



Claudia Chamorro
Analista Económico
Gerencia de Estudios CChC

PRINCIPALES DESAFÍOS DE LA POLÍTICA HABITACIONAL EN CHILE

Luego de varias décadas de aplicación de masivos programas de subsidio habitacional en Chile, los cuales tenían por objetivo facilitar el acceso a la vivienda a familias de bajos ingresos, hay resultados claramente visibles: el déficit habitacional de los tres primeros quintiles de ingreso se ha reducido de manera importante desde la década del '80 hasta la actualidad, al tiempo que la cobertura de servicios básicos llega casi al 100% de la población. No obstante lo anterior, la política también tuvo como consecuencia externalidades negativas que actualmente son relevantes de abordar desde un punto de vista de política pública. Entre ellas, destacan:

1. Aumento del déficit cualitativo y de la segregación residencial

Desde el año 2005 en adelante la reducción del déficit habitacional de interés social¹ produjo sólo en términos cuantitativos², mientras que los requerimientos cualitativos³ aumentaron continuamente. De esta forma, se puede concluir que la política de vivienda fue exitosa en términos del "número" de soluciones habitacionales entregadas, sin embargo, la "calidad" de ellas contrarrestó este buen desempeño y con-

dujo a que el déficit de interés social continuara aumentando por esta vía.

Adicionalmente, la menor calidad de estas viviendas se expresa también a través de la segregación residencial que enfrentan sus habitantes. El concepto de segregación residencial se refiere al "proceso por el cual la población de las ciudades se va localizando en espacios de composición social homogénea"⁴. En Chile existe evidencia de que efectivamente nuestras ciudades tienen un alto grado de segregación residencial, lo cual según diversos autores podría estar relacionado con la política habitacional, al ampliar el límite urbano y construir viviendas sociales en la periferia de las ciudades.

2. Baja movilidad habitacional

El alto porcentaje de propietarios en Chile se relaciona con la política habitacional, ya que según los datos de la Encuesta Casen 2011 un 45% del total de propietarios a nivel país había comprado su vivienda con algún subsidio del Estado. Lo anterior tiene como consecuencia que en nuestro país exista escasa movilidad habitacional. De acuerdo a la OECD⁵, Chile ostenta el segundo puesto de menor movilidad residencial de la muestra, con menos de 4 %.

Teniendo en cuenta lo anterior, los desafíos que hoy en día enfrenta la política habitacional se enmarcan en los siguientes ámbitos:

1. Recuperar el stock habitacional existente

Teniendo en cuenta que el déficit de viviendas faltantes se encuentra acotado y que en cambio se observan fuertes problemas asociados a la calidad de las viviendas existentes y a la segregación residencial que enfrentan sus residentes, la prioridad debiese ser implementar medidas que permitan solucionar este problema. De acuerdo a la experiencia internacional se deben realizar esfuerzos integrales, que contemplen revitalizaciones físicas a las viviendas dete-

rioradas (reparaciones, reconfiguraciones y demoliciones), esfuerzos por construir comunidades integradas socialmente, inversiones en infraestructura urbana y estrategias para reducir los delitos en los conjuntos habitacionales.

2. Incentivar la movilidad habitacional

Una alternativa es explorar los subsidios para arriendo de viviendas focalizados en grupos de bajos ingresos que no requieran de una solución habitacional definitiva, o bien seguir profundizando el mercado secundario de venta de viviendas (usadas y bien localizadas).

3. Definir estándares mínimos de habitabilidad que consideramos aceptables, para evitar que los problemas descritos vuelvan a ocurrir en el futuro

Estos estándares mínimos deben definirse en términos de:

- Características físicas de las viviendas: materialidad; mantención ante el deterioro; confortabilidad térmica, lumínica y acústica; dotación de servicios básicos.
- Características del entorno inmediato y cercano: disponibilidad de servicios públicos y privados; infraestructura urbana.
- Integración con el resto de la ciudad: conectividad adecuada con las distintas zonas de la ciudad.

1 Según la metodología CChC corresponde al número de viviendas faltantes o que se deben construir para solucionar el problema de carencia habitacional de aquellos hogares cuyos ingresos no sobrepasen las 22,1 UF.

2 Apuntan a identificar las viviendas que son necesarias para solucionar el problema de los hogares que se encuentran allegados.

3 Apuntan a identificar las viviendas que deben ser reemplazadas debido a su materialidad y/o estado de conservación.

4 Sabatini, Cáceres y Cerda (2001). "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción".

5 OECD (2012). "Chile: Economic Surveys".