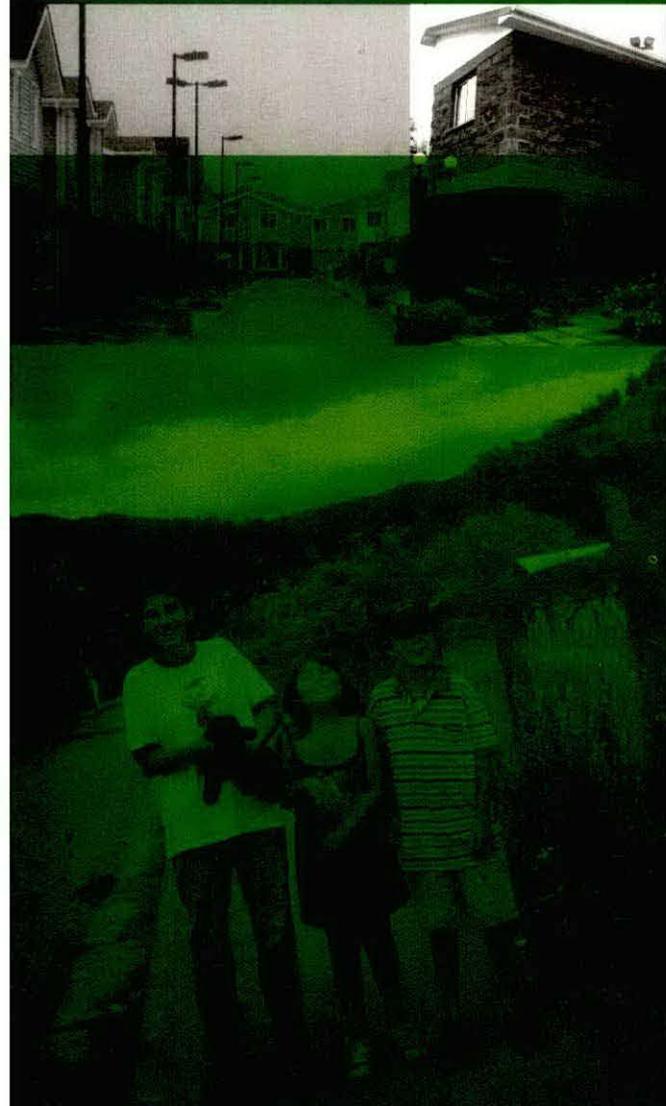




Balance de la Vivienda

en Chile



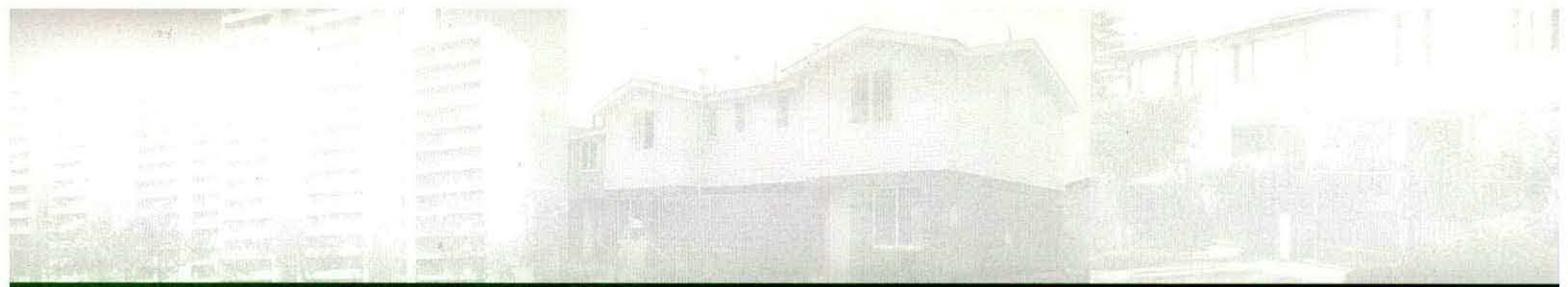
Análisis de la evolución sectorial,
estimación de requerimientos
habitacionales y proyecciones
en el mediano plazo.





Balance de la Vivienda en Chile:

Analisis de la evolución sectorial,
estimación de requerimientos habitacionales
y proyecciones en el mediano plazo.



Comisión Permanente de la Vivienda

Cámara Chilena de la Construcción



Presidente:

Alberto Collados Baines

Integrantes:

Sergio Almarza Álamos

Pablo Araya Páez

Eduardo Birke Plicter

Juan Crocco Hablaos

Carmen Paz Cruz Lozano

Rogelio González Yáñez

Juan Eduardo Granic Salín

Gonzalo Leiva Maturana

Jaime Muñoz Peragallo

Nelson Murúa Polanco

Orlando Sillano Zan

Helmut Stehr Wilckens

José Gabriel Varela Morgan

Secretario Ejecutivo y Editor:

Slaven Razmilic Burgos
Economista Gerencia de Estudios

Diseño y Diagramación:

Alvaro Sandoval Fedelli
Magdalena Domínguez Sánchez

Impreso en:

LASER Impresores

ISBN: 956-8306-02-1

Inscripción N° 146.552

Publicado en Santiago de Chile
Mayo 2005

Derechos reservados
1.000 ejemplares

Fotografías y planos:

Camilo Mori Cortés

Echeverría Izquierdo

Revista BIT / CDT

Revista En Concreto / CChC

INDICE

1. Desarrollo habitacional reciente	8
1.1 Evolución del parque habitacional entre 1992 y 2002	9
1.2 Desarrollo habitacional 2000 - 2004	13
2. Requerimientos Habitacionales: Metodología Propuesta para su Estimación	24
2.1 Consideraciones Previas	25
2.2 Requerimientos Cualitativos	28
2.3 Requerimientos Cuantitativos	32
2.4 Requerimientos habitacionales corregidos de acuerdo con el nivel de ingresos	41
3. Estimación de los Requerimientos Habitacionales	42
3.1 Consideraciones Previas	43
3.2 Requerimientos Cualitativos	45
3.3 Requerimientos Cuantitativos	49
3.4 Síntesis de Resultados	60
4. Distribución Regional de los Requerimientos Habitacionales	64
4.1 Región de Tarapacá	66
4.2 Región de Antofagasta	68
4.3 Región de Atacama	70
4.4 Región de Coquimbo	72
4.5 Región de Valparaíso	74
4.6 Región del Libertador General Bernardo O'Higgins	76
4.7 Región del Maule	78
4.8 Región del Biobío	80
4.9 Región de la Araucanía	82
4.10 Región de Los Lagos	84
4.11 Región Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo	86
4.12 Región de Magallanes y de la Antártica Chilena	88
4.13 Región Metropolitana	90
5. Evolución de los Requerimientos Habitacionales y Horizontes de Solución	92
5.1 Evolución de los requerimientos habitacionales	93
5.2 Proyección de necesidades y horizontes de solución	99

Carta del Presidente de la CChC

Santiago, Mayo de 2005

Desde sus inicios, la Cámara Chilena de la Construcción se propuso aportar al desarrollo del país y a la construcción del bienestar de su población desde la perspectiva de la actividad empresarial llevada a cabo por sus socios. En este contexto, el desarrollo habitacional es esencial, y es a nuestro juicio, uno de los pilares sobre los que debe sustentarse toda política social.

Es en razón de lo anterior que queremos poner el presente trabajo a disposición de las autoridades y de la comunidad en general. Creemos con humildad que este esfuerzo es un aporte para la toma de mejores decisiones en el ámbito de la política habitacional, las que incidirán directamente en el bienestar de cientos de miles de familias que hoy viven en condiciones inadecuadas.

Este trabajo, solicitado en su momento por el Comité de Vivienda de la CChC, fue realizado por nuestra Comisión Permanente de la Vivienda en estrecha colaboración con la Gerencia de Estudios de la Cámara. En él se busca hacer un diagnóstico exhaustivo de la situación habitacional en que se encuentran los chilenos, reflejando tanto los avances logrados como lo que queda por resolver. Con respecto a esto último, el estudio cuantifica los requerimientos habitacionales existentes en el país en los años 1998, 2000 y 2003, a partir de la información de las encuestas CASEN levantadas por el Ministerio de Planificación y Cooperación.

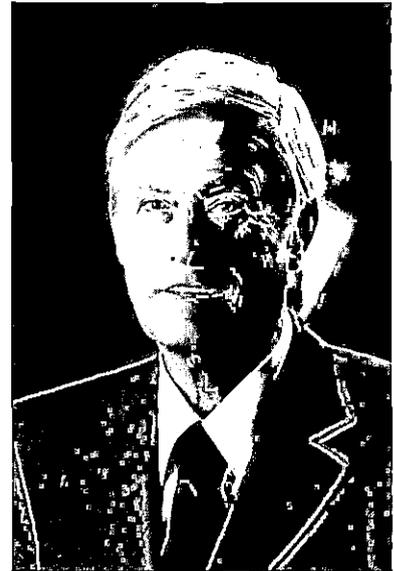
En una primera parte, el estudio describe la evolución del parque habitacional entre 1992 y 2002, para luego concentrarse en detalle en lo ocurrido en el quinquenio 2000-2004. En el segundo capítulo en tanto, se explica la metodología que hemos desarrollado para la contabilización de los requerimientos habitacionales, cuya aplicación tiene como producto los resultados a nivel nacional presentados en el capítulo 3 y luego desagregados por región en el capítulo 4. Finalmente, el capítulo 5 describe la evolución de los requerimientos en el pasado reciente, información que permite plantear distintos escenarios para la posible satisfacción de éstos.



Del análisis de las cifras y de las variables que inciden en ellas se deduce que la actual carencia habitacional es levemente superior a las 600 mil viviendas. Aunque sin ser comparable directamente, esta cifra es consistente con lo publicado recientemente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en un estudio hecho en base a los datos del último Censo de Población y Vivienda.

Existe en consecuencia un diagnóstico compartido, lo cual es muy valioso pues nos permite concentrar esfuerzos en la solución del problema. Más aún, pienso que estamos en condiciones de consensuar un plazo máximo en el cual nuestro país debe resolver su déficit de arrastre. Como se señala en este estudio, estimamos que este plazo no debería exceder los 5 años en el caso de las carencias habitacionales de las familias más vulnerables, del mismo modo como en 9 años deberían satisfacerse los requerimientos que se arrastran en el sector medio-bajo.

Como representantes de sector de la construcción queremos reiterar nuestro compromiso irrestricto con el bienestar de nuestros compatriotas, el que podemos ayudar a elevar considerablemente en el marco de una política habitacional moderna y eficiente. A través de la presente quiero invitar a las autoridades de gobierno, a los socios de la Cámara y a la comunidad en general, a que perseveremos en lograr los consensos necesarios que nos permitan satisfacer las carencias habitacionales acumuladas.




Otto Kunz Sommer
Presidente



Presentación

El subsidio a la demanda ha sido, desde mediados de la década del 70, un baluarte y un objetivo pertinaz de la política habitacional chilena, marcando así una continuidad ejemplar en los programas sectoriales. Distinto panorama tendríamos hoy en otras políticas sociales (salud, educación) si hubiera habido la claridad en cuanto a subsidiar a la demanda que ha demostrado el sector vivienda.

La política habitacional propiciada por la Cámara Chilena de la Construcción complementa este subsidio a la demanda, con la creación separada de un área asistencial, para aquellos grupos familiares que no cuenten con capacidad de ahorro; con la atención a quienes cuentan con capacidad de ahorro a través de un subsidio único en tiempo real cuando lo necesiten; con el desarrollo de un proceso de movilidad habitacional desde el primer eslabón de la cadena; y con el traspaso al sector privado de la función inmobiliaria y del crédito hipotecario de las viviendas subsidiadas. Considerando, por una parte, el incremento de los problemas de borde entre el área asistencial y la atendida por el subsidio a la demanda, con distorsiones y ruidos tanto en la oferta como en la demanda y en el mercado del suelo urbano, y por otra, la postergación histórica que ha sufrido el sector asistencial acumulando carencias habitacionales en el primer quintil de ingresos, debe asumirse la labor asistencial (fundamentalmente por medio de los fondos concursables) como un programa preferencial, finito, acotado en el tiempo hasta superar las carencias de arrastre.

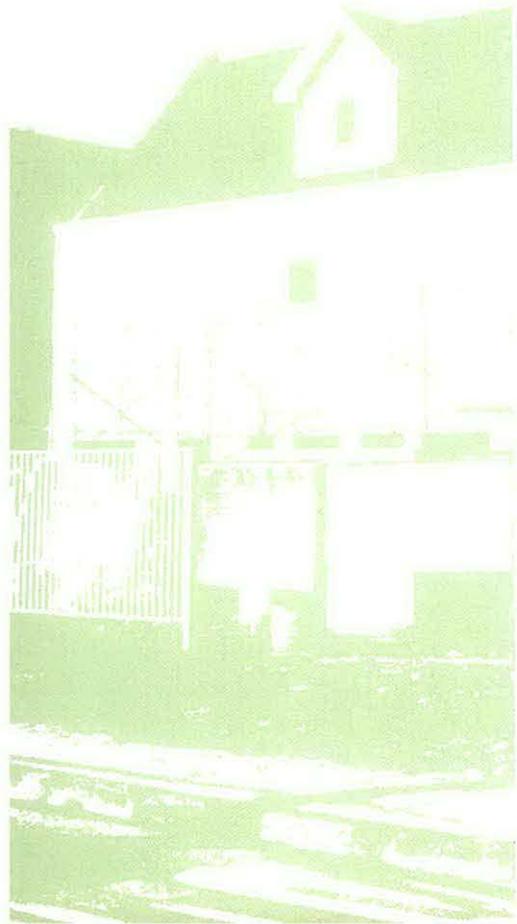
Este programa debe acoger urgentemente la compra de vivienda usada para atacar la inmovilidad acumulada, orientando los mismos recursos públicos a soluciones habitacionales de mejor estándar y permanencia, y aliviar de paso la escasez de suelo urbano.

Una vez superado el déficit, la demanda residual podrá ser atendida fundamentalmente por la enorme oferta de vivienda usada, despejando recursos para el subsidio a la demanda a quienes lo necesiten a través de un subsidio único en tiempo real, y para subsidios a la demanda dirigidos a inversiones de interés urbano.

Las soluciones asistenciales con los estándares actuales podrían tener un horizonte trunco en cuanto a su vigencia en el tiempo como bienes útiles a su propósito; hay un cada vez más maduro consenso para mejorar razonablemente esos estándares, con cargo a recursos fiscales solo prudentemente mayores que los actuales. En plazos acotados que este trabajo puntualiza, es posible superar las carencias de arrastre, instalando simultáneamente un inventario habitacional de mejor estándar, vigencia y permanencia.

Alberto Collados Baines

Presidente Comisión Permanente de la Vivienda





▾ CAPITULO
Desarrollo
Habitacional
Reciente

1



1.1 Evolución del Parque Habitacional entre 1992 y 2002

1.1.1 Viviendas Totales

Al analizar la evolución del parque habitacional en el largo plazo, la primera fuente de información a consultar son los censos de población y vivienda, los que permiten identificar con precisión la situación cuantitativa y cualitativa

del stock habitacional de un país. Como se muestra en la Tabla 1.1, entre 1992 y 2002 se contabilizó un aumento neto del parque equivalente a 1.030.103 viviendas, cifra largamente superior a las poco menos de 850 mil que se agregaron en los diez años previos.

En términos de tasa de crecimiento, en el período en cuestión el parque creció 30,6%, destacándose la primera y la cuarta región como las de mayor dinamismo (ver Gráfico 1.1). La región metropolitana en tanto tuvo un desempeño inferior al promedio en términos cuantitativos.

Tabla 1.1

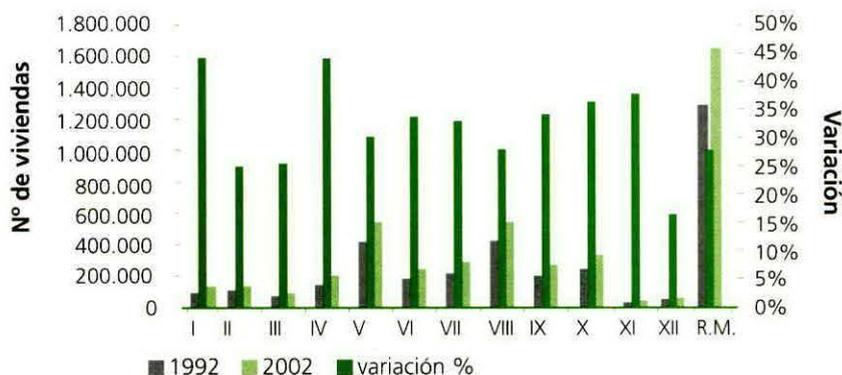
Viviendas totales 1992 - 2002

Región	1992			2002			Incremento Neto		
	Ocupadas	Desocupadas	Total	Ocupadas	Desocupadas	Total	Ocupadas	Desocupadas	Total
I	76.000	9.809	85.809	105.650	18.072	123.722	29.650	8.263	37.913
II	91.841	9.633	101.474	115.240	11.642	126.882	23.399	2.009	25.408
III	54.858	8.076	62.934	67.180	11.832	79.012	12.322	3.756	16.078
IV	117.830	15.768	133.598	163.010	29.577	192.587	45.180	13.809	58.989
V	351.832	57.194	409.026	436.901	95.740	532.641	85.069	38.546	123.615
VI	160.380	13.769	174.149	205.650	27.280	232.930	45.270	13.511	58.781
VII	191.669	17.562	209.231	243.348	34.844	278.192	51.679	17.282	68.961
VIII	393.155	22.038	415.193	486.875	44.510	531.385	93.720	22.472	116.192
IX	181.216	12.481	193.697	234.106	25.833	259.939	52.890	13.352	66.242
X	219.628	15.329	234.957	290.954	29.469	320.423	71.326	14.140	85.466
XI	19.354	2.425	21.779	26.229	3.783	30.012	6.875	1.358	8.233
XII	37.453	4.063	41.516	43.572	4.763	48.335	6.119	700	6.819
R.M.	1.235.787	50.699	1.286.486	1.557.356	86.536	1.643.892	321.569	35.837	357.406
PAIS	3.131.003	238.846	3.369.849	3.976.071	423.881	4.399.952	845.068	185.035	1.030.103

Fuente: INE

Gráfico 1.1

Viviendas totales y tasa de crecimiento por región



Fuente: INE

Como se muestra en la Tabla 1.2, el crecimiento del número de viviendas desocupadas alcanzó a 77,5% en el período, casi tres veces más que el crecimiento registrado por las unidades ocupadas. Es más, en esos diez años la proporción de viviendas desocupadas subió de 7,1 a 9,6%. Lo anterior se debe parcialmente a un aumento de la segunda vivienda, lo que es claro a partir del hecho que las regiones con mayor incidencia de viviendas desocupadas son la quinta y la cuarta. Con todo, la mayor incidencia de la desocupación es un hecho generalizado en prácticamente todas las regiones, lo que denota una situación menos agobiante en cuanto a las carencias habitacionales del país.

Tabla 1.2
% de crecimiento del parque habitacional e incidencia de la desocupación

Región	Variación %			Desocupadas / Total	
	Ocupadas	Desocupadas	Total	1992	2002
I	39,0%	84,2%	44,2%	11,4%	14,6%
II	25,5%	20,9%	25,0%	9,5%	9,2%
III	22,5%	46,5%	25,5%	12,8%	15,0%
IV	38,3%	87,6%	44,2%	11,8%	15,4%
V	24,2%	67,4%	30,2%	14,0%	18,0%
VI	28,2%	98,1%	33,8%	7,9%	11,7%
VII	27,0%	98,4%	33,0%	8,4%	12,5%
VIII	23,8%	102,0%	28,0%	5,3%	8,4%
IX	29,2%	107,0%	34,2%	6,4%	9,9%
X	32,5%	92,2%	36,4%	6,5%	9,2%
XI	35,5%	56,0%	37,8%	11,1%	12,6%
XII	16,3%	17,2%	16,4%	9,8%	9,9%
R.M.	26,0%	70,7%	27,8%	3,9%	5,3%
PAIS	27,0%	77,5%	30,6%	7,1%	9,6%

Fuente: INE

1.1.2 Viviendas particulares ocupadas

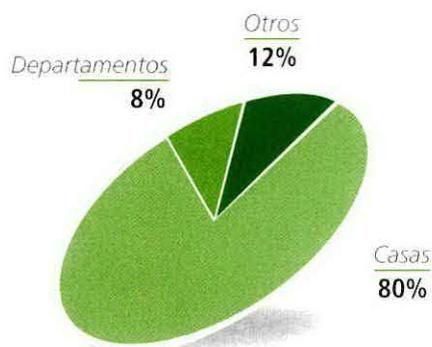
Restringiendo ahora el análisis a las viviendas particulares ocupadas, en 2002 el país contaba con casi 3,9 millones de unidades de este tipo (ver Tabla 1.3). De éstas, 83% correspondía a casas, el 12% a departamentos y 5% a otros tipos de viviendas (principalmente mejoras y mediaguas).

Tabla 1.3
Viviendas particulares ocupadas 1992 - 2002

Región	1992				2002			
	Casas	Deptos	Otros	Total	Casas	Deptos	Otros	Total
I	57.825	5.784	11.492	75.101	81.531	11.044	9.970	102.545
II	74.186	7.007	9.423	90.616	96.998	10.227	4.506	111.731
III	45.420	1.390	7.119	53.929	59.444	1.736	4.401	65.581
IV	100.053	1.560	14.373	115.986	146.515	3.057	10.006	159.578
V	274.803	34.686	38.005	347.494	343.055	60.273	19.800	423.128
VI	131.512	5.714	21.132	158.358	173.370	16.785	13.108	203.263
VII	163.292	1.727	25.089	190.108	217.677	7.117	15.275	240.069
VIII	330.551	15.285	44.427	390.263	426.658	28.133	26.188	480.979
IX	155.071	1.866	22.588	179.525	209.912	6.854	12.817	229.583
X	189.251	3.890	24.302	217.443	260.795	8.289	15.346	284.430
XI	16.959	214	1.832	19.005	23.248	311	1.388	24.947
XII	34.209	762	1.759	36.730	39.925	1.072	754	41.751
R.M.	913.037	174.698	139.063	1.226.798	1.146.351	313.090	72.422	1.531.863
PAIS	2.486.169	254.583	360.604	3.101.356	3.225.479	467.988	205.981	3.899.448

Fuente: INE

Gráfico 1.2
Composición del parque habitacional ocupado en 1992



Fuente: INE

Como se muestra en la Tabla 1.4, el número de viviendas semipermanentes se redujo en 154.623 unidades, merma que se repitió en todas las regiones del país, aunque con menor intensidad en la región de Tarapacá. Cabe destacar que el incremento neto de viviendas particulares ocupadas de 798.092 unidades incorpora la caída

Más allá del significativo crecimiento cuantitativo del parque habitacional, se destaca un notorio aumento del estándar de las unidades existentes entre 1992 y 2002 (ver Gráficos 1.2 y 1.3). En efecto, el número de viviendas en la categoría "otros" se redujo tanto en términos porcentuales como absolutos, siendo reemplazadas por unidades permanentes.

Gráfico 1.3
Composición del parque habitacional ocupado en 2002



Fuente: INE

Tabla 1.4
Cambios en la composición del parque habitacional ocupado 1992 - 2002

Región	Incremento				Variación %			
	Casas	Deptos	Otros	Total	Casas	Deptos	Otros	Total
I	tr3.706	5.260	-1.522	27.444	41,0%	90,9%	-13,2%	36,5%
II	22.812	3.220	-4.917	21.115	30,7%	46,0%	-52,2%	23,3%
III	14.024	346	-2.718	11.652	30,9%	24,9%	-38,2%	21,6%
IV	46.462	1.497	-4.367	43.592	46,4%	96,0%	-30,4%	37,6%
V	68.252	25.587	-18.205	75.634	24,8%	73,8%	-47,9%	21,8%
VI	41.858	11.071	-8.024	44.905	31,8%	193,8%	-38,0%	28,4%
VII	54.385	5.390	-9.814	49.961	33,3%	312,1%	-39,1%	26,3%
VIII	96.107	12.848	-18.239	90.716	29,1%	84,1%	-41,1%	23,2%
IX	54.841	4.988	-9.771	50.058	35,4%	267,3%	-43,3%	27,9%
X	71.544	4.399	-8.956	66.987	37,8%	113,1%	-36,9%	30,8%
XI	6.289	97	-444	5.942	37,1%	45,3%	-24,2%	31,3%
XII	5.716	310	-1.005	5.021	16,7%	40,7%	-57,1%	13,7%
R.M.	233.314	138.392	-66.641	305.065	25,6%	79,2%	-47,9%	24,9%
PAIS	739.310	213.405	-154.623	798.092	29,7%	83,8%	-42,9%	25,7%

Fuente: INE

de las viviendas semipermanentes, lo que implica que el crecimiento real del parque permanente fue de 952.715 entre casas y departamentos (considerando sólo las viviendas particulares ocupadas).

La Tabla 1.4 también refleja un crecimiento más que proporcional del número de departamentos, los que se incrementaron a una tasa casi tres veces superior a la mostrada por las casas (83,8% v/s 29,7%). Este hecho se repitió en todas las regiones del país salvo en Atacama, la única región del país donde el número de casas siguió aumentando más rápido que el número de departamentos.

El antes consignado mayor dinamismo en la construcción de departamentos se refleja en que la proporción de éstos sobre el parque permanente aumentó de 9,3 a 12,7% (ver Tabla 1.5). Obviamente son las regiones más densamente pobladas las que cuentan con mayores porcentajes, partiendo por la metropolitana y la quinta, las únicas con una incidencia del número de departamentos por sobre el promedio nacional.

Tabla 1.5
% de departamentos en relación con el total de viviendas permanentes

Región	Deptos / (Casas+Deptos)	
	1992	2002
I	9,1%	11,9%
II	8,6%	9,5%
III	3,0%	2,8%
IV	1,5%	2,0%
V	11,2%	14,9%
VI	4,2%	8,8%
VII	1,0%	3,2%
VIII	4,4%	6,2%
IX	1,2%	3,2%
X	2,0%	3,1%
XI	1,2%	1,3%
XII	2,2%	2,6%
R.M.	16,1%	21,5%
PAIS	9,3%	12,7%

Fuente: INE

Tabla 1.6
Nº y % de viviendas particulares ocupadas según condición de tenencia

Condición	1992		2002	
	Nº	%	Nº	%
Propia pagada	1.640.990	52,9%	2.059.288	52,8%
Propia pagándose	478.088	15,4%	767.911	19,7%
Arrendada	555.775	17,9%	688.610	17,7%
Otros	426.503	13,8%	383.639	9,8%
Total	3.101.356	100,0%	3.899.448	100,0%

Fuente: INE

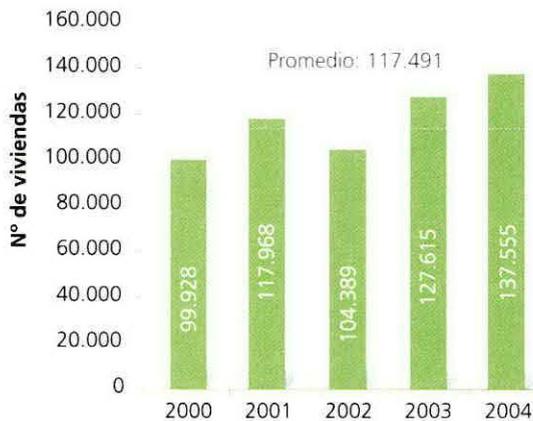
1.1.3 Condición de Tenencia de la Vivienda

Otro factor relevante de considerar es la condición de tenencia de las viviendas. Como se observa en la Tabla 1.6, entre 1992 y 2002 el número de viviendas habitadas por sus propietarios creció significativamente (más de 25%), aunque esta condición de tenencia mantuvo su participación sobre el total de viviendas particulares ocupadas (53%). Lo mismo ocurrió con el número de viviendas arrendadas, las que se sitúan levemente por debajo del 18% en ambos años.

El cambio más importante, tanto en términos estadísticos como desde una perspectiva social, fue el salto en el número de unidades habitadas por propietarios que se encontraban pagando su vivienda. Lo positivo es que este crecimiento se da en desmedro

del segmento "otros", el que está compuesto por unidades cedidas por servicios, unidades gratuitas y otras. El punto relevante es que estos cambios son señal de un mayor acceso a la vivienda propia en sectores de menores ingresos, lo que refleja directamente la activa labor subsidiaria llevada a cabo en el período.

