

363.5021
A 852
C.A.

LA VIVIENDA PÚBLICA EN EL LAPSO COMPRENDIDO ENTRE LOS AÑOS 1990 Y 1999



**CORPORACION
HABITACIONAL**

INTEGRANTE DE LA RED SOCIAL DE LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

- 09184 -

CAMARA CHILENA DE
LA CONSTRUCCION
Centro Documentación

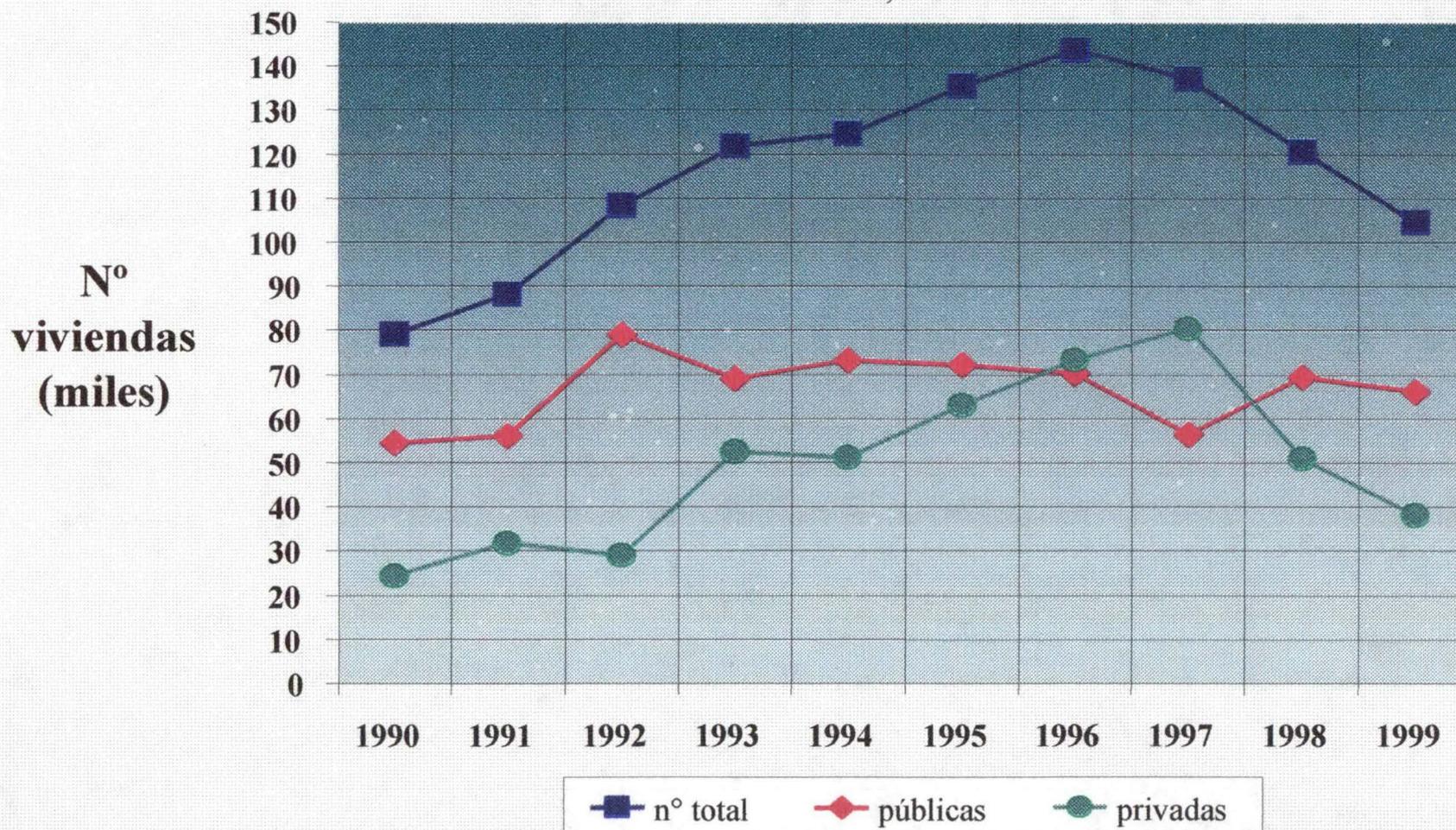
*Realizado por Gerencia de Desarrollo
Consultor : José Astaburuaga E.*

NÚMERO ANUAL DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN EL LAPSO 1990-1999; PÚBLICAS Y PRIVADAS

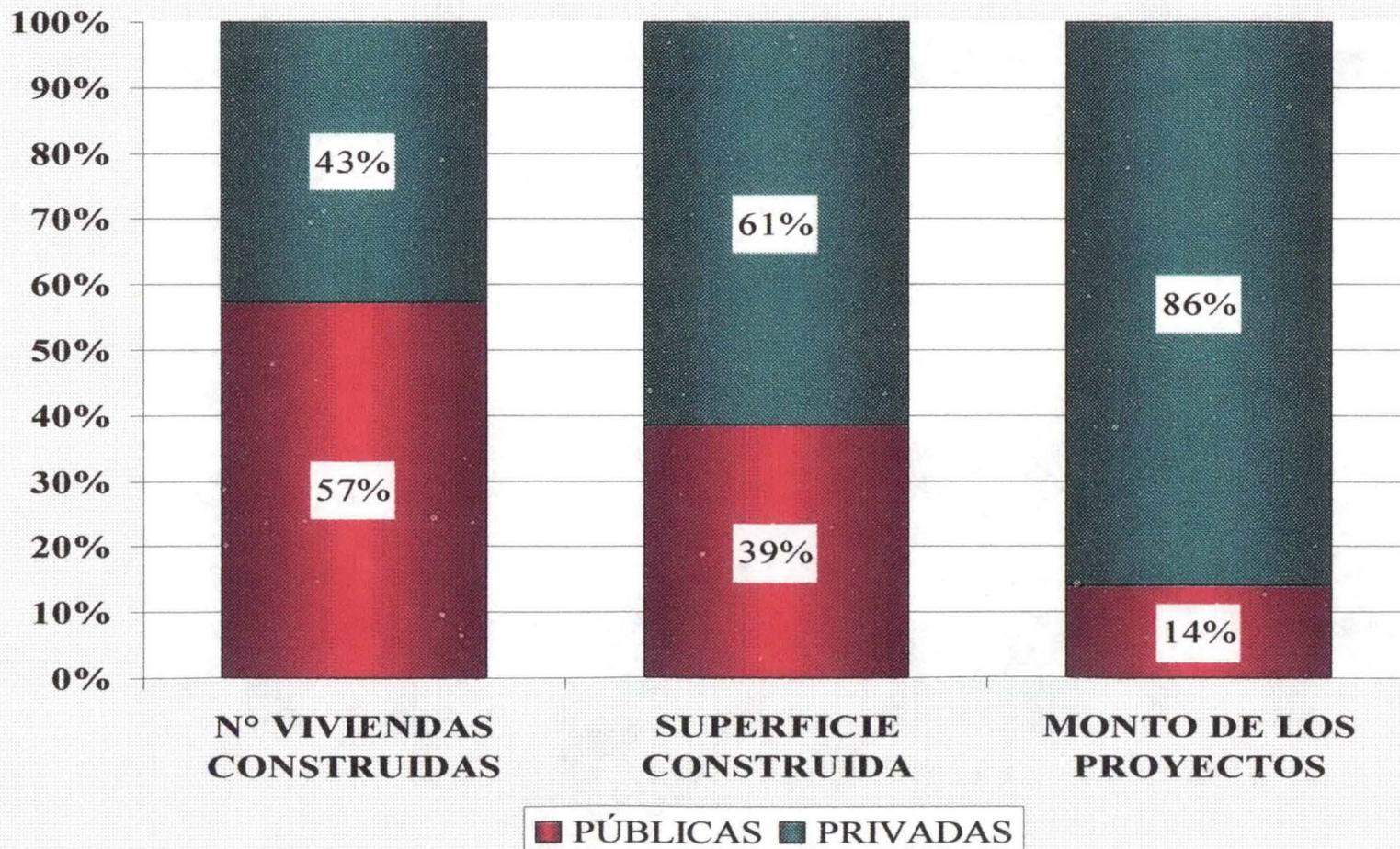


PROMEDIO ANUAL: PÚBLICAS=66.826; PRIVADAS=49.690; TOTAL=116.516

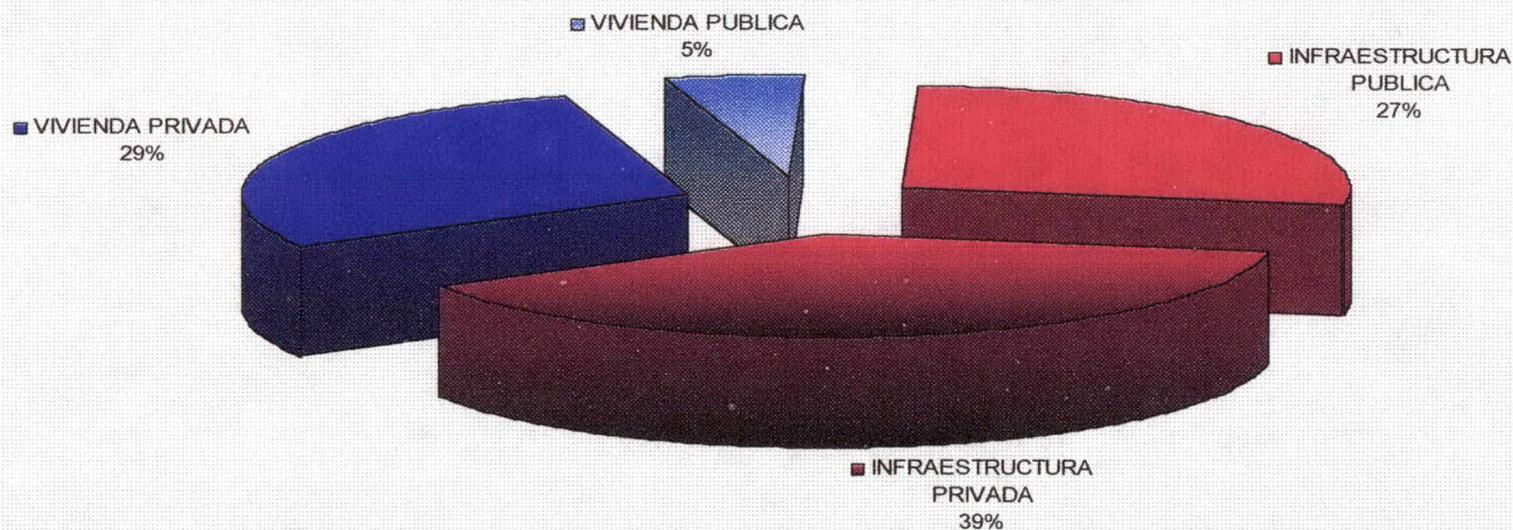
Nota: Públicas=con subsidio; Privadas=sin subsidio



