este subsidio se considera en el cálculo a pesar de incluir subsidios por ampliación o mejoramiento. Los resultados no cambian sustancialmente si se excluye este subsidio
Sistema Subsidio Habitacional DS 40	Construcción / Compra de viviendas	Sí	
Sistema Integrado de Subsidios DS 01	Construcción / Compra de viviendas	Sí	
Programa Extraordinario de Reactivación e Integración Social DS 116	Compra de viviendas	Sí	
Programa Integración Social y Territorial DS 19	Compra de Viviendas	Sí	
Programa Subsidio al Arriendo DS 52	Arriendo de viviendas	Sí	
Leasing Habitacional	Permite celebrar un contrato de arrendamiento con promesa de compra-venta	No	No se consideró, puesto que solo se contaba con información a nivel nacional. Por lo demás, la entrega de este programa no es masiva. Se han entregado 1.700 soluciones de este tipo en los últimos años (2017,2018)
Protección Patrimonio Familiar DS 255	Mejoramiento entorno o vivienda y ampliaciónw	No	Subsidios orientados al mejoramiento de la vivienda o entorno
Programa de Mejoramiento Viviendas y Barrios (DS 27)	Mejoramiento entornos o viviendas	No	Subsidios orientados al mejoramiento de la vivienda o entorno

Fuente: Elaboración propia a partir de la información página web Ministerio de Vivienda²⁰ y Ministerio de Vivienda (2017).

²⁰ A propósito de la discusión sobre los derechos sociales, el área Constitucional de IdeaPaís ha propuesto entender a estos como metas solidarias. Para mayor información ver documento "Salud y Constitución".