Gráfico 1.4
Solicitudes de permisos de edificación



Fuente: INE

1.2 Desarrollo Habitacional 2000 - 2004

1.2.1 Permisos de Edificación

Debido a la extensión del período intercensal (10 años), lamentablemente este tipo de información no es del todo útil para un análisis de mediano y corto plazo. Por lo mismo, para este último tipo revisiones es necesario recurrir a otras fuentes de información, las que a pesar de ser menos precisas, tienen la ventaja de ofrecer una frecuencia considerablemente mayor.

En el plano habitacional, una de las referencias más utilizadas son las solicitudes de permisos de edificación. Con respecto a éstas, lo primero es reconocer que, tal y como lo indica su nombre, se trata de "solicitudes de permisos", es decir, sólo reflejan la intención de edificar y nada asegura que esa intención finalmente se materialice. Con todo, si bien año a año los permisos no necesariamente reflejan actividad constructora efectiva, en plazos más largos sí se observa una coincidencia relativamente mayor, aunque siempre los permisos terminan por ser superiores a la construcción efectiva.¹

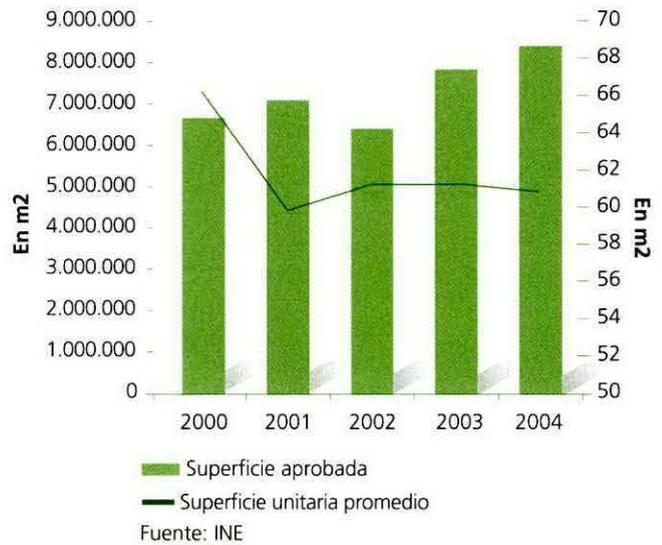
Establecido lo anterior, el análisis de la serie muestra un claro impulso ascendente en 2003 y 2004, años en que las solicitudes llegaron a 127.615 y 137.555 respectivamente. Como se muestra en el Gráfico 1.4, ambos años estuvieron muy por sobre el promedio del pasado quinquenio, creciendo 22,2% anual en 2003 y 7,8% en 2004.

1. En compensación, se debe consignar que existe un número indeterminado de viviendas que se construyen sin permiso de edificación.

En términos de superficie aprobada, la evolución en lo más reciente ha sido prácticamente igual a la del número de viviendas. Esto queda claro a partir del Gráfico 1.5 que muestra que en 2002 – 2004 la superficie unitaria promedio se mantuvo siempre muy cerca de los 61 m² en promedio. Ahora bien, entre 2000 y 2001 sí se verifica una caída importante de 66,4 a 59,8 m². En este contexto, si bien no es extraño que esta serie muestre variaciones de un año a otro, de todos modos se debe consignar la existencia de una leve disminución en la superficie promedio en el último quinquenio en comparación con años anteriores. Específicamente, en el período 1994-1999 el promedio fue de 63,2 m², en tanto que en el lapso 2000 – 2004 este valor bajó a 61,7 m².

Gráfico 1.5

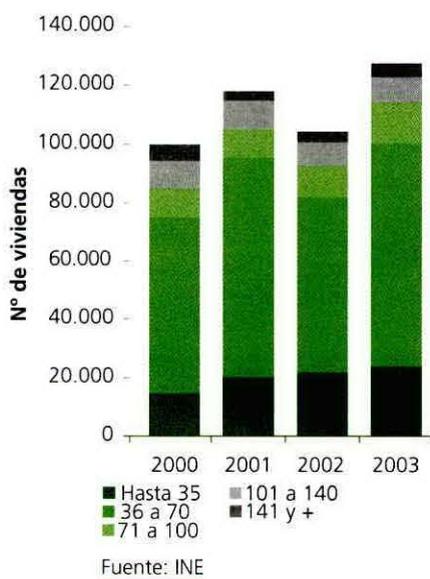
Superficie aprobada total y promedio por vivienda



La información disponible permite desagregar, por lo menos hasta 2003, la cantidad de viviendas aprobadas por tramo de superficie. Como se observa en el Gráfico 1.6, las viviendas de menos de 35 m² y hasta 70m² son las de mayor incidencia, acumulando en conjunto, casi el 80% del total.

Gráfico 1.6

Viviendas autorizadas por tramo de superficie



Analizando como ha ido cambiando en los últimos años la composición de los permisos de edificación, en la Tabla 1.7 se muestra la incidencia de cada tramo de superficie en el total de viviendas aprobadas. En ella se verifica una tendencia creciente de la cantidad de viviendas en el tramo de menos de 35 m², así como una caída continua en los tramos de 101 a 140 m² y en el de 140 m² y más. Los dos hechos antes descritos implicarían con certeza una caída en la superficie promedio para cada año, pero esto último no se da en forma tan clara ya que el tramo más importante (entre 36 y 70 m²) no registra una tendencia clara en sentido alguno, situación que viene a atenuar los efectos anteriores.

De todos modos, lo que es claro bajo cualquier perspectiva es que las solicitudes de permisos se concentran en viviendas de menos de 70 m². Este

Tabla 1.7

% de viviendas por tramo de superficie sobre el total de viviendas aprobadas en cada año

m ² / año	2000	2001	2002	2003	Promedio
Hasta 35	14,6%	17,1%	20,8%	18,6%	17,8%
36 a 70	60,4%	63,7%	57,6%	59,8%	60,5%
71 a 100	9,9%	8,2%	10,3%	11,0%	9,9%
101 a 140	9,3%	8,2%	7,7%	6,8%	8,0%
141 y +	5,7%	2,8%	3,5%	3,7%	3,9%

Fuente: INE

tramo abarca como mínimo el 75% del total en 2000 y como máximo el 81% en 2002. En términos absolutos el número de viviendas aprobadas bajo el umbral de los 70 m² se mantuvo en estos cuatro años entre 75 y 100 mil unidades.

1.2.2 Actividad Habitacional Subsidiada

Lo antes señalado respecto de la superficie promedio de las viviendas está directamente relacionado con la actividad inmobiliaria subsidiada por el Estado, la que tiene una incidencia determinante en términos del número de viviendas que año a año se agregan al parque habitacional. En efecto, en los últimos 5 años la labor subsidiaria se tradujo en un promedio de 77.529 viviendas anuales, entre unidades de contratación fiscal terminadas y subsidios habitacionales pagados por el Estado.

En este punto es preciso detenerse y aclarar la diferencia entre lo que se conoce como “viviendas contratadas y subsidios otorgados” y lo denominado “viviendas terminadas y subsidios pagados”. El primer concepto incluye todas aquellas unidades de contratación fiscal cuya construcción fue licitada y adjudicada en un determinado período, además del total de subsidios habitacionales asignados en ese mismo período a través de los programas existentes. En otras palabras, la contratación de viviendas y la asignación de subsidios en cierto modo refleja la “intención” de la autoridad en términos de la actividad habitacional que busca apoyar subsidiariamente en un año dado.

Las diferencias con el segundo ítem parten por el hecho de que la contratación de una vivienda no necesariamente implica que su construcción y término tendrá lugar el mismo año, del mismo modo como un determinado subsidio no necesariamente será cobrado por el beneficiario en el mismo año en que fue asignado. Establecido lo anterior, es evidente que en un año dado ambas cifras no tienen porque coincidir, toda vez que se trata de acciones que pueden estar bastante alejadas en el tiempo. En otras palabras, la “intención” no tiene porqué coincidir temporalmente con la “materialización” de ésta.



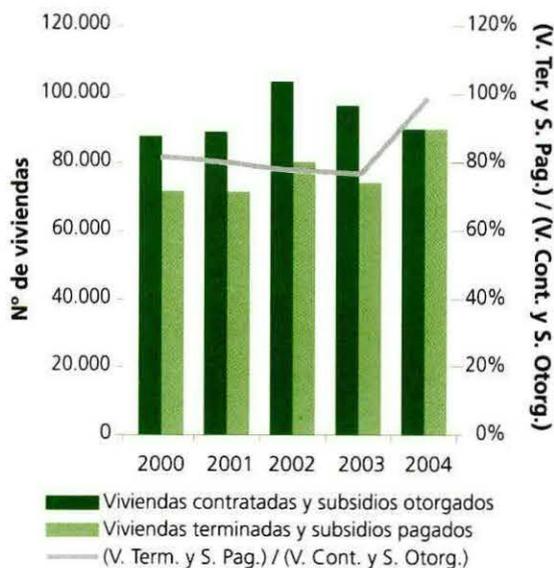
Ahora bien, si la anterior fuese la única diferencia efectiva entre ambos conceptos, de todas formas debería existir cierta congruencia entre uno y otro una vez que el sistema entra en régimen. Así, en un período de por ejemplo 5 años, el número de viviendas contratadas y subsidios otorgados debería no debería ser muy distinto al de viviendas terminadas y subsidios pagados. No obstante, como se observa en el Gráfico 1.7, esto último ciertamente no es así. En éste se observa que con la excepción de lo ocurrido en 2004, el número de “materializaciones” fue levemente inferior al 80% de las “intenciones”.²

La razón principal detrás de este fenómeno es que un significativo número de subsidios simplemente no es cobrado por los beneficiarios, lo que se puede explicar desde múltiples perspectivas. Por ejemplo, el no cobro de un subsidio puede atribuirse a un legítimo desistimiento del beneficiario, a un descuido, al incumplimiento de otros requisitos o incluso a la incapacidad de cobrarlo ya sea por fallecimiento o enfermedad. Por otra parte, también es posible que el individuo subsidiado no logre encontrar una vivienda que

responda a sus necesidades particulares, muchas veces porque la excesiva rigidez de los programas habitacionales lo obligaría a comprar una vivienda que no quiere o a buscar alternativas como el arriendo.

En relación con el caso particular del año 2004 en que la materialización fue prácticamente igual al número de intenciones, esta situación se debió a la relativa reducción en el número de viviendas contratadas y subsidios otorgados, junto

Gráfico 1.7
Evolución de la labor habitacional subsidiada



Fuente: MINVU

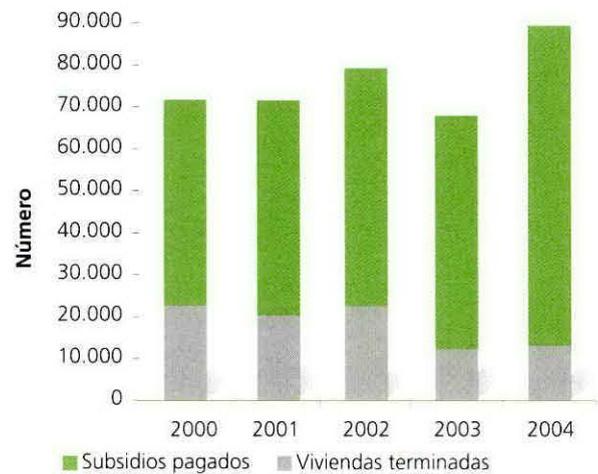


2. El promedio de materialización entre 1990 y 2004 asciende a 83,3%.

con la puesta al día de varios proyectos de vivienda asistencial sin deuda. Estos últimos proyectos, iniciados por primera vez a partir de 2001, registraban a esa fecha un retraso importante debido a su difícil implementación en la etapa de despegue.

Separando ahora los subsidios pagados de las viviendas de contratación fiscal terminadas en el período, el Gráfico 1.8 muestra la creciente incidencia de los subsidios pagados sobre el total de la labor habitacional. De esta manera, ya en los años 2003 y 2004 comienza a ser evidente en la práctica la decisión gubernamental de abandonar la contratación directa de soluciones habitacionales, dando paso a una mayor participación de la actividad privada.

Gráfico 1.8
Evolución de la labor habitacional subsidiada según tipo de apoyo estatal



Fuente: MINVU

A continuación, para el análisis de la evolución y composición del número de viviendas terminadas y de subsidios pagados en los últimos años, se propone agrupar los múltiples programas habitacionales existentes en dos grandes grupos: la vivienda asistencial y la subsidiada. La diferencia conceptual entre cada grupo pasa por el costo de las viviendas y por el grupo objetivo que buscan atender. Específicamente, la vivienda asistencial es la destinada a grupos de menores ingresos con escasa capacidad de ahorro y con ingresos insuficientes para servir adecuadamente un crédito. La vivienda subsidiada en tanto, es la que también se conoce como "de mercado", donde el segmento objetivo para su asignación son familias de ingresos suficientes como para enterar un ahorro mayor y servir posteriormente un crédito hipotecario.³

3. La actual estructura de programas permite diferenciar fácilmente entre programas con y sin deuda, pero esta asociación no se puede hacer directamente de acuerdo a la antigua estructura.

Se hace esta agrupación a fin de simplificar el análisis, ya que más allá del alto número de programas existentes, en el período se realizó también una reforma sustantiva al sistema en la que se crearon nuevos programas, en tanto otros fueron reformulados o incluso eliminados. Por lo mismo, mostrar una evolución por programa sería confuso e inconducente.

La agrupación propuesta se explica en detalle en la Figura 1.1. Todos los programas se asignan íntegramente a uno de los dos grupos, salvo en el caso de las Viviendas básicas Serviú, de las cuales el 60% es considerado asistencial y el restante 40% vivienda subsidiada. Esto último por cuanto este programa atendía a un amplio rango de beneficiarios que incluía a ambos segmentos objetivos.

Figura 1.1
Clasificación propuesta para los distintos programas habitacionales

Viviendas Serviú	Vivienda Básica *	■ ■	■ Vivienda Asistencial ■ Vivienda Subsidiada
	Vivienda Progresiva	■	
	VSDSD	■	
Subsidios Otorgados	General Unificado	■	
	P.E.T	■	
	Rural	■	
	Nueva Básica	■	
	Progresiva I Etapa	■	
	Progresiva II Etapa	■	
	Leasing	■	
	Fondo Concursable	■	

* Distribución de Vivienda Básica: ■ 60% ■ 40%

Hecha la distinción antes descrita, el Gráfico 1.9 muestra la evolución de la labor habitacional subsidiada en el período 2000 – 2004 según tipo de solución habitacional. En este gráfico también queda en evidencia hacia fines del período otra de las decisiones políticas tomadas por el ministerio en los últimos años, cual es centrar la mayor parte de su presupuesto en el financiamiento de soluciones asistenciales. Si bien esta medida ya era clara en las metas de asignación propuestas para cada año, recién al año 2005 ésta comenzó a materializarse en forma efectiva. Con todo, y como se señaló más arriba, el elevado número de viviendas asistenciales cuyos subsidios fueron pagados en 2004 también refleja en parte la puesta al día de proyectos atrasados.

Gráfico 1.9

Evolución de la labor habitacional subsidiada según tipo de solución



Fuente: Elaboración propia en base a datos MINVU

1.2.3 Desarrollo del Mercado Inmobiliario sin Subsidio

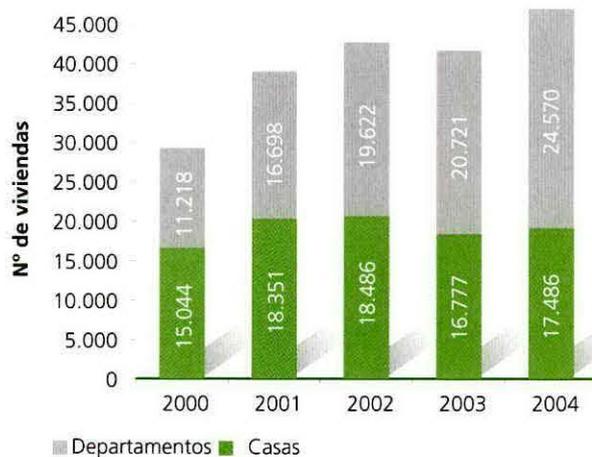
En cuanto al desarrollo del mercado inmobiliario sin subsidio, lo primero es consignar la dificultad que reviste su análisis, toda vez que no existen estadísticas que permitan dimensionarlo con exactitud. De hecho, la estrategia más utilizada para esto ha consistido en restar del total de permisos de edificación aprobados en un año la labor habitacional subsidiada durante el mismo, obteniendo por diferencia una noción aproximada del tamaño de este mercado.

Este método permite tener una idea razonable de la magnitud del desarrollo habitacional netamente privado, aunque cuenta con algunas desventajas. La primera es que, como se mencionó más arriba, la estadística de solicitudes de permisos de edificación sólo refleja la intención de construir una vivienda, y no necesariamente su materialización efectiva. Por otro lado, válido es preguntarse si la diferencia más apropiada es la existente entre permisos y viviendas contratadas y subsidios otorgados, o la existente entre permisos y viviendas terminadas y subsidios pagados. A priori ambas alternativas tienen ventajas y desventajas, y ninguna parece ser estrictamente superior a la otra.

Dicho lo anterior, en este caso se opta por un camino alternativo, utilizando para estos efectos la estimación de ventas del mercado inmobiliario sin subsidio. Se hace esto a pesar de que las ventas en un determinado año, no tienen una relación uno a uno con la inversión inmobiliaria, ni menos con el número de nuevas unidades agregadas al stock. Así, lo que se busca medir es el número de nuevos propietarios que se suman cada año en este segmento.

Cabe destacar que la medida más completa de las ventas del mercado inmobiliario sin subsidio corresponde a la estimada por la CChC a partir de datos entregados por sus socios a lo largo del país. En este contexto, si bien la información recavada en ningún caso corresponde al universo de las ventas, los avances recientes en términos de cobertura permiten hoy estimar con razonable precisión una estadística a nivel nacional.

Gráfico 1.10
Ventas estimadas del mercado inmobiliario sin subsidio



Fuente: CChC

Como se muestra en el Gráfico 1.10, con posterioridad a la crisis asiática el mercado inmobiliario sin subsidio ha venido recuperándose vigorosamente, salvo en 2003 cuando se produjo una leve desaceleración. El crecimiento promedio anual en el período alcanzó a 13,2%, llegando en 2004 a un total de ventas estimadas de 42.056 unidades. Este crecimiento medio de 13,2% ha sido liderado principalmente por el buen desempeño en el mercado de departamentos cuyas ventas aumentaron a un promedio de 22,6%, mientras que la venta de casas sólo lo hizo en 4,4%. Lo anterior tiene como corolario el que en 2004 las ventas de departamentos llegaron a 58,4% del total, en circunstancias en que en 2000 esa proporción era de sólo 42,7%.

Ahora bien, a pesar de la elevada cobertura de la muestra utilizada para estimar las ventas inmobiliarias, igualmente persisten dos inconvenientes que se deben considerar al derivar conclusiones a partir de la información presentada. La primera es que esta estadística no incluye la incorporación de nuevas unidades gestionadas personalmente por sus dueños al encargar directamente la construcción de una vivienda. Esto por cuanto la serie de ventas que recoge la CChC corresponde sólo a viviendas comercializadas, y por tanto subestima el número total de propiedades habitacionales que se incorporan anualmente. No obstante, se piensa que esta situación debiese ser compensada parcial o totalmente por el hecho que las estadísticas recogidas incluyen una parte, aunque muy menor, del mercado subsidiado.

1.2.4 Evolución Conjunta de la Actividad

Dicho lo anterior, el paso siguiente es construir una serie que muestre la evolución conjunta de la situación habitacional del país, incorporando tanto al segmento subsidiado como al que no requiere de este tipo de apoyo. Una buena manera de hacer esto es sumando en cada año las ventas del mercado inmobiliario si subsidio con el número de viviendas terminadas y el número de subsidios pagados.

Ciertamente una medida de este tipo no representa el volumen de la actividad constructora, como tampoco representa fielmente el número de nuevas viviendas físicas agregadas al parque habitacional. Lo que se hace con esto es tener un valor estimado de la cantidad de nuevos propietarios que se incorporan año a año.⁴



4. En el caso de la vivienda como inversión, el que alguien la haya comprado implica que por lo menos en el mediano plazo ésta será habitada por un arrendatario que resolverá así su situación habitacional particular.

En este contexto, el Gráfico 1.11 muestra el positivo desempeño de este indicador especialmente hacia fines del período, con un año 2004 en que la suma total alcanzó a 131.520, 17,6% más que en 2003. Como se señaló antes, este buen desempeño se debió al excelente registro tanto en el segmento con subsidio como en el netamente privado, los que registraron crecimientos anuales de 20,4 y 12,2% respectivamente.

Tomando el conjunto del quinquenio, la labor habitacional subsidiada muestra un crecimiento promedio anual de 6,2%, en tanto que el segmento sin subsidio muestra un incremento promedio de 13,2%. Lo anterior se explica por cuanto la actividad sin subsidio es marcadamente más sensible al ciclo económico que la labor habitacional subsidiada. De esta manera, en la medida en que a partir de 2001 la economía nacional comenzó a repuntar, poco a poco también comenzaron a hacerlo las ventas inmobiliarias, hecho en el que también ayudó el bajo nivel de las tasas de interés en el período. En cambio, el segmento subsidiado muestra un desempeño relativamente menos dinámico, lo que no hace otra cosa que reflejar el mayor grado de neutralidad del gasto público en relación con el ciclo económico. Lo anterior debiese ser más claro aún a la luz de la política de superávit estructural implementada por el gobierno.

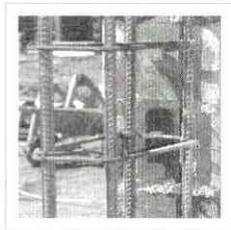


Gráfico 1.11
Evolución conjunta de la actividad habitacional 2000-2004



Fuente: Elaboración propia en base a MINVU CCHC

Con todo, salvo en el caso del año 2000 en que la labor subsidiada aportó más del 73% de las nuevas viviendas adquiridas, la participación de cada segmento se mantuvo relativamente constante, con un 32% para el sector sin subsidio y con el 68% restante para el segmento cofinanciado por el Estado.

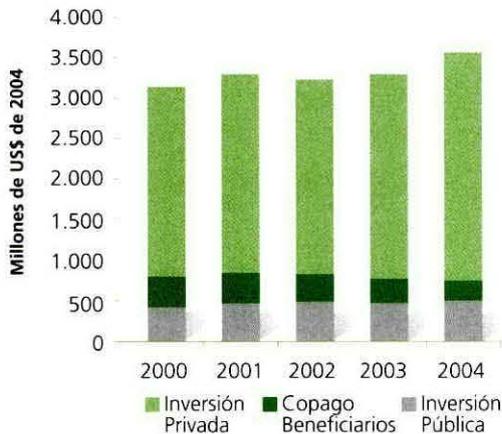
1.2.5 Inversión en Construcción

Finalmente, desde la perspectiva de la inversión en construcción, las proporciones en que se divide el desarrollo habitacional es totalmente la opuesta. En efecto, mientras el segmento con subsidio aporta el 68% de las viviendas en términos cuantitativos, en términos de inversión este sector sólo aporta el 24% en promedio.

Como se muestra en el Gráfico 1.12, se estima que la inversión en construcción habitacional osciló en el período entre los US 3.100 y los US 3.600 millones de dólares.⁵ De estos montos el 14% en promedio fue aportado por el Estado, mientras que un 10% adicional es financiado por el copago de los beneficiarios de programas habitacionales.

A primera vista las participaciones de cada segmento parecen ser bastante estables a lo largo del quinquenio, aunque de todos modos se evidencia un leve pero persistente descenso del ítem copago de beneficiarios. Lo anterior es otra de las consecuencias visibles de las modificaciones a la política habitacional implementadas a partir de 2001, las que concentraron con mayor énfasis los recursos públicos en aquellos programas orientados a familias económicamente vulnerables. Esto último se tradujo en menores recursos para programas dirigidos al estrato inmediatamente superior, lo que ha redundado en una menor inversión habitacional en este tramo. Cabe destacar que en estos últimos programas los beneficiarios aportan entre el 60 y el 90% del valor de la vivienda adquirida.

Gráfico 1.12
Inversión en construcción según origen del financiamiento



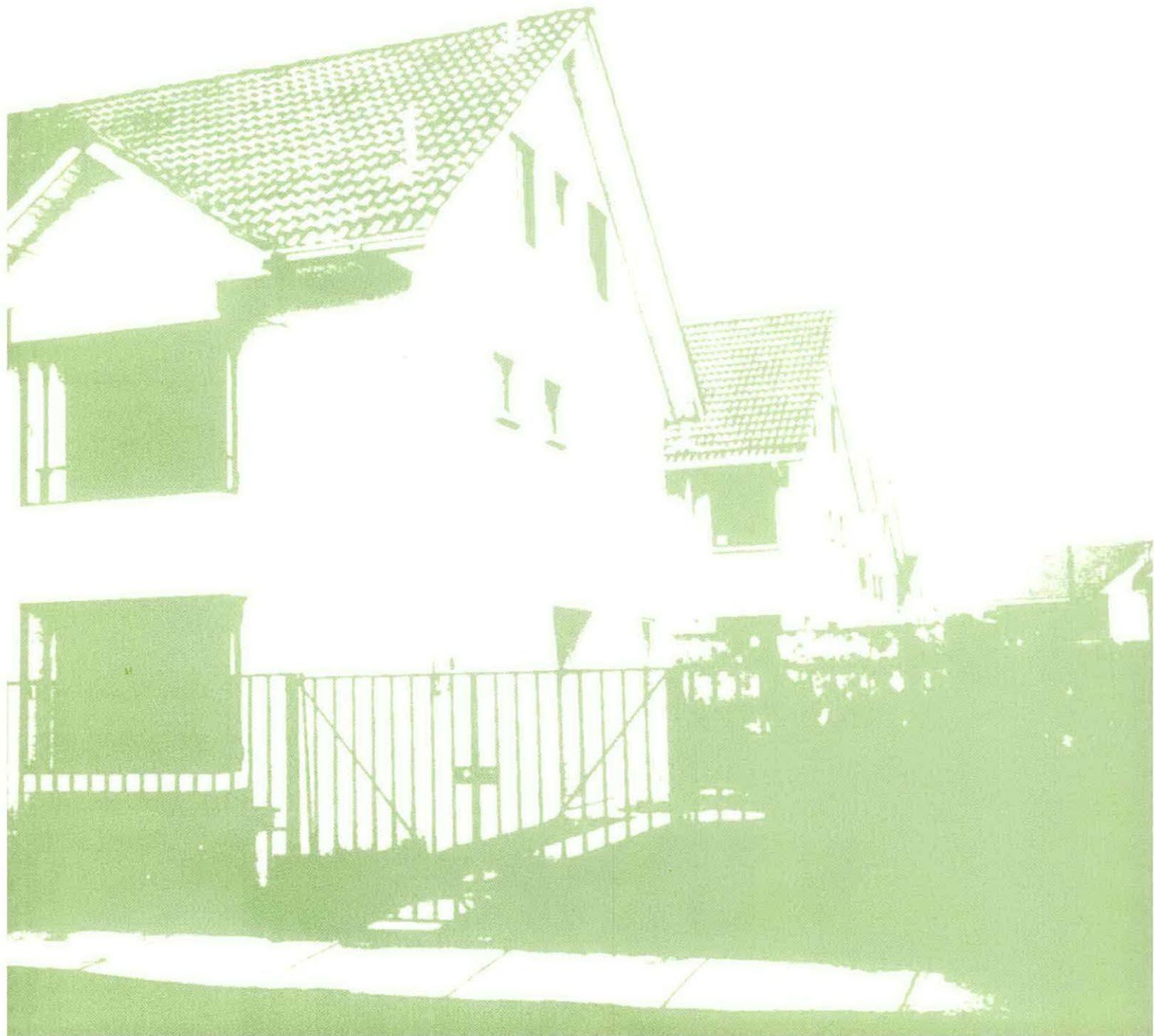
Fuente: CChC

5 Estas cifras corresponden sólo a la inversión en construcción, no incluyen el valor de los terrenos.

▣ CAPITULO
Requerimientos
Habitacionales:

Metodología
Propuesta para su
Estimación

2



2.1 Consideraciones Previas

Clave al momento de hacer un balance de la situación habitacional de un país es determinar las carencias existentes en este ámbito. En este trabajo, lo que se intenta es determinar, con la mayor precisión posible, la magnitud de las necesidades y las características de quienes las sufren. Lo anterior, en el entendido que un buen diagnóstico del problema es el primer paso para su solución.