VIVIENDAS PÚBLICAS V/S VIVIENDAS PRIVADAS EN EL LAPSO COMPRENDIDO ENTRE 1990 Y 1999



DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LA INVERSIÓN EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DURANTE EL AÑO 1998



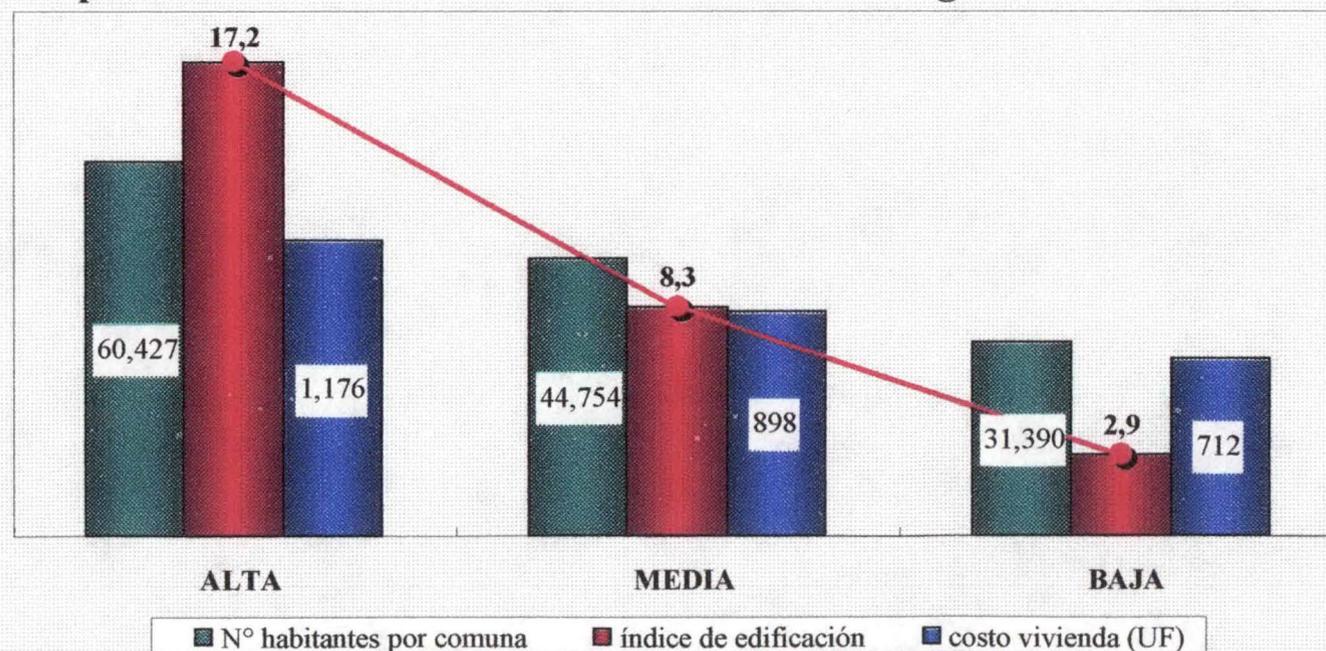
NIVEL DE ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA POR TIPO DE COMUNA; LAPSO 1994-1996



Nivel de actividad constructiva	Número de comunas	Número anual de viviendas	Número de habitantes	Índice de edificación de viviendas	Tamaño promedio (habitantes)	Costo promedio (UF/vivda)
Alta	78	80.993	4.713.282	17,2	60.427	1.176
Media	107	39.872	4.788.649	8,3	44.754	898
Baja	150	13.851	4.708.498	2,9	31.390	712
Total	335	134.716	14.210.429	9,5	42.419	1.046

Índice de edificación = Número anual de viviendas construidas por mil habitantes.

Costo promedio = Costo de edificación sin terreno ni gastos inmobiliarios.



CONTRASTE DE COMUNAS CON MAYOR Y MENOR ACTIVIDAD, DE MÁS DE 3 MIL HABITANTES, DURANTE EL LAPSO 1994-1996



COMUNAS CON MAYOR ACTIVIDAD		
REGION	COMUNA	INDICE
V	EL TABO	91
V	ALGARROBO	85
V	EL QUISCO	71
RM	QUILICURA	53
V	SANTO DOMINGO	41
V	PAPUDO	31
RM	PUENTE ALTO	30
RM	MAIPU	30
V	LON ANDES	24
IV	PAIGUANO	23
V	ZAPALLAR	22
V	CASABLANCA	21
RM	TALAGANTE	21
V	SAN ESTEBAN	21
IV	PUNITAQUI	21
IX	ERCILLA	21
IV	LA SERENA	20
IV	COQUIMBO	20
RM	PUDAHUEL	19
IX	PUCON	18
RM	PROVIDENCIA	18
RM	LAS CONDES	17
IV	VICUÑA	17
VIII	NINHUE	17
IV	OVALLE	16
VIII	BULNES	16
VII	RAUCO	16
VI	GRANEROS	16
V	PUCHUNCAVI	16
VI	RANCAGUA	16

COMUNAS CON MENOR ACTIVIDAD		
REGION	COMUNA	INDICE
II	MARIA ELENA	0
V	RINCONADA	0
VIII	NEGRETE	0
XII	PORVENIR	0
II	TAL TAL	0
X	COCHAMO	0
RM	LO ESPEJO	0
III	DIEGO DE ALMAGRO	0
VIII	LOTA	1
VII	PELARCO	1
RM	TILTIL	1
X	QUEMCHI	1
X	SAN JUAN DE LA COSTA	1
X	CHAITEN	1
RM	SAN JOAQUIN	1
X	HUALAIHUE	1
III	ALTO DEL CARMEN	1
RM	CONCHALI	1
RM	PEDRO AGUIRRE CERDA	1
RM	SAN RAMON	1
X	CORRAL	1
VIII	CURANILAHUE	1
X	MAULLIN	1
RM	LA GRANJA	1
RM	CERRILLOS	1
VI	PUMANQUE	1
VIII	SAN IGNACIO	1
VIII	QUILACO	1
IV	CANELA	1
RM	CERRO NAVIA	1

COMUNAS IV REGION: LAPSO 1994- 1996



COMUNA	Nº ANUAL DE VIVIENDAS	POBLACIÓN 30/JUNIO/95	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN
PAIGUANO	86	3.664	23
PUNITAQUI	190	9.092	21
LA SERENA	2.652	129.780	20
COQUIMBO	2.617	133.550	20
VICUÑA	379	22.164	17
OVALLE	1.467	90.682	16
LA HIGUERA	44	3.400	13
COMBARBALA	167	14.229	12
MONTE PATRIA	339	29.759	11
SALAMANCA	205	24.110	9
ILLAPEL	244	30.518	8
LOS VILOS	135	16.959	8
RIO HURTADO	16	5.055	3
ANDACOLLO	36	13.155	3
CANELA	14	10.099	1

REGIÓN METROPOLITANA: LAPSO 1994- 1996



COMUNA	Nº ANUAL DE VIVIENDAS	POBLACIÓN 30/JUNIO/95	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN
QUILICURA	2.632	49.213	53
PUENTE ALTO	9.491	321.530	30
MAIPU	9.211	312.113	30
TALAGANTE	1.070	50.211	21
PUDAHUEL	2.916	152.714	19
PROVIDENCIA	1.967	110.893	18
LAS CONDES	3.777	217.101	17
LO BARNECHEA	942	62.370	15
PEÑAFLORES	1.218	86.227	14
SAN BERNARDO	2.929	217.789	13
COLINA	839	63.962	13
EL MONTE	300	23.061	13
SANTIAGO	2.975	229.957	13
VITACURA	935	81.991	11
SAN MIGUEL	876	81.274	11
CURACAVI	213	20.954	10
CALERA DE TANGO	118	12.984	9
ÑUÑO A	1.492	172.900	9
LA FLORIDA	3.260	380.617	9
ISLA DE MAIPO	174	21.489	8
MARIA PINTO	74	9.255	8
PEÑALOÉN	1.520	195.301	8
PIRQUE	95	12.423	8
MELIPILLA	629	86.573	7
LAMPA	188	27.924	7
PAINE	266	41.453	6
LA REINA	590	95.899	6

