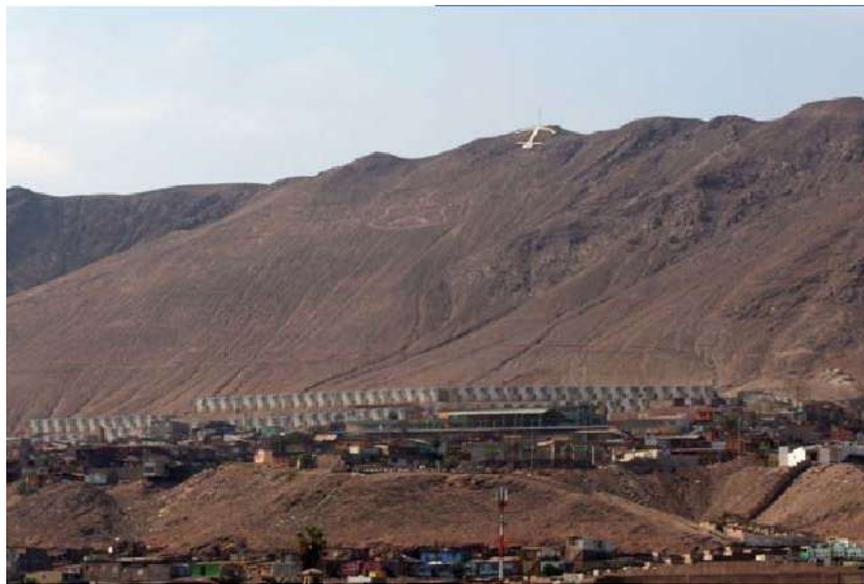
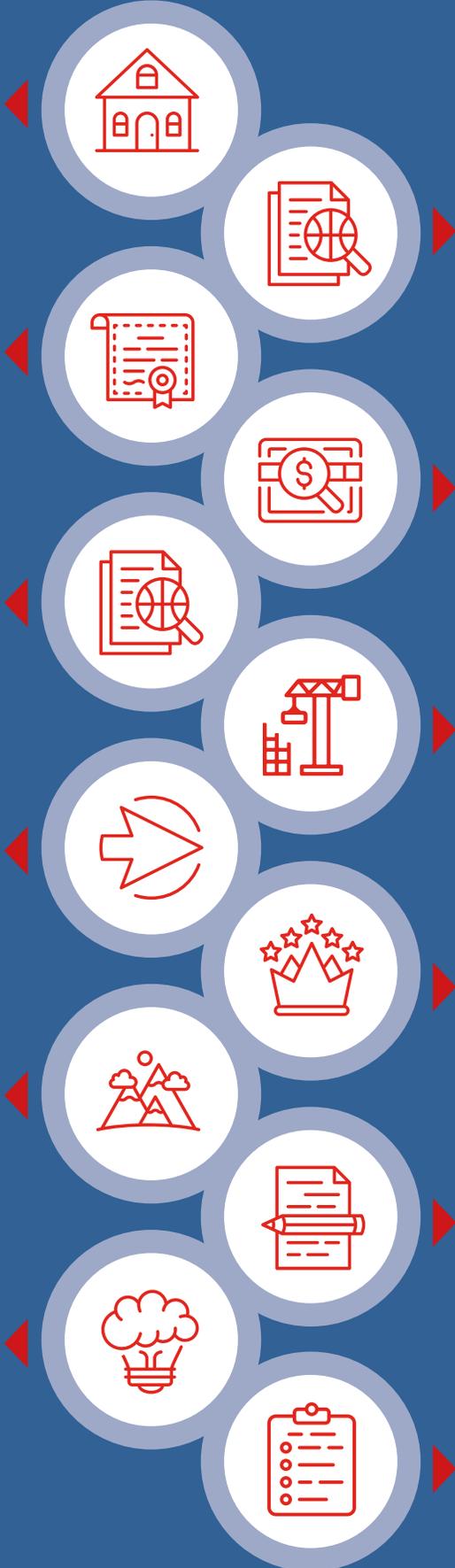


CChC Antofagasta
Unidad de Estudios

INFORME DE VIVIENDA PÚBLICA REGIÓN DE ANTOFAGASTA 2020



Contenido





1. Introducción

El siguiente informe, nace por el gran interés y preocupación de la Sede Regional Antofagasta de la Cámara Chilena de la Construcción, de realizar un aporte en cuanto al análisis cualitativo y cuantitativo de las políticas habitacionales en Chile y su impacto en la Región de Antofagasta.