Para efectos del cálculo de los requerimientos habitacionales existentes en el país, en este trabajo se utilizan como referencia principal las bases de datos provenientes de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN), levantada por el Ministerio de Planificación y Cooperación (MIDEPLAN) en los años 1998, 2000 y 2003. La razón para esto radica en que esta fuente de información:

- Permite distinguir con precisión la diferencia entre hogares y núcleos familiares
- Entrega información respecto del ingreso de las personas y hogares
- Al realizarse cada 2-3 años, ofrece una periodicidad adecuada para efectos del monitoreo del avance en materia habitacional

Lo anterior en ningún caso implica que la CASEN sea la única fuente de información válida. Al contrario, su uso permite complementar el análisis realizado a partir de otras fuentes de información como por ejemplo, el Censo de Población y Vivienda de 2002. En efecto, recientemente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo presentó un completo y valioso estudio que incluye una medición de los requerimientos habitacionales a partir del último censo.¹

Respecto de la medición de los requerimientos, lo primero es destacar que se trata de una tarea compleja, principalmente porque para hacerlo es necesario establecer previamente una serie de consideraciones en cuanto a qué situaciones serán a la postre calificadas como requerimientos habitacionales. El enfoque tradicional utilizado en la gran mayoría de los estudios de este tipo parte por separar los requerimientos dependiendo si el origen de éstos es de tipo cualitativo o cuantitativo. El primer criterio apunta a calificar los requerimientos de acuerdo a si la vivienda ofrece o no las condiciones mínimas de habitabilidad que se requiere para vivir dignamente. El segundo en tanto, pretende determinar las necesidades habitacionales a partir de la existencia de hogares y/o núcleos familiares que viven como allegados.

1 MINVU (2004), El Déficit Habitacional en Chile: Medición de requerimientos de vivienda y su distribución espacial.

Cabe destacar que en este análisis no será considerada como requerimiento habitacional la situación de quienes arriendan la vivienda que habitan, salvo en aquellos casos en que esa vivienda arrendada no cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad. En este sentido, se asume que la familia que arrienda una vivienda adecuada ya tiene resuelta su situación habitacional, aún cuando no esté a gusto con su situación y aspire a la casa propia. De esta manera, la suma de los requerimientos de origen cualitativo y cuantitativo permite determinar el número de nuevas viviendas que se necesitaría construir en el país para paliar esta carencia. Ahora bien, que el número de requerimientos sea equivalente al número de nuevas viviendas necesarias de construir, no implica que cada una de estas necesidades deba ser satisfecha directamente a través de la adquisición de una vivienda nueva.

De hecho, en muchos casos sería preferible que las familias carentes resuelvan la situación a través de la compra de una vivienda usada y que sean los antiguos habitantes de esta última quienes adquieran una nueva. Esto último es particularmente importante en el caso de quienes requieran de apoyo estatal para solucionar su situación, donde lo ideal es la asignación eficiente de un subsidio a la demanda que les permita optar por la alternativa que mejor satisfaga sus necesidades particulares.

En este contexto, al iniciar la estimación de los requerimientos habitacionales, es preciso detenerse y explicitar algunos términos que se utilizarán en lo que sigue:²

- **Vivienda:** Todo local ubicado en un terreno o sitio, que haya sido construido o dispuesto para el alojamiento de una o varias personas, que constituyan uno o más hogares particulares. Se caracteriza por tener un acceso independiente y separado, lo que significa que sus habitantes no necesitan pasar por recintos de otra vivienda para acceder a la propia desde el espacio público.

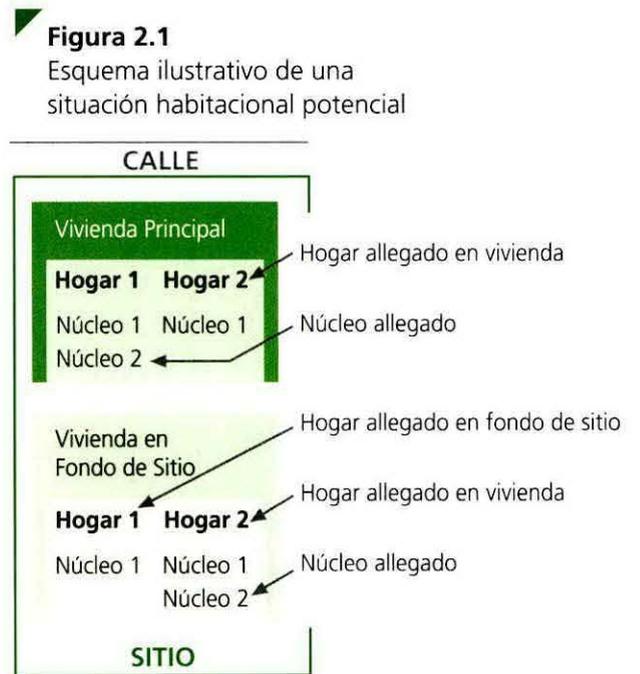
- **Hogar:** Persona o grupo de personas, con o sin vínculos de parentesco, que habitualmente hacen vida en común, es decir, que habitan en la misma vivienda y que tienen un presupuesto común de alimentación.



² Las definiciones presentadas son las que utiliza MIDEPLAN. Se tomó esta opción debido a que es con estos criterios que se procesa la encuesta CASEN. De todos modos, éstas no difieren mayormente de las usadas en otros estudios.

- **Núcleo Familiar:** Es una parte del hogar, donde un hogar puede estar compuesto por uno o más núcleos familiares. El núcleo puede estar constituido por una pareja de hecho o legal, a la que se suman sus hijos (dependientes económicamente o no) siempre y cuando éstos últimos no tengan pareja ni descendientes que vivan en la misma vivienda (de tenerlos pasan a conformar un nuevo núcleo). Podrán ser parte del núcleo familiar antes descrito, los menores de 18 años que no tengan ascendientes directos en el hogar y que dependan económicamente de la pareja.

Para ejemplificar lo anterior se presenta la Figura 2.1, en la que se tiene dos viviendas en un mismo sitio. La vivienda principal es habitada por dos hogares, donde el hogar principal está conformado a su vez por dos núcleos familiares. Del mismo modo, la vivienda en fondo de sitio también es habitada por dos hogares distintos, donde el hogar allegado (no principal) está compuesto por dos núcleos. Así las cosas, en este caso se cuenta con un sitio, dos viviendas, cuatro hogares y seis núcleos familiares.



La existencia de situaciones habitacionales tan complejas como la presentada en la Figura 1 exige ser muy cuidadosos al momento de estimar los requerimientos habitacionales a fin de evitar la doble contabilización. En el presente estudio se evita sobreestimar los requerimientos procesando en primer término la información de los núcleos allegados o secundarios (Núcleo 2) y luego la de los hogares allegados (Hogar 2). Finalmente, al analizar las características de las viviendas, sólo se considera a los hogares que se identifican como los principales de la vivienda (Hogar 1). De esta manera los requerimientos estimados de orden cualitativo y cuantitativo sí podrán ser sumados para obtener una estimación total de los requerimientos.

2.2 Requerimientos Cualitativos

Para efectos de la cuantificación de los requerimientos habitacionales de acuerdo a criterios cualitativos, en este trabajo se opta por mantener las clasificaciones propuestas por MIDEPLAN³ en cuanto a la materialidad y el saneamiento de las viviendas. Sin embargo, también se tendrá en consideración el tipo de vivienda (casa, departamento, mediagua, etc.). Cabe destacar que estos criterios se utilizarán para evaluar las características de todas las viviendas, sean éstas principales o en fondo de sitio.⁴

2.2.1 Índice de Materialidad

Como se señaló, para evaluar la materialidad de las viviendas se optó por seguir la propuesta de MIDEPLAN, la que utiliza las características de los muros de la vivienda como principal variable de análisis. Cabe destacar que la encuesta CASEN, además de contener información sobre el material de construcción de pisos, muros y techos, entrega también datos sobre el estado de conservación de éstos, a diferencia de la información de origen censal.

El primer paso entonces es calificar los distintos tipos de piso, muro y techo de acuerdo a su material de construcción y a su estado de conservación. Como se observa en Cuadro 2.1, en el caso de los muros, éstos serán considerados malos en caso de estar contruidos con desechos o en el caso de que su estado de conservación sea malo, independiente del material de construcción.⁵

Cuadro 2.1
Clasificación de los componentes de la vivienda acuerdo a su material de construcción y estado de conservación

Clasificación	Muro	Techo	Piso
Bueno (B)	Ladrillo, concreto, albañilería de piedra, tabique forrado, adobe	Teja, tejuela, losa, zinc, pizarreño con cielo interior	Radier revestido o no, madera sobre soleras o vigas
Aceptable (A)	Barro, quincha o pirca, tabique sin forro	Zinc o pizarreño sin cielo interior, paja, coirón, totora	Madera, plástico o pastelones directamente sobre tierra
Malo (M)	Desecho o cualquier material si la conservación es mala	Fonolita o Desecho, o cualquier material si la conservación es mala	Piso de tierra o cualquier material si la conservación es mala

³ MIDEPLAN (1999), Situación Habitacional en Chile 1990-1998, Documento N° 6, División Social.

⁴ Otros estudios consideran a la vivienda en fondo de sitio como una variante del allegamiento. En este caso, dichas viviendas serán evaluadas en términos de si ofrecen o no las condiciones mínimas para ser habitadas.

⁵ Por ejemplo, el estado de conservación de un muro será calificado como malo si es que éste presenta grietas profundas y/o está inclinado, carcomido en su bases o con perforaciones de lado a lado.

A partir del cuadro anterior se construye un índice de materialidad que considera en conjunto las clasificaciones de los componentes de la vivienda. Como se mencionó anteriormente y como se observa en el Cuadro 2.2, es la clasificación del muro de la vivienda lo que la hace finalmente ser considerada deficitaria o no. Es decir, sin importar las características o estado de techos o piso (B o A o M), si los muros son malos la vivienda será calificada como deficitaria, lo que implica que es necesario reemplazarla. En cambio, si los muros son buenos o aceptables, el hecho que el techo y/o el piso no lo sean dejará a la vivienda con un índice de materialidad de recuperable.



Cuadro 2.2

Conformación del índice de materialidad de la vivienda según la calificación conjunta de sus componentes

Índice de Materialidad	Muro	Techo	Piso
Buena	B	B	B o A
Aceptable	A	B o A	B o A
	B	A	B o A
Recuperable	B o A	B o A	M
	B o A	M	B o A
	B o A	M	M
Deficitaria	M	B o A o M	B o A o M

2.2.2 Índice de Saneamiento

También siguiendo la propuesta de MIDEPLAN, el índice de saneamiento se construye clasificando las viviendas de acuerdo a la disponibilidad de agua, sistema de eliminación de excretas y energía eléctrica. Al igual que en el caso de la materialidad, cada uno de los factores antes mencionados es calificado como bueno, aceptable o malo, para luego construir el índice combinando estos tres factores.



Por ejemplo, como se observa en el Cuadro 2.3, la disponibilidad de agua será considerada mala cuando el acceso a ella provenga de ríos o vertientes,⁶ o cuando no haya una llave al interior de la vivienda o del sitio. Lo mismo cuando la eliminación de excretas sea a través de una letrina, pozo negro o no se disponga de sistema.

Cuadro 2.3

Clasificación del acceso a servicios básicos de acuerdo al origen y calidad del servicio

Clasificación	Agua	Sistema de eliminación de excretas	Energía eléctrica
Bueno (B)	Red pública	WC conectado a alcantarillado	Red pública
Aceptable (A)	Pozo o noria	WC conectado a fosa séptica	Generador u otra fuente
Malo (M)	Río, vertiente u otra, o cualquiera de los anteriores cuando el sistema de distribución sea "por acarreo"	Letrina sanitaria o pozo negro, o "no dispone"	Red pública sin medidor o no dispone

El índice de saneamiento se construye combinando las calificaciones antes descritas de acuerdo a los criterios explicitados en el Cuadro 2.4. Del mismo modo como los muros eran la variable crítica en el caso del índice de materialidad, en este caso el acceso a agua es el que determina si una vivienda es deficitaria o no. En otras palabras, si la disponibilidad de agua es mala, la vivienda será deficitaria desde la perspectiva del saneamiento. En el caso en que el acceso a agua sea bueno o aceptable, si la disponibilidad de sistema de eliminación de excretas y la de energía eléctrica es calificada como mala, la vivienda obtendrá un índice de "menos que regular".

Cuadro 2.4

Conformación del índice de saneamiento de la vivienda según la calificación conjunta de su acceso a distintos servicios básicos

Índice de Saneamiento	Disponibilidad de		
	Agua	Sistema de eliminación de excretas	Energía eléctrica
Buena	B	B	B o A
Aceptable	A	B o A	B o A
	B	A	B o A
Regulares	B o A	B o A	M
	B o A	M	B o A
Menos que regular	B o A	M	M
Deficitaria	M	B o A o M	B o A o M

⁶ Ciertamente este criterio es revisable por cuanto en muchos casos el acceso a agua desde vertientes podría ser considerado aceptable o incluso bueno. De todos modos, igual se optó por mantener el criterio propuesto por MIDEPLAN.

No obstante, el que una vivienda tenga un índice de saneamiento deficitario o menos que regular no implica que ésta deba ser reemplazada. Por lo mismo, en adelante si bien las carencias en materia de saneamiento serán consignadas, éstas no serán consideradas al momento de cuantificar los requerimientos habitacionales por viviendas que requieren remplazo.

2.2.3 Tipo de Vivienda

Otro factor relevante de analizar es el tipo de vivienda en que residen las personas. En este contexto, la encuesta CASEN permite clasificar las viviendas en 8 categorías:⁷

- 1- Casa o Casa en cité
- 2- Casa en condominio
- 3- Departamento en edificio
- 4- Pieza en casa o departamento
- 5- Pieza en casa antigua o conventillo
- 6- Mediagua o mejora
- 7- Rancho, ruca o choza
- 8- Otros (móvil, carpa, etc.)

Con respecto a este factor, para el presente estudio se decidió calificar como deficitarias, y por ende necesarias de ser reemplazadas, a todas las mediaguas, mejoras, ranchos, rucas, chozas y otros, independiente de si son consideradas deficitarias o no de acuerdo al índice de materialidad. Se optó por este camino debido a que es perfectamente posible que una mediagua en buen estado sea calificada como recuperable o incluso aceptable en términos de su materialidad, en circunstancias en que ciertamente no se trata de una vivienda permanente. En efecto, una mediagua es considerada una vivienda de emergencia, no tiene saneamiento y cuenta sólo con un recinto habitable. Esto último genera condiciones críticas de hacinamiento y falta de privacidad.

Por estas razones, al momento de cuantificar los requerimientos habitacionales cuyo origen está en carencias cualitativas, se considerarán tanto las viviendas de materialidad deficitaria como las viviendas semipermanentes (categorías 6, 7 y 8).⁸

7 La encuesta realizada en 2003 ofrece nueve categorías ya que se separa en dos la opción "mediagua o mejora".

8 A pesar de que existe la posibilidad que en la categoría 7 (rancho, ruca o choza) se incluyan viviendas recuperables e incluso aceptables, no se consideró necesario hacer esta distinción ya que la incidencia de este tipo de viviendas es bajísima.

2.3 Requerimientos Cuantitativos

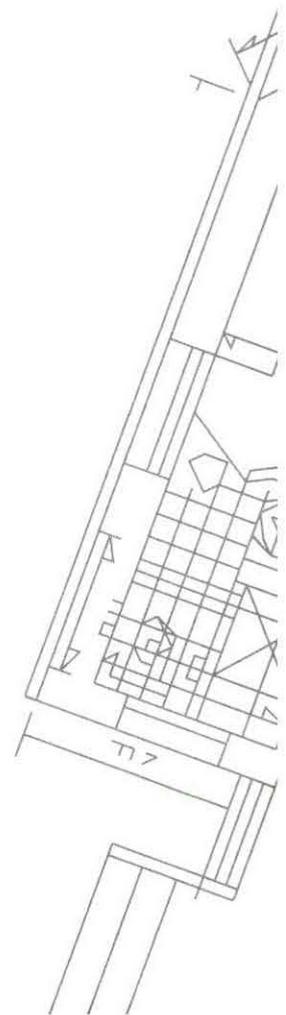
Como se señaló anteriormente, el cálculo de los requerimientos habitacionales de orden cuantitativo apunta a determinar las necesidades a partir de la existencia de hogares y/o núcleos familiares que viven como allegados en una vivienda. En este punto es preciso ser prudentes en términos de cuántos de los allegados deben ser considerados como requerimientos habitacionales, distinción que es especialmente difícil de hacer en el caso de los núcleos familiares allegados.

Lamentablemente no existe todavía en Chile información estadística que permita determinar con precisión si la situación habitacional de un allegado es fruto de sus preferencias o si viviría en forma independiente en caso de tener la posibilidad. En vista de lo anterior, la gran mayoría de los estudios realizados necesariamente deben establecer y fundamentar criterios que le permitan zanjar esta disyuntiva a priori. Con respecto a los hogares allegados o allegamiento externo (grupos constituidos por personas que tienen un presupuesto común de alimentación, pero separado del que tiene el hogar principal), usualmente se contabiliza un requerimiento habitacional por cada hogar que reside en esta condición. Lo anterior por cuanto es muy probable que el hogar allegado goce de autonomía económica.



En el caso de los núcleos allegados (o allegamiento interno) la situación es más compleja ya que es mucho más difícil establecer distinciones en términos de dependencia económica y de preferencias de las personas. Por lo mismo, no es extraño que aún no se haya llegado a un consenso respecto del camino a seguir en esta materia.

La opción tomada por MIDEPLAN es considerar como requerimientos habitacionales sólo a aquellos núcleos allegados que tienen ingresos suficientes para constituir un hogar. Así, para el cálculo del allegamiento interno, se procede a restar del total de núcleos allegados a los denominados allegados funcionales. Se estima que estos últimos no tendrían ingresos suficientes para independizarse y en este caso, se asume que éstos serían aquellos núcleos pertenecientes al primer quintil de ingresos.



Por su parte, en un reciente estudio del MINVU en base a los datos del Censo 2002, se propone contabilizar como requerimientos sólo a aquellos núcleos allegados que vivan en condición de hacinamiento.⁹ Se hace esto por cuanto los núcleos allegados no hacinados no serían prioritarios desde una perspectiva de política pública.¹⁰ Además de lo anterior, en el estudio se distingue entre núcleos allegados con distintos grados de dependencia económica, lo que se logra indirectamente considerando el número de personas ocupadas laboralmente en relación al resto de los integrantes del hogar. Si bien esta medida no determina niveles de pobreza, de todos modos puede ser utilizada como un indicador (imperfecto) de dependencia económica.

Ahora bien, en el presente estudio se propone un camino alternativo, aunque siempre con el mismo objetivo de distinguir si una situación de allegamiento responde a las preferencias de los involucrados o derechamente a una carencia en materia habitacional. Para estos efectos, se propone descomponer los núcleos allegados de acuerdo a su composición familiar, a la edad del jefe de núcleo y al decil de ingreso al que pertenezcan. Lo anterior, con el objetivo de identificar patrones de allegamiento específicos al tipo de familia, al ciclo de vida de ésta y a su nivel de ingreso.

Una vez identificados, estos patrones de allegamiento permiten estimar una suerte de tasa “natural” de allegamiento para los distintos grupos analizados. De esta manera, para efectos de estimar los requerimientos habitacionales, sólo serán contabilizados aquellos allegados en exceso sobre lo “natural”. La propuesta se desarrolla a continuación.

9 Cabe destacar que, aunque los datos censales no permiten identificar directamente la existencia de núcleos allegados, en el estudio del MINVU (2004) se realiza una estimación de éstos a partir de las relaciones de parentesco de los distintos integrantes del hogar con el jefe de hogar. El procedimiento utilizado sigue el mecanismo propuesto por CELADE – Naciones Unidas y arroja resultados bastante coherentes con las estimaciones CASEN, las que sí permiten distinguir directamente a un núcleo familiar de otro.

10 Utilizar este criterio tendría una ventaja adicional ya que podría ser una aproximación indirecta al allegamiento voluntario. De hecho, tasas relativamente bajas de hacinamiento podrían estar reflejando una decisión voluntaria de la familia.

2.3.1 Núcleos Familiares Allegados

En esta sección se analiza la desagregación de núcleos familiares allegados de acuerdo a su composición familiar, a la edad del jefe de núcleo y al decil de ingreso al que pertenecen.

2.3.1.1 Composición familiar de los núcleos allegados

Una primera variable clave en aras de aproximarse a la voluntariedad del allegamiento es conocer la composición familiar de los núcleos allegados. Tomando definiciones de estudios previos, en este trabajo se ha simplificado levemente la clasificación construyendo cuatro categorías distintas:

Tabla 2.1
Nº y % de núcleos familiares allegados según tipo de núcleo

Tipo de Núcleo	Allegados	Total	Allegamiento
Núcleos Unipersonales	177.491	676.782	26%
Núcleos Simples Incompletos	418.559	924.604	45%
Núcleos Simples Completos	286.068	2.874.798	10%
Núcleos Extensos	16.287	535.059	3%
Total Núcleos	898.405	5.011.243	18%

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

- **Núcleo unipersonal:** aquel compuesto sólo por una persona
- **Núcleo simple incompleto:** está integrado sólo por uno de los padres junto a uno o a más hijos
- **Núcleo simple completo:** conformado por la pareja legal o de hecho, tengan hijos o no.
- **Núcleo extenso:** compuesto por una pareja (o sólo uno de sus integrantes), al que se suma otro miembro ya sea un no familiar o un familiar que no sea hijo del jefe de núcleo.¹¹

A partir de las definiciones antes expuestas, la Tabla 2.1 detalla como se distribuían los distintos tipos de núcleos en el país hacia fines del año 2003.



11 Es común separar los núcleos extensos entre aquellos que son liderados por una pareja y los que son liderados por sólo uno de los cónyuges. Considerando el bajísimo número de núcleos de este tipo que viven como allegados, aquí se optó por agruparlos para simplificar el análisis y para evitar problemas estadísticos.

Esta información nos entrega una primera aproximación a las características del allegamiento interno. A fines de 2003, del total de más de 5 millones de núcleos familiares identificados, 18% vivía como allegado, proporción que varía significativamente entre los distintos grupos. En efecto, el porcentaje de allegamiento de núcleos simples completos (parejas) es de apenas 10%, en tanto que el de núcleos unipersonales y núcleos simples incompletos (en su gran mayoría madres solteras y madres separadas¹²) alcanza a 26 y 45% respectivamente. Lo anterior revela que la realidad es perfectamente coherente con la intuición, es decir, los patrones de allegamiento son muy distintos entre personas solas, parejas incompletas y parejas propiamente constituidas.

2.3.1.2 Desagregación por edad del jefe de núcleo

Siguiendo el camino antes iniciado, corresponde ahora indagar cómo cambian los patrones de allegamiento de acuerdo a la edad del jefe de núcleo. Para ejemplificar, se tomará como referencia al grupo que presenta un mayor porcentaje de allegamiento: los núcleos simples incompletos. La Tabla 2.2 también refleja un hecho relevante para el análisis y también guarda relación directa con lo que indicaría la intuición, esto es, que el allegamiento es marcadamente más intenso en los núcleos simples incompletos cuyo jefe (generalmente una mujer) es menor de 30 años.

Diferencias similares se observan también en los otros tipos de núcleos. Como muestra la Tabla 2.3, el porcentaje de núcleos allegados sobre el total de núcleos de cada tipo siempre es menor en el caso en que el jefe de núcleo supere los 30 años.

Tabla 2.2
Nº y % de núcleos simples incompletos allegados según edad del jefe de núcleo

Núcleos simples incompletos	Allegados	Total	Allegamiento	
Tramo de Edad del Jefe de Núcleo	0-29	218.182	238.498	91%
	30 y más	200.377	686.106	29%
	Todos	418.559	924.604	45%

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 2.3
% de núcleos allegados según tipo de núcleo y edad del jefe de núcleo

Tipo de Núcleo	Unipersonal	Simple Incompleto	Simple Completo	Extenso	Todos	
Tramo de Edad del Jefe de Núcleo	0-29	55%	91%	38%	16%	57%
	30 y más	20%	29%	6%	2%	11%
	Todos	26%	45%	10%	3%	18%

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

12 El 95% de los núcleos simples incompletos son liderados por una mujer, ya sea soltera o separada.

Así las cosas, la evidencia es clara en cuanto a la importancia del ciclo de vida (medido a través de la edad del jefe de núcleo) para efectos de distinguir el allegamiento voluntario del involuntario. Mientras más avanzado se encuentre un núcleo familiar en términos de su ciclo de vida, menor será la probabilidad de que viva como allegado.

2.3.1.3 Desagregación por nivel de ingreso

Luego de evaluar los patrones de allegamiento para los distintos tipos de núcleo y para distintas edades del jefe de núcleo, corresponde ahora analizar como cambia el porcentaje de allegamiento interno al separar la muestra por deciles de ingreso. Para ejemplificar, también en este caso se tomará como referencia a los núcleos simples incompletos, el grupo mayoritario entre los núcleos allegados. Como se observa en la Tabla 2.4, si bien la existencia de este tipo de núcleos familiares es bastante transversal a los distintos tramos de ingreso, lo cierto es que la incidencia del allegamiento muestra una varianza bastante mayor. Lo anterior se traduce en que la incidencia del allegamiento llega a ser 51% en los cinco deciles más pobres, en tanto que en el decil más rico ésta es de sólo 17% en promedio.



Tabla 2.4
Nº y % de núcleos simples incompletos allegados según decil de ingreso

Núcleos			
Simples Incompletos	Allegados	Total	Allegamiento
I	64.858	131.185	49%
II	60.002	111.956	54%
III	59.432	114.254	52%
IV	53.951	108.783	50%
V	51.773	100.024	52%
Decil de Ingreso			
VI	44.438	92.404	48%
VII	34.408	83.978	41%
VIII	27.224	78.762	35%
IX	14.745	59.067	25%
X	7.728	44.191	17%
Total	418.559	924.604	45%

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Ahora bien, como se observa en la Tabla 2.5, la mayor tasa de allegamiento de núcleos simples incompletos en los grupos de menores ingresos también se verifica para los otros tipos de núcleos analizados. Es más, considerando el total de los núcleos allegados, en promedio la tasa de allegamiento también es tres veces mayor en los primeros 5 deciles que la existente en el décimo decil (21 y 7% respectivamente), situación que refleja una clara concentración de los requerimientos cuantitativos en los sectores más pobres de nuestro país.

Tabla 2.5
% de núcleos allegados según
tipo de núcleo y decil de ingreso

Tipo de Núcleo	Unipersonal	Simple Incompleto	Simple Completo	Extenso	Todos	
Decil de Ingreso	I	18%	49%	9%	2%	19%
	II	36%	54%	11%	6%	21%
	III	29%	52%	13%	3%	21%
	IV	47%	50%	12%	4%	22%
	V	26%	52%	12%	3%	21%
	VI	29%	48%	12%	3%	20%
	VII	27%	41%	12%	3%	18%
	VIII	30%	35%	9%	3%	16%
	IX	26%	25%	6%	1%	12%
	X	14%	17%	3%	1%	7%
Total	26%	45%	10%	3%	18%	

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

2.3.1.4 Construcción de la Tasa Natural de Allegamiento

Las tres secciones anteriores dejan en evidencia que la probabilidad de vivir como allegado no es igual para todas las familias, siendo tremendamente determinante en este sentido la composición de la familia, la edad del jefe de ésta y los ingresos. Los patrones de allegamiento difieren y es precisamente por esto que el presente trabajo propone establecer un trato diferenciado que refleje estos distintos patrones.

En síntesis, lo que se propone es reconocer como algo natural el que, por ejemplo, el porcentaje de núcleos liderados por mujeres solas que viven como allegados sea proporcionalmente mayor al porcentaje de parejas propiamente constituidas que viven en esa condición. Del mismo modo, también se apunta a reconocer que es más común que una pareja joven viva de allegada a que lo haga una pareja de más edad.

De esta manera, se pretende evaluar la incidencia del allegamiento considerando simultáneamente, el tipo de familia, la edad y el nivel de ingreso. Siguiendo con el ejemplo de los núcleos simples incompletos (madres solteras o separadas), en las Tablas 2.6, 2.7 y 2.8 se muestran conjuntamente los resultados antes expuestos en las Tablas 2.2 y 2.4.