COMUNA	Nº ANUAL DE VIVIENDAS	POBLACIÓN 30/JUNIO/95	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN
LA PINTANA	1.065	219.008	5
HUECHURABA	309	64.338	5
SAN PEDRO	33	6.888	5
LO PRADO	455	112.160	4
EL BOSQUE	667	182.001	4
BUIN	207	57.254	4
MACUL	420	122.298	3
SAN JOSE DE MAIPO	40	12.186	3
LA CISTERNA	271	93.603	3
ESTACION CENTRAL	361	137.499	3
ALHUE	10	4.254	2
RECOLETA	370	165.179	2
RENCA	288	141.905	2
INDEPENDENCIA	137	75.674	2
QUINTA NORMAL	196	111.525	2
CERRO NA VIA	229	160.934	1
CERRILLOS	92	74.439	1
LA GRANJA	173	140.303	1
SAN RAMON	113	101.007	1
P. AGUIRRE CERDA	137	125.357	1
CONCHALI	159	151.556	1
SAN JOAQUIN	100	112.455	1
TILTIL	10	13.799	1
LO ESPEJO	27	118.011	0

COMUNAS VIII REGIÓN: LAPSO 1994-1996



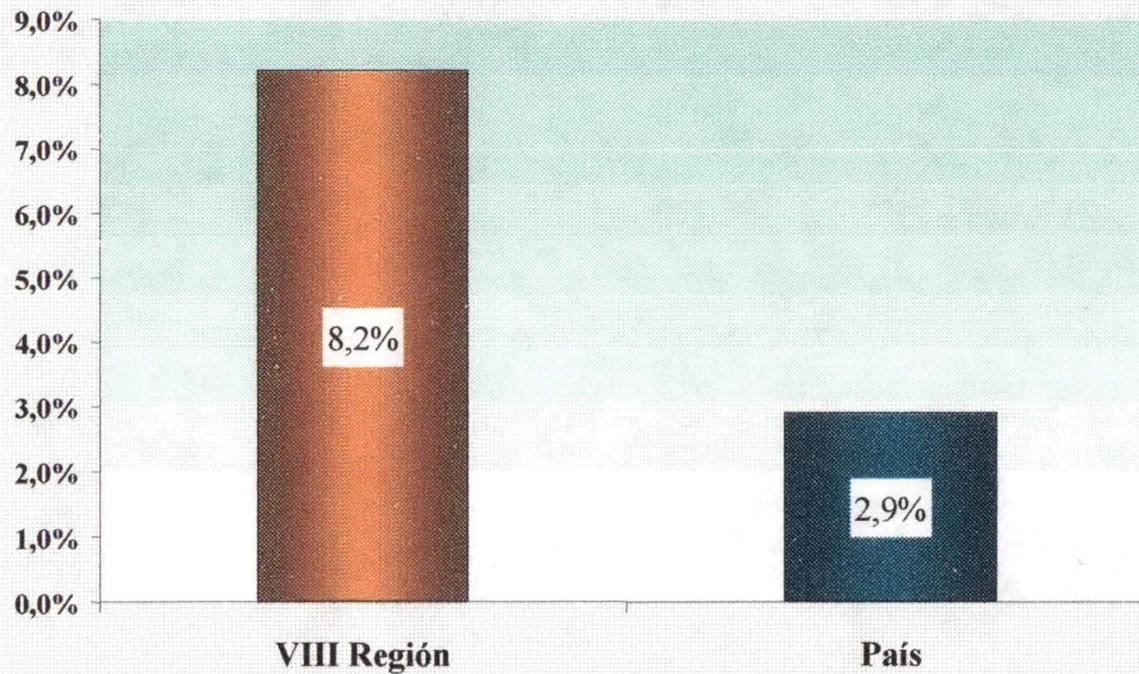
COMUNA	Nº ANUAL DE VIVIENDAS	POBLACIÓN 30/JUNIO/95	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN
NINHUE	106	6.391	17
BULNES	322	20.247	16
CABRERO	298	22.981	13
PENCO	497	43.163	12
QUILLON	159	14.525	11
ANTUCO	38	3.701	10
PINTO	91	8.881	10
SAN CARLOS	512	50.373	10
HUALQUI	158	16.691	9
TOME	477	50.438	9
ARAUCO	300	31.733	9
NACIMIENTO	258	27.645	9
COIHUECO	215	23.504	9
CONCEPCION	3.141	354.544	9
EL CARMEN	120	14.691	8
CHILLAN	1.405	178.401	8
SANTA JUANA	91	12.173	7
LOS ANGELES	1.088	150.732	7
SAN FABIAN	27	3.771	7
CORONEL	603	89.193	7
MULCHEN	189	31.006	6
SANTA BARBARA	109	18.318	6
TALCAHUANO	1.544	265.600	6

COMUNA	Nº ANUAL DE VIVIENDAS	POBLACIÓN 30/JUNIO/95	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN
SAN NICOLAS	49	9.716	5
COBQUECURA	31	6.463	5
CAÑETE	149	31.011	5
TUCAPEL	60	12.693	5
YUMBEL	85	20.429	4
TIRUA	37	9.436	4
PEMUCO	30	8.789	3
LAJA	84	25.222	3
RANQUIL	19	6.192	3
YUNGAY	45	15.721	3
LEBU	67	25.722	3
PORTEZUELO	13	5.693	2
TREGUACO	11	5.608	2
QUILLECO	19	10.324	2
SAN ROSENDO	8	4.363	2
LOS ALAMOS	31	17.971	2
FLORIDA	17	10.364	2
QUIRIHUE	19	11.222	2
CONTULMO	11	6.565	2
ÑIQUEN	21	13.403	2
COELEMU	27	17.013	2
QUILACO	6	4.322	1
SAN IGNACIO	22	17.309	1
CURANILAHUE	43	35.993	1
LOTA	26	51.345	1
NEGRETE	1	9.060	0

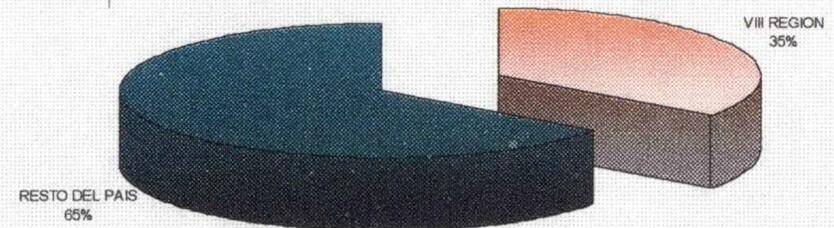
CAMPAMENTOS VIII REGIÓN



PORCENTAJE DE FAMILIAS EN CAMPAMENTOS SOBRE TOTAL DE HOGARES; EN LA VIII REGIÓN Y EN EL PAÍS



% DE FAMILIAS VIVIENDO EN CAMPAMENTOS

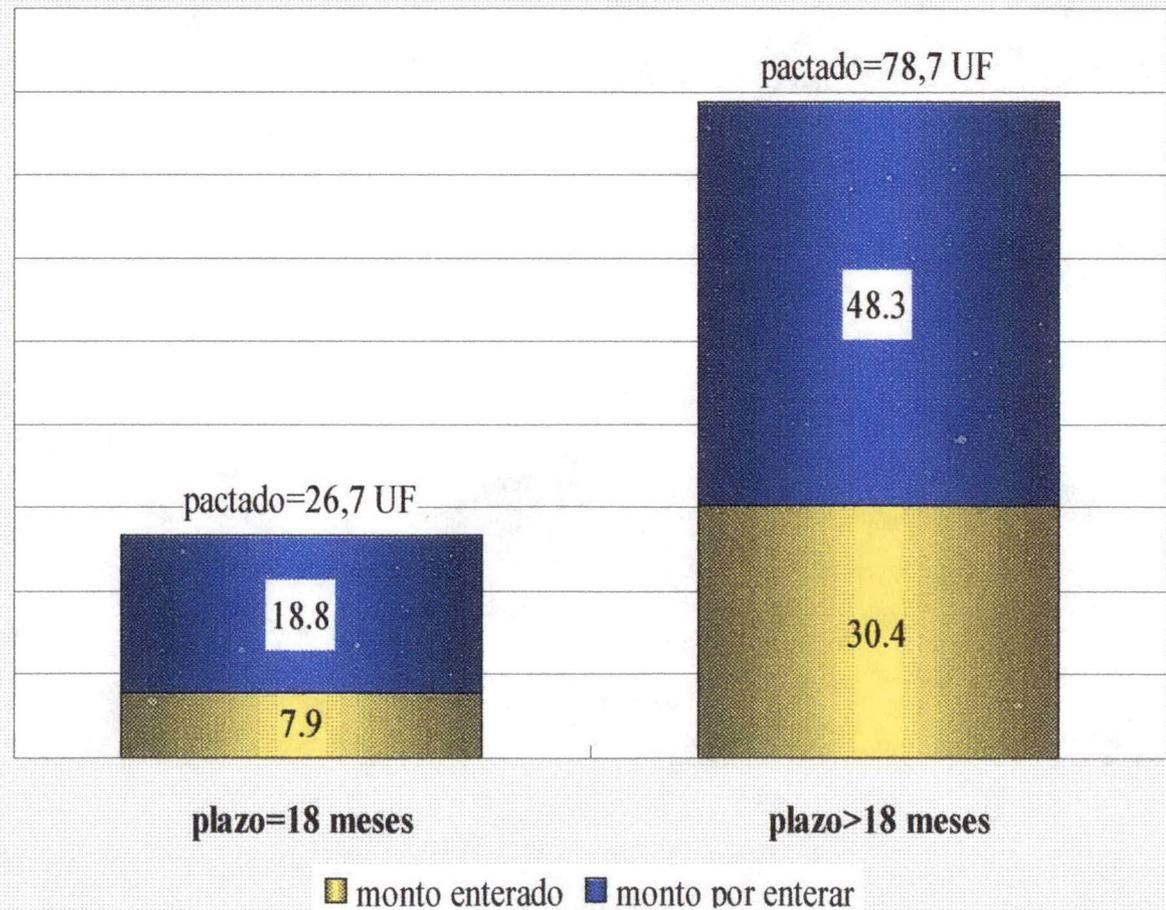
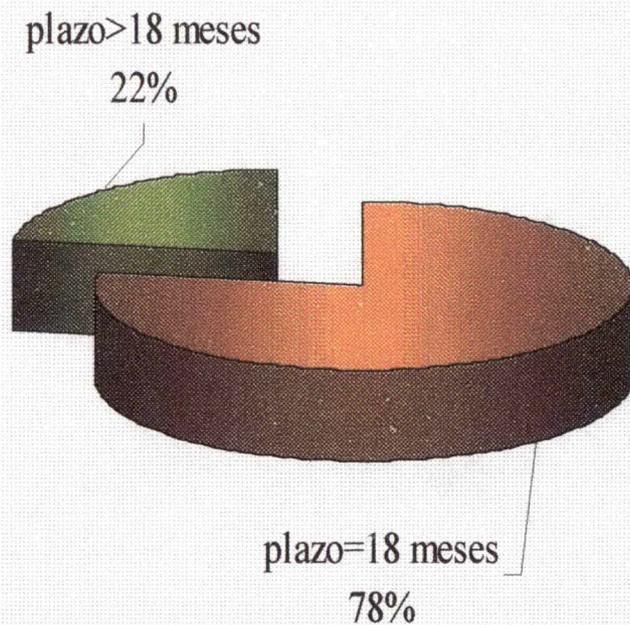


