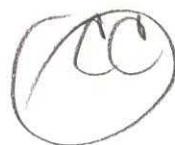


Leasing Habitacional y Déficit de Viviendas



Aunque el concepto simple de déficit habitacional, definido como la diferencia entre el número de hogares particulares constituidos y el número de viviendas «aceptables» o no deficitarias, es por lo general bastante compartido, no hay una cifra definitiva del Déficit Habitacional por cuanto no se dispone de estadísticas de todas las variables necesarias para calcular tales números.

Naturalmente, cada 10 años las cifras censales son las que más permiten aproximarse a una estimación de este déficit, pese a lo cual la tarea tampoco resulta sencilla, puesto que no siempre contienen la información suficiente para determinar con precisión la cantidad de viviendas aceptables. Por ejemplo, el censo de 1992 no entrega antecedentes sobre el estado de conservación de las viviendas que permita desestimar como aceptables aquellas viviendas que no serían recuperables para su habitación.

Es debido a esta falta de antecedentes que los analistas del problema deben aproximarse a sus estimaciones en base a variables indirectas o derivadas, usando en cada caso su particular criterio, por lo que no conocemos dos estimaciones que coincidan en los cálculos, pese a trabajar con la misma fuente de información que son los censos periódicos de población y vivienda.

Menos coincidentes son estas estimaciones cuando se trata de referirlas a años distintos de aquellos en que se levantan los censos, difiriendo tanto más mientras más se aleja el año de referencia del último censo respectivo, debido a las dificultades de proyectar variables claves como la tasa de formación de nuevos hogares, o de depreciación del stock de viviendas, por ejemplo.

Por lo demás, el concepto de déficit es dinámico debido al progreso social y material. Tal vez una vivienda progresiva o básica, que hoy encontramos aceptable como solución habitacional para un estrato de la población de ingresos relativamente bajos, no lo sea cuando redimensionemos el problema con el censo del año 2002.

¿Qué sentido tiene, entonces, esforzarse en un cálculo impreciso y discutible?. Aunque parezca presuntuoso, y para el caso preciso de este Comentario, el único objetivo de este ejercicio es tener un punto de referencia para intentar vislumbrar el impacto que sobre el problema habitacional puede tener la puesta en marcha del sistema del leasing habitacional.

Antes de entrar en este análisis simplificado, conviene señalar algunas de los criterios tenidos en cuenta para el desarrollo de las estimaciones. Partiendo de las cifras censales de 1992, se ha considerado que el déficit habitacional, al momento de su levantamiento, correspondía a la diferencia entre el número de hogares particulares censados y el total de viviendas permanentes donde moraban (las que incluyen casas y departamentos, y piezas en casas-antiguas o conventillos), con lo que implícitamente se considera que las viviendas no permanentes eran deficitarias, lo que en rigor no es efectivo, por que puede haber algunas de estas que en esencia no lo sean, y por cierto hay viviendas permanentes que por su materialidad o estado de conservación no debieran considerarse como aceptables. Tampoco se consideran aquellas viviendas que al momento del censo estaban desocupadas por diversas razones que, en esta ocasión, el censo no especifica.

Para proyectar este stock de viviendas aceptables simplemente se han adicionado las viviendas autorizadas en permisos municipales, asumiendo, según parece razonable a la luz de las diferencias intercensales, que la construcción informal es equivalente a la cantidad de viviendas que cada año salen del stock por siniestros, demoliciones o cambios de destino.