Tabla 2.6
Nº de núcleos simples incompletos allegados según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Núcleos Simples Incompletos Allegados		Decil de Ingreso										Todos
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Tramo de	0-29	40.709	32.116	33.477	26.898	25.795	23.635	15.822	10.581	5.474	3.675	218.182
Edad del Jefe	30 y más	24.149	27.886	25.955	27.053	25.978	20.803	18.586	16.643	9.271	4.053	200.377
de Núcleo	Todos	64.858	60.002	59.432	53.951	51.773	44.438	34.408	27.224	14.745	7.728	418.559

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 2.7
Total de núcleos simples incompletos según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Núcleos Simples Incompletos Totales		Decil de Ingreso										Todos
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Tramo de	0-29	47.343	34.056	37.024	29.435	27.335	24.021	16.912	11.444	6.619	4.309	238.498
Edad del Jefe	30 y más	83.842	77.900	77.230	79.348	72.689	68.383	67.066	67.318	52.448	39.882	686.106
de Núcleo	Todos	131.185	111.956	114.254	108.783	100.024	92.404	83.978	78.762	59.067	44.191	924.604

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 2.8
% de núcleos simples incompletos allegados según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Núcleos Simples Incompletos % de Allegamiento		Decil de Ingreso										Todos
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Tramo de	0-29	86%	94%	90%	91%	94%	98%	94%	92%	83%	85%	91%
Edad del Jefe	30 y más	29%	36%	34%	34%	36%	30%	28%	25%	18%	10%	29%
de Núcleo	Todos	49%	54%	52%	50%	52%	48%	41%	35%	25%	17%	45%

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

A modo de ejemplo, la Tabla 2.8 señala que de los núcleos simples incompletos que pertenecen al cuarto decil de ingresos cuyo jefe tiene menos de 30 años, el 91% de ellos vive como allegado. En otras palabras, de los 29.435 núcleos de este tipo identificados en la Tabla 2.7, 26.898 de ellos viven como allegados (Tabla 2.6).

De la Tabla 2.8 se desprende un dato crucial para nuestro análisis, esto es, que el allegamiento de núcleos simples incompletos más jóvenes también es elevadísimo en los grupos de mayores ingresos. Específicamente, de los núcleos simples incompletos que pertenecen al décimo decil cuyo jefe tiene menos de 30 años, el 85% de ellos vive como allegado.

Este dato es relevante por cuanto refleja que incluso en aquellos estratos en que supuestamente se cuenta con los recursos necesarios para vivir en forma independiente, de todas formas existe un altísimo porcentaje el allegamiento. En otras palabras, a pesar de contar con ingresos lo suficientemente elevados, aparentemente un 85% de las familias de este subgrupo "prefiere" vivir como allegado.

En síntesis, lo que se propone en este trabajo es utilizar la tasa de allegamiento existente en el decil de mayores ingresos como aproximación al allegamiento voluntario existente para cada subgrupo. Es decir, si incluso en el estrato más rico el allegamiento llega a 85% de los núcleos (en el ejemplo, núcleos simples incompletos cuyo jefe tiene menos de 30 años), entonces difícilmente se podrá exigir que el allegamiento sea menor (en porcentaje) en los estratos socioeconómicos menos privilegiados.

Siguiendo con la lógica antes expuesta, se puede suponer que es normal que el 85% de los núcleos simples incompletos cuyo jefe tiene menos de 30 años viva como allegado, del mismo modo como será considerado normal que esta proporción sea de sólo 10% al tratarse de núcleos liderados por personas de más de 30 años (ver Tabla 2.8).



El mismo ejercicio realizado anteriormente fue hecho para los distintos tipos de núcleos (unipersonales, simples incompletos, simples completos y extensos) con los datos de las encuestas CASEN levantadas en 1998, 2000 y 2003. Así, en la Tabla 2.9 se muestran las tasas naturales de allegamiento para cada tipo de núcleo según sea la edad del jefe de familia. Éstas se construyen a partir del allegamiento promedio existente en el décimo decil para cada subgrupo en los tres años antes citados.

Tasa Natural de Allegamiento: como tasa natural de allegamiento se utilizará el porcentaje de allegamiento existente en el décimo decil de ingresos para cada subgrupo analizado, donde cada subgrupo será conformado considerando el tipo de núcleo y la edad del jefe de familia.

Tabla 2.9

Tasa natural de allegamiento según tramo de edad del jefe de núcleo y tipo de núcleo familiar

Tasa Natural de Allegamiento (Núcleos)		Tramo de Edad del Jefe de Núcleo	
		0 - 29	30 y más
Tipo de Núcleo	Unipersonal	38,7%	11,3%
	Simple Incompleto	86,3%	11,1%
	Simple Completo	11,8%	2,2%
	Extensas	0,0%	1,4%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuestas CASEN 1998, 2000 y 2003 - MIDEPLAN

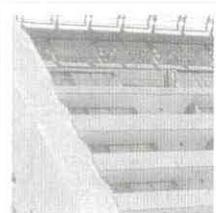
De esta manera, en adelante se considerará como normal que, por ejemplo, el 86,3% de los núcleos simples incompletos (en su mayoría liderados por mujeres solas) de menos de 30 años vivan como allegados. Por lo tanto, sólo serán contabilizados para la estimación de los requerimientos habitacionales aquellos núcleos de este tipo que queden sobre dicha proporción.

Aplicando este razonamiento a los datos de la Tabla 2.7, del total de 29.435 núcleos de este tipo que pertenecen al decil IV, lo normal es que 25.399 (86,3%) vivan como allegados. Sin embargo, como la realidad indica que los allegados en este subgrupo son 26.898 (Tabla 2.6), los requerimientos habitacionales a contabilizar serán sólo 1.499 (26.898 menos 25.399).

2.3.2 Hogares Allegados en Vivienda

Si bien estudios realizados anteriormente contabilizarían como requerimiento habitacional a cada uno de los hogares que vivan como allegados al interior de una vivienda, en este caso se optará por ser consistentes con lo expuesto en las secciones previas. En este sentido, tal como se puede estimar una tasa natural de allegamiento para el caso de los núcleos familiares allegados, esto también es posible para los hogares allegados.

De esta manera al igual que en el caso de los núcleos, acá también se considerará la edad del jefe de hogar y el nivel de ingresos del hogar allegado, aunque por simplicidad, en este caso no se tendrán en cuenta las distintas composiciones familiares posibles del hogar allegado.¹³



13 La tasa natural de allegamiento de hogares es bajísima, y a pesar de variar entre los distintos tipos de hogares, esta varianza es sustancialmente menor que la existente en el caso de los núcleos allegados. Por lo demás, el número de hogares allegados al interior de la vivienda es significativamente inferior a la cantidad de núcleos allegados, por lo que esta simplificación no incide mayormente en la estimación del total de requerimientos habitacionales.

La Tabla 2.10 muestra las tasas naturales de allegamiento para los distintos hogares según sea la edad del jefe de hogar, las que se construyen a partir del allegamiento promedio existente en el décimo decil para cada subgrupo en los años 1998, 2000 y 2003.

En otras palabras, para efectos de la estimación de los requerimientos habitacionales, será considerado como normal que el 2,4% de ellos vivan como allegados al interior de otra vivienda, por lo menos en el caso del subgrupo conformado por aquellos hogares liderados por personas de menos de 30 años. En cambio, para el grupo de hogares cuyo jefe tiene más de 30 años, lo normal será que sólo el 0,5% de ellos vivan como allegados.

2.4 Requerimientos habitacionales corregidos de acuerdo con el nivel de ingresos

En el presente trabajo, se propone acotar el concepto de requerimiento habitacional a aquellas carencias que estén concentradas bajo un determinado nivel de ingresos. Esta distinción se hace en aras de diferenciar los requerimientos totales de aquellos de interés social, siendo estos últimos los que requerirían de un activo rol subsidiario por parte del Estado para lograr ser satisfechos.

Específicamente, para la estimación de los requerimientos habitacionales de interés social, se propone contabilizar sólo aquellas carencias identificadas en los primeros seis deciles de ingreso. Se adoptó este punto de corte por cuanto en el sexto decil los hogares cuentan con ingresos suficientes para financiar un dividendo mensual



Tabla 2.10
Tasa natural de allegamiento según tramo de edad del jefe de hogar

Tasa Natural de Allegamiento (Hogares)	Tramo de Edad del Jefe de Núcleo	
	0 - 29	30 y más
	2,4%	0,5%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuestas CASEN 1998, 2000 y 2003 - MIDEPLAN

aproximado de UF 5,5, cifra consistente con un crédito hipotecario de UF 750 a 25 años. Así, considerando un pie de UF 250, en promedio una familia del sexto decil podría financiar una vivienda de UF 1.000 como máximo, es decir, justo en el límite de precios fijado en la actual política de subsidios habitacionales.

Ahora bien, lo anterior no implica que el resto de los requerimientos no sean relevantes. Al contrario, su existencia es señal de un interesante foco de demanda insatisfecha, el que ciertamente puede ser atractivo para el mercado inmobiliario privado.¹⁴ Por lo mismo, en el análisis también se mostrarán los requerimientos estimados para los deciles de mayores ingresos, y sólo serán excluidos al momento de estimar los requerimientos habitacionales de interés social.

¹⁴ Por mercado inmobiliario privado se hace referencia al mercado de viviendas sin subsidio, exceptuando los subsidios de interés urbano.

▾ **CAPITULO**
Estimación de los
Requerimientos
Habitacionales

3



3.1 Consideraciones Previas

En este capítulo se desarrolla en detalle el cálculo de los requerimientos habitacionales estimados para el año 2003 en base a la encuesta CASEN. En primer término, la Tabla 3.1 muestra la composición poblacional del país, separando a los núcleos allegados del total de hogares. Cabe destacar que a cada uno de los hogares identificados se le asocia directamente un núcleo familiar principal, por lo que la suma de hogares (núcleos principales) y núcleos allegados nos da la estimación de núcleos familiares totales en el país (5.011.243).

La Tabla 3.1 también desagrega la cifra de hogares de acuerdo a si éstos son los hogares principales de la vivienda o si viven de allegados en ella, separando también a quienes ocupan la vivienda principal del sitio de quienes habitan una vivienda en fondo de sitio. Ahora bien, cabe destacar que un hogar allegado en vivienda puede indistintamente vivir como allegado en la vivienda principal o en la de fondo de sitio.

Tabla 3.1
Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

Hogares	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	55.019
Núcleos Allegados	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

En lo que sigue se analiza en detalle la situación habitacional de los hogares y núcleos familiares del país descritos en la Tabla 3.1 de acuerdo con la metodología desarrollada en el segundo capítulo. En el Cuadro 3.1 se explicitan los distintos conceptos a considerar para el cálculo de los requerimientos habitacionales. Como se explicó en extenso anteriormente, tanto para los hogares principales como para los en fondo de sitio se contabilizarán como requerimientos sólo aquellos casos en que la vivienda habitada sea deficitaria o de tipo semipermanente. En tanto, en el caso de hogares y núcleos familiares allegados, los requerimientos serán estimados a partir del número de allegados en exceso sobre la tasa natural de allegamiento.

Cuadro 3.1
Criterios a utilizar para la estimación de los requerimientos habitacionales

Requerimientos habitacionales a estimar		Criterio	Metodología
Hogares Principales	Deficitarias	Según índice de materialidad	Sección 2.2.1
residentes de viviendas:	Semipermanentes	Según tipo de vivienda	Sección 2.2.3
Hogares en fondo de sitio	Deficitarias	Según índice de materialidad	Sección 2.2.1
residentes de viviendas:	Semipermanentes	Según tipo de vivienda	Sección 2.2.3
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS			
Hogares Allegados en Vivienda		Tasa Natural de Allegamiento	Sección 2.3.2
	Unipersonales	Tasa Natural de Allegamiento	Sección 2.3.1.4
Núcleos Allegados	Simple Incompletos	Tasa Natural de Allegamiento	Sección 2.3.1.4
	Simple Completos	Tasa Natural de Allegamiento	Sección 2.3.1.4
	Extensos	Tasa Natural de Allegamiento	Sección 2.3.1.4
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS			
REQUERIMIENTOS TOTALES: Requerimientos cualitativos + cuantitativos			

Se debe tener presente que este estudio acota el concepto de requerimiento habitacional diferenciando los requerimientos totales de aquellos de interés social, siendo estos últimos aquellos que requerirían de un activo rol subsidiario por parte del Estado para lograr ser satisfechos. Específicamente, para la estimación de los requerimientos habitacionales de interés social se propone considerar sólo aquellas carencias identificadas en los primeros seis deciles de ingreso (ver sección 2.4).



3.2 Requerimientos Cualitativos

A fin de evitar la doble contabilización y poder finalmente sumar los requerimientos cualitativos con los cuantitativos, en esta sección se evaluarán las condiciones de materialidad en que viven los 3.821.610 hogares que ocupan la vivienda principal del sitio (en adelante hogares principales) y los 236.209 que habitan en viviendas construidas en fondo de sitio.

Tabla 3.2
Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Número	%
Deficitarias	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	24.525	0,6%
Recuperables	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	3.258.290	85,3%
Total	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

3.2.1 Hogares Principales

En primer término, la Tabla 3.2 desagrega el total de 3.821.610 hogares principales de acuerdo a los indicadores de materialidad, saneamiento y tipo reseñados en la sección 2.2. Existirían entonces 224.833 hogares principales que residen en viviendas deficitarias, mientras que se suman otros 24.525 que habitan viviendas semipermanentes, las que debido a sus características específicas no fueron calificadas como deficitarias.¹

Relevante es también la presencia de casi 314 mil hogares principales que habitan en viviendas recuperables o sin saneamiento. En efecto, si bien la solución de estas carencias no implica reemplazar la vivienda, de todos modos se les debe tener en consideración al momento de planificar la política habitacional.²



1 Además está decir que entre los 224.833 hogares principales que residen en viviendas deficitarias, una proporción significativa de ellos vive en viviendas semipermanentes, las que, al tener materialidad deficitaria, quedan incluidas en el primer grupo.

2 Específicamente se debería considerar y evaluar la ejecución de programas de reparación, además de otros de regularización sanitaria y eléctrica.

Buscando acotar los requerimientos habitacionales a aquellos de interés social, en la Tabla 3.3 se desagrega el contenido de la Tabla 3.2 por decil de ingreso. Como era de esperar, el número de viviendas deficitarias y semipermanentes decrece en la medida en que aumentan los ingresos, concentrándose el 85% de las carencias en los primeros seis deciles.

Tabla 3.3
Características cualitativas de las viviendas principales por decil de ingreso

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Decil de Ingreso										Total
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Deficitarias	63.141	35.102	29.911	23.032	23.130	17.993	14.989	10.067	4.888	2.580	224.833
Semipermanentes	8.218	4.187	2.183	2.707	1.781	1.777	1.774	842	823	233	24.525
Recuperables	39.396	31.611	22.674	26.275	20.035	19.721	14.193	10.584	9.011	3.293	196.793
Sin Saneamiento	28.917	20.330	16.246	12.753	11.166	9.164	5.995	4.980	4.115	3.503	117.169
Resto	221.233	276.358	298.761	311.497	325.870	335.584	349.266	365.766	379.851	394.104	3.258.290
Todos	360.905	367.588	369.775	376.264	381.982	384.239	386.217	392.239	398.688	403.713	3.821.610

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

La Tabla 3.4 resume los resultados de la Tabla 3.3 correspondientes a aquellas viviendas que requieren ser reemplazadas, es decir, las deficitarias y las semipermanentes. Del total de 249.358 hogares principales que residen en estas condiciones, 110.648 pertenecen al primer o al

segundo decil, en tanto que 102.514 están entre los deciles III y VI. De esta manera, la suma de estas cifras, 213.162, corresponde al total de requerimientos habitacionales de interés social que surgen de la situación habitacional de los 3.821.610 hogares principales analizados.

Tabla 3.4
Requerimientos habitacionales totales y de interés social por hogares principales residentes de viviendas inadecuadas

Hogares Principales Residentes de Viviendas	Decil de Ingreso			Todos
	I - II	III - VI	VII - X	
Deficitarias	98.243	94.066	32.524	224.833
Semipermanentes	12.405	8.448	3.672	24.525
Todos	110.648	102.514	36.196	249.358
Requerimientos de Interés Social	213.162	(deciles I - VI)		

Fuente:
Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

3.2.2 Hogares en Fondo de Sitio

Como se expresa en la Tabla 3.1, hacia fines del año 2003 habian en Chile unos 236.209 hogares que residían en viviendas en fondo de sitio. La Tabla 3.5 desagrega esta cifra de acuerdo a los indicadores de materialidad, saneamiento y tipo antes reseñados. Existirían entonces 32.531 hogares residentes de viviendas en fondo de sitio cuyas viviendas serían a su vez deficitarias, en tanto que otros 30.699 habitan en viviendas semipermanentes.

Un factor relevante es el alto porcentaje de viviendas que caen en la categoría de deficitarias o semipermanentes, alcanzando respectivamente el 13,8 y el 13% del total de viviendas en fondo de sitio. Estas proporciones, significativamente más altas que las existentes para las viviendas principales (ver Tabla 3.2), reflejan el mayor grado de precariedad en que se encuentran las viviendas en fondo de sitio, siendo su origen más probable la autoconstrucción.



Con todo, una proporción no menor de las viviendas en esta condición (63,6%) se encuentran en buen estado, lo que nos lleva a descartarlas como constituyentes de requerimientos habitacionales, aunque lo más probable es que la mayoría de éstas tenga pendiente la regularización de su situación administrativa y legal.

Tabla 3.5
Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Número	%
Deficitarias	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	30.699	13,0%
Recuperables	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	150.181	63,6%
Total	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Acotando los requerimientos habitacionales a los de interés social, la Tabla 3.6 desagrega el contenido de la Tabla 3.5 para cada decil de ingreso. Nuevamente el número de hogares que viven en esta condición cae al aumentar los ingresos, y de los pocos casos existentes en los deciles más ricos, la gran mayoría corresponde a viviendas en buen estado. En cambio, en los deciles más pobres no sólo está concentrado el mayor número de viviendas de este tipo, sino que también están concentradas aquí las más precarias.

Tabla 3.6
Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio por decil de ingreso

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Decil de Ingreso										Total
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Deficitarias	10.440	5.418	4.089	2.844	2.239	2.467	2.285	1.412	1.024	313	32.531
Semipermanentes	8.317	5.979	3.662	4.011	2.584	2.420	2.392	1.074	242	18	30.699
Recuperables	4.812	3.399	2.725	1.842	1.545	1.334	1.284	218	641	211	18.011
Sin Saneamiento	1.333	1.017	396	807	325	565	164	59	10	111	4.787
Resto	17.265	20.204	20.528	18.826	17.658	16.382	14.381	12.361	7.934	4.642	150.181
Todos	42.167	36.017	31.400	28.330	24.351	23.168	20.506	15.124	9.851	5.295	236.209

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

La Tabla 3.7 resume los resultados de la Tabla 3.6 correspondientes a viviendas deficitarias y semipermanentes. Se observa que del total de 63.230 hogares en fondo de sitio que residen en viviendas de estas características, 30.154 pertenecen al primer o al segundo decil, en tanto que 24.316 están entre los deciles III y VI. La suma de estas cifras, 54.470, corresponde al total de requerimientos habitacionales de interés social estimados sobre la base de los 236.209 hogares que habitan en viviendas en fondo de sitio.

Tabla 3.7
Requerimientos habitacionales totales y de interés social por hogares en fondo de sitio residentes de viviendas inadecuadas

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Decil de Ingreso			Todos
	I - II	III - VI	VII - X	
Deficitarias	15.858	11.639	5.034	32.531
Semipermanentes	14.296	12.677	3.726	30.699
Todos	30.154	24.316	8.760	63.230
Requerimientos de Interés Social	54.470	(deciles I - VI)		

Fuente:
Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

3.3 Requerimientos Cuantitativos

En esta sección se estiman los requerimientos habitacionales derivados del allegamiento de hogares y núcleos familiares, utilizando para esto los criterios desarrollados en la sección 2.3 del segundo capítulo de este trabajo.

3.3.1 Hogares Allegados en Vivienda

El análisis empieza con los hogares allegados en vivienda, los que alcanzan a 55.019 (ver Tabla 3.1). A partir del número total de hogares en el país (Tabla 3.8) se puede estimar cual sería el allegamiento natural esperado de acuerdo a las tasas presentadas en la Tabla 2.10 de la sección 2.3.2.

De esta manera, considerando que el allegamiento fuese 2,4% de los hogares cuyo jefe tiene menos de 30 años, y 0,5% cuando el jefe de hogar sea mayor de 30 años, en la Tabla de 3.9 se presenta el allegamiento normal esperado.

Tabla 3.8

Total hogares según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de hogar

Total Hogares		Decil de Ingreso										Todos
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Tramo de	0-29	34.558	37.763	35.397	33.490	27.817	25.962	32.537	31.112	30.993	33.117	322.746
Edad del Jefe	30 y más	376.832	373.429	375.873	377.758	383.495	385.391	378.646	380.188	380.305	378.175	3.790.092
de Hogar	Todos	411.390	411.192	411.270	411.248	411.312	411.353	411.183	411.300	411.298	411.292	4.112.838

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 3.9

Nº esperado de hogares allegados (de acuerdo a la tasa natural de allegamiento) según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de hogar

Allegamiento Esperado Hogares		Decil de Ingreso										Todos
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Tramo de	0-29	840	918	860	814	676	631	791	756	753	805	7.843
Edad del Jefe	30 y más	1.846	1.830	1.842	1.851	1.879	1.888	1.855	1.863	1.863	1.853	18.571
de Hogar	Todos	2.686	2.747	2.702	2.665	2.555	2.519	2.646	2.619	2.617	2.658	26.414

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

El siguiente paso es contrastar la situación esperada con la realidad. Para esto, en la Tabla 3.10 se muestran los 55.019 hogares que efectivamente viven como allegados, los que se clasifican en términos de su ingreso y de la edad del jefe de hogar.

Restando el allegamiento natural esperado (Tabla 3.9) del allegamiento efectivo (Tabla 3.10), se construye la Tabla 3.11. En esta última se muestran los hogares allegados en exceso sobre lo natural, los que corresponden desde la perspectiva de este estudio, a los requerimientos habitacionales a contabilizar por este concepto.

Tabla 3.10

Nº efectivo de hogares allegados según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de hogar

Allegamiento Efectivo Hogares		Decil de Ingreso										Todos
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Tramo de	0-29	1.950	2.645	4.830	2.588	2.064	1.966	2.020	1.184	1.162	509	20.918
Edad del Jefe	30 y más	6.368	4.942	5.265	4.066	2.915	1.980	2.440	2.753	1.597	1.775	34.101
de Hogar	Todos	8.318	7.587	10.095	6.654	4.979	3.946	4.460	3.937	2.759	2.284	55.019

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 3.11

Nº de hogares allegados en exceso sobre el allegamiento esperado según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de hogar

Requerimientos Estimados Hogares		Decil de Ingreso										Todos
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Tramo de	0-29	1.110	1.727	3.970	1.774	1.388	1.335	1.229	428	409	0	13.371
Edad del Jefe	30 y más	4.522	3.112	3.423	2.215	1.036	92	585	890	0	0	15.874
de Hogar	Todos	5.632	4.840	7.393	3.989	2.424	1.427	1.814	1.318	409	0	29.245

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Finalmente, la Tabla 3.12 resume los resultados de la Tabla 3.11 separándolos en grupos más amplios de ingreso. En ella se observa que del total de 29.245 requerimientos habitacionales estimados a partir del allegamiento de hogares, 10.471 pertenecen a los primeros dos deciles de ingreso, en tanto que otros 15.233 están entre los deciles III y VI. La suma de ambas cifras corresponde a los 25.704 requerimientos habitacionales de interés social a tener en cuenta desde la perspectiva del allegamiento de hogares.

Tabla 3.12

Requerimientos habitacionales totales y de interés social como consecuencia del allegamiento de hogares

Requerimientos Estimados Hogares	Decil de Ingreso			
	I - II	III - VI	VII - X	Todos
Total	10.471	15.233	3.541	29.245
Requerimientos de Interés Social	25.704 (deciles I - VI)			

Fuente:

Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 3.13

Núcleos allegados y totales según tipo de núcleo

Tipo de Núcleo	Allegados	Total
Núcleos Unipersonales	177.491	676.782
Núcleos Simples Incompletos	418.559	924.604
Núcleos Simples Completos	286.068	2.874.798
Núcleos Extensos	16.287	535.059
Total Núcleos	898.405	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

3.3.2 Núcleos Familiares Allegados

Como fue reseñado en las Tablas 2.1 y 3.1, los núcleos familiares que viven como allegados alcanzaban a 898.405 hacia fines de 2003. En la siguiente sección se estiman los requerimientos habitacionales a ser contabilizados a partir de esta situación, utilizando para esta estimación los criterios desarrollados anteriormente. Como se señaló, en el caso de los núcleos familiares allegados, la estimación de los requerimientos fue hecha separando al total de núcleos allegados de acuerdo a su composición. Los distintos grupos analizados se detallan en la Tabla 3.13.



3.3.2.1 Núcleos Unipersonales Allegados

En primer término se analizará la situación de los 177.491 núcleos unipersonales que viven como allegados. Como se muestra en la Tabla 3.14, en el país hay un total de 676.782 núcleos familiares de este tipo (anfitriones y allegados), los que se distribuyen con un patrón bastante irregular entre los distintos deciles de ingreso. No obstante, el porcentaje de núcleos allegados sobre el total de núcleos en cada decil sí tiende a decrecer en la medida en que aumentan los ingresos.

Siguiendo con la lógica planteada, a este total de núcleos se aplicarán las tasas naturales de allegamiento calculadas anteriormente. Así, de acuerdo a lo expuesto en la Tabla 2.9, se utilizará una tasa natural de allegamiento de 38,7% para los menores de 30 años y una de 11,3% para quienes superen esta edad. La Tabla de 3.15 presenta el allegamiento normal esperado sobre la base de lo anterior.

Tabla 3.14
Total núcleos unipersonales según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Total Núcleos Unipersonales	Decil de Ingreso										Todos	
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X		
Tramo de	0-29	4.257	3.418	6.056	11.347	9.177	11.575	14.030	17.256	18.927	19.443	115.486
Edad del Jefe	30 y más	53.821	26.705	31.677	36.037	61.732	69.354	51.431	62.194	72.436	95.909	561.296
de Núcleo	Todos	58.078	30.123	37.733	47.384	70.909	80.929	65.461	79.450	91.363	115.352	676.782

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 3.15
Nº esperado de núcleos unipersonales allegados (de acuerdo a la tasa natural de allegamiento) según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Allegamiento Esperado Núcleos Unipersonales	Decil de Ingreso										Todos	
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X		
Tramo de	0-29	1.647	1.323	2.344	4.391	3.551	4.480	5.430	6.678	7.325	7.524	44.693
Edad del Jefe	30 y más	6.098	3.026	3.589	4.083	6.994	7.858	5.827	7.047	8.207	10.866	63.595
de Núcleo	Todos	7.745	4.348	5.933	8.474	10.546	12.337	11.257	13.725	15.532	18.391	108.288

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

A continuación, en la Tabla 3.16 se desagregan los 177.491 núcleos unipersonales que efectivamente viven como allegados.

Tabla 3.16

Nº efectivo de núcleos unipersonales allegados según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Allegamiento Efectivo Núcleos Unipersonales	Decil de Ingreso											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Todos	
Tramo de	0-29	2.878	2.564	1.691	8.724	6.272	7.163	7.703	10.272	9.685	6.893	63.845
Edad del Jefe	30 y más	7.701	8.212	9.186	13.316	12.010	16.064	10.033	13.170	14.207	9.747	113.646
de Núcleo	Todos	10.579	10.776	10.877	22.040	18.282	23.227	17.736	23.442	23.892	16.640	177.491

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

De la diferencia entre el allegamiento efectivo (Tabla 3.16) y el allegamiento natural esperado (Tabla 3.15), surgen los requerimientos detallados en la Tabla 3.17. En ésta se muestran los núcleos allegados en exceso, y son éstos los que serán considerados para el cálculo de los requerimientos habitacionales a contabilizar en este caso.

Tabla 3.17

Nº de núcleos unipersonales allegados en exceso sobre el allegamiento esperado según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Requerimientos Estimados Núcleos Unipersonales	Decil de Ingreso											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Todos	
Tramo de	0-29	1.231	1.241	0	4.333	2.721	2.683	2.273	3.594	2.360	0	20.436
Edad del Jefe	30 y más	1.603	5.186	5.597	9.233	5.016	8.206	4.206	6.123	6.000	0	51.171
de Núcleo	Todos	2.834	6.428	5.597	13.566	7.736	10.890	6.479	9.717	8.360	0	71.607

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 3.18

Requerimientos habitacionales totales y de interés social como consecuencia del allegamiento de núcleos unipersonales

En último término, la Tabla 3.18 agrupa los resultados de la Tabla 3.17 en categorías socioeconómicas más amplias. Aquí se ve que de los 71.607 requerimientos habitacionales estimados, sólo 47.050 constituyen requerimientos de interés social, y de éstos, 9.261 se encuentran en los deciles de ingreso más postergados.