***EVOLUCIÓN DE LAS CUENTAS DE AHORRO
PARA LA VIVIENDA
ENTRE JUNIO DE 1989 Y 1999***

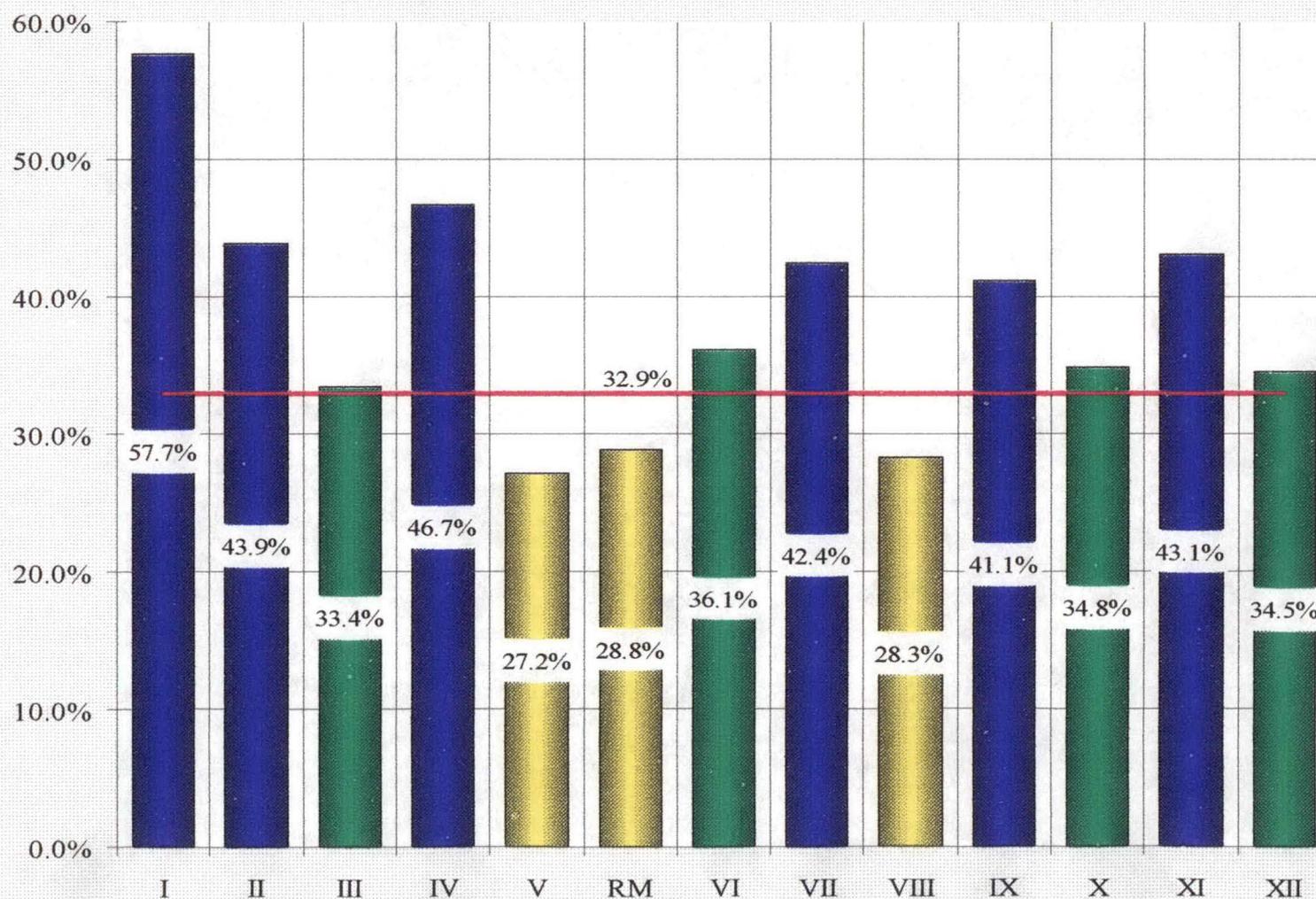


Item	jun-89	jun-99	Diferencia
N° de cuentas	443.376	1.572.225	255%
Ahorro pactado	18,9 MM UF	60,1 MM UF	219%
Ahorro enterado	9,0 MM UF	20,3 MM UF	126%
Hogares con cuenta de ahorro	14,10%	40,70%	189%
Meta pactada promedio	42,5 UF/cuenta	38,2 UF/cuenta	-10%
Ahorro enterado promedio	20,3 UF/cuenta	12,9 UF/cuenta	-36%

DISTRIBUCIÓN Y MONTOS PROMEDIOS DE LAS CUENTAS DE AHORRO A JUNIO DE 1999 ; POR TRAMO DE PLAZO PACTADO



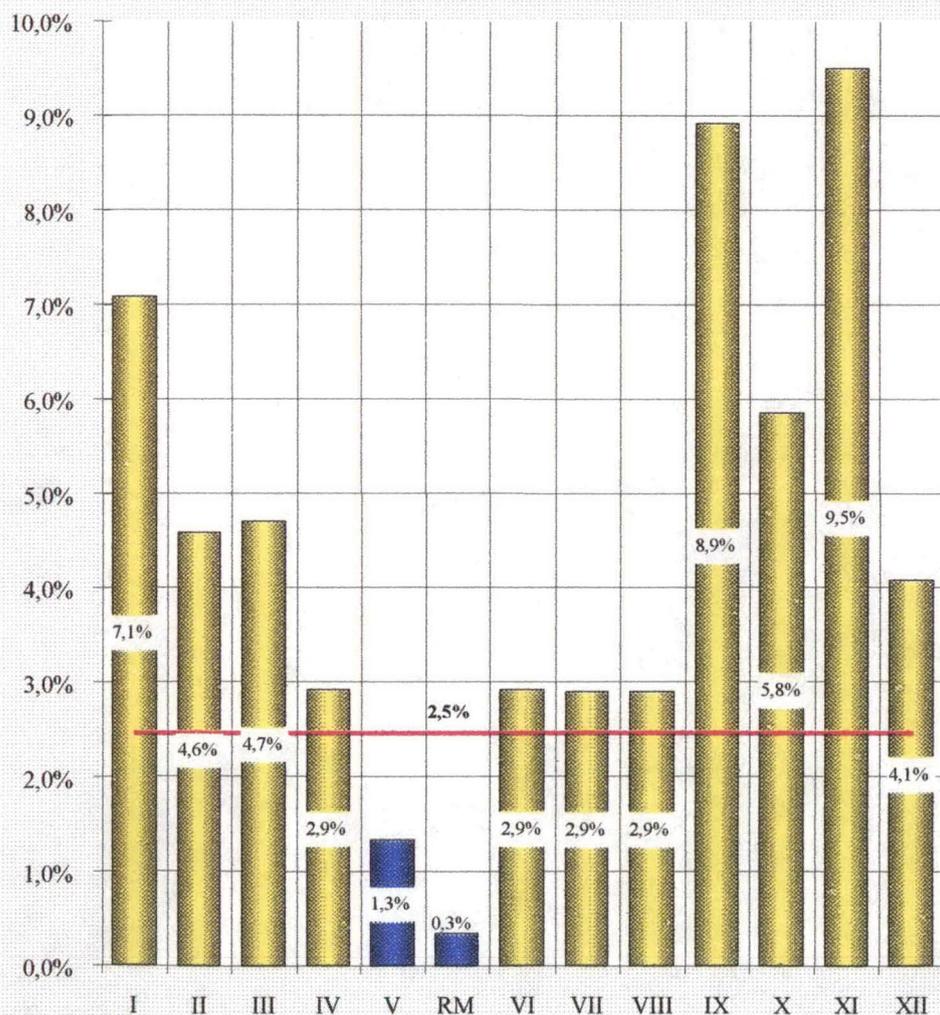
**% DE HOGARES EN CADA REGIÓN DEL PAÍS,
QUE POSEÍAN CUENTAS DE AHORRO PARA LA
VIVIENDA CON PLAZOS PACTADOS A 18 MESES, AL 30
DE JUNIO 1999**