Es así, como el presente informe recopila data histórica desde el año 2006 hasta el 2020, en cuanto a los alcances en Antofagasta, respecto de la entrega de subsidios, los programas habitacionales de cada política, las ejecuciones presupuestarias de éstas, la realidad en cuanto a los terrenos para desarrollo de iniciativas de proyectos habitacionales, las variaciones en las consideraciones de los quintiles sujetos a subsidio y los costos de inversión registrados e informados por las autoridades.

La finalidad de este documento es contribuir a la creación de instancias de diálogo y debate respecto de la situación actual en temas habitacionales en la región, instando a las autoridades y organizaciones relacionadas a avanzar con mayor efectividad en el logro de los objetivos propuestas y que buscan, en definitiva, contribuir a mejorar la calidad de vida de la ciudadanía.





2. Antecedentes - Déficit Habitacional en Región de Antofagasta

En la Región de Antofagasta se han llevado a cabo una serie de investigaciones y análisis respecto de la situación de la vivienda social, sin ir más lejos, el seguimiento de este indicador ha significado un esfuerzo para la CChC desde hace varios años, en donde la última revisión corresponde al año 2019, las principales conclusiones se detallan a continuación:

- 1 La Región de Antofagasta concentra un 7% de los requerimientos habitacionales a nivel nacional, llegando a un total de **25.568**, de las cuales 19.298 (75%) corresponde a familias allegadas, mientras que 6.270 corresponden a familias que se encuentran habitando unidades de carácter irrecuperables. De esta forma, la región de Antofagasta acumula un total de 33% de los requerimientos habitacionales de la macro zona norte.
- 2 Si bien el número llama la atención, al compararlo con la última revisión, es decir con el Balance de Vivienda 2017, para la Región de Antofagasta, los requerimientos habitacionales por deterioro disminuyen en un 33%, por lo que la política habitacional surtió efecto en este tipo de requerimientos, sin embargo el requerimiento habitacional por allegamiento, o el requerimiento de viviendas nuevas aumenta en un 3% en los últimos dos años de análisis.
- 3 Ahora bien, si adicionalmente al dato del balance de vivienda se considera la cantidad de familias que se encuentran viviendo en un campamento, este dato crece aún más, dado a que según el último dato recopilado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la actualidad existen 7.641 familias cuyo hogar pertenece a un campamento, lo que se traduce en 21.227 personas.
- 4 Respecto al acceso a equipamiento, la macro zona norte se encuentra dentro de la media nacional, y a nivel región de Antofagasta, tiene un indicador de 0,11.