Requerimientos Estimados Núcleos Unipersonales	Decil de Ingreso			
	I - II	III - VI	VII - X	Todos
Total	9.261	37.789	24.557	71.607
Requerimientos de Interés Social	47.050	(deciles I - VI)		

Fuente:
Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

3.3.2.2 Núcleos Simples Incompletos Allegados

A continuación se evalúa la situación de los casi 420 mil núcleos simples incompletos que viven como allegados, los que como ya se ha señalado, en su mayoría son liderados por mujeres. En la Tabla 3.19 se muestra en detalle la distribución por ingreso y edad de los 924.604 núcleos de este tipo que hay en el país, considerando a los núcleos receptores como los allegados.

En el caso particular de los núcleos simples incompletos liderados por personas de menos de 30 años, la tasa natural de allegamiento estimada es altísima (86,3%), en tanto que para los demás ésta se reduce significativamente (11,1%). Sobre la base de lo anterior, se construye el allegamiento normal esperado para esta categoría de núcleos, como se detalla en la Tabla de 3.20.

Tabla 3.19
Total núcleos simples incompletos según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Total Núcleos Simples Incompletos	Decil de Ingreso											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Todos	
Tramo de Edad del Jefe de Núcleo	0-29	47.343	34.056	37.024	29.435	27.335	24.021	16.912	11.444	6.619	4.309	238.498
	30 y más	83.842	77.900	77.230	79.348	72.689	68.383	67.066	67.318	52.448	39.882	686.106
	Todos	131.185	111.956	114.254	108.783	100.024	92.404	83.978	78.762	59.067	44.191	924.604

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 3.20
Nº esperado de núcleos simples incompletos allegados (de acuerdo a la tasa natural de allegamiento) según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Allegamiento Esperado Núcleos Simples Incompletos	Decil de Ingreso											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Todos	
Tramo de Edad del Jefe de Núcleo	0-29	40.852	29.387	31.948	25.399	23.587	20.728	14.593	9.875	5.712	3.718	205.800
	30 y más	9.281	8.624	8.549	8.784	8.047	7.570	7.424	7.452	5.806	4.415	75.952
	Todos	50.134	38.010	40.497	34.183	31.634	28.298	22.018	17.327	11.518	8.133	281.752

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Corresponde ahora tomar en consideración la situación real. Para esto en la Tabla 3.21 se desagregan los 418.559 núcleos simples incompletos que efectivamente viven como allegados.

Tabla 3.21

Nº efectivo de núcleos simples incompletos allegados según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Allegamiento Efectivo Núcleos Simples Incompletos		Decil de Ingreso										Todos
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Tramo de	0-29	40.709	32.116	33.477	26.898	25.795	23.635	15.822	10.581	5.474	3.675	218.182
Edad del Jefe	30 y más	24.149	27.886	25.955	27.053	25.978	20.803	18.586	16.643	9.271	4.053	200.377
de Núcleo	Todos	64.858	60.002	59.432	53.951	51.773	44.438	34.408	27.224	14.745	7.728	418.559

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Como se observa a continuación en la Tabla 3.22, los requerimientos habitacionales estimados son bajísimos en el caso de los núcleos liderados por personas menores de 30 años. Lo anterior se debe a la escasa diferencia entre el allegamiento efectivo (Tabla 3.21) y el allegamiento natural esperado (Tabla 3.20) para este grupo.

Tabla 3.22

Nº de núcleos simples incompletos allegados en exceso sobre el allegamiento esperado según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Requerimientos Estimados Núcleos Simples Incompletos		Decil de Ingreso										Todos
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Tramo de	0-29	0	2.729	1.529	1.499	2.208	2.907	1.229	706	0	0	12.806
Edad del Jefe	30 y más	14.868	19.262	17.406	18.269	17.931	13.233	11.162	9.191	3.465	0	124.787
de Núcleo	Todos	14.868	21.992	18.935	19.768	20.139	16.140	12.390	9.897	3.465	0	137.593

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Finalmente, en la Tabla 3.23 se resumen los requerimientos detallados en la Tabla 3.22 de acuerdo a categorías socioeconómicas más amplias. Se observa aquí que 111.841 de los 137.593 requerimientos habitacionales estimados, caen dentro del rango de interés social. También es relevante en este caso, que 36.859 de los requerimientos habitacionales estimados se encuentran en los primeros dos deciles de ingreso.

Tabla 3.23

Requerimientos habitacionales totales y de interés social como consecuencia del allegamiento de núcleos simples incompletos

Requerimientos Estimados Núcleos Simples Incompletos	Decil de Ingreso			Todos
	I - II	III - VI	VII - X	
Total	36.859	74.982	25.752	137.593
Requerimientos de Interés Social	111.841 (deciles I - VI)			

Fuente:

Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

3.3.2.3 Núcleos Simples Completos Allegados

El tipo de núcleo familiar más frecuente es aquel en que ambos cónyuges están presentes. En efecto, de los más de 5 millones de núcleos en el país, casi 3 millones corresponden a esta categoría (ver Tabla 3.13), detallándose su distribución en la Tabla 3.24. Ahora bien, lamentablemente una proporción no menor de este tipo de núcleos (10%) vive como allegado, situación que se evaluará a continuación.

De acuerdo a los patrones de allegamiento identificados, se considerará como normal que el 11,8% de los núcleos viva como allegados en el caso en que éstos sean liderados por una persona menor de 30 años. En cambio, para núcleos más maduros, se utilizará una tasa natural de 2,2%. Así, en la Tabla de 3.25 se muestra el allegamiento a esperar.

Tabla 3.24

Total núcleos simples completos según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Total Núcleos Simples Completos	Decil de Ingreso											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Todos	
Tramo de Edad del Jefe de Núcleo	0-29	34.260	46.324	41.488	44.588	36.190	34.339	35.685	29.077	24.870	17.154	343.975
	30 y más	228.385	260.281	272.525	267.282	257.754	250.297	255.536	253.048	254.802	230.913	2.530.823
	Todos	262.645	306.605	314.013	311.870	293.944	284.636	291.221	282.125	279.672	248.067	2.874.798

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 3.25

Nº esperado de núcleos simples completos allegados (de acuerdo a la tasa natural de allegamiento) según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Allegamiento Esperado Núcleos Simples Completos	Decil de Ingreso											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Todos	
Tramo de Edad del Jefe de Núcleo	0-29	4.043	5.466	4.896	5.261	4.270	4.052	4.211	3.431	2.935	2.024	40.589
	30 y más	5.002	5.700	5.968	5.853	5.645	5.482	5.596	5.542	5.580	5.057	55.425
	Todos	9.044	11.166	10.864	11.115	9.915	9.534	9.807	8.973	8.515	7.081	96.014

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Para contrastar el allegamiento esperado con el existente en la realidad, en la Tabla 3.26 se muestra el detalle de los 286.068 núcleos simples completos allegados.

En la Tabla 3.27 se muestran ahora los requerimientos habitacionales estimados, correspondientes a la diferencia entra las Tablas 3.25 y 3.26. En el caso de este tipo de núcleos el allegamiento en exceso es significativo para ambos tramos de edad.

Tabla 3.26

Nº efectivo de núcleos simples completos allegados según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Allegamiento Efectivo Núcleos Simples Completos		Decil de Ingreso										Todos
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Tramo de	0-29	10.821	18.209	17.968	18.906	15.631	16.591	15.957	9.026	7.290	1.792	132.191
Edad del Jefe	30 y más	12.114	15.372	22.276	18.109	19.567	16.206	17.671	17.077	9.871	5.614	153.877
de Núcleo	Todos	22.935	33.581	40.244	37.015	35.198	32.797	33.628	26.103	17.161	7.406	286.068

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 3.27

Nº de núcleos simples completos allegados en exceso sobre el allegamiento esperado según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Requerimientos Estimados Núcleos Simples Completos		Decil de Ingreso										Todos
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Tramo de	0-29	6.778	12.743	13.072	13.645	11.361	12.539	11.746	5.595	4.355	0	91.834
Edad del Jefe	30 y más	7.112	9.672	16.308	12.256	13.922	10.724	12.075	11.535	4.291	557	98.452
de Núcleo	Todos	13.891	22.415	29.380	25.900	25.283	23.263	23.821	17.130	8.646	557	190.286

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Para concluir, en la Tabla 3.28 se agrupan los resultados de la Tabla 3.27 en grupos de ingreso más amplios. En ella se muestra que de los 190.286 requerimientos habitacionales estimados, 140.132 correspondería a requerimientos de interés social, y entre éstos, 36.305 están en los deciles I y II.

Tabla 3.28

Requerimientos habitacionales totales y de interés social como consecuencia del allegamiento de núcleos simples completos

Requerimientos Estimados Núcleos Simples Completos	Decil de Ingreso			Todos
	I - II	III - VI	VII - X	
Total	36.305	103.827	50.154	190.286
Requerimientos de Interés Social	140.132	(deciles I - VI)		

Fuente:

Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

3.3.2.4 Núcleos Extensos Allegados

Luego de agrupar en esta categoría tanto a los núcleos extensos completos como a los incompletos, los núcleos extensos alcanzan a 535.059 (ver Tabla 3.13). La distribución de éstos se muestra en la Tabla 3.29.

Con respecto al allegamiento de este tipo de núcleos familiares se debe destacar que éste es

bajísimo. Específicamente, las tasas naturales de allegamiento estimadas anteriormente indican que no debería haber allegamiento en el caso de núcleos liderados por menores de 30 años, en tanto que en el resto el allegamiento no debería superar el 1,4%. De esta manera, en la Tabla de 3.30 se muestra el máximo allegamiento a esperar en este caso.

Tabla 3.29
Total núcleos extensos según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Total Núcleos Extensos	Decil de Ingreso											Todos
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X		
Tramo de	0-29	3.465	9.930	4.505	3.351	3.234	4.134	6.093	3.869	3.212	4.571	46.364
Edad del Jefe	30 y más	55.431	60.962	53.020	54.930	50.076	51.460	51.943	45.517	34.164	31.192	488.695
de Núcleo	Todos	58.896	70.892	57.525	58.281	53.310	55.594	58.036	49.386	37.376	35.763	535.059

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 3.30
Nº esperado de núcleos extensos allegados (de acuerdo a la tasa natural de allegamiento) según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Allegamiento Esperado Núcleos Extensos	Decil de Ingreso											Todos
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X		
Tramo de	0-29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edad del Jefe	30 y más	759	835	726	753	686	705	712	624	468	427	6.695
de Núcleo	Todos	759	835	726	753	686	705	712	624	468	427	6.695

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN



Por muy bajo que sea, el allegamiento esperado para este tipo de núcleos no dista mucho del existente en la realidad. De hecho, como se muestra en la Tabla 3.31, el allegamiento efectivo también es muy bajo en el caso de los núcleos extensos.

Tabla 3.31

Nº efectivo de núcleos extensos allegados según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Allegamiento Efectivo Núcleos Extensos		Decil de Ingreso										Todos
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Tramo de	0-29	359	3.076	540	703	421	718	701	655	186	0	7.359
Edad del Jefe	30 y más	683	949	1.162	1.361	1.201	1.030	1.040	999	196	307	8.928
de Núcleo	Todos	1.042	4.025	1.702	2.064	1.622	1.748	1.741	1.654	382	307	16.287

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 3.32

Nº de núcleos extensos allegados en exceso sobre el allegamiento esperado según decil de ingreso y tramo de edad del jefe de núcleo

Requerimientos Estimados Núcleos Extensos		Decil de Ingreso										Todos
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Tramo de	0-29	359	3.076	540	703	421	718	701	655	186	0	7.359
Edad del Jefe	30 y más	0	114	436	608	515	325	328	375	0	0	2.702
de Núcleo	Todos	359	3.190	976	1.311	936	1.043	1.029	1.030	186	0	10.061

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tomando la diferencia entre las tablas 3.31 y 3.30, en la Tabla 3.32 se muestran los requerimientos estimados, correspondientes al exceso sobre lo esperado.

En último término, en la Tabla 3.33 se agrupan los resultados anteriores en categorías más amplias de ingreso. Del bajo número de requerimientos estimados, 7.815 corresponden a carencias de interés social, con 3.549 de ellas agrupadas en los deciles I y II.

Tabla 3.33

Requerimientos habitacionales totales y de interés social como consecuencia del allegamiento de núcleos extensos

Requerimientos Estimados Núcleos Extensos	Decil de Ingreso			Todos
	I - II	III - VI	VII - X	
Total	3.549	4.266	2.246	10.061
Requerimientos de Interés Social	7.815	(deciles I - VI)		

Fuente:

Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

3.4 Síntesis de Resultados

La Tabla 3.34 resume los requerimientos habitacionales estimados en este capítulo siguiendo la metodología propuesta en el capítulo 2. En total los requerimientos se estiman en poco más 750 mil, pero de ellos sólo 600.174 pertenecen a los primeros seis deciles de ingreso, por lo que sólo éstos serán de interés social de acuerdo a lo propuesto en este trabajo.

Tabla 3.34
 Requerimientos habitacionales totales y de interés social según decil de ingreso y tipo de requerimiento

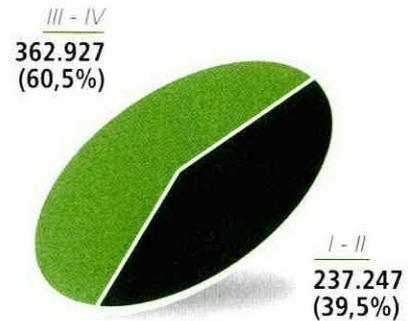
REQUERIMIENTOS HABITACIONALES ESTIMADOS		Decil de Ingreso				Todos
		I - II	III - VI	I - VI	VII - X	
Hogares Principales residentes de viviendas:	Deficitarias	98.243	94.066	192.309	32.524	224.833
	Semipermanentes	12.405	8.448	20.853	3.672	24.525
Hogares en fondo de sitio residentes de viviendas:	Deficitarias	15.858	11.639	27.497	5.034	32.531
	Semipermanentes	14.296	12.677	26.973	3.726	30.699
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS		140.802	126.830	267.632	44.956	312.588
Hogares Allegados en Vivienda		10.471	15.233	25.704	3.541	29.245
Núcleos Allegados	Unipersonales	9.261	37.789	47.050	24.557	71.607
	Simple Incompletos	36.859	74.982	111.841	25.752	137.593
	Simple Completos	36.305	103.827	140.132	50.154	190.286
	Extensos	3.549	4.266	7.815	2.246	10.061
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS		96.445	236.097	332.542	106.250	438.792
TOTAL		237.247	362.927	600.174	151.206	751.380
Requerimientos Habitacionales de Interés Social					600.174	(deciles I - VI)

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

El total de los poco más de 600 mil requerimientos de interés social se distribuyen en forma bastante equitativa entre los seis deciles de ingreso aquí considerados. Como se observa en el Gráfico 1, los requerimientos radicados en los primeros dos deciles de ingreso abarcan el 39,5%, lo que implica la existencia de 237.247 casos cuya eventual solución se lograría a través de programas asistenciales sin deuda.

En cuanto al origen de los requerimientos, cuantitativos o cualitativos, la composición de las necesidades también es relativamente pareja, siendo levemente mayoritarias las de origen cuantitativo con 55,4% de los casos, como se observa en el Gráfico 2.

Gráfico 1
Distribución de los requerimientos habitacionales de interés social según decil de ingreso



Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Gráfico 2
Composición de los requerimientos habitacionales de interés social según tipo de requerimiento

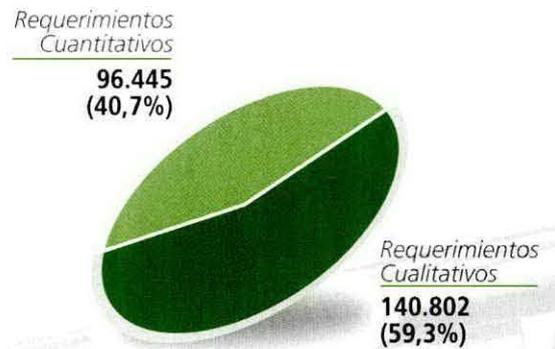


Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Ahora bien, el equilibrio inicial entre requerimientos cuantitativos y cualitativos se rompe al analizar por separado a los distintos grupos de ingreso. De hecho, al tomar solamente al grupo de quienes pertenecen a los deciles I y II, resulta que el 59,3% de las carencias son de origen cualitativo, mientras que para los deciles III al VI, las carencias cualitativas sólo tienen una incidencia de 34,9%. Los Gráficos 3 y 4 reflejan claramente esta asimetría, siendo evidente que en los sectores más pobres el problema principal es de materialidad, mientras que en los estratos relativamente más ricos el mayor problema es el allegamiento.

Gráfico 3

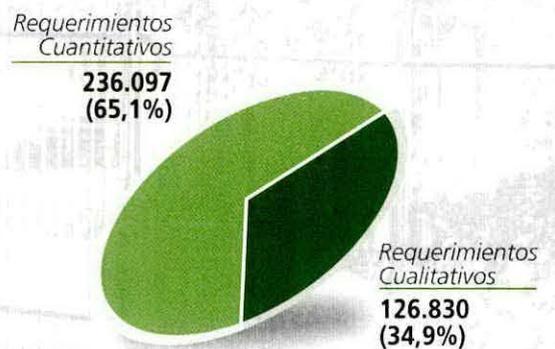
Composición de los requerimientos habitacionales en los deciles I y II según tipo de requerimiento



Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Gráfico 4

Composición de los requerimientos habitacionales en los deciles III al VI según tipo de requerimiento



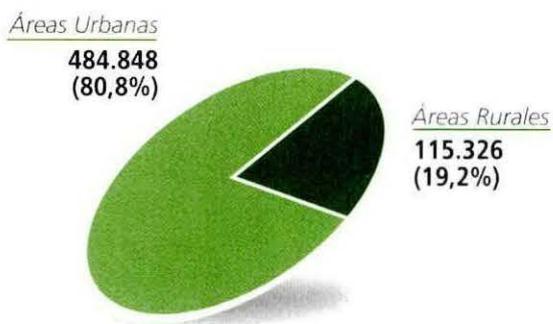
Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Finalmente, es importante tener presente la distribución de los requerimientos de acuerdo a si éstos se encuentran en zonas urbanas o rurales. Como se muestra en el Gráfico 5, de los 600.174 requerimientos habitacionales de interés social, más del 80% se concentra en áreas urbanas.

Ahora bien, esta distribución entre rural y urbano cambia dependiendo del origen de los requerimientos ya sea de tipo cualitativo o cuantitativo. En efecto, entre los 267.632 requerimientos de origen cualitativo, el 28,7% se localiza en zonas rurales (ver Gráfico 6), mientras que esta proporción baja a sólo 11,6% en el caso de los requerimientos cuantitativos (ver Gráfico 7). Entonces, si bien el grueso de los requerimientos se concentra en áreas urbanas, lo cierto es que este hecho es especialmente acentuado en el caso del allegamiento.

Gráfico 5

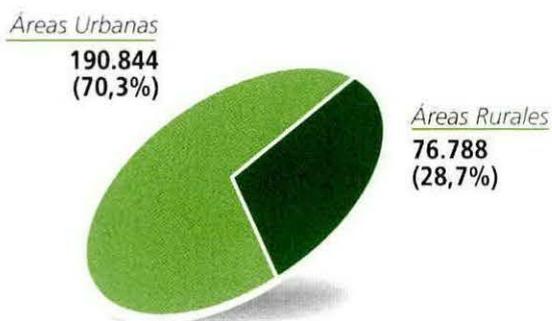
Distribución de los requerimientos habitacionales de interés social según tipo zona



Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Gráfico 6

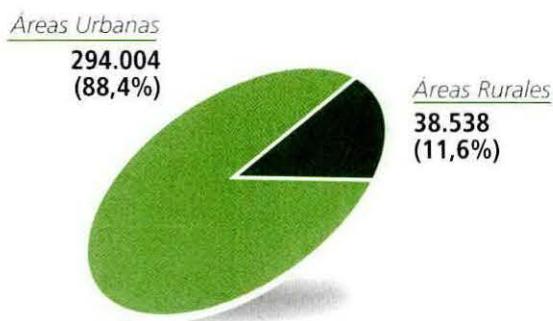
Distribución de los requerimientos habitacionales cualitativos de interés social según tipo zona



Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Gráfico 7

Distribución de los requerimientos habitacionales cuantitativos de interés social según tipo zona



Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN



▼ **CAPITULO**
Distribución
Regional de los
Requerimientos
Habitacionales

4

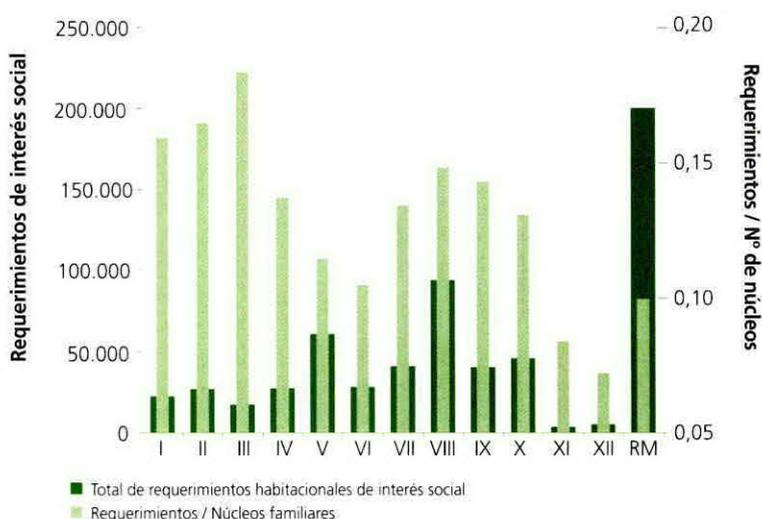


En las próximas páginas se describe en detalle la situación habitacional de las trece regiones del país. El análisis se presenta en una estructura similar a la del capítulo 3, es decir, considerando primero la situación de los hogares principales, y luego la de los hogares en fondo de sitio, los hogares allegados en vivienda y los núcleos familiares allegados.

Ahora bien, al tratarse de una encuesta, al trabajar con la CASEN se debe ser muy cuidadoso con el tamaño muestral que se considera. El punto es que al “cortar” la muestra en demasiados subgrupos se corre el riesgo de perder representatividad. En este caso, intentar desagregar la información regional de acuerdo al tipo de familias, edad del jefe de núcleo y decil de ingreso es altamente riesgoso en términos de representatividad de los resultados. Por esta razón, en cada una de las secciones siguientes sólo se presenta la situación habitacional del total de hogares y núcleos de cada región, sin separar por edad y decil de ingreso. Lo anterior implica que en el presente trabajo no se calculan tasas naturales de allegamiento a nivel regional.

En último término, para cada región se estiman los requerimientos habitacionales de interés social extrapolando los resultados regionales al total de requerimientos antes estimados para el país. Si bien este último cálculo es sólo ilustrativo, de todos modos permite tener una noción bastante sólida de la distribución regional de los requerimientos habitacionales (ver Gráfico 4.1).

Gráfico 4.1
Total de requerimientos habitacionales de interés social y nº de requerimientos por núcleo familiar



Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

4.1 Región de Tarapacá

Tabla 4.1
Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

	Región	País
Hogares	100.978	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	94.077	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	4.520	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	2.381	55.019
Núcleos Allegados	32.840	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	133.818	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.2
Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	8.075	8,6%	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	1.487	1,6%	24.525	0,6%
Recuperables	9.032	9,6%	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	1.047	1,1%	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	74.436	79,1%	3.258.290	85,3%
Total	94.077	100,0%	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

En general, la región de Tarapacá se encuentra en una posición particularmente preocupante en cuanto a su situación habitacional. En efecto, el porcentaje de hogares principales residentes de viviendas deficitarias, semipermanentes y recuperables es claramente mayor en esta región en comparación con el promedio del país (ver Tabla 4.2).

Tabla 4.3
Nº y % de hogares residentes de viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio:	Número		Hogares en Fondo de Sitio / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	4.520	236.209	4,5%	5,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

En cuanto a los hogares principales en fondo de sitio, el porcentaje que reside en estas condiciones es proporcionalmente bajo en la región (ver Tabla 4.3), hecho que común a todas las regiones donde el acceso al suelo urbano es relativamente menos restringido. Cabe destacar que además de ser relativamente pocas, las viviendas en fondo de sitio se encuentran, en promedio, en mejores condiciones que las del país en su conjunto (ver Tabla 4.4).

Tabla 4.4

Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	429	9,5%	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	398	8,8%	30.699	13,0%
Recuperables	736	16,3%	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	34	0,8%	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	2.923	64,7%	150.181	63,6%
Total	4.520	100,0%	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Por su parte, la proporción de hogares y núcleos familiares que viven de allegados es sustancialmente mayor en la región en comparación con el país (ver Tablas 4.5 y 4.6), hecho que viene a agravar aún más la situación habitacional de Tarapacá. Extrapolando los resultados antes expuestos, los requerimientos habitacionales de interés social se estiman en 21.236 (ver Tabla 4.7). De éstos, poco más del 90% se concentran en zonas urbanas. En comparación con el resto del país, Tarapacá es la tercera región con mayor número de requerimientos por núcleo familiar.

Tabla 4.5

Nº y % de hogares allegados en vivienda

Hogares Allegados en Vivienda	Número		Hogares Allegados / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	2.381	55.019	2,4%	1,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.6

Nº y % de núcleos familiares allegados

Núcleos Allegados:	Número		Núcleos Allegados / Núcleos Totales	
	Región	País	Región	País
Núcleos Unipersonales	7.267	177.491	36,6%	26,2%
Núcleos Simples Incompletos	16.591	418.559	50,2%	45,3%
Núcleos Simples Completos	8.448	286.068	12,2%	10,0%
Total	32.306	882.118	26,4%	19,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Nota: Se excluyen los núcleos extensos.

Tabla 4.7

Resumen de los requerimientos habitacionales de interés social

Resumen de los Requerimientos Habitacionales de Interés Social (RHIS)	RHIS País	RHIS Región	RHIS Región		RHIS Región	
			Rural	Urbano	% Rural	% Urbano
Hogares Principales residentes de viviendas inadecuadas	213.162	8.174	1.624	6.550	19,9%	80,1%
Hogares en fondo de Sitio residentes de viviendas inadecuadas	54.470	712	128	584	18,0%	82,0%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS	267.632	8.886	1.753	7.134	19,7%	80,3%
Hogares Allegados	25.704	1.112	28	1.084	2,6%	97,4%
Núcleos Allegados	306.838	11.237	296	10.941	2,6%	97,4%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS	332.542	12.350	325	12.025	2,6%	97,4%
TOTAL	600.174	21.236	2.077	19.159	9,8%	90,2%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

4.2 Región de Antofagasta



Tabla 4.8
Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

	Región	País
Hogares	112.366	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	104.050	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	3.895	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	4.421	55.019
Núcleos Allegados	44.945	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	157.311	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.9
Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	8.425	8,1%	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	128	0,1%	24.525	0,6%
Recuperables	9.948	9,6%	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	601	0,6%	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	84.948	81,6%	3.258.290	85,3%
Total	104.050	100,0%	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Al igual que Tarapacá, la región de Antofagasta también presenta una situación habitacional compleja. En primer lugar, en comparación con el resto del país, existe un alto porcentaje de hogares principales residentes de viviendas deficitarias y recuperables (ver Tabla 4.9). Esta situación de mayor precariedad también se da en el caso de los hogares principales residentes de viviendas en fondo de sitio (ver Tabla 4.11), aunque cabe destacar que la proporción de hogares que vive en estas condiciones es relativamente menor (ver Tabla 4.10), al igual que en todas las regiones del norte del país.

Además de los elevados requerimientos cualitativos, la región de Antofagasta también presenta resultados alarmantes en términos cuantitativos, con una proporción de hogares y núcleos familiares que viven de allegados que supera largamente el promedio nacional (ver Tablas 4.12 y 4.13).

Tabla 4.10
Nº y % de hogares residentes de viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio:	Número		Hogares en Fondo de Sitio / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	3.895	236.209	3,5%	5,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.11

Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio	Región		País	
	Número	%	Número	%
Residentes de Viviendas:				
Deficitarias	1.044	26,8%	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	19	0,5%	30.699	13,0%
Recuperables	778	20,0%	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	12	0,3%	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	2.042	52,4%	150.181	63,6%
Total	3.895	100,0%	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.12

Nº y % de hogares allegados en vivienda

Hogares Allegados en Vivienda	Hogares Allegados / Hogares Totales			
	Número		%	
	Región	País	Región	País
	4.421	55.019	3,9%	1,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

En este contexto, los requerimientos habitacionales de interés social se estiman en 25.804, concentrándose en forma casi exclusiva en zonas urbanas (ver Tabla 4.14), lo que no sorprende ya que apenas el 2,4% de la población regional habita en áreas rurales. Con todo, la región de Antofagasta es la segunda en el país con mayor número de requerimientos por núcleo familiar.