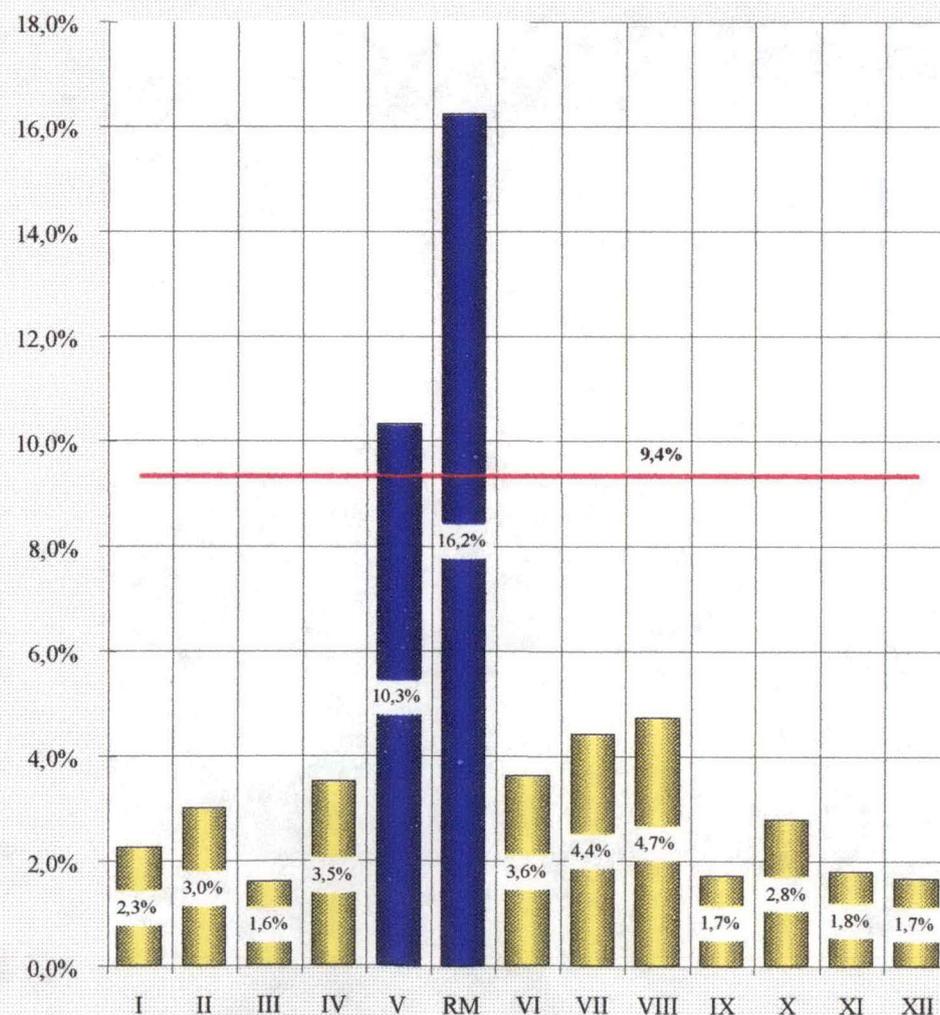
PORCENTAJE DE FAMILIAS SOBRE EL N° DE HOGARES DE CADA REGIÓN



INSCRITAS EN EL PROGRESIVO ETAPA 1



CUENTAS A LARGO PLAZO Y MAYOR MONTO



N° DE SUBSIDIOS: OTORGADOS V/S PAGADOS



TOTAL PERÍODO 1994-1998

Año	N° subsidios Otorgados	N° subsidios pagados	Diferencia (N° Subsidios)	Diferencia Porcentual
1994	66.984	51.986	14.998	22,4%
1995	68.807	56.580	12.227	17,8%
1996	74.019	55.261	18.758	25,3%
1997	64.846	50.069	14.777	22,8%
1998	64.468	48.213	16.255	25,2%
5 años	339.124	262.109	77.015	22,7%

POR PROGRAMA HABITACIONAL

Programa Habitacional	N° Subsidios Otorgados	N° Subsidios Pagados	Diferencia (N° Subsidios)	Diferencia Porcentual
P.E.T.	75.902	66.545	9.357	12,3%
S.G.U.	137.114	113.026	24.088	17,6%
Rural	45.958	35.420	10.538	22,9%
Progresivo I- II	54.781	38.785	15.996	29,2%
Básico	25.369	8.333	17.036	67,2%

Fuente: Informativos Estadísticos del MINVU

TIEMPO DE ESPERA PARA OBTENER UNA VIVIENDA



SOLUCIONES HABITACIONALES ENTREGADAS POR EL MINVU DURANTE EL PERIODO 1994-1998

Programa	1994	1995	1996	1997	1998	Promedio
Básico Serviu	20.072	17.008	17.548	9.096	21.636	17.072
Progresivo Serviu	4.525	2.778	1.994	1.162	2.951	2.682
Básico Privado	0	753	2.555	2.198	2.827	1.667
Progresivo Privado	5.189	7.039	7.371	5.281	4.727	5.921
Progresivo etapa 2	1.450	2.226	2.582	1.703	1.217	1.836
Rural	6.944	7.539	5.454	7.328	8.155	7.084
P.E.T.	15.259	15.698	13.400	11.587	10.601	13.309
S.G.U.	23.144	23.325	23.899	21.972	20.686	22.605
Total	76.583	76.366	74.803	60.327	72.800	72.176

TIEMPO ESTIMADO DE ESPERA PARA LOS POSEEDORES DE CUENTAS DE AHORRO EN OBTENER UNA SOLUCION HABITACIONAL DEL MINVU

N° de cuentas al 31/12/98	N° anual de soluciones	Tiempo estimado de espera
1.519.662	72.176	21 años

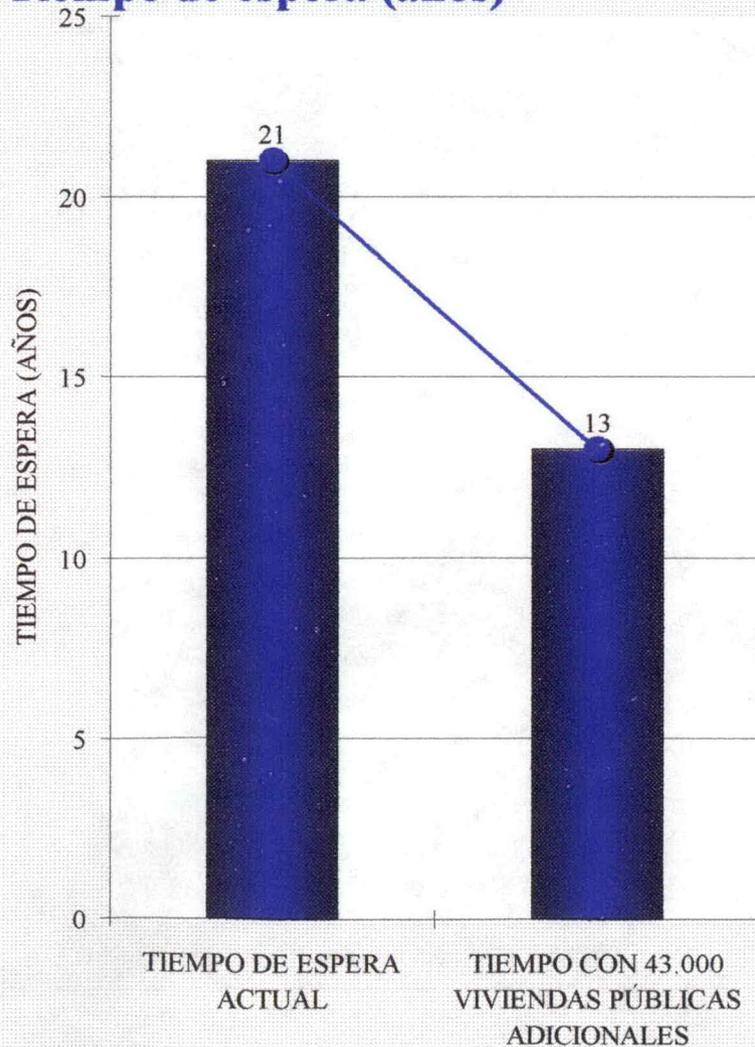
TIEMPO ESTIMADO DE ESPERA PARA LOS INSCRITOS EN LOS PROGRAMAS DESTINADOS A LA MARGINALIDAD HABITACIONAL

Programa Habitacional	N° de inscritos al 31 Marzo 1999	N° anual de Soluciones	Tiempo de espera para los inscritos
Básico Serviu	366.111	17.072	21,4 años
Progresivo Serviu	57.993	2.682	21,6 años
Básico privado	10.886	1.667	6,5 años
Progresivo privado	21.174	7.757	2,7 años
Total	456.164	29.178	15,6 años