Para proyectar el número de hogares, se han relacionado las tasas intercensales de crecimiento de la población y de los hogares por región, relación que se extrapoló aplicán-

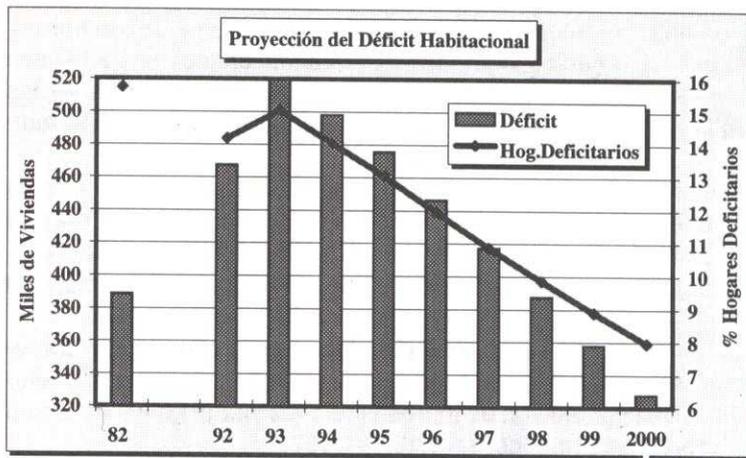
dola a las tasas anuales de crecimiento poblacional proyectadas por el INE y CELADE. Toda vez que estas tasas de crecimiento son decrecientes en el tiempo, curiosamente resulta que el número de nuevos hogares que se generan anualmente es más o menos constante en términos absolutos, en torno a 95.000 familias cada año.

De acuerdo con este simple ejercicio, se llega a establecer que el déficit habitacional creció en términos absoluto entre 1982 y 1992, aunque expresado como el porcentaje de hogares deficitarios bajó desde poco menos del 16% a poco más del 14%. Extrapolando la estimación a 1995, se constata que recién en 1994 el déficit ha comenzado a bajar en términos absolutos, aunque este año todavía sigue siendo superior al registrado en el censo de 1992. En términos relativos, el porcentaje de hogares deficitarios habría bajado a un 13%.

La construcción habitacional autorizada durante 1994 alcanzó a más de 118.000 viviendas, pese a que ese año se produjo una contracción de la oferta privada, especialmente en el Gran Santiago. Este buen resultado, que constituye un récord histórico, fue

posible por cuanto los programas públicos de viviendas en vigencia permitieron generar una oferta del orden de 80.000 nuevas soluciones habitacionales en el año.

Este nivel de oferta que generan los programas habitacionales estatales corresponde a la cota inferior de la construcción anual de viviendas, a la que se suman los proyectos habitacionales para el



mercado privado sin apoyo fiscal, mercado en el que se espera un crecimiento moderado pero sostenido, de acuerdo a las expectativas favorables que para el mediano plazo se tienen respecto de las variables que lo afectan, tales como evolución de las tasas de interés, inflación, remuneraciones reales, etc.

Es en este contexto es que se pone en marcha, ahora sí definitivamente, el sistema de leasing habitacional.

Resulta aventurado, por ahora, anticipar al ritmo que tomará inicialmente este sistema en lo que respecta al mercado. Sin embargo, no puede dejar de considerarse la existencia de los 10.000 cupos de subsidios habitacionales dispuestos por el Ministerio del ramo para canalizarlos este año por este sistema, subsidios adicionales a los restantes programas estatales, y que según lo han señalado las autoridades, se incrementarán año a año de modo de llegar a otorgar 40.000 subsidios anuales a partir del cuarto año.

Considerando la mantención del número de nuevas soluciones de vivienda que entregan los actuales programas de vivienda, un incremento anual de las viviendas de leasing con subsidio equivalente a la mitad de lo que proyectan las autoridades, y una tasa de crecimiento del 3% en la oferta de viviendas sin apoyo estatal, conservadoramente se llega a proyectar que hacia el año 2000 se estarán construyendo más de 160.000 anuales.

Esta proyección se recoge en el siguiente Gráfico, que ilustra la evolución probable del déficit habitacional, tanto absoluto como relativo. Por cierto que las cifras son más indicativas de la tendencia que de niveles, por las consideraciones antes expuestas, pero de algún modo permiten reflejar la incidencia que esperamos llegue a tener el leasing habitacional en la solución de nuestros problemas de vivienda todavía pendientes.