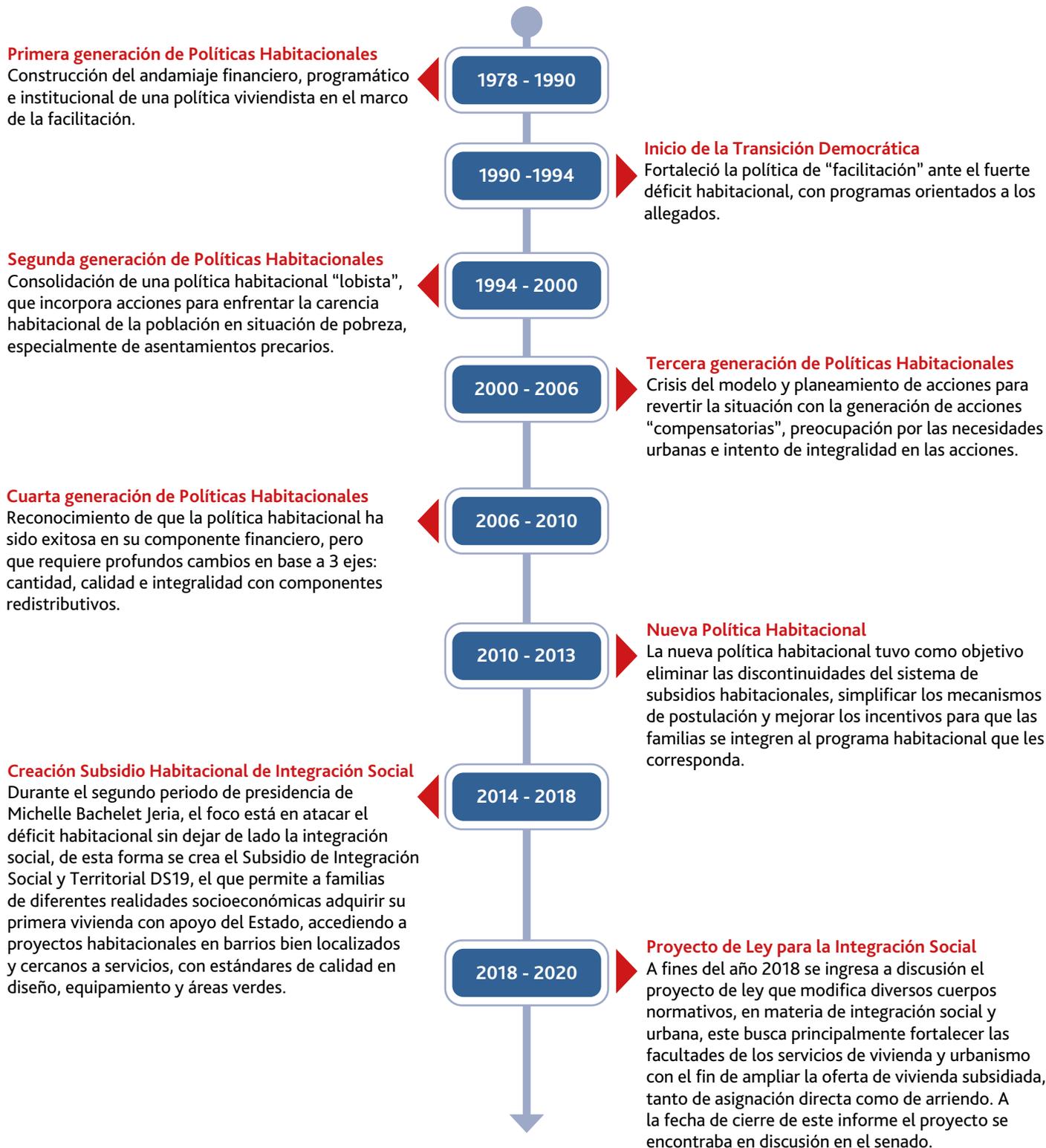
(% DE PERSONAS QUE DECLARAN NO TENER EQUIPAMIENTO A MENOS DE 2.5 KM)							
	Región	Educación	Salud	Áreas verdes	Centros Comunitarios	Transporte	Indicador Equipamientos Urbanos
Macrozona Norte	Arica y Parinacota	8.7%	19.8%	17.2%	12.3%	4.1%	0.12
	Tarapacá	4.6%	14.1%	9.1%	9.0%	5.8%	0.08
	Antofagasta	6.9%	15.4%	11.3%	16.5%	4.3%	0.11
	Atacama	8.1%	17.2%	10.3%	13.3%	6.7%	0.11
Indicador macrozona		7.30%	16,60%	12.00%	12.80%	5.20%	0.1

Fuente: Balance de Vivienda y Entorno Urbano 2019. CChC

Claramente a nivel de déficit habitacional, es muy relevante entender las principales componentes de éste, de manera de poder atacarlo y generar soluciones que permitan disminuir aún más las brechas existentes. Para ello se debe entender cual es la demanda por vivienda, cómo el estado ha hecho frente a estos requerimientos, de manera de evaluar su pertinencia o eficacia.

3. Políticas Habitacionales 2007-2020

3.1. Resumen de la historia de la política Habitacional en Chile².



² Sepúlveda Ocampo, Rubén (2006) "La nueva Política habitacional Chilena, ¿es una política de carácter integral? Algunas Reflexiones"



4. Caracterización del Ingreso Per Cápita

A continuación se presentan las variaciones que ha tenido la encuesta Casen, entre los años 2015 y 2017, respecto de los ingresos per cápita por hogar en la Región de Antofagasta.

Ingreso del trabajo promedio del hogar por región, 2006 - 2017

(\$ noviembre 2017)