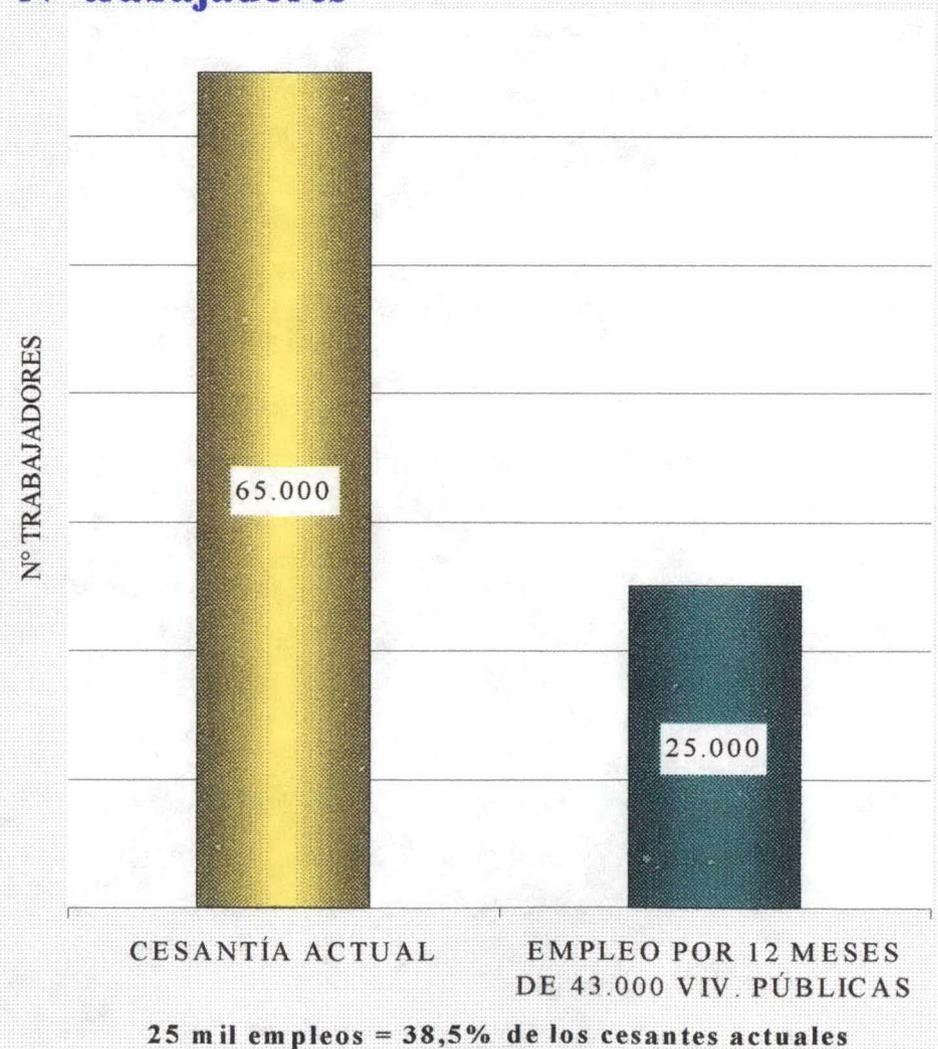
IMPACTO SOCIAL



Tiempo de espera (años)



Nº trabajadores



% APLICACIÓN DE LOS SUBSIDIOS BÁSICOS PRIVADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA



Nota: Los montos promedios de renta, ahorro, subsidio, crédito y precio factible se expresan en UF

Nivel de ingreso (menor a mayor)	Aplicación Subsidios	Renta líquida	Ahorro previo	Monto del subsidio	Crédito factible (*)	Precio factible
20% más pobre	0%	5,3	26,5	140	132	298
21 a 40%	0%	7,1	31,6	140	174	345
41 a 60%	0%	8,5	34,6	140	211	386
61 a 80%	10%	10,6	39,0	140	262	441
81 a 100%	20%	16,3	41,6	140	406	588
Total	30%	9,6	34,5	140	237	412

Fuente: Diskette MINVU con ganadores del subsidio

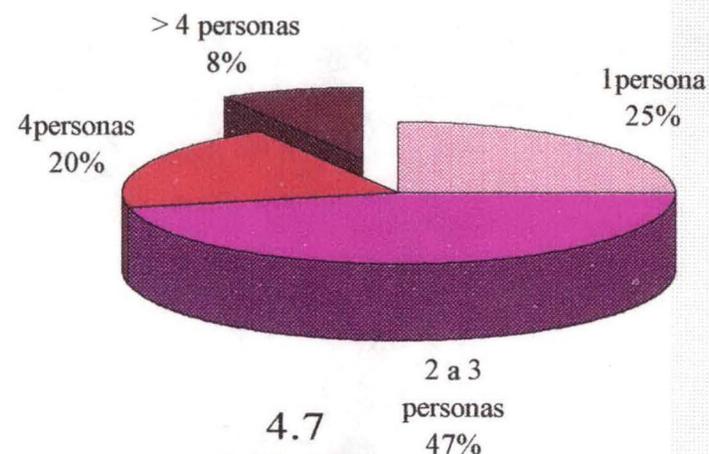
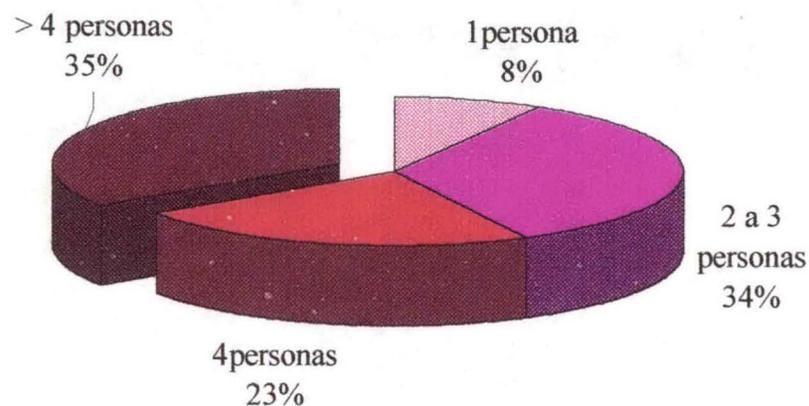
(*): Crédito a 20 años al 12%; dividendo=25% de renta líquida, crédito=75% del precio.