Tabla 4.13

Nº y % de núcleos familiares allegados

Núcleos Allegados:	Núcleos Allegados / Núcleos Totales			
	Número		%	
	Región	País	Región	País
Núcleos Unipersonales	17.720	177.491	58,2%	26,2%
Núcleos Simples Incompletos	14.154	418.559	52,0%	45,3%
Núcleos Simples Completos	12.718	286.068	14,5%	10,0%
Total	44.592	882.118	30,7%	19,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Nota: Se excluyen los núcleos extensos

Tabla 4.14

Resumen de los requerimientos habitacionales de interés social

Resumen de los Requerimientos Habitacionales de Interés Social (RHIS)	RHIS País	RHIS Región	RHIS Región		RHIS Región	
			Rural	Urbano	% Rural	% Urbano
Hogares Principales residentes de viviendas inadecuadas	213.162	7.311	375	6.936	5,1%	94,9%
Hogares en fondo de Sitio residentes de viviendas inadecuadas	54.470	916	43	873	4,7%	95,3%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS	267.632	8.227	418	7.809	5,1%	94,9%
Hogares Allegados	25.704	2.065	17	2.049	0,8%	99,2%
Núcleos Allegados	306.838	15.511	199	15.312	1,3%	98,7%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS	332.542	17.576	215	17.361	1,2%	98,8%
TOTAL	600.174	25.804	634	25.170	2,5%	97,5%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

4.3 Región de Atacama

Tabla 4.15
Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

	Región	País
Hogares	72.203	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	70.051	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	1.077	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	1.075	55.019
Núcleos Allegados	17.099	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	89.302	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.16
Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	10.615	15,2%	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	820	1,2%	24.525	0,6%
Recuperables	5.463	7,8%	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	798	1,1%	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	52.355	74,7%	3.258.290	85,3%
Total	70.051	100,0%	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Atacama es junto a las otras dos regiones del norte grande uno de los principales focos de preocupación en términos habitacionales. Como se muestra en la Tabla 4.16, la región se caracteriza por tener un muy elevado número de viviendas principales en condición deficitaria, siendo éste el principal factor que explica el alto número de requerimientos pendientes en esta zona.

Tabla 4.17
Nº y % de hogares residentes de viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio:	Número		Hogares en Fondo de Sitio / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	1.077	236.209	1,5%	5,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

En cuanto a los hogares principales en fondo de sitio, el porcentaje que reside en estas condiciones es relativamente bajo (ver Tabla 4.17), característica compartida por todas las regiones del norte. Respecto del allegamiento, éste no es muy distinto al existente en el resto del país, aunque se evidencia una situación levemente más compleja tanto en el caso de los hogares como en el de los núcleos (ver Tablas 4.19 y 4.20).

Tabla 4.18

Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	122	11,3%	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	77	7,1%	30.699	13,0%
Recuperables	63	5,8%	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	140	13,0%	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	675	62,7%	150.181	63,6%
Total	1.077	100,0%	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Extrapolando estos resultados, los requerimientos habitacionales de interés social alcanzan los 16.341 (ver Tabla 4.21), de los cuales poco menos del 90% se concentran en zonas urbanas. La región de Atacama es la que cuenta con un mayor número de requerimientos habitacionales de interés social por núcleo familiar, hecho que como ya se señaló, está muy marcado por las carencias en el ámbito cualitativo.

Tabla 4.19

Nº y % de hogares allegados en vivienda

Hogares Allegados en Vivienda	Número		Hogares Allegados / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	1.075	55.019	1,5%	1,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.20

Nº y % de núcleos familiares allegados

Núcleos Allegados:	Número		Núcleos Allegados / Núcleos Totales	
	Región	País	Región	País
Núcleos Unipersonales	2.430	177.491	18,3%	26,2%
Núcleos Simples Incompletos	8.332	418.559	45,0%	45,3%
Núcleos Simples Completos	6.176	286.068	12,3%	10,0%
Total	16.938	882.118	20,7%	19,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Nota: Se excluyen los núcleos extensos.

Tabla 4.21

Resumen de los requerimientos habitacionales de interés social

Resumen de los Requerimientos Habitacionales de Interés Social (RHIS)	RHIS País	RHIS Región	RHIS Región		RHIS Región	
			Rural	Urbano	% Rural	% Urbano
Hogares Principales residentes de viviendas inadecuadas	213.162	9.775	1.221	8.554	12,5%	87,5%
Hogares en fondo de Sitio residentes de viviendas inadecuadas	54.470	171	75	96	43,7%	56,3%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS	267.632	9.947	1.296	8.651	13,0%	87,0%
Hogares Allegados	25.704	502	78	424	15,5%	84,5%
Núcleos Allegados	306.838	5.892	439	5.453	7,5%	92,5%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS	332.542	6.394	517	5.877	8,1%	91,9%
TOTAL	600.174	16.341	1.813	14.528	11,1%	88,9%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

4.4 Región de Coquimbo

Tabla 4.22
Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

	Región	País
Hogares	157.156	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	151.388	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	4.360	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	1.408	55.019
Núcleos Allegados	34.796	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	191.952	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Aunque en menor grado que la región de Atacama, la región de Coquimbo también cuenta con un parque habitacional relativamente precario en comparación con el promedio nacional (ver Tabla 4.23), hecho que se repite en el caso de

las viviendas en fondo de sitio. Si bien no es frecuente en la región que hayan hogares viviendo de esta manera, de todos modos preocupa que sólo 52,7% de ellos resida en viviendas sin carencias de tipo alguno (ver Tabla 4.25).

Tabla 4.23
Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	12.406	8,2%	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	2.009	1,3%	24.525	0,6%
Recuperables	8.070	5,3%	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	8.621	5,7%	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	120.282	79,5%	3.258.290	85,3%
Total	151.388	100,0%	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

El allegamiento por su parte se encuentra en un nivel promedio muy cercano al del país en su conjunto, aunque se debe consignar que el allegamiento de hogares es proporcionalmente menor (ver Tablas 4.26 y 4.27).

Tabla 4.24
Nº y % de hogares residentes de viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio:	Número		Hogares en Fondo de Sitio / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	4.360	236.209	2,8%	5,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.25

Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	419	9,6%	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	1.197	27,5%	30.699	13,0%
Recuperables	398	9,1%	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	50	1,1%	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	2.296	52,7%	150.181	63,6%
Total	4.360	100,0%	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Donde sí se marca una diferencia importante en relación con las demás regiones del norte es en el alto porcentaje de requerimientos localizados en zonas rurales. Como se observa en la Tabla 4.28, los requerimientos de interés social suman 26.239 y más del 40% de ellos se encuentra fuera de las ciudades. Esto último es llamativo ya que la incidencia de las carencias rurales es largamente superior al 19,2% que en promedio se da en el país.

Tabla 4.26

Nº y % de hogares allegados en vivienda

Hogares Allegados en Vivienda	Número		Hogares Allegados / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	1.408	55.019	0,9%	1,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.27

Nº y % de núcleos familiares allegados

Núcleos Allegados:	Número		Núcleos Allegados / Núcleos Totales	
	Región	País	Región	País
Núcleos Unipersonales	6.062	177.491	22,0%	26,2%
Núcleos Simples Incompletos	17.692	418.559	46,2%	45,3%
Núcleos Simples Completos	10.361	286.068	9,8%	10,0%
Total	34.115	882.118	19,9%	19,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Nota: Se excluyen los núcleos extensos.

Tabla 4.28

Resumen de los requerimientos habitacionales de interés social

Resumen de los Requerimientos Habitacionales de Interés Social (RHIS)	RHIS País	RHIS Región	RHIS Región		RHIS Región	
			Rural	Urbano	% Rural	% Urbano
Hogares Principales residentes de viviendas inadecuadas	213.162	12.323	7.384	4.938	59,9%	40,1%
Hogares en fondo de Sitio residentes de viviendas inadecuadas	54.470	1.392	352	1.040	25,3%	74,7%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS	267.632	13.715	7.736	5.978	56,4%	43,6%
Hogares Allegados	25.704	658	93	565	14,1%	85,9%
Núcleos Allegados	306.838	11.867	2.909	8.958	24,5%	75,5%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS	332.542	12.524	3.002	9.523	24,0%	76,0%
TOTAL	600.174	26.239	10.738	15.501	40,9%	59,1%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

4.5 Región de Valparaíso

Tabla 4.29

Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

	Región	País
Hogares	432.122	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	401.888	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	26.755	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	3.479	55.019
Núcleos Allegados	95.070	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	527.192	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.30

Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	22.831	5,7%	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	1.873	0,5%	24.525	0,6%
Recuperables	17.984	4,5%	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	5.471	1,4%	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	353.729	88,0%	3.258.290	85,3%
Total	401.888	100,0%	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Entre otras cosas, la región de Valparaíso se caracteriza por contar con un parque de viviendas principales que se encuentra en condiciones marginalmente mejores en comparación con el promedio nacional (ver Tabla 4.30). Como se detalla en la Tabla 4.32, lo anterior también es cierto en el caso de las viviendas en fondo de sitio, aunque cabe destacar que en esta región existe un alto número

de hogares principales que residen en viviendas de este tipo. Es más, como se señala en la Tabla 4.31, el porcentaje de hogares que vive en esta situación es de 6,2%, 0,5 puntos porcentuales sobre el promedio nacional. Como se verá más adelante, esto último es bastante recurrente en las regiones en que existe un presión relativa mayor en términos de demanda de suelo urbano.

Tabla 4.31

Nº y % de hogares residentes de viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio:	Número		Hogares en Fondo de Sitio / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	26.755	236.209	6,2%	5,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.32

Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	3.428	12,8%	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	2.384	8,9%	30.699	13,0%
Recuperables	2.076	7,8%	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	1.018	3,8%	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	17.849	66,7%	150.181	63,6%
Total	26.755	100,0%	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Por su parte, el allegamiento no se aleja en demasía de los patrones nacionales aunque se destaca un menor allegamiento relativo en el caso de los hogares (ver Tabla 4.33). Como se observa en la Tabla 4.35, en total para la región se estiman 60.088 requerimientos habitacionales de interés social, con casi el 90% de ellos ubicados en zonas urbanas.

Tabla 4.33

Nº y % de hogares allegados en vivienda

Hogares Allegados en Vivienda	Número		Hogares Allegados / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	3.479	55.019	0,8%	1,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.34

Nº y % de núcleos familiares allegados

Núcleos Allegados:	Número		Núcleos Allegados / Núcleos Totales	
	Región	País	Región	País
Núcleos Unipersonales	16.200	177.491	21,6%	26,2%
Núcleos Simples Incompletos	48.192	418.559	47,0%	45,3%
Núcleos Simples Completos	28.575	286.068	9,8%	10,0%
Total	92.967	882.118	19,8%	19,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Nota: Se excluyen los núcleos extensos.

Tabla 4.35

Resumen de los requerimientos habitacionales de interés social

Resumen de los Requerimientos Habitacionales de Interés Social (RHIS)	RHIS País	RHIS Región	RHIS Región		RHIS Región	
			Rural	Urbano	% Rural	% Urbano
Hogares Principales residentes de viviendas inadecuadas	213.162	21.118	2.836	18.282	13,4%	86,6%
Hogares en fondo de Sitio residentes de viviendas inadecuadas	54.470	5.007	898	4.109	17,9%	82,1%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS	267.632	26.125	3.734	22.391	14,3%	85,7%
Hogares Allegados	25.704	1.625	147	1.479	9,0%	91,0%
Núcleos Allegados	306.838	32.338	2.624	29.714	8,1%	91,9%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS	332.542	33.963	2.770	31.193	8,2%	91,8%
TOTAL	600.174	60.088	6.504	53.584	10,8%	89,2%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

4.6 Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Tabla 4.36
Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

	Región	País
Hogares	221.991	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	204.829	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	13.624	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	3.538	55.019
Núcleos Allegados	37.840	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	259.831	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.37
Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	9.543	4,7%	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	1.188	0,6%	24.525	0,6%
Recuperables	10.458	5,1%	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	5.676	2,8%	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	177.964	86,9%	3.258.290	85,3%
Total	204.829	100,0%	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.38
Nº y % de hogares residentes de viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio:	Número		Hogares en Fondo de Sitio / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	13.624	236.209	6,1%	5,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.39
Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	1.998	14,7%	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	1.768	13,0%	30.699	13,0%
Recuperables	970	7,1%	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	405	3,0%	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	8.483	62,3%	150.181	63,6%
Total	13.624	100,0%	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Como se observa en las Tablas 4.37 y 4.39, el parque habitacional de la sexta región tiene características muy similares al promedio del país aunque algo mejores, por lo menos en el caso de las viviendas principales. En el caso de las viviendas en fondo de sitio, en la región se evidencia un alto número de hogares que residen en estas condiciones. En efecto la incidencia de esta situación sobre el total de hogares en la región es 6,1%, cifra superior al 5.7% del país como un todo (ver Tabla 4.38).

En relación con el allegamiento, la incidencia de los hogares allegados al interior de viviendas es relativamente alta (ver Tabla 4.40), en tanto que el allegamiento de núcleos es bastante inferior al promedio en cada subcategoría (ver Tabla 4.41).

En síntesis, los requerimientos habitacionales de interés social se estiman en 27.071. Al igual que en el caso de la región de Coquimbo, acá también se registra una muy elevada proporción de requerimientos concentrados en áreas rurales (ver Tabla 4.42).

Tabla 4.40
Nº y % de hogares allegados en vivienda

Hogares Allegados en Vivienda	Número		Hogares Allegados / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	3.538	55.019	1,6%	1,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.41
Nº y % de núcleos familiares allegados

Núcleos Allegados:	Número		Núcleos Allegados / Núcleos Totales	
	Región	País	Región	País
Núcleos Unipersonales	4.341	177.491	13,7%	26,2%
Núcleos Simples Incompletos	18.876	418.559	41,1%	45,3%
Núcleos Simples Completos	14.157	286.068	9,1%	10,0%
Total	37.374	882.118	16,0%	19,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Nota: Se excluyen los núcleos extensos.

Tabla 4.42
Resumen de los requerimientos habitacionales de interés social

Resumen de los Requerimientos Habitacionales de Interés Social (RHIS)	RHIS País	RHIS Región	RHIS Región		RHIS Región	
			Rural	Urbano	% Rural	% Urbano
Hogares Principales residentes de viviendas inadecuadas	213.162	9.173	4.773	4.400	52,0%	48,0%
Hogares en fondo de Sitio residentes de viviendas inadecuadas	54.470	3.244	1.196	2.049	36,9%	63,1%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS	267.632	12.418	5.969	6.448	48,1%	51,9%
Hogares Allegados	25.704	1.653	812	841	49,1%	50,9%
Núcleos Allegados	306.838	13.000	3.940	9.060	30,3%	69,7%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS	332.542	14.653	4.752	9.901	32,4%	67,6%
TOTAL	600.174	27.071	10.721	16.350	39,6%	60,4%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

4.7 Región del Maule

Tabla 4.43

Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

	Región	País
Hogares	242.473	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	225.886	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	13.697	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	2.890	55.019
Núcleos Allegados	55.677	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	298.150	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

En cuanto a los requerimientos habitacionales, la región del Maule se caracteriza por tener un parque habitacional relativamente deficitario y por contar con la mayor proporción del país en términos de concentración de requerimientos en áreas rurales.

Tabla 4.44

Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	16.832	7,5%	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	1.515	0,7%	24.525	0,6%
Recuperables	17.875	7,9%	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	9.240	4,1%	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	180.424	79,9%	3.258.290	85,3%
Total	225.886	100,0%	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

En efecto, tanto en el caso de los hogares principales como en el de los que viven en fondos de sitio, sus viviendas tienden a ser, en promedio, peores a las del país como un todo. Como se muestra en la Tabla 4.44, 8,2% de los hogares principales de la región residen en viviendas deficitarias (7,5%) o semipermanentes (0,7%), mientras que en el caso de los hogares en fondo de sitio, 31,3% de ellos habita viviendas inadecuadas (ver Tabla 4.46).

Tabla 4.45

Nº y % de hogares residentes de viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio:	Número		Hogares en Fondo de Sitio / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	13.697	236.209	5,6%	5,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.46

Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	2.707	19,8%	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	1.575	11,5%	30.699	13,0%
Recuperables	1.230	9,0%	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	540	3,9%	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	7.645	55,8%	150.181	63,6%
Total	13.697	100,0%	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.47

Nº y % de hogares allegados en vivienda

Hogares Allegados en Vivienda	Número		Hogares Allegados / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	2.890	55.019	1,2%	1,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

El allegamiento en tanto no escapa en demasía de los promedios nacionales, como se muestra en las Tablas 4.47 y 4.48. Considerando en conjunto la situación habitacional en términos cualitativos y cuantitativos, la región del Maule arrastra requerimientos habitacionales estimados en 39.905, con casi el 48% de ellos ubicados en zonas rurales.

Tabla 4.48

Nº y % de núcleos familiares allegados

Núcleos Allegados:	Número		Núcleos Allegados / Núcleos Totales	
	Región	País	Región	País
Núcleos Unipersonales	9.887	177.491	24,6%	26,2%
Núcleos Simples Incompletos	29.349	418.559	51,8%	45,3%
Núcleos Simples Completos	15.911	286.068	9,4%	10,0%
Total	55.147	882.118	20,8%	19,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Nota: Se excluyen los núcleos extensos.

Tabla 4.49

Resumen de los requerimientos habitacionales de interés social

Resumen de los Requerimientos Habitacionales de Interés Social (RHIS)	RHIS País	RHIS Región	RHIS Región		RHIS Región	
			Rural	Urbano	% Rural	% Urbano
Hogares Principales residentes de viviendas inadecuadas	213.162	15.684	10.521	5.163	67,1%	32,9%
Hogares en fondo de Sitio residentes de viviendas inadecuadas	54.470	3.689	1.506	2.183	40,8%	59,2%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS	267.632	19.373	12.026	7.346	62,1%	37,9%
Hogares Allegados	25.704	1.350	417	933	30,9%	69,1%
Núcleos Allegados	306.838	19.182	6.556	12.627	34,2%	65,8%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS	332.542	20.533	6.973	13.560	34,0%	66,0%
TOTAL	600.174	39.905	18.999	20.906	47,6%	52,4%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

4.8 Región del Biobío

Tabla 4.50
Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

	Región	País
Hogares	523.107	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	485.029	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	33.854	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	4.224	55.019
Núcleos Allegados	109.260	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	632.367	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.51
Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	47.861	9,9%	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	4.846	1,0%	24.525	0,6%
Recuperables	30.250	6,2%	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	18.650	3,8%	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	383.422	79,1%	3.258.290	85,3%
Total	485.029	100,0%	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.52
N° y % de hogares residentes de viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio:	Hogares en Fondo de Sitio / Hogares Totales			
	Número		%	
	Región	País	Región	País
	33.854	236.209	6,5%	5,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

La región del Biobío, la segunda en el país en términos de hogares y núcleos totales, cuenta con un elevado porcentaje de hogares principales habitando en viviendas inadecuadas. Como se muestra en la Tabla 4.51, casi el 11% de los hogares principales reside en viviendas deficitarias o semipermanentes, mientras que lo mismo ocurre con más del 30% de los hogares en fondo de sitio (ver Tabla 4.53). Con respecto a estos últimos, cabe destacar que más del 6,5% de los hogares de la región viven de esta manera, 0,8 puntos porcentuales sobre el promedio del país.

Tabla 4.53

Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	7.006	20,7%	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	3.194	9,4%	30.699	13,0%
Recuperables	1.937	5,7%	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	745	2,2%	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	20.972	61,9%	150.181	63,6%
Total	33.854	100,0%	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Si bien el allegamiento no es alto en comparación con los promedios nacionales, de todos modos el tamaño de la región hace que los requerimientos habitacionales por este concepto sean elevados. Así las cosas, para la octava región se estiman en total 93.381 requerimientos habitacionales de interés social (ver Tabla 4.56). De éstos, casi 54 mil corresponden a requerimientos cualitativos, siendo ésta la segunda región del país en número de requerimientos de este tipo después de la Metropolitana. En cuanto al número de requerimientos de interés social por núcleo familiar, la región del Biobío es la cuarta en el país después de las 3 regiones del norte grande.

Tabla 4.54

Nº y % de hogares allegados en vivienda

Hogares Allegados en Vivienda	Hogares Allegados / Hogares Totales			
	Número		%	
	Región	País	Región	País
	4.224	55.019	0,8%	1,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.55

Nº y % de núcleos familiares allegados

Núcleos Allegados:	Núcleos Allegados / Núcleos Totales			
	Número		%	
	Región	País	Región	País
Núcleos Unipersonales	23.378	177.491	28,7%	26,2%
Núcleos Simples Incompletos	52.031	418.559	45,6%	45,3%
Núcleos Simples Completos	32.583	286.068	8,8%	10,0%
Total	107.992	882.118	19,1%	19,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Nota: Se excluyen los núcleos extensos.

Tabla 4.56

Resumen de los requerimientos habitacionales de interés social

Resumen de los Requerimientos Habitacionales de Interés Social (RHIS)	RHIS País	RHIS Región	RHIS Región		RHIS Región	
			Rural	Urbano	% Rural	% Urbano
Hogares Principales residentes de viviendas inadecuadas	213.162	45.056	16.765	28.291	37,2%	62,8%
Hogares en fondo de Sitio residentes de viviendas inadecuadas	54.470	8.787	706	8.081	8,0%	92,0%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS	267.632	53.843	17.471	36.372	32,4%	67,6%
Hogares Allegados	25.704	1.973	279	1.694	14,2%	85,8%
Núcleos Allegados	306.838	37.564	6.292	31.272	16,8%	83,2%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS	332.542	39.538	6.572	32.966	16,6%	83,4%
TOTAL	600.174	93.381	24.043	69.338	25,7%	74,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

4.9 Región de la Araucanía

Tabla 4.57

Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

	Región	País
Hogares	231.194	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	218.653	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	8.314	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	4.227	55.019
Núcleos Allegados	45.482	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	276.676	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.58

Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	22.188	10,1%	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	2.533	1,2%	24.525	0,6%
Recuperables	12.177	5,6%	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	26.161	12,0%	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	155.594	71,2%	3.258.290	85,3%
Total	218.653	100,0%	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

La región de la Araucanía es la segunda región en el país con mayor porcentaje de hogares principales residentes de viviendas deficitarias (10,1%) o semipermanentes (1,2%). Más aún, como se muestra en la Tabla 4.58, sólo el 71,2% de los hogares principales reside en viviendas sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento, siendo ésta la proporción más baja del país. Por su parte, los hogares residentes de viviendas en fondo de sitio se encuentra en condiciones de habitabilidad similares a las del país como un todo (ver Tabla 4.60), aunque cabe destacar que no son muchos los hogares en la región que viven en estas condiciones (ver Tabla 4.59).

Tabla 4.59

Nº y % de hogares residentes de viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio:	Número		Hogares en Fondo de Sitio / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	8.314	236.209	3,6%	5,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

En cuanto al allegamiento, como se observa en la Tabla 4.61, éste es bastante alto en términos de hogares allegados, mientras que en el caso de los núcleos familiares, la incidencia del allegamiento es relativamente menor (ver Tabla 4.62).

Tabla 4.60

Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	1.250	15,0%	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	701	8,4%	30.699	13,0%
Recuperables	996	12,0%	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	117	1,4%	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	5.250	63,1%	150.181	63,6%
Total	8.314	100,0%	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

De la Tabla 4.63 se desprende que el número total de requerimientos habitacionales de interés social estimados para la región es de 39.443, de los cuales casi 23 mil son de origen cualitativo. Por otro lado, 42,4% del total de requerimientos se encuentra en zonas rurales, siendo esta región la segunda en el país después de la región del Maule en términos de requerimientos concentrados en estas áreas.

Tabla 4.61

N° y % de hogares allegados en vivienda

Hogares Allegados en Vivienda	Hogares Allegados / Hogares Totales			
	Número		Región	
	Región	País	Región	País
	4.227	55.019	1,8%	1,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.62

N° y % de núcleos familiares allegados

Núcleos Allegados:	Núcleos Allegados / Núcleos Totales			
	Número		Región	
	Región	País	Región	País
Núcleos Unipersonales	9.175	177.491	23,6%	26,2%
Núcleos Simples Incompletos	20.164	418.559	42,9%	45,3%
Núcleos Simples Completos	12.792	286.068	8,6%	10,0%
Total	42.131	882.118	18,0%	19,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Nota: Se excluyen los núcleos extensos.

Tabla 4.63

Resumen de los requerimientos habitacionales de interés social

Resumen de los Requerimientos Habitacionales de Interés Social (RHIS)	RHIS País	RHIS Región	RHIS Región		RHIS Región	
			Rural	Urbano	% Rural	% Urbano
Hogares Principales residentes de viviendas inadecuadas	213.162	21.133	12.149	8.984	57,5%	42,5%
Hogares en fondo de Sitio residentes de viviendas inadecuadas	54.470	1.681	115	1.565	6,9%	93,1%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS	267.632	22.813	12.264	10.549	53,8%	46,2%
Hogares Allegados	25.704	1.975	93	1.881	4,7%	95,3%
Núcleos Allegados	306.838	14.655	4.374	10.281	29,8%	70,2%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS	332.542	16.630	4.467	12.163	26,9%	73,1%
TOTAL	600.174	39.443	16.732	22.711	42,4%	57,6%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

4.10 Región de Los Lagos

Tabla 4.64
Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

	Región	País
Hogares	283.223	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	264.543	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	15.987	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	2.693	55.019
Núcleos Allegados	60.877	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	344.100	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

La región de Los Lagos cuenta también con una elevada proporción de hogares principales residentes de viviendas deficitarias (7%) o semipermanentes (1,2%). Es más sólo el 75,9% de los hogares principales reside en viviendas sin carencias de tipo alguno (ver Tabla 4.65). Algo similar ocurre con el estado en que se encuentran las viviendas en fondo de sitio, cuyo estándar y estado de conservación es relativamente inferior al del promedio del país.

Tabla 4.65
Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	18.447	7,0%	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	3.076	1,2%	24.525	0,6%
Recuperables	9.403	3,6%	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	32.930	12,4%	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	200.687	75,9%	3.258.290	85,3%
Total	264.543	100,0%	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Desde la perspectiva del allegamiento, cabe destacar que éste es marginalmente inferior en términos de incidencia en el caso de los hogares (ver Tabla 4.68).

Tabla 4.66
Nº y % de hogares residentes de viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio:	Hogares en Fondo de Sitio / Hogares Totales			
	Número		%	
	Región	País	Región	País
	15.987	236.209	5,6%	5,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.67

Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	2.038	12,7%	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	2.923	18,3%	30.699	13,0%
Recuperables	1.148	7,2%	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	593	3,7%	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	9.285	58,1%	150.181	63,6%
Total	15.987	100,0%	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Resumiendo, el número total de requerimientos de interés social en la región es de 44.822, los que se distribuyen en partes prácticamente iguales entre requerimientos de origen cualitativo y cuantitativo (ver Tabla 4.70). En cuanto a la distribución de los requerimientos entre zonas urbanas y rurales, el 33,5% se ubica fuera de las ciudades, proporción inferior a la existente en las regiones de la Araucanía, del Maule y de Coquimbo, pero largamente sobre el promedio nacional (19,2%).

Tabla 4.68

Nº y % de hogares allegados en vivienda

Hogares Allegados en Vivienda	Número		Hogares Allegados / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	2.693	55.019	1,0%	1,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.69

Nº y % de núcleos familiares allegados

Núcleos Allegados:	Número		Núcleos Allegados / Núcleos Totales	
	Región	País	Región	País
Núcleos Unipersonales	16.559	177.491	34,2%	26,2%
Núcleos Simples Incompletos	27.286	418.559	48,1%	45,3%
Núcleos Simples Completos	16.214	286.068	8,0%	10,0%
Total	60.059	882.118	19,6%	19,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Nota: Se excluyen los núcleos extensos.