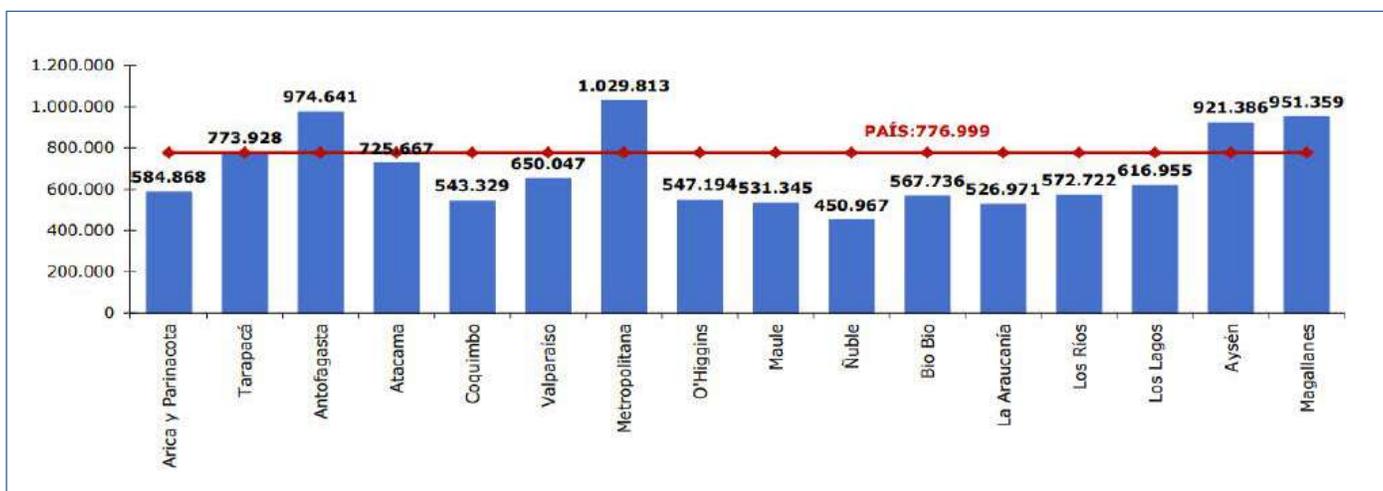
Región	2006	2009	2011	2013	2015	2017
Arica y Parinacota	402.208	596.629	537.379	574.871	630.863	584.868
Tarapacá	523.872	538.730	664.269	878.108	932.904	773.928
Antofagasta	791.151	795.259	941.391	1.066.498	934.287	974.641
Atacama	709.659	616.071	646.539	784.308	763.105	725.667
Coquimbo	465.879	442.114	479.940	635.296	591.330	543.329
Valparaíso	493.844	512.018	490.931	610.274	608.083	650.047
Metropolitana	824.521	819.834	801.002	925.429	958.652	1.029.813
O'Higgins	494.018	498.665	508.663	565.121	589.584	547.194
Maule	427.704	429.963	421.149	484.563	508.346	531.345
Ñuble	-	-	-	-	-	450.967
Biobío	444.743	438.689	473.009	493.025	515.950	567.736
La Araucanía	408.227	368.932	419.043	484.272	482.573	526.971
Los Ríos	426.019	360.564	460.254	473.636	583.078	572.722
Los Lagos	536.979	448.949	465.764	550.416	539.511	616.955
Aysén	548.673	653.298	704.900	742.439	781.008	921.386
Magallanes	690.224	630.912	720.494	801.100	834.789	951.359

Ingreso del trabajo promedio del hogar por región

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social

Ingreso del trabajo promedio del hogar por región, 2017

(\$ noviembre 2017)



Fuente: Ministerio de Desarrollo Social.

4.1. Caracterización del Déficit Habitacional – Balance de Vivienda 2019

Requerimientos Habitacionales Estimados		Familias de menores ingresos	Familias de ingresos medios	Familias de altos ingresos
Hogares principales	Deficitarias	219.082	42.390	3.653
Residentes de viviendas	Semipermanentes	7.901	1.418	472
Hogares en Fondo de Sitio	Deficitarias	30.086	6.139	102
Residentes de viviendas	Semipermanentes	2.524	130	46
REQUERIMIENTOS HABITACIONALES POR DETERIORO (RHD)		259.593	50.077	4.273
Hogares allegados en vivienda		205.510	29.632	518
Núcleos allegados	Unipersonales	9.681	12.858	2.658
	Simple incompletos	38.302	39.310	4.283
	Simple completos	18.956	48.134	6.160
	Extensos	3.041	5.983	634
Nuevos Requerimientos Habitacionales (RHA)		275.489	135.918	14.253
TOTAL DÉFICIT HABITACIONAL 2017		535.082	185.995	18.526
		739.603		

Caracterización del Déficit Habitacional

Fuente: Balance de Vivienda 2019 – CChC

Como se aprecia en la tabla anterior, a nivel nacional el déficit total alcanza 739.603 unidades, las que se descomponen en 313.943 (42%) correspondientes a requerimientos habitacionales por deterioro y 425.660 (58%) correspondientes a requerimientos habitacionales por allegamiento.

Para la **Región de Antofagasta** según el Balance de Vivienda 2019, la cantidad de familias que componen el déficit habitacional corresponden a **25.568**, de las cuales 19.298 (75%) corresponde a familias allegadas, mientras que 6.270 (25%) corresponde a familias en viviendas irrecuperables.