DISTRIBUCIÓN POR TAMAÑO DEL GRUPO FAMILIAR

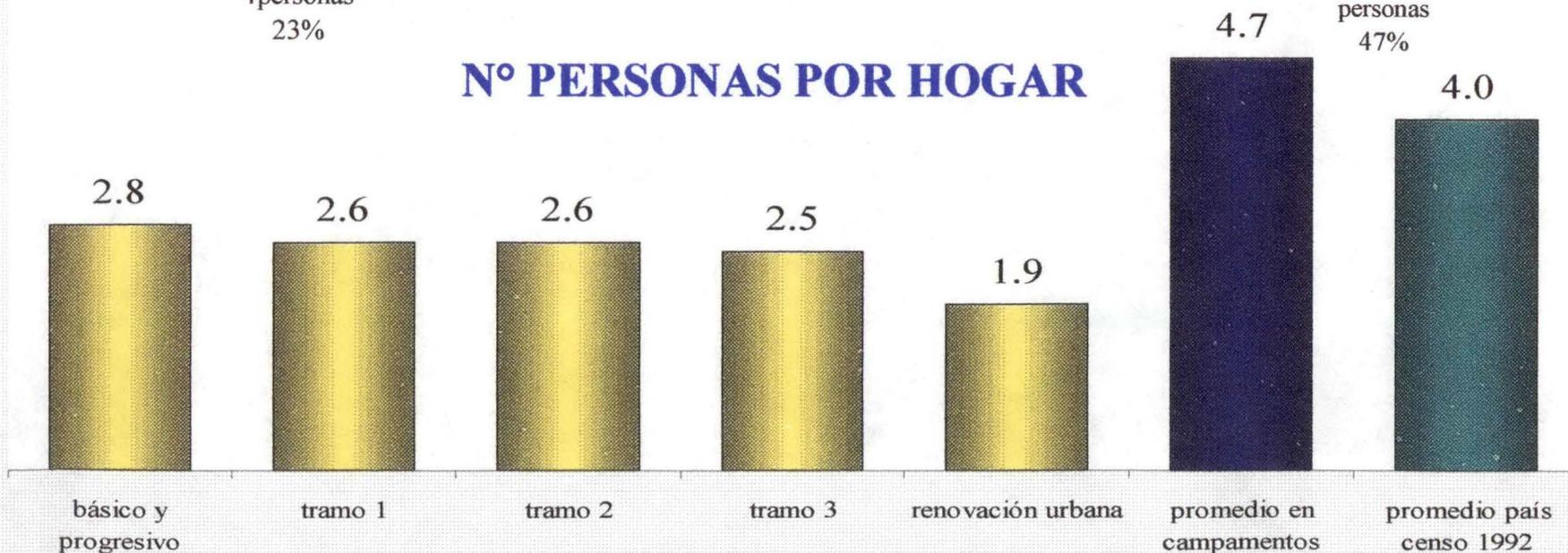


CENSO 1992

SELECCIONADOS



Nº PERSONAS POR HOGAR



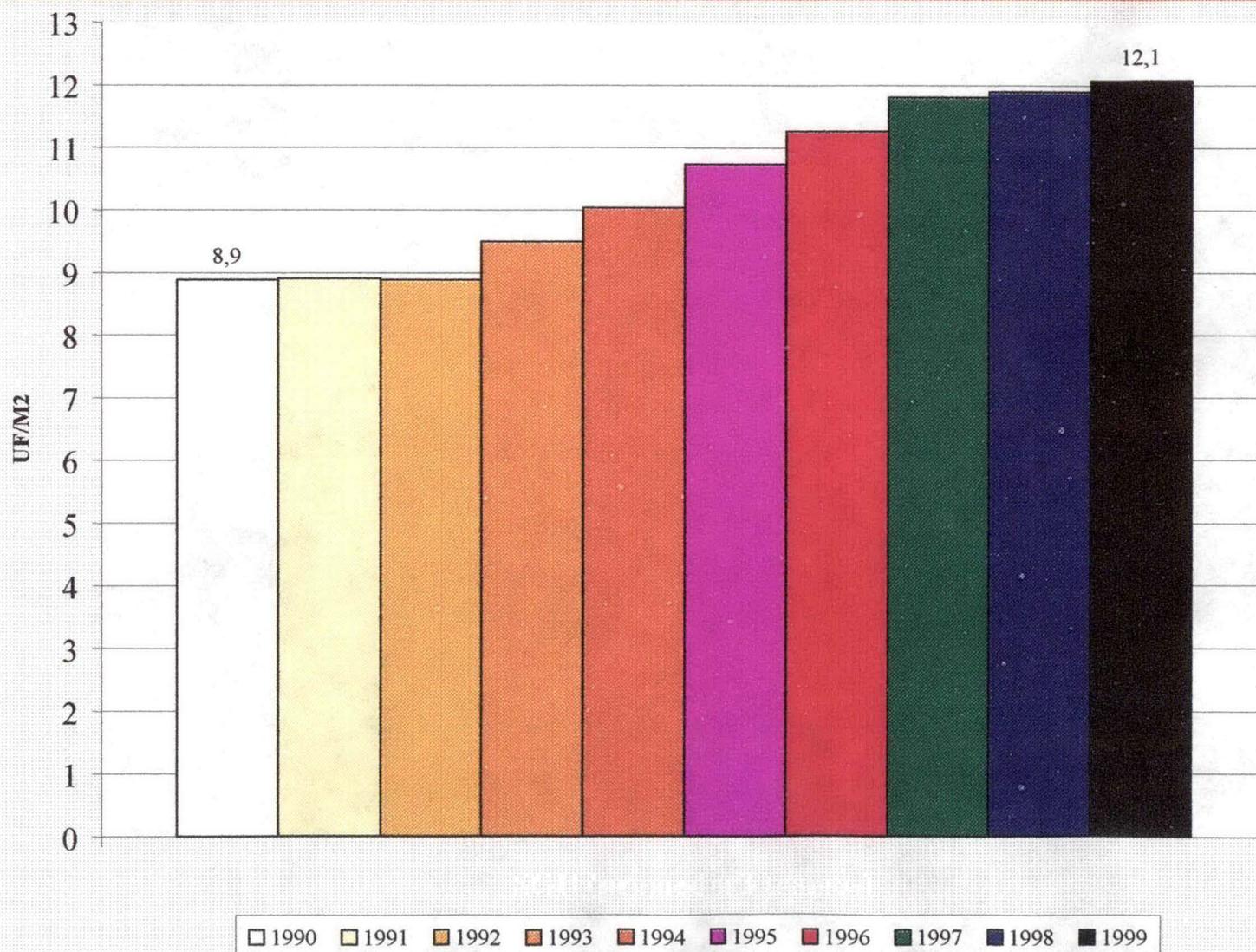
Evolución de los precios promedios de las viviendas de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo



Programa	Año 1990	Año 1999	Diferencia
Básico SERVIU	203	270	33%
Rural	162	216	33%
PET Corporación (*)	292	452	55%
SGU (promedio 3 tramos)	468	634	35%

(*): La superficie construida aumento desde 38,93 m² en 1990 hasta 45,81 m² en el año 1999

EVOLUCIÓN DEL PRECIO PROMEDIO DEL M² EN EL PROGRAMA SGU; PERÍODO 1990-1999



Mayores montos requeridos para el financiamiento de una vivienda; ahorro previo y crédito hipotecario en los programas: Básico SERVIU , PET y SGU

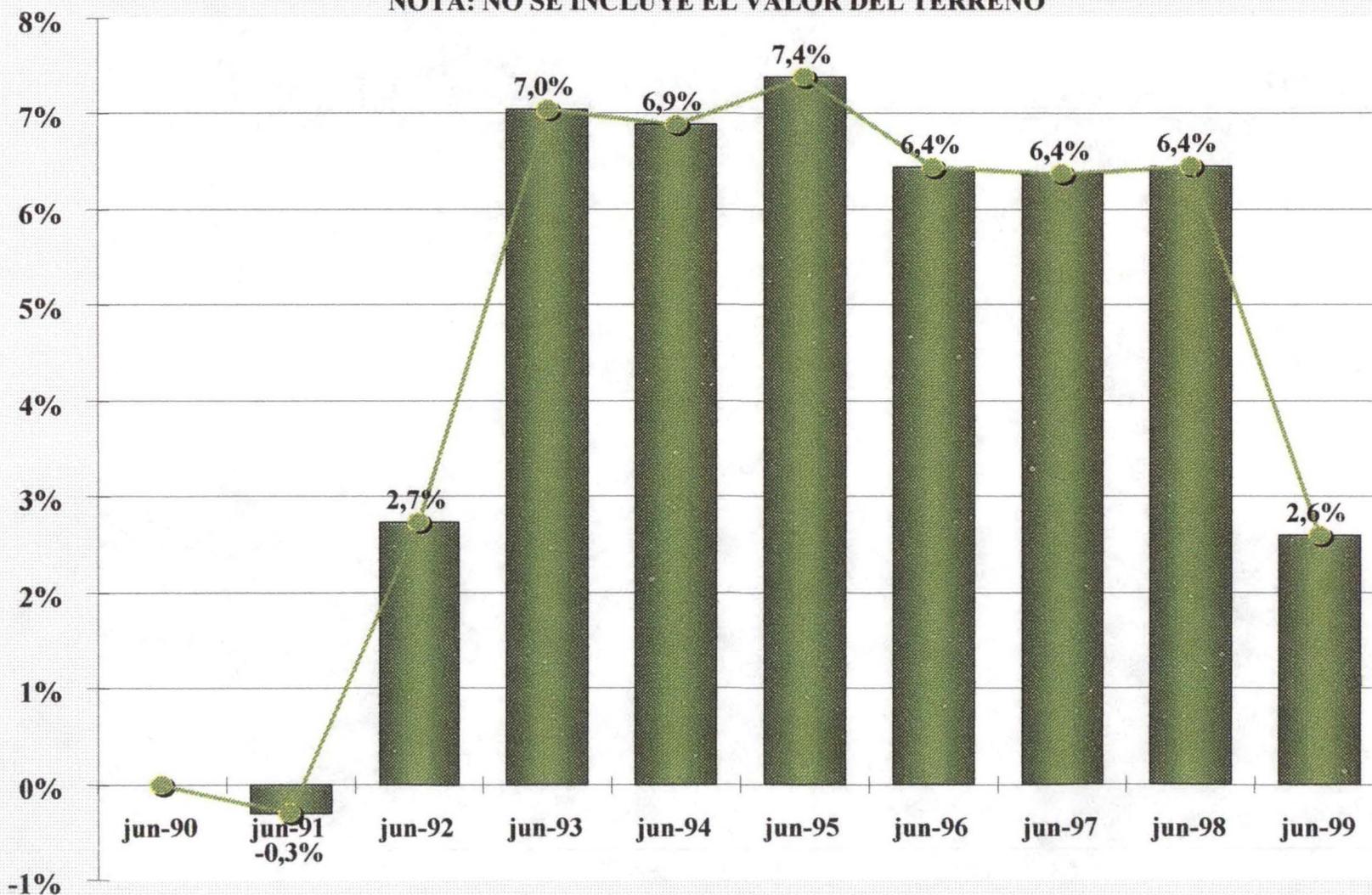


Programa	Item	Año 1990	Año 1999	Diferencia	
Básico SERVIU	Ahorro previo	20,3 UF	19,6 UF	-0,7 UF	-3%
	Crédito hipotecario	29,8 UF	100,7 UF	70,9 UF	238%
	Total Financiamiento	50,1 UF	120,3 UF	70,2 UF	140%
PET (Corporación)	Ahorro previo	30,0 UF	72,0 UF	42,0 UF	140%
	Crédito hipotecario	181,0 UF	290,0 UF	109,0 UF	60%
	Total Financiamiento	211,0 UF	362,0 UF	151,0 UF	72%
SGU (3 tramos)	Ahorro previo	59,5 UF	124,5 UF	65,0 UF	109%
	Crédito hipotecario	269,7 UF	391,5 UF	121,8 UF	45%
	Total Financiamiento	329,2 UF	516,0 UF	186,8 UF	57%