Tabla 4.70

Resumen de los requerimientos habitacionales de interés social

Resumen de los Requerimientos Habitacionales de Interés Social (RHIS)	RHIS País	RHIS Región	RHIS Región		RHIS Región	
			Rural	Urbano	% Rural	% Urbano
Hogares Principales residentes de viviendas inadecuadas	213.162	18.399	8.643	9.755	47,0%	53,0%
Hogares en fondo de Sitio residentes de viviendas inadecuadas	54.470	4.274	219	4.055	5,1%	94,9%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS	267.632	22.672	8.862	13.810	39,1%	60,9%
Hogares Allegados	25.704	1.258	251	1.007	19,9%	80,1%
Núcleos Allegados	306.838	20.891	5.880	15.011	28,1%	71,9%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS	332.542	22.149	6.131	16.018	27,7%	72,3%
TOTAL	600.174	44.822	14.993	29.829	33,5%	66,5%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

4.11 Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo

Tabla 4.71

Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

	Región	País
Hogares	26.274	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	24.849	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	1.163	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	262	55.019
Núcleos Allegados	3.424	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	29.698	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.72

Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	956	3,8%	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	185	0,7%	24.525	0,6%
Recuperables	1.053	4,2%	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	2.356	9,5%	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	20.299	81,7%	3.258.290	85,3%
Total	24.849	100,0%	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.73

Nº y % de hogares residentes de viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio:	Hogares en Fondo de Sitio / Hogares Totales			
	Número		%	
	Región	País	Región	País
	1.163	236.209	4,4%	5,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.74

Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	124	10,7%	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	105	9,0%	30.699	13,0%
Recuperables	45	3,9%	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	33	2,8%	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	856	73,6%	150.181	63,6%
Total	1.163	100,0%	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Con respecto a la región de Aysén lo primero es destacar que se encuentra bastante mejor que el promedio nacional en términos del número de hogares principales que residen en viviendas deficitarias o semipermanentes, aunque persiste de todos modos un atraso considerable en materia de saneamiento (ver Tabla 4.72). Por su parte, además de ser relativamente pocos, los hogares en fondo de sitio en general habitan viviendas de mejor estándar y estado de conservación que el promedio nacional (ver Tablas 4.73 y 4.74).

En tanto, el allegamiento también es relativamente menor, especialmente en el caso de los núcleos familiares. Como se observa en la Tabla 4.76, la incidencia del allegamiento de los distintos tipos núcleos familiares es bastante menor en cada uno de los casos.

Sintetizando, para Aysén se estiman apenas 2.474 requerimientos habitacionales de interés social, los que se distribuyen en fracciones muy parecidas entre los de origen cualitativo y los de origen cuantitativo (ver Tabla 4.77). A su vez, el 72,8% de los requerimientos se encuentra en zonas urbanas. Finalmente, cabe destacar que esta región es la segunda con menos requerimientos por núcleo familiar después de Magallanes.

Tabla 4.75

Nº y % de hogares allegados en vivienda

Hogares Allegados en Vivienda	Número		Hogares Allegados / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	262	55.019	1,0%	1,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.76

Nº y % de núcleos familiares allegados

Núcleos Allegados:	Número		Núcleos Allegados / Núcleos Totales	
	Región	País	Región	País
Núcleos Unipersonales	373	177.491	10,1%	26,2%
Núcleos Simples Incompletos	1.869	418.559	39,6%	45,3%
Núcleos Simples Completos	1.147	286.068	6,4%	10,0%
Total	3.389	882.118	12,9%	19,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Nota: Se excluyen los núcleos extensos

Tabla 4.77

Resumen de los requerimientos habitacionales de interés social

Resumen de los Requerimientos Habitacionales de Interés Social (RHIS)	RHIS País	RHIS Región	RHIS Región		RHIS Región	
			Rural	Urbano	% Rural	% Urbano
Hogares Principales residentes de viviendas inadecuadas	213.162	975	412	563	42,2%	57,8%
Hogares en fondo de Sitio residentes de viviendas inadecuadas	54.470	197	14	183	7,0%	93,0%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS	267.632	1.173	426	747	36,3%	63,7%
Hogares Allegados	25.704	122	0	122	0,0%	100,0%
Núcleos Allegados	306.838	1.179	246	933	20,9%	79,1%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS	332.542	1.301	246	1.055	18,9%	81,1%
TOTAL	600.174	2.474	672	1.802	27,2%	72,8%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

4.12 Región de Magallanes y de la Antártica Chilena

Tabla 4.78

Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

	Región	País
Hogares	46.685	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	43.561	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	2.658	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	466	55.019
Núcleos Allegados	7.663	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	54.348	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.79

Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	886	2,0%	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	304	0,7%	24.525	0,6%
Recuperables	184	0,4%	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	1.209	2,8%	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	40.978	94,1%	3.258.290	85,3%
Total	43.561	100,0%	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Con respecto a la región de Magallanes, lo más destacable en este ámbito es que del número de hogares principales que residen en viviendas deficitarias o semipermanentes es muy bajo en términos relativos. Más aún, como se observa en la Tabla 4.79, el 94,1% de los hogares principales

residen en viviendas sin carencia alguna en términos cualitativos. Lo mismo ocurre en el caso de las viviendas en fondo de sitio. Si bien los hogares que viven de esta manera no son pocos (ver Tabla 4.80), llama la atención positivamente que más del 97% de ellos lo haga en condiciones satisfactorias (ver Tabla 4.81).

Tabla 4.80

Nº y % de hogares residentes de viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio:	Hogares en Fondo de Sitio / Hogares Totales			
	Número		%	
	Región	País	Región	País
	2.658	236.209	5,7%	5,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.81

Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	0	0,0%	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	13	0,5%	30.699	13,0%
Recuperables	0	0,0%	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	60	2,3%	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	2.585	97,3%	150.181	63,6%
Total	2.658	100,0%	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Con respecto al allegamiento, éste también es relativamente bajo en la región, lo que es cierto tanto para los hogares como para los núcleos familiares aunque la diferencia es mayor en el caso de estos últimos.

Considerando todos los factores antes mencionados, Magallanes cuenta con un total estimado de 3.891 requerimientos habitacionales de interés social, siendo la región con menor número de requerimientos por núcleo familiar. Cabe destacar que más del 85% de éstos se localizan en zonas urbanas.

Tabla 4.82

Nº y % de hogares allegados en vivienda

Hogares Allegados en Vivienda	Hogares Allegados / Hogares Totales			
	Número		Región / País	
	Región	País	Región	País
	466	55.019	1,0%	1,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.83

Nº y % de núcleos familiares allegados

Núcleos Allegados:	Núcleos Allegados / Núcleos Totales			
	Número		Región / País	
	Región	País	Región	País
Núcleos Unipersonales	2.072	177.491	20,3%	26,2%
Núcleos Simples Incompletos	2.937	418.559	36,7%	45,3%
Núcleos Simples Completos	2.595	286.068	8,2%	10,0%
Total	7.604	882.118	15,3%	19,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Nota: Se excluyen los núcleos extensos

Tabla 4.84

Resumen de los requerimientos habitacionales de interés social

Resumen de los Requerimientos Habitacionales de Interés Social (RHIS)	RHIS País	RHIS Región	RHIS Región		RHIS Región	
			Rural	Urbano	% Rural	% Urbano
Hogares Principales residentes de viviendas inadecuadas	213.162	1.017	340	677	33,4%	66,6%
Hogares en fondo de Sitio residentes de viviendas inadecuadas	54.470	11	11	0	100,0%	0,0%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS	267.632	1.028	351	677	34,2%	65,8%
Hogares Allegados	25.704	218	0	218	0,0%	100,0%
Núcleos Allegados	306.838	2.645	185	2.460	7,0%	93,0%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS	332.542	2.863	185	2.678	6,5%	93,5%
TOTAL	600.174	3.891	536	3.355	13,8%	86,2%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

4.13 Región Metropolitana

Tabla 4.85
Distribución de hogares y núcleos familiares de acuerdo a su situación habitacional

	Región	País
Hogares	1.663.066	4.112.838
Hogares Ocupantes de Vivienda Principal	1.532.806	3.821.610
Hogares Ocupantes de Vivienda en Fondo de Sitio	106.305	236.209
Hogares Allegados en Vivienda	23.955	55.019
Núcleos Allegados	353.432	898.405
Núcleos Totales (Hogares + Núcleos Allegados)	2.016.498	5.011.243

Fuente: Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.86
Características cualitativas de las viviendas principales

Hogares Principales Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	45.768	3,0%	224.833	5,9%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	4.561	0,3%	24.525	0,6%
Recuperables	64.896	4,2%	196.793	5,1%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	4.409	0,3%	117.169	3,1%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	1.413.172	92,2%	3.258.290	85,3%
Total	1.532.806	100,0%	3.821.610	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

De la Región Metropolitana se destaca en primer término el buen estado en que se encuentra el parque habitacional en comparación con el resto del país. En efecto, como se muestra en la Tabla 4.86, el 92,2% de los hogares principales reside en viviendas satisfactorias. Por su parte, en la región se presenta un elevado número de hogares

residentes de viviendas en fondo de sitio, siendo la proporción de la región muy superior a la del país como un todo (ver Tabla 4.87). De los más de 100 mil hogares principales que viven en esas condiciones, 26,7% de ellos lo hace en viviendas deficitarias o semipermanentes.

Tabla 4.87
Nº y % de hogares residentes de viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio:	Hogares en Fondo de Sitio / Hogares Totales			
	Número		%	
	Región	País	Región	País
	106.305	236.209	6,4%	5,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

El allegamiento estimado para la región sigue muy de cerca los patrones nacionales, contabilizándose en total casi 24 mil hogares allegados y poco menos de 350 mil núcleos familiares que viven en esa condición (ver Tablas 4.89 y 4.90).

Tabla 4.88

Características cualitativas de las viviendas en fondo de sitio

Hogares en Fondo de Sitio Residentes de Viviendas:	Región		País	
	Número	%	Número	%
Deficitarias	11.966	11,3%	32.531	13,8%
Semipermanentes (pero no deficitarias)	16.345	15,4%	30.699	13,0%
Recuperables	7.634	7,2%	18.011	7,6%
Sin Saneamiento (excluidas las anteriores)	1.040	1,0%	4.787	2,0%
Sin carencias de materialidad, tipo o saneamiento	69.320	65,2%	150.181	63,6%
Total	106.305	100,0%	236.209	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Extrapolando estos resultados, los requerimientos habitacionales de interés social estimados en la región suman 199.480, donde más de 132 mil corresponden a requerimientos de orden cuantitativo (ver Tabla 4.91) Del total de requerimientos, 96,9% se concentra en zonas urbanas.

Tabla 4.89

Nº y % de hogares allegados en vivienda

Hogares Allegados en Vivienda	Número		Hogares Allegados / Hogares Totales	
	Región	País	Región	País
	23.955	55.019	1,4%	1,3%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Tabla 4.90

Nº y % de núcleos familiares allegados

Núcleos Allegados:	Número		Núcleos Allegados / Núcleos Totales	
	Región	País	Región	País
Núcleos Unipersonales	62.127	177.491	24,2%	26,2%
Núcleos Simples Incompletos	161.086	418.559	43,3%	45,3%
Núcleos Simples Completos	124.391	286.068	10,6%	10,0%
Total	347.604	882.118	19,3%	19,7%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Nota: Se excluyen los núcleos extensos.

Tabla 4.91

Resumen de los requerimientos habitacionales de interés social

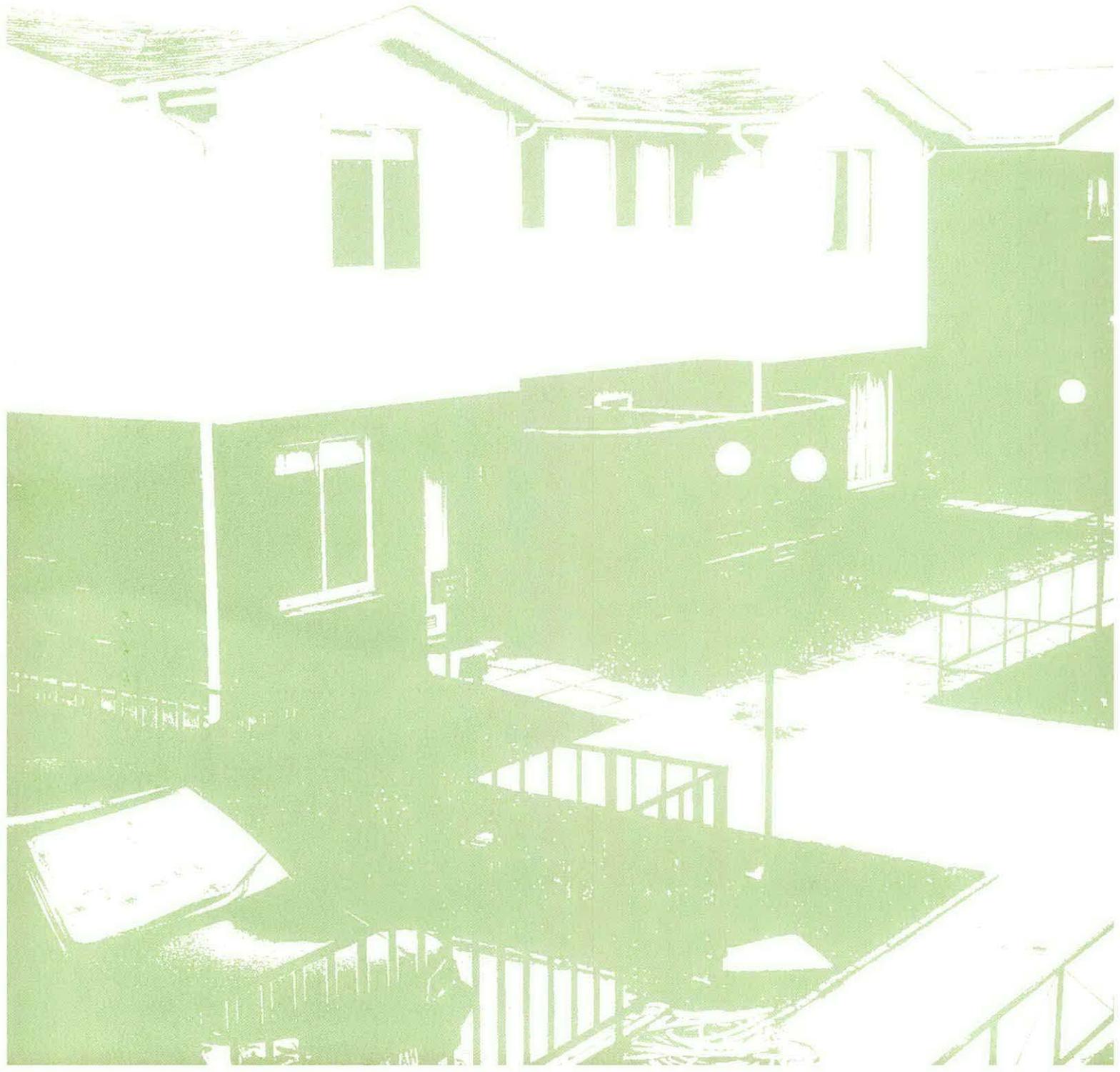
Resumen de los Requerimientos Habitacionales de Interés Social (RHIS)	RHIS País	RHIS Región	RHIS Región		RHIS Región	
			Rural	Urbano	% Rural	% Urbano
Hogares Principales residentes de viviendas inadecuadas	213.162	43.023	3.824	39.200	8,9%	91,1%
Hogares en fondo de Sitio residentes de viviendas inadecuadas	54.470	24.389	657	23.731	2,7%	97,3%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS	267.632	67.412	4.481	62.931	6,6%	93,4%
Hogares Allegados	25.704	11.191	69	11.123	0,6%	99,4%
Núcleos Allegados	306.838	120.876	2.314	118.563	1,9%	98,1%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS	332.542	132.068	2.383	129.685	1,8%	98,2%
TOTAL	600.174	199.480	6.864	192.616	3,4%	96,6%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN



▀ **CAPITULO**
Evolución de los
Requerimientos
Habitacionales
y Horizontes de
Solución

5



5.1 Evolución de los requerimientos habitacionales

5.1.1 Resultados generales años 1998, 2000 y 2003

Con el fin de monitorear el avance que ha tenido el país en materia habitacional en los últimos años, a continuación se presentan los resultados obtenidos en base a las encuestas CASEN levantadas en 1998, 2000 y 2003. Cabe destacar que la estimación de los requerimientos habitacionales para esos años se realizó siguiendo exactamente la misma metodología antes desarrollada. Los resultados finales se presentan en las Tablas 5.1 y 5.2 y 5.3.

De aquí se desprende un leve, aunque no despreciable, incremento de los requerimientos habitacionales, tanto del total como de los de interés social. Específicamente, los requerimientos totales suben de 678.657 en 1998 a 751.380 en 2003, mientras que los requerimientos de interés social pasan de 547.811 a 600.174. Este último hecho es particularmente preocupante, toda vez que son precisamente estos requerimientos los más urgentes de satisfacer.

Tabla 5.1
Requerimientos habitacionales totales y de interés social según decil de ingreso y tipo de requerimiento (año 1998)

REQUERIMIENTOS HABITACIONALES ESTIMADOS		Decil de Ingreso				Todos
		I - II	III - VI	I - VI	VII - X	
Hogares Principales residentes de viviendas:	Deficitarias	71.849	83.754	155.603	34.965	190.568
	Semipermanentes	11.386	9.508	20.894	3.655	24.549
Hogares en fondo de sitio residentes de viviendas:	Deficitarias	18.527	16.029	34.556	3.992	38.548
	Semipermanentes	15.099	16.722	31.821	5.574	37.395
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS		116.861	126.013	242.874	48.186	291.060
Hogares Allegados en Vivienda		24.113	27.133	51.246	14.056	65.302
Núcleos Allegados	Unipersonales	7.234	26.166	33.400	12.217	45.617
	Simple Incompletos	25.928	64.446	90.374	21.705	112.079
	Simple Completos	32.489	91.286	123.775	33.128	156.903
	Extensos	1.178	4.964	6.142	1.554	7.696
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS		90.942	213.995	304.937	82.660	387.597
TOTAL		207.803	340.008	547.811	130.846	678.657
Requerimientos Habitacionales de Interés Social				547.811	(deciles I - VI)	

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 1998 - MIDEPLAN

Tabla 5.2

Requerimientos habitacionales totales y de interés social según decil de ingreso y tipo de requerimiento (año 2000)

REQUERIMIENTOS HABITACIONALES ESTIMADOS		Decil de Ingreso				
		I - II	III - VI	I - VI	VII - X	Todos
Hogares Principales residentes de viviendas:	Deficitarias	86.948	75.532	162.480	23.898	186.378
	Semipermanentes	22.003	16.113	38.116	6.819	44.935
Hogares en fondo de sitio residentes de viviendas:	Deficitarias	16.050	10.685	26.735	2.892	29.627
	Semipermanentes	12.191	15.146	27.337	5.894	33.231
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS		137.192	117.476	254.668	39.503	294.171
Hogares Allegados en Vivienda		12.237	17.866	30.103	7.907	38.010
Núcleos Allegados	Unipersonales	4.843	27.111	31.954	12.298	44.252
	Simple Incompletos	31.098	76.049	107.147	27.299	134.446
	Simple Completos	40.254	104.729	144.984	37.313	182.297
	Extensos	2.341	2.844	5.185	1.741	6.926
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS		90.773	228.600	319.374	86.558	405.932
TOTAL		227.965	346.076	574.042	126.061	700.103

Requerimientos Habitacionales de Interés Social 574.042 (deciles I - VI)

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2000 - MIDEPLAN

Tabla 5.3

Requerimientos habitacionales totales y de interés social según decil de ingreso y tipo de requerimiento (año 2003)

REQUERIMIENTOS HABITACIONALES ESTIMADOS		Decil de Ingreso				
		I - II	III - VI	I - VI	VII - X	Todos
Hogares Principales residentes de viviendas:	Deficitarias	98.243	94.066	192.309	32.524	224.833
	Semipermanentes	12.405	8.448	20.853	3.672	24.525
Hogares en fondo de sitio residentes de viviendas:	Deficitarias	15.858	11.639	27.497	5.034	32.531
	Semipermanentes	14.296	12.677	26.973	3.726	30.699
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS		140.802	126.830	267.632	44.956	312.588
Hogares Allegados en Vivienda		10.471	15.233	25.704	3.541	29.245
Núcleos Allegados	Unipersonales	9.261	37.789	47.050	24.557	71.607
	Simple Incompletos	36.859	74.982	111.841	25.752	137.593
	Simple Completos	36.305	103.827	140.132	50.154	190.286
	Extensos	3.549	4.266	7.815	2.246	10.061
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS		96.445	236.097	332.542	106.250	438.792
TOTAL		237.247	362.927	600.174	151.206	751.380

Requerimientos Habitacionales de Interés Social 600.174 (deciles I - VI)

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2003 - MIDEPLAN

Ahora bien, cabe destacar que ciertamente los años considerados no son los más favorables para un análisis de este tipo. Lo anterior por cuanto la crisis económica probablemente tuvo una

incidencia significativa en el aumento de los allegados, en tanto que el deterioro del parque existente pudo haber sido acentuado por la estrechez de ingresos de las familias.

Más aún, analizando la situación desde la perspectiva del crecimiento vegetativo de la población en comparación con el número de nuevas viviendas incorporadas en el período, lo cierto es que el estancamiento de los requerimientos habitacionales se explica en forma bastante clara. De hecho, mientras entre fines de 1998 y fines de 2003 el número total de familias en el país aumentaba en 524.075 (104.815 en promedio anual), entre los años 1999 y 2003 inclusive, el número de nuevas viviendas incorporadas fue sólo 543.580 (108.485 en promedio).¹ El punto es que si bien esta última cifra supera las necesidades generadas en el período, no se debe olvidar que en ella también se incluye la segunda vivienda y la vivienda desocupada, como también se debe tener en mente el reemplazo de viviendas y el deterioro de otras.

5.1.2 Evolución de los requerimientos habitacionales de interés social

Centrando el análisis en los requerimientos de interés social, la Tabla 5.4 muestra la evolución de éstos entre 1998 y 2003. Se observa en ella un leve aumento de 1,8% anual promedio de los requerimientos totales, con un crecimiento marginalmente mayor en el caso de los requerimientos cualitativos. Asimismo, preocupa también que el mayor aumento para el período señalado corresponde a las carencias cualitativas de los deciles I y II.

Tabla 5.4

Requerimientos habitacionales de interés social según decil de ingreso y tipo de requerimiento (años 1998, 2000 y 2003)

REQUERIMIENTOS HABITACIONALES ESTIMADOS		Año			Variación Anual	
		1998	2000	2003	1998 - 2003	
Requerimientos Cualitativos	Deciles	I - II	116.861	137.192	140.802	3,8%
		III - VI	126.013	117.476	126.830	0,1%
		I - VI	242.874	254.668	267.632	2,0%
Requerimientos Cuantitativos	Deciles	I - II	90.942	90.773	96.445	1,2%
		III - VI	213.995	228.600	236.097	2,0%
		I - VI	304.937	319.374	332.542	1,7%
Requerimientos Habitacionales de Interés Social		547.811	574.042	600.174	1,8%	

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 1998,2000 y 2003 - MIDEPLAN

¹ Como se señaló en el primer capítulo, las nuevas viviendas incorporadas se estiman sumando las viviendas SERVIU terminadas en el período, más los subsidios pagados y las ventas del mercado inmobiliario sin subsidio.

En la Tabla 5.5 se comparan más en detalle los resultados obtenidos para 1998 y 2003. Aquí queda en evidencia que el aumento de los requerimientos en el período estuvo lejos de ser un fenómeno parejo para cada uno de los grupos analizados. En efecto, el aumento de los requerimientos de origen cualitativo se concentra en las viviendas principales, mientras que las viviendas en fondo de sitio en estado deficitario o semipermanente disminuyeron. Del mismo modo, en el caso de los requerimientos cuantitativos, el crecimiento se debe al mayor número de requerimientos por núcleos familiares allegados, alza que no alcanzó a ser compensada por la fuerte caída del número de hogares allegados en el período.

Tabla 5.5

Requerimientos habitacionales de interés social según decil de ingreso y tipo de requerimiento (años 1998 y 2003)

		Año		Variación Anual	
		1998	2003	Diferencia	1998 - 2003
REQUERIMIENTOS HABITACIONALES ESTIMADOS					
Hogares Principales residentes de viviendas:	Deficitarias	155.603	192.309	36.706	4,3%
	Semipermanentes	20.894	20.853	-41	0,0%
Hogares en fondo de sitio residentes de viviendas:	Deficitarias	34.556	27.497	-7.059	-4,5%
	Semipermanentes	31.821	26.973	-4.848	-3,3%
REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS		242.874	267.632	24.758	2,0%
Hogares Allegados en Vivienda		51.246	25.704	-25.542	-12,9%
Núcleos Allegados	Unipersonales	33.400	47.050	13.650	7,1%
	Simple Incompletos	90.374	111.841	21.467	4,4%
	Simple Completos	123.775	140.132	16.357	2,5%
	Extensos	6.142	7.815	1.673	4,9%
REQUERIMIENTOS CUANTITATIVOS		304.937	332.542	27.605	1,7%
Requerimientos Habitacionales de Interés Social		547.811	600.174	52.363	1,8%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 1998 y 2003 - MIDEPLAN

Para realizar una correcta evaluación de la evolución de los requerimientos de interés social, las cifras pertinentes de ser analizadas son el crecimiento de las familias de menores ingresos en comparación con las viviendas con subsidio adquiridas en el período en cuestión. Aunque imperfecta, esta última medida es la mejor aproximación disponible en aras de estimar el crecimiento del parque habitacional correspondiente al segmento socioeconómico bajo y medio-bajo. Lo anterior, por cuanto los permisos de edificación no implican, por lo menos en el corto plazo, la materialización efectiva de viviendas.

Por su parte, para efectos del cálculo del crecimiento vegetativo en este segmento, se toma la evolución del número de hogares y familias cuyo ingreso familiar no supere las UF 22. Como se recordará, este nivel de ingresos es consistente con la compra de una vivienda de aproximadamente UF 1.000 como máximo, es decir, justo en el límite fijado por la actual política habitacional.

Como se muestra en la Tabla 5.6, entre fines de 1998 y fines de 2003, en el segmento socioeconómico analizado el número de hogares aumentó en promedio en 50.470 anualmente, en tanto que el número de núcleos familiares creció en 61.547 al año. Es decir, considerando el allegamiento funcional, no es aventurado pensar que año a año en el período en cuestión se sumaron 55.000 nuevas necesidades habitacionales.

Tabla 5.6

Nº y % de crecimiento de hogares y núcleos familiares con ingresos inferiores a UF 22 (1998–2000–2003)

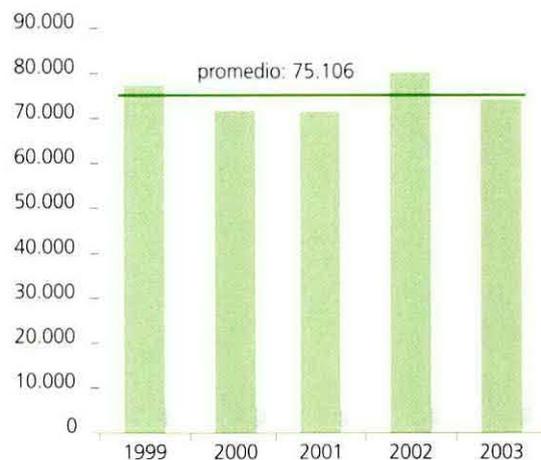
	Familias y hogares con ingresos inferiores a UF 22			Variación % (promedio anual)			Nuevas familias (promedio anual)		
	1998	2000	2003	1998 - 2000	2000 - 2003	1998 - 2003	1998 - 2000	2000 - 2003	1998 - 2003
Número de hogares	2.198.903	2.315.544	2.451.253	2,6%	1,9%	2,2%	58.321	45.236	50.470
Número de núcleos	2.554.331	2.712.071	2.862.067	3,0%	1,8%	2,3%	78.870	49.999	61.547

Fuente: Elaboración propia en base a encuestas CASEN 1998, 2000 y 2003 - MIDEPLAN

En contrapartida, considerando el número de viviendas de contratación fiscal terminadas en el mismo período, así como el número de subsidios pagados, las nuevas viviendas destinadas a este segmento socioeconómico aumentaron en 75.106 unidades como promedio anual (ver Gráfico 5.1).

Gráfico 5.1

Viviendas terminadas y subsidios pagados



Fuente: MINVU

A primera vista, lo anterior implicaría que el número de requerimientos habitacionales de interés social debería haberse reducido entre fines de 1998 y fines de 2003. Es más, si las necesidades crecieron en promedio en 55.000 unidades al año mientras la labor habitacional con apoyo del Estado aportaba más de 75.000 viviendas, lo lógico de esperar hubiera sido una reducción de los requerimientos cercana a 100.000 (20.000 al año por 5 años). Sin embargo, como ya se señaló, en el período en cuestión las necesidades en este segmento aumentaron de 547.811 a 600.174. Esta aparente incongruencia tiene dos explicaciones complementarias.