Detalle Déficit habitacional Región de Antofagasta¹

Comuna	Nº Familias poblacional	TOTAL RHA (allegamiento)	TOTAL RHD (viviendas deterioradas)	DÉFICIT TOTAL 2017	% familias con déficit respecto a población total
Antofagasta	129.989	14.149	3.792	17.941	14%
Calama	60.540	3.728	1.134	4.862	8%
Tocopilla	10.043	592	405	997	10%
Mejillones	3.181	304	350	654	21%
San Pedro de Atacama	1.597	261	298	559	35%
Taltal	4.762	211	180	391	8%
Sierra Gorda	861	93	45	138	16%
María Elena	2.275	51	30	81	4%

Detalle Déficit habitacional Región de Antofagasta

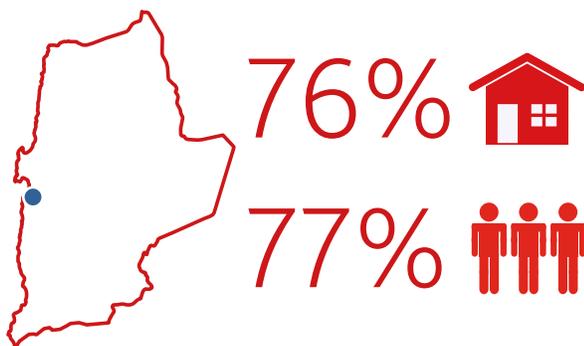
Fuente: Balance de Vivienda 2019 - CChC

El cuadro anterior muestra la desagregación del déficit habitacional separado por comuna y por tipo de requerimiento, la gran mayoría de los requerimientos se concentran en la comuna de Antofagasta, tanto para los allegados como para los requerimientos por deterioro, por otra parte otro dato interesante se presenta en la comuna de San Pedro de Atacama en donde el 35% de las familias se encuentran en situación de allegamiento o requerimiento habitacional por deterioro.

Otra componente relevante de estudiar es el fenómeno de campamentos, el que no se encuentra incorporado en el dato del Balance de Vivienda. En base a lo anterior y tomando como referencia el catastro de campamentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo realizado entre los años 2018 y 2019, en la región de Antofagasta existen 79 campamentos, lo que se traduce en 7.641 hogares y 21.227 personas, resumidos en el siguiente cuadro:

Comuna	Campamentos	Hogares	Personas
Antofagasta	63	5.781	16.362
Calama	6	824	2.185
Mejillones	2	526	1.325
San Pedro de Atacama	2	217	552
Taltal	6	293	803
Total Región	79	7.641	21.227

Fuente: Catastro de Campamentos Ministerio de Vivienda y Urbanismo



Nuevamente la comuna de Antofagasta es la que presenta la mayor cantidad de requerimientos con un 76% del total regional, en cantidad de hogares, y un 77% del total regional en cantidad de personas que habitan un campamento.

¹RHA: Requerimiento habitacional por allegamiento.
RHD: Requerimiento habitacional por deterioro



5. Seguimiento Subsidios 2010 - 2020

5.1. Subsidios Otorgados y Pagados en la Región de Antofagasta

En el presente ítem, se detalla los Subsidios Otorgados y Subsidios Pagados, según data de la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos del Observatorio Habitacional – Minvu, y cuentas públicas realizadas por el Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Región de Antofagasta.

A continuación, se detalla por año, la cantidad de Subsidios Otorgados en Región de Antofagasta

Programa	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Fondo Solidario de Vivienda (FSV) DS 174	1.623	765	98	-	-	-	-	-	-	-	2.486
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) DS 49	-	-	736	370	558	718	851	948	1.450	653	6.284
Habitabilidad Rural DS 10	-	-	-	-	-	-	22	43	10	-	75
Leasing Habitacional DS 120	11	12	4	1	-	-	-	-	-	-	28
Sistema Subsidio Habitacional DS 40	773	-	-	-	-	-	-	-	-	-	773
Sistema Integrado de Subsidios DS 01	-	1.101	925	538	322	473	367	290	528	488	5.032
Programa Extraordinario de Reactivación e Integración Social DS 116	-	-	-	-	-	398	-	-	-	-	398
Programa Integración Social y Territorial DS19	-	-	-	-	-	-	-	397	316	2.281	2.994
Total Subsidios Vivienda Nueva	2.407	1.878	1.763	909	880	1.589	1.240	1.678	2.304	3.422	18.070
Protección Patrimonio Familiar (PPPF) DS 255	907	1.038	1.194	3.512	1.751	3.473	3.138	3.085	2.080	827	21.005
Sistemas Solares DS 255, TITULO II	-	75	182	-	-	-	-	-	-	-	257
Programa de Mejoramiento Viviendas y Barrios (DS 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	239	239
Subsidio al Arriendo DS 52	-	-	-	-	31	41	140	234	278	320	1.044
Total Subsidios Mejoramiento	907	1.113	1.376	3.512	1.782	3.514	3.278	3.319	2.358	1.386	22.545
Total	3.314	2.991	3.139	4.421	2.662	5.103	4.518	4.997	4.662	4.808	40.615