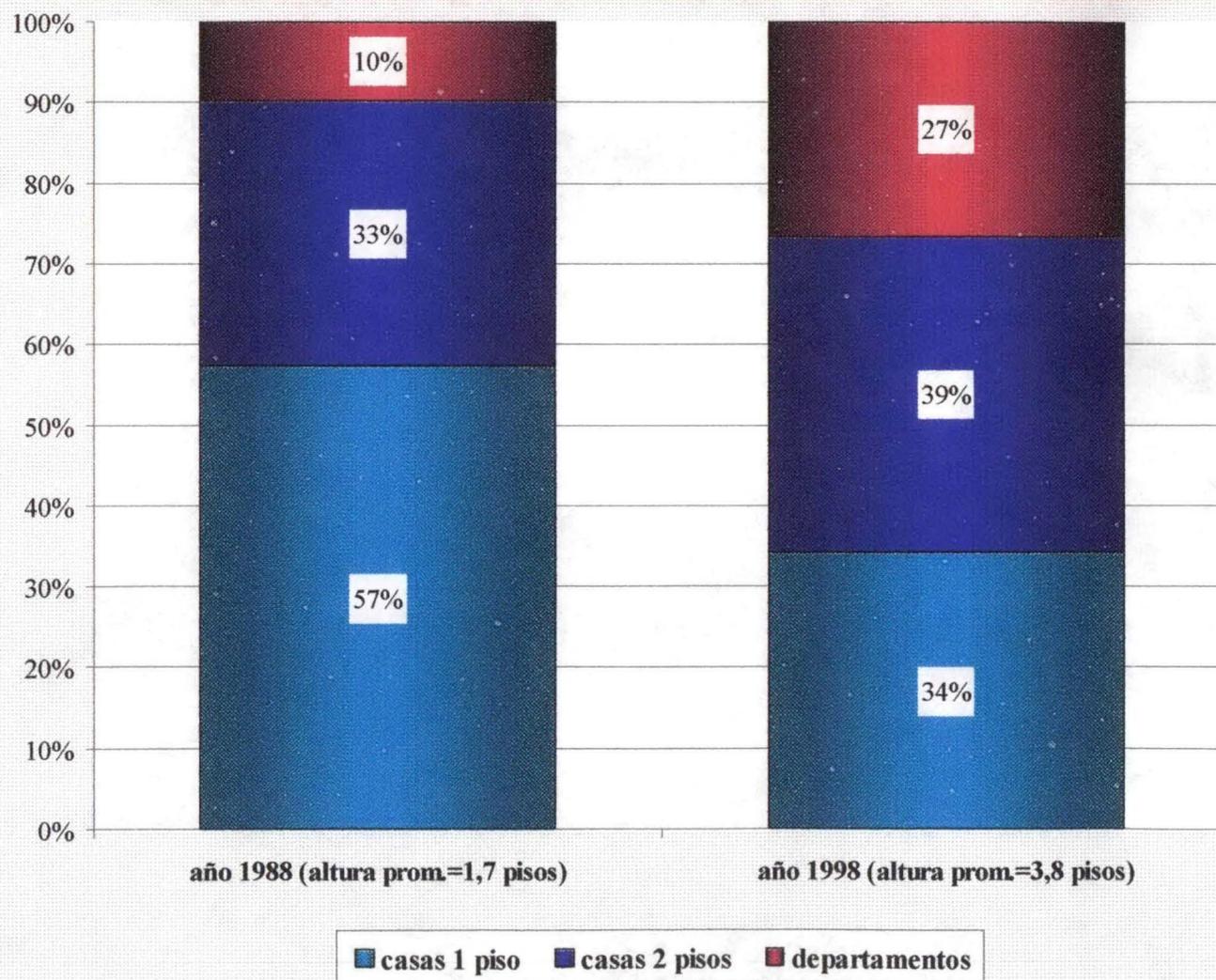
VARIACIÓN DEL COSTO DEL M² EXPRESADO EN UF RESPECTO DEL CORRESPONDIENTE A JUNIO 1990



NOTA: NO SE INCLUYE EL VALOR DEL TERRENO



CAMBIOS EN LA DISTRIBUCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS ENTRE LOS AÑOS 1988 Y 1998



Evolución de las características de una vivienda de 1.500 UF ;superficie construida y de terreno, altura en pisos, densidad y precio del terreno

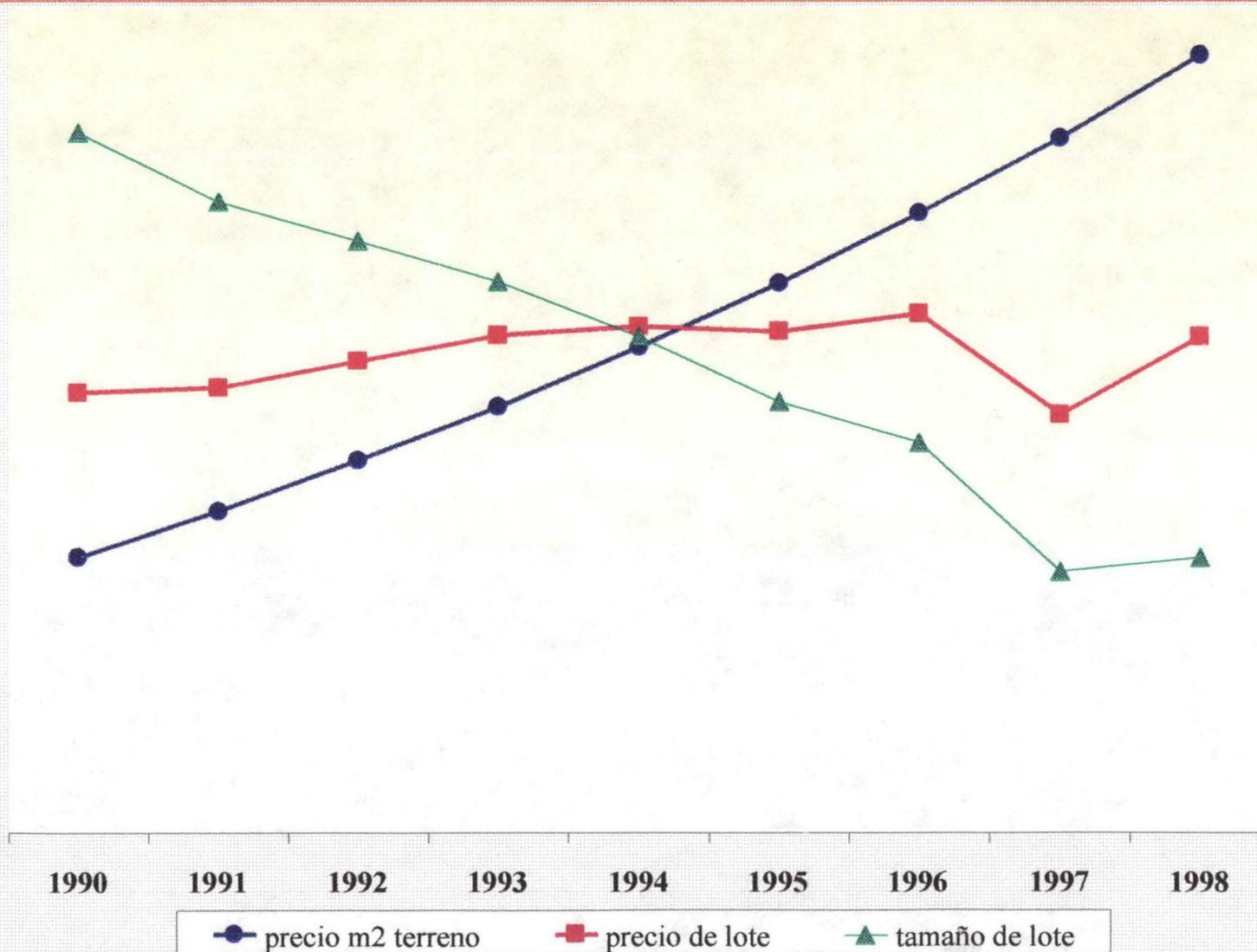


(M2 DE CASCO Y LOTE)

año	superficie por vivienda (m2 construidos)	terreno (casco) por vivienda (m2)	altura promedio de edificación (n° de pisos)	densidad promedio (n° viviendas/há)	valor m2 del terreno (casco) (UF/m2)	valor terreno de la vivienda (UF/vivienda)
1990	92.4	218.1	2.3	45.9	0.73	158.8
1991	88.0	202.6	2.4	49.4	0.79	160.0
1992	86.5	193.7	2.6	51.6	0.86	165.9
1993	84.9	184.8	2.7	54.1	0.93	171.6
1994	81.9	172.3	2.8	58.0	1.01	173.5
1995	80.5	157.8	3.2	63.4	1.09	172.4
1996	79.6	148.9	3.5	67.2	1.18	176.3
1997	70.6	119.9	3.8	83.4	1.28	154.0
1998	72.4	123.0	3.8	81.3	1.39	171.3

IMPACTO DEL MAYOR VALOR DEL M² DE TERRENO EN EL PRECIO DE UNA VIVIENDA DE 1.500 UF

PERÍODO: 1990-1998



CONCLUSIONES



Desfocalización.

No se están construyendo las viviendas en los valores de venta adecuados a las familias para las cuales fueron diseñados los programas habitacionales, especialmente en los programas para atención a los más pobres.

Precio de las viviendas.

El aumento del precio de venta y del valor del metro cuadrado construido no se condice con los índices de precios de los materiales y de la mano de obra y tampoco se ha traducido en una mejora radical del estándar y calidad de las mismas. Produciéndose un sobrestock de viviendas para los sectores medios- altos y altos y un déficit de ofertas de viviendas de bajo monto.

Eficacia.

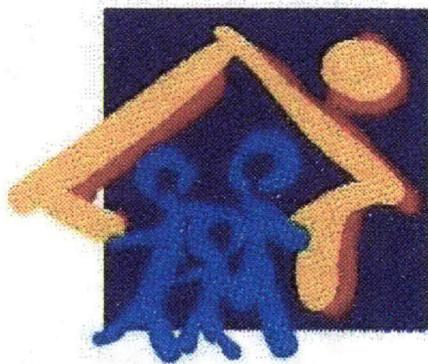
No obstante el notorio avance como país en el ataque al déficit habitacional, los diversos programas habitacionales del Minvu están perdiendo eficacia y no están produciendo el número de viviendas anuales programadas, haciendo que los postulantes perciban un horizonte de solución cada vez más lejano.

Regionalización.

Las viviendas no se están construyendo donde está presente la necesidad habitacional y los programas habitacionales no están dando cuenta de la diversidad y particularidad de esta realidad, generándose expectativas con la entrega de subsidios que luego se ven frustradas, poniendo en juego la credibilidad de todo el sistema y la búsqueda por parte de las familias, de soluciones alternativas no siempre confiables.

Ahorro.

Pese al notable avance y valoración de las familias del sistema de ahorro para la vivienda, se observa una tendencia sostenida a la baja en las expectativas y montos de los ahorros pactados. Poniéndose en riesgo un activo costosamente adquirido por el sistema habitacional y el país.



CORPORACION HABITACIONAL

INTEGRANTE DE LA RED SOCIAL DE LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

09184

363.502 A
A852
ca



Ostabumaga, José

AUTOR

La vivienda pública...

TITULO

FECHA	NOMBRE	FIRMA
20/10/2000	Alejandra Echeverría	

363.502 A
A852
ca



AUTOR Ostabumaga, José

TITULO La vivienda...

N° TOP 09184