La primera es que a las 55.000 nuevas necesidades que se incorporaron anualmente deben agregárseles los nuevos requerimientos que se derivan del deterioro u obsolescencia del parque existente. Como se señaló previamente, este factor no es para nada irrelevante, especialmente en circunstancias en que la mitad del aumento de los requerimientos se explica por un crecimiento de los requerimientos de origen cualitativo. De hecho, de los 52.363 nuevos requerimientos agregados entre 1998 y 2003, 24.758 correspondieron a requerimientos de este tipo. Asimismo, se debe tener presente la existencia de más de 200.000 viviendas que sin ser deficitarias o semipermanentes,



de todos modos tienen la calificación de recuperables. Esto último es relevante porque como se explicó en el capítulo 2, las encuestas CASEN sí permiten distinguir el estado de conservación del muro, techo y piso de una vivienda, por lo que dan cuenta con precisión del deterioro existente. Así las cosas, es perfectamente posible que una proporción no menor del parque “recuperable” pase a ser “deficitario” de un período a otro, con lo que se abultan las nuevas necesidades a satisfacer anualmente.

El segundo hecho que explica el aumento de los requerimientos pendientes es que la labor habitacional con apoyo estatal no necesariamente es asignada en su totalidad a los seis deciles de ingreso menos favorecidos. Por ejemplo, de las familias que recibieron un subsidio o una vivienda en 2000, 31,5% de ellas pertenecía a los deciles VII al X, es decir, familias que en promedio contaban con ingresos familiares por sobre las UF 22 (ver Tabla 5.7). En otras palabras, sólo el 68,5% de las viviendas terminadas y de los subsidios pagados ese año fueron a satisfacer las necesidades definidas en este estudio como “de interés social”.

Tabla 5.7
% de nuevos propietarios de viviendas de contratación fiscal o receptores de subsidio según decil de ingreso

Beneficios recibidos en:		2000
Decil de Ingreso	I	14,8%
	II	11,5%
	III	10,0%
	IV	10,7%
	V	11,5%
	VI	10,0%
	VII	11,4%
	VIII	9,5%
	IX	9,0%
	X	1,6%
		68,5%
		31,5%

Fuente: Encuesta CASEN 2000 - MIDEPLAN

Como se observa en la tabla, en principio la focalización en la asignación de viviendas y subsidios parece razonable, toda vez que el porcentaje de beneficiados va cayendo en la medida en que se pasa a tramos de ingresos superiores. El problema es que los hogares de los deciles VII, VIII y IX siguen siendo relevantes en términos del apoyo recibido, lo que en principio no debería suceder.

Suponiendo que entre 1998 y 2003, sólo el 70% de las viviendas terminadas y los subsidios pagados tuvieron como destinatarios a familias y hogares "de interés social", entonces sólo poco más de 52.500 viviendas habrían ido a satisfacer las 55.000 nuevas necesidades generadas anualmente en ese segmento. Sólo con esta diferencia ya se explica un crecimiento de los requerimientos del orden de las 12.500 unidades en el período analizado.

5.2 Proyección de necesidades y horizontes de solución

5.2.1 Determinantes de la evolución de los requerimientos habitacionales de interés social

Pensando en la proyección de los requerimientos habitacionales hacia el futuro y en los horizontes posibles para su eventual solución, es preciso tener en consideración dos variables clave:

- El crecimiento vegetativo del número de hogares y familias, y más precisamente, el crecimiento del número de familias cuyos ingresos quedan por debajo de las UF 22.
- El volumen anual de la labor habitacional realizada con apoyo estatal y el grado de focalización en la entrega de este apoyo.

5.2.1.1 Crecimiento Vegetativo

En cuanto al crecimiento vegetativo de las necesidades, la Tabla 5.8 muestra que entre 1998 y 2003 se registró un crecimiento del número de familias y hogares de 2,3 y 2,2% respectivamente en el segmento socioeconómico analizado. Ahora bien, como también se muestra en la tabla, el crecimiento fue sustancialmente mayor en el período 1998-2000 en comparación con el registrado en el lapso 2000-2003.

En efecto, mientras en la primera mitad del período hogares y núcleos crecían a tasas de 2,6 y 3% respectivamente, en la segunda mitad éstos lo hacían a tasas inferiores a 2%. Simultáneamente, exactamente lo contrario ocurría con los hogares y núcleos de ingresos superiores a las UF 22. Entre 2000 y 2003 éstos crecieron en número a un ritmo más de dos veces superior al registrado entre 1998 y 2000.

Tabla 5.8
Crecimiento de hogares y núcleos familiares con ingresos inferiores a UF 22 (1998 – 2000 – 2003)

Familias y hogares con ingresos inferiores a UF 22	Variación % (promedio anual)			Nuevas familias (promedio anual)		
	1998 - 2000	2000 - 2003	1998 - 2003	1998 - 2000	2000 - 2003	1998 - 2003
Número de hogares	2,6%	1,9%	2,2%	58.321	45.236	50.470
Número de núcleos	3,0%	1,8%	2,3%	78.870	49.999	61.547

Fuente: Elaboración propia en base a encuestas CASEN 1998, 2000 y 2003 - MIDEPLAN

Esto último tiene directa relación con el menor dinamismo de la economía nacional en cada uno de los subperíodos analizados. Específicamente, los años 1999 y 2000 la economía creció en promedio 1,9%, en tanto que en 2001, 2002 y 2003 el crecimiento promedio fue de 3,1%. De esta manera, teniendo en consideración que el período 1998-2000 fue particularmente malo, al momento de proyectar el crecimiento en este segmento socioeconómico, lo más apropiado es utilizar una tasa de crecimiento de a lo más 1,9%, que fue la registrada entre 2000 y 2003.

El hecho es que en la medida en que la economía crece, el número de familias bajo un nivel determinado de ingresos tiende a crecer cada vez más lento y eventualmente tenderá a caer. Por lo mismo, para las simulaciones que se presentarán más adelante se ha supuesto que la tasa de crecimiento en este segmento comenzara siendo 1,9% en 2003, para luego ir cayendo gradualmente.

En este contexto cabe destacar que entre 1998 y 2003, el número de hogares y familias con ingresos totales por debajo de UF 10 no creció,² lo que es consistente con el hecho que la pobreza no sólo cae como porcentaje de la población, sino también en términos absolutos. Este último dato es crucial, por cuanto implica que con la excepción del deterioro del parque, año a año no deberían aumentar los requerimientos identificados en los deciles I y II.³

5.2.1.2 La labor habitacional subsidiada y su focalización

Como se señaló antes, una de las principales razones por las cuales el stock de requerimientos habitacionales aumentó entre 1998 y 2003, es que el número de soluciones entregadas y subsidios pagados no logró satisfacer las necesidades generadas en el segmento socioeconómico que interesa priorizar. Lo anterior se debe a que el volumen fue insuficiente y a que la focalización no fue la adecuada.

Ahora bien, afortunadamente esto último ha cambiado para mejor en lo más reciente. De hecho, en 2004 el número de viviendas terminadas y pagadas se elevó a poco más de 89 mil, en circunstancias que el promedio de 1999 a 2003 fue de sólo 75 mil. Cabe destacar que de las más de 89 mil soluciones entregadas o parcialmente pagadas en 2004, 52 mil correspondieron a vivienda asistencial y 37.000 a vivienda subsidiada,⁴ alcanzando en total un volumen de soluciones equivalente al registrado a mediados de los años noventa.

► **2** Las UF 10 son sólo un valor aproximado del nivel de ingresos que se requiere para salir de la pobreza. Estar por sobre o por debajo de la línea de pobreza depende del ingreso per cápita y los umbrales difieren dependiendo si la persona vive en zona urbana o rural. Con todo, de acuerdo a lo señalado en el Volumen 1 de la Serie CASEN 2003 (MIDEPLAN), entre 2000 y 2003 la población bajo la línea de pobreza disminuyó en más de 173 mil personas, mientras que el número de hogares pobres se redujo en casi 12 mil.

3 No obstante el nulo crecimiento del número de familias en este segmento, estudios recientes demuestran que en estos niveles de ingreso existe una elevada movilidad. Lo anterior implica que un significativo número de familias pueden caer en pobreza de un año a otro, del mismo modo como otras salen de esa condición. Este efecto podría abultar los requerimientos que se suman anualmente.

4 Se aplica aquí la misma distinción descrita en el primer capítulo de este trabajo. Es decir, bajo la denominación de vivienda asistencial caen las viviendas Serviú (el 60% de las Básicas y el total de las VSDsD), el subsidio rural, la vivienda progresiva y el fondo solidario de vivienda (fondo concursable). El resto de los programas se agrupan en lo denominado vivienda subsidiada.

Por su parte, en materia de focalización se debe destacar que ésta ha mejorado significativamente en los últimos años. Como se muestra en la Tabla 5.9, hacia fines de 2003 la desfocalización se había reducido a solo 19,1%, lo que es fruto de medidas concretas implementadas por el gobierno en este sentido.

Tabla 5.9

% de nuevos propietarios de viviendas de contratación fiscal o receptores de subsidio según decil de ingreso

Beneficios recibidos en:	2000	2003
I	14,8%	21,5%
II	11,5%	12,1%
III	10,0%	16,4%
IV	10,7%	12,7%
V	11,5%	12,5%
VI	10,0%	5,7%
VII	11,4%	5,1%
VIII	9,5%	6,3%
IX	9,0%	5,4%
X	1,6%	2,3%

Decil de Ingreso

68,5%

80,9%

31,5%

19,1%

Fuente: Encuestas CASEN 2000 y 2003 - MIDEPLAN

5.2.2 Horizontes de solución

Teniendo en consideración lo antes señalado en cuanto a crecimiento vegetativo, volumen de subsidios y focalización, en la siguiente sección se presentan distintos escenarios posibles para la evolución de los requerimientos habitacionales de interés social.

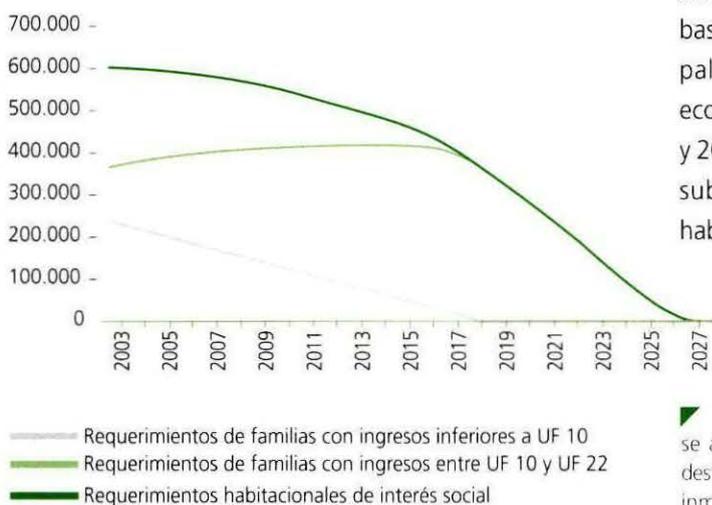


5.2.2.1 Escenario continuista pesimista

El primer escenario toma como supuesto el que la labor habitacional subsidiada alcanzará en el futuro un nivel que equivale aproximadamente al promedio registrado entre 1999 y 2003, esto es, unas 32 mil viviendas asistenciales más otras 44 mil viviendas subsidiadas (76 mil en total). Asimismo, en este caso se considera una focalización del 70% en la asignación de los subsidios.⁵ Como se muestra en el Gráfico 5.2, a ese ritmo y con esa focalización, los requerimientos acumulados en el segmento socioeconómico crítico desaparecen recién en 2018, mientras que los del segmento inmediatamente superior serían satisfechos el año 2027.⁶

La simulación supone que una vez resueltas las carencias de las familias más pobres los recursos totales no serían reducidos, sino que se redirigirían a satisfacer las necesidades del estrato superior. Así, a partir de 2018 se podrían pagar más de 104 mil subsidios anuales para el beneficio de familias de ingresos entre UF 10 y UF 22.

Gráfico 5.2
Evolución de los requerimientos habitacionales de interés social



Fuente: Elaboración propia

En este contexto, cabe destacar que en este caso la única razón por la cual el stock de requerimientos se reduce es que se está suponiendo un crecimiento vegetativo de la población vulnerable bastante inferior al de los últimos años. En otras palabras, se supone un escenario en que la economía sigue creciendo como lo hizo en 2003 y 2004. De lo contrario, con una labor habitacional subsidiada en este nivel, los requerimientos habitacionales nunca serían satisfechos.

⁵ En adelante, al utilizar este nivel de desfocalización se asumirá que el 30% de las soluciones asistenciales desfocalizadas van a satisfacer requerimientos del segmento inmediatamente superior. De esta manera, el segmento de UF 10 a UF 20 se beneficia de la desfocalización existente en el primer tramo, aunque sigue “perdiendo” el 30% de los subsidios que originalmente se le asignaron, ya éstos que terminan satisfaciendo necesidades de tramos incluso superiores.

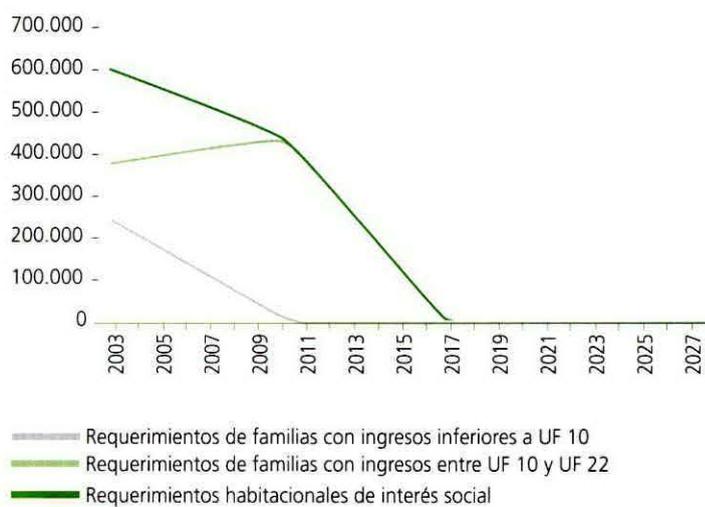
⁶ Se asume que los programas comienzan en 2005 con las cantidades señaladas, contabilizando para 2004 la producción efectiva de ese año. La simulación supone también que las familias del segmento medio-bajo aumentan año a año a tasas decrecientes, en tanto que los nuevos requerimientos que se van sumando en el segmento más vulnerable responden sólo al deterioro y a la movilidad económica en torno al umbral definido.

5.2.2.2 Escenario continuista optimista

Un escenario más optimista surge si extiende hacia delante lo realizado en 2004, es decir, que la labor habitacional subsidiada alcance unas 52 mil viviendas asistenciales además de 37 mil viviendas subsidiadas. En este caso se supone una focalización del 80% en la asignación de los subsidios, es decir, el nivel logrado en 2003. Como se muestra en el Gráfico 5.3, con este desempeño los requerimientos de arrastre en el segmento socioeconómico menos favorecido desaparecen en 2011, en tanto que los otros son cubiertos el año 2017. Obviamente esta simulación también asume el redireccionamiento de los recursos liberados al quedar resueltas las carencias de las familias más vulnerables, lo que permitiría pagar más de 120 mil subsidios anuales en el segmento inmediatamente superior a partir de 2012.

En este escenario queda en evidencia la posibilidad de reducir rápidamente el stock de requerimientos prioritarios, toda vez que éstos quedarían resueltos con 8 años de programas (en el caso pesimista el plazo se extendía a 15). Con todo, se debe tener en cuenta que se está considerando un punto partida con 52 mil soluciones anuales de este tipo, 20 mil más que el promedio del período anterior.

Gráfico 5.3
Evolución de los requerimientos habitacionales de interés social



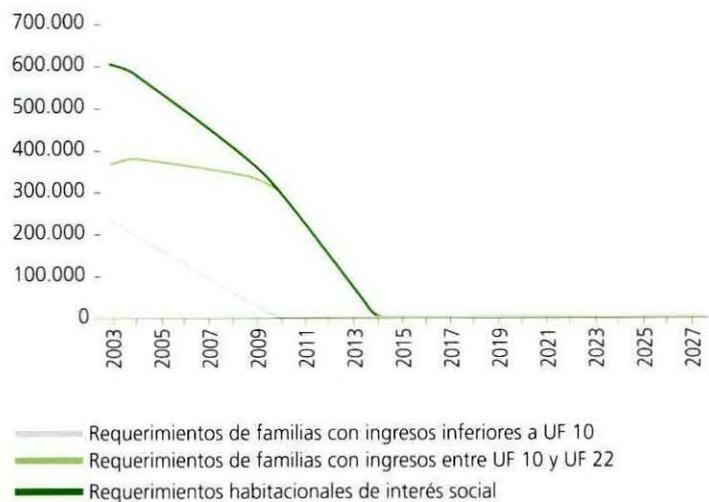
Fuente: Elaboración propia

5.2.2.3 Escenario propuesto

Finalmente, una alternativa que rompe con lo realizado anteriormente y parece a la vez más lógico, sería elevar el número de soluciones para las familias del segmento medio-bajo, pero sin disminuir la labor a realizar en el segmento menos favorecido. Así, se plantea un escenario con 55 mil viviendas asistenciales y otras 55 mil viviendas subsidiadas. Considerando también en este caso una focalización del 80%, en el Gráfico 5.4 se muestran la evolución que debería tener los requerimientos.

De esta forma, los requerimientos acumulados en el segmento socioeconómico de ingresos inferiores a UF 10 son satisfechos ya en 2010, mientras que el resto es cubierto el año 2014. Esta simulación también asume el redireccionamiento de los recursos liberados una vez resueltas las carencias prioritarias, permitiendo financiar más de 140 mil soluciones en el segmento superior a partir de 2011. En este escenario las carencias prioritarias, quedarían resueltas en 5 años a contar de 2005, mientras que el resto de los requerimientos de arrastre tardarían sólo 9 años en ser resueltos.

Gráfico 5.4
Evolución de los requerimientos habitacionales de interés social



Fuente: Elaboración propia

5.2.2.4 Consideraciones adicionales

Con todo, se debe tener en mente que los distintos escenarios antes descritos no hacen referencia a la factibilidad de llevar a cabo efectivamente las metas propuestas ni tampoco hacen referencia al estándar de las soluciones a entregar o financiar. Estas dos consideraciones son claves, ya que en el futuro parece muy difícil mantener un ritmo tan elevado de soluciones anuales sin hacer algunas modificaciones a la política habitacional vigente.

En cuanto a la factibilidad, la principal preocupación está puesta en cómo mantener en el futuro un ritmo superior a las 50 mil soluciones anuales en el ámbito de la vivienda asistencial. La preocupación radica en que la cifra de 52 mil viviendas asistenciales entregadas y financiadas en 2004 resulta algo engañosa. Esto por cuanto en ella se acumula una cantidad relativamente alta de viviendas correspondientes a programas de años

anteriores, especialmente en el caso del Fondo Concursable, programa que en cierto modo se “puso al día” en 2004.

Asimismo, se debe tener presente que el desarrollo de este programa se irá haciendo cada vez más complejo debido a que tarde o temprano deberá empezar a solucionar en mayor medida el problema de los requerimientos concentrados en zonas urbanas densamente pobladas. Esto último se presenta como un desafío mayor debido al alto costo de los terrenos en estas zonas, lo que eleva drásticamente el costo de las viviendas.⁷ No por nada los pocos proyectos que se han materializado en estas áreas han contado en su mayoría con significativos subsidios ocultos, los que a través de distintos mecanismos han permitido terminar los proyectos.

7 A lo anterior se suma la dificultad derivada de la incongruencia entre las áreas de expansión urbana y las áreas de concesión de algunos servicios básicos, lo que encarece aún más los proyectos.



En este contexto, las alternativas de solución van por dos vías, la primera es potenciar la compra de vivienda usada, y la segunda, elevar el monto del subsidio. Con respecto a adquisición de viviendas usadas, se estima que esta vía permitiría a miles de familias acceder a una solución relativamente barata, permitiendo a su vez que otras tantas familias puedan mejorar su actual situación habitacional haciendo uso de su patrimonio, el que actualmente es altamente ilíquido en la mayoría de los casos. En cuanto a la alternativa de elevar el monto del subsidio para la vivienda asistencial, esto no viene a otra cosa que a reconocer que en la realidad el subsidio explícito actual no alcanza, por lo menos en zonas urbanas densamente pobladas donde los terrenos son escasos. Más aún, elevar el subsidio sería una forma de reconocer y transparentar los aportes adicionales que actualmente se necesitan para este tipo de proyectos.⁸

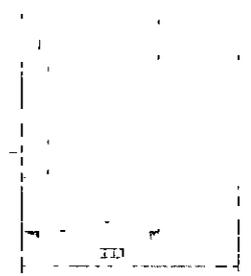
Junto al reconocimiento del valor real de los terrenos y la necesidad de mejorar la inserción urbana de las viviendas asistenciales está la revisión de los estándares de habitabilidad, considerando que los actuales (soluciones de aproximadamente 32 m²) no tendrían vigencia en el largo plazo. La experiencia nacional y extranjera induce a pensar en viviendas de un piso de unos 40 m² en terrenos de 100 m² y de dos pisos con unos 45 m² construidos en 60 m² de terreno (ambas podrían ampliarse en al menos 20 m²), o bien, departamentos de entre 45 y 50 m² en altura media. Esto, atendiendo que unidades de esta superficie se mantienen vigentes hoy como soluciones aceptables tras 30 o 40 años desde su construcción.

8 La distorsión que provoca la valoración ficticia del suelo urbano para la vivienda asistencial se aliviaría si se materializaran más soluciones que no requieren terreno, como la compra de vivienda usada, la rehabilitación y la construcción en fondo de sitio. Es más, esta distorsión prácticamente desaparecería al extinguirse el stock de requerimientos habitacionales de estas características, pues la asistencialidad residual podría cubrirse a partir de ese momento con la compra de vivienda usada.

El costo de tal mejoramiento es menos significativo de lo que aparenta pues el m² adicional es notoriamente inferior al m² primitivo. Un acomodo de la política habitacional en este sentido, cuya inversión adicional podría cargarse al aumento presupuestario por crecimiento de la economía o incluso con cargo a un pequeño aumento de los plazos de absorción de los requerimientos de arrastre antes descritos, concurriría a un inventario habitacional más sólido y permanente.

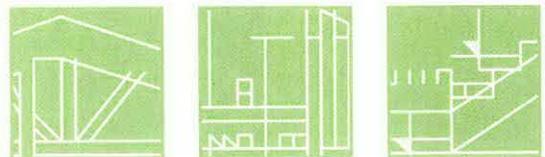
5.2.3 Demanda habitacional en el segmento no subsidiado

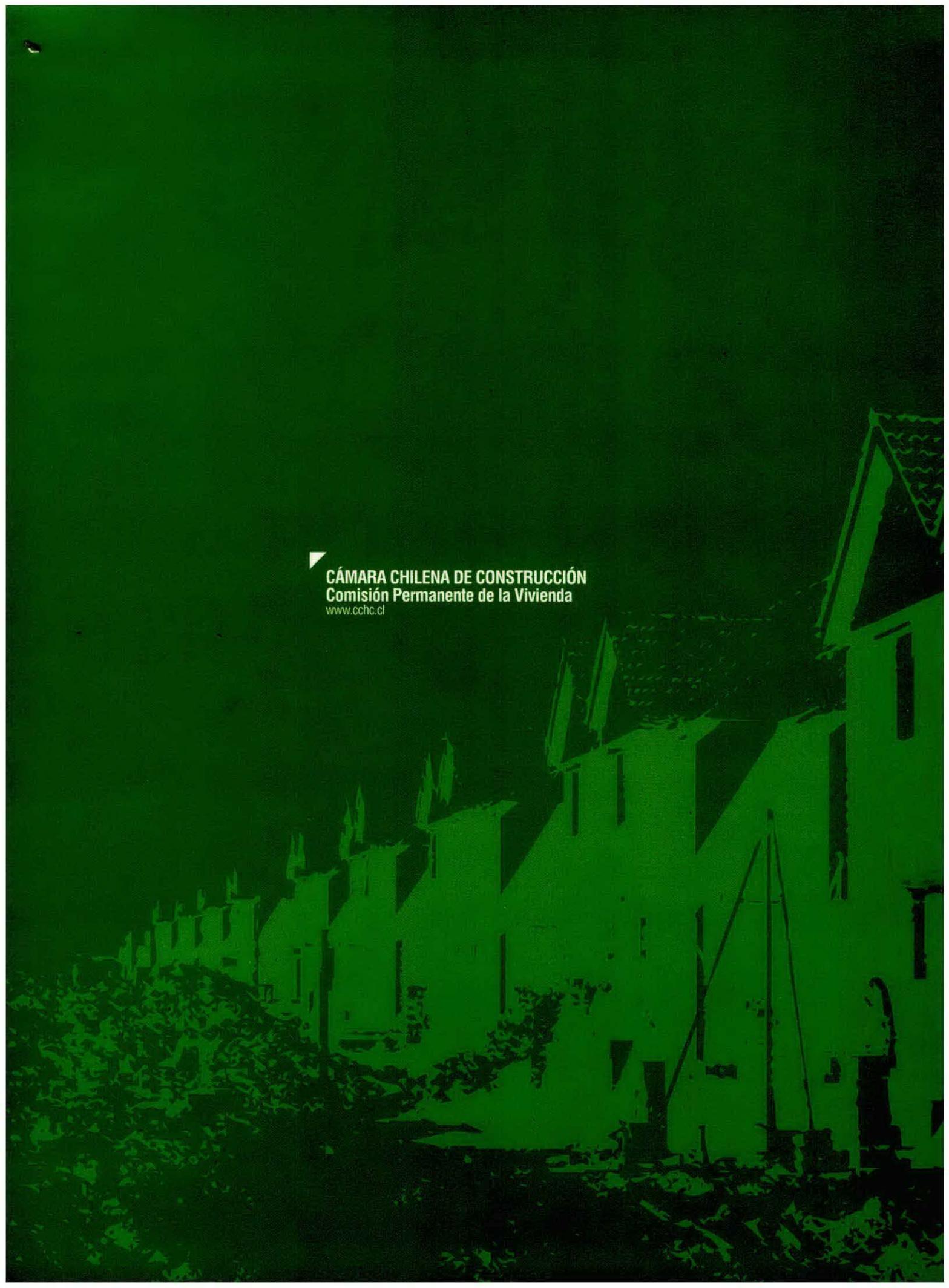
Tal y como se ha señalado anteriormente, este trabajo parte de la base que las políticas públicas diseñadas con el objetivo de resolver las carencias habitacionales deben estar orientadas a satisfacer los requerimientos de quienes se encuentren bajo un nivel de ingreso determinado. Ahora bien, lo anterior no implica que el Estado no tenga participación alguna en la forma en cómo las familias más favorecidas resuelven su situación habitacional. En efecto, si bien el rol subsidiario del Estado debe estar acotado a aquellos sectores que carecen de ingresos suficientes, también es cierto que la autoridad juega un rol clave en la definición del marco regulatorio que delimita el quehacer netamente privado.



En este sentido, el Estado sí tiene una responsabilidad indelegable en cuanto a generar las condiciones que faciliten el acceso a la vivienda, incluso en el caso de quienes cuenten con ingresos superiores a un determinado umbral. Cabe destacar que en el segmento de ingresos superiores a las UF 22, anualmente se suman más de 40 mil familias, las que de un modo u otro tendrán que resolver su situación habitacional. Además, se tiene que tener presente que mientras más crece la economía, mayor será el crecimiento del número de familias en este segmento. En la medida en que la riqueza del país aumenta, el crecimiento vegetativo se va reduciendo en el tramo bajo y lo contrario ocurre en el tramo alto.

Por lo mismo, en este caso, la acción del Estado debe concentrarse en eliminar regulaciones innecesarias y perfeccionar las inadecuadas. Con especial énfasis, debe apuntarse a un desarrollo urbano moderno, en que el Estado abandone el rol inmobiliario y agilice la incorporación de suelo. Asimismo, se debe profundizar el desarrollo del mercado financiero habitacional y promover medidas destinadas a racionalizar la burocracia anidada en algunas reparticiones del ejecutivo, en municipios y en conservadores de bienes raíces.





CÁMARA CHILENA DE CONSTRUCCIÓN
Comisión Permanente de la Vivienda
www.cchc.cl