Subsidios habitacionales otorgados región de Antofagasta en unidades

Fuente: DPH – MINVU.

Como se observa en el gráfico anterior, los subsidios otorgados para vivienda nueva presentan una fuerte alza a contar del año 2014 en adelante, principalmente en los últimos tres años, alcanzando un peak en el año 2019, empujado por el otorgamiento de subsidios DS19.



Subsidios habitacionales otorgados región de Antofagasta en unidades

A continuación se detalla por año, el total en UF de Subsidios Otorgados en la región de Antofagasta

Programa	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Fondo Solidario de Vivienda (FSV) DS 174	944.300	485.508	62.521	-	-	-	-	-	-	-	1.492.329
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) DS 49	-	-	516.512	452.045	613.020	697.895	852.473	2.049.037	1.616.218	728.893	7.526.092
Habitabilidad Rural DS 10	-	-	-	-	-	-	31.165	51.451	4.555	-	87.171
Leasing Habitacional DS 120	1.657	2.116	800	128	-	-	-	-	-	-	4.701
Sistema Subsidio Habitacional DS 40	135.450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135.450
Sistema Integrado de Subsidios DS 01	-	248.610	246.220	181.040	112.960	198.070	158.650	118.968	208.910	197.100	1.670.528
Programa Extraordinario de Reactivación e Integración Social DS 116	-	-	-	-	-	165.568	-	-	-	-	165.568
Programa Integración Social y Territorial DS19	-	-	-	-	-	-	-	185.002	147.256	1.062.946	1.395.204
Total Subsidios Vivienda Nueva	1.081.407	736.234	826.053	633.213	725.980	1.061.533	1.042.288	2.404.458	1.976.939	1.988.939	12.477.044
Protección Patrimonio Familiar (PPPF) DS 255	76.421	61.126	80.827	220.681	127.087	277.094	215.267	227.662	119.266	60.325	1.465.756
Sistemas Solares DS 255, TITULO II	-	4.605	11.190	-	-	-	-	-	-	-	15.795
Programa de Mejoramiento Viviendas y Barrios (DS 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.145	17.145
Subsidio al Arriendo DS 52	-	-	-	-	5.208	5.246	23.595	40.200	48.198	53.025	175.472
Total Subsidios Mejoramiento	76.421	65.731	92.017	220.681	132.295	282.341	238.861	267.862	167.463	130.495	1.674.166
Total	1.157.828	801.965	918.070	853.894	858.275	1.343.874	1.281.149	2.672.320	2.144.402	2.119.434	14.151.210

Subsidios habitacionales otorgados región de Antofagasta en UF

Fuente: DPH - MINVU



Subsidios habitacionales otorgados región de Antofagasta en UF

Fuente: DPH - MINVU

A continuación se detalla por año, la cantidad de Subsidios Pagados

Programa	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Rural DS 145	4	7	-	-	-	-	-	-	-	-	11
Fondo Solidario de Vivienda (FSV) DS 174	2.579	1.330	736	269	76	18	32	3	3	2	5.048
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) DS 49	-	-	161	122	272	608	801	490	300	623	3.377
Habitabilidad Rural DS 10	-	-	-	-	-	-	-	2	16	-	18
Sistema Subsidio Habitacional DS 40	597	430	115	14	-	-	-	-	-	-	1.156
Sistema Integrado de Subsidios DS 01	-	-	337	378	219	150	204	183	203	207	1.881
Programa Extraordinario de Reactivación e Integración Social DS 116	-	-	-	-	-	-	-	79	24	129	232
Total Subsidios Vivienda Nueva	3.180	1.767	1.349	783	567	776	1.037	757	546	961	11.723
Protección Patrimonio Familiar (PPPF) DS 255	1.406	791	1.204	1.168	2.815	2.925	2.525	2.479	2.763	1.732	19.808
Subsidio Térmico - Subsec. Energía DS 255, TITULO II	-	-	61	160	25	-	-	-	-	-	246
Programa de Mejoramiento Viviendas y Barrios (DS 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
Total Subsidios Mejoramiento	1.406	791	1.265	1.328	2.840	2.925	2.525	2.479	2.763	1.736	20.058
Total	4.586	2.558	2.614	2.111	3.407	3.701	3.562	3.236	3.309	2.697	31.781

Subsidios habitacionales pagados en a región de Antofagasta en unidades

Fuente: DPH – MINVU.

A pesar que los subsidios otorgados se sitúan en torno a las 1.800 unidades promedio otorgados por año, los subsidios pagados para vivienda nueva en los últimos tres años, se sitúan en promedio en las 755 unidades.



Subsidios habitacionales pagados en la región de Antofagasta en unidades

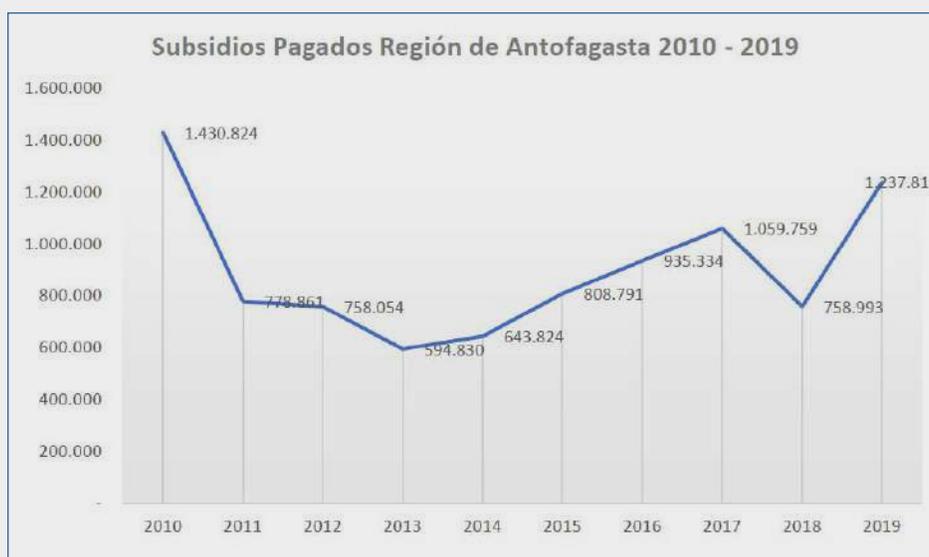
Fuente: DPH - MINVU

A continuación, se detalla por año el total en UF de Subsidios Pagados

Programa	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Rural DS 145	1.468	2.601	-	-	-	-	-	-	-	-	4.069
Fondo Solidario de Vivienda (FSV) DS 174	1.184.443	643.266	418.654	171.699	44.285	10.873	17.184	1.935	2.013	1.104	2.495.456
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) DS 49	-	-	137.149	245.759	341.969	573.965	622.340	749.463	444.316	979.685	4.094.646
Habitabilidad Rural DS 10	-	-	-	-	-	-	-	1.616	18.713	-	20.329
Sistema Subsidio Habitacional DS 40	107.781	75.858	23.350	2.560	-	-	-	-	-	-	209.549
Sistema Integrado de Subsidios DS 01	-	-	95.821	104.375	74.245	60.785	100.052	101.646	98.204	115.720	750.848
Programa Extraordinario de Reactivación e Integración Social DS 116	-	-	-	-	-	-	-	30.049	19.500	37.907	87.456
Total Subsidios Vivienda Nueva	1.293.691	721.725	674.974	524.393	460.499	645.623	739.576	884.709	582.746	1.134.416	7.662.352
Protección Patrimonio Familiar (PPPF) DS 255	137.133	57.136	79.725	61.637	181.950	163.168	195.758	175.050	176.247	103.011	1.330.815
Subsidio Térmico - Subsec. Energía DS 255, TITULO II	-	-	3.355	8.800	1.375	-	-	-	-	-	13.530
Programa de Mejoramiento Viviendas y Barrios (DS 27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	383	383
Total Subsidios Mejoramiento	137.133	57.136	83.080	70.437	183.325	163.168	195.758	175.050	176.247	103.394	1.344.728
Total	1.430.824	778.861	758.054	594.830	643.824	808.791	935.334	1.059.759	758.993	1.273.810	9.007.080

Subsidios habitacionales pagados en la región de Antofagasta en UF

Fuente: DPH – MINVU.



Subsidios habitacionales pagados en la región de Antofagasta en UF

Fuente: DPH – MINVU

5.2. Resumen de subsidios otorgados y pagados región de Antofagasta periodo 2009-2019

	Porcentaje del Total	Subsidios otorgados		Subsidios pagados	
		Cantidad	Unidades	Porcentaje	
Subsidios sectores vulnerables 2010-2019	52%	9.444	8.454	90%	
Subsidios clase media 2010-2019	48%	8.627	3.269	38%	
Total Subsidios vivienda nueva 2010-2019	100%	18.071	11.723	65%	

Resumen de subsidios otorgados y pagados región de Antofagasta

Fuente: Elaboración propia en base a información de observatorio urbano MINVU

Como se aprecia en el cuadro anterior al analizar la distribución de subsidios otorgados en los diez años que revisa el informe, la composición entre sectores vulnerables y sectores medios en cuanto a unidades es pareja, de 52% y 48% respectivamente, mientras que, al analizar el comportamiento de los subsidios pagados, el escenario varía, ya que para el mismo periodo de tiempo, analizando los subsidios de sectores vulnerables el 90% se ha pagado, mientras que para los subsidios de clase media, este valor sólo alcanza el 38%, a nivel agrupado, el 65% de los subsidios otorgados se han pagado.

Periodo 2010 - 2016 anterior a DS19

	Subsidios otorgados		Subsidios pagados	
	Cantidad	Cantidad	Porcentaje	
Subsidios clase media DS40 DS01 DS116 2010-2016	4.897	2.444	50%	
Total Subsidios vivienda nueva 2010-2016	10.666	9.459	89%	

Periodo 2017 - 2019 Creación Integración Social y Territorial DS19

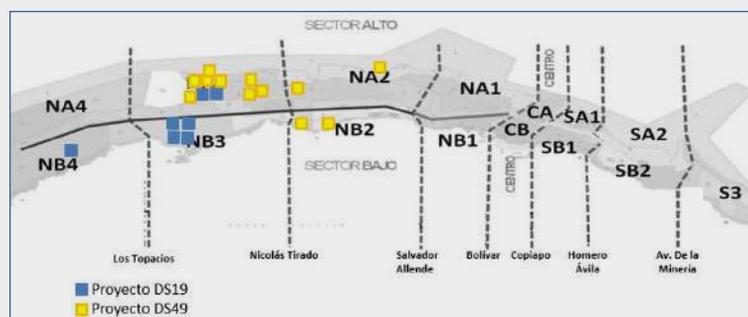
	Subsidios otorgados		Subsidios pagados	
	Cantidad	Cantidad	Porcentaje	
Subsidios Vulnerables	3.126	1.439	46,0%	
Subsidios clase media DS01 2017-2019	1.306	593	45,4%	
Subsidios clase media DS116 2017-2019	0	232	-	
Subsidios DS19 desde creación 2017-2019	2.994	0	0,0%	
Total Subsidios vivienda nueva 2017-2019	7.404	2.264	30,6%	

Resumen subsidios vulnerables, clase media otorgados y pagados, desde creación DS19

Fuente: Elaboración propia en base a información de observatorio urbano MINVU

Al analizar el comportamiento de los subsidios otorgados desde el 2010 al 2016 para los sectores medios, solo el 50% se ha pagado, esto es previa a la creación del DS19. Ahora bien, al analizar específicamente el comportamiento de los subsidios desde la creación del DS19 (2017 a 2019), se evidencia una variación respecto al análisis anterior, ya que sólo el 30,6% de los subsidios otorgados se han pagado, por una parte de los subsidios otorgados a sectores vulnerables se han pagado el 46% mientras que para sectores medios este valor alcanza un 45%, cabe destacar que para el periodo de análisis no se han pagado subsidios DS19.

Finalmente, al analizar la distribución de los permisos de edificación de vivienda pública desde el 2017 al 2021, para la comuna de Antofagasta se evidencia que la gran mayoría de los proyectos se concentra en el sector norte alto de la comuna.



Zonificación de proyectos habitacionales públicos periodo 2017 a 2021

Fuente: Elaboración propia con información publicada en DOM Antofagasta

5.3. Viviendas Entregadas Serviu II Región

A continuación, se presenta el resumen de la cantidad de viviendas construidas por programa habitacional.

Programa	Año									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Fondo Solidario de Vivienda	2.579	1.330	742	960	836	202	25	48	-	-
Sistema Subsidio Habitacional	597	430	115	-	-	-	-	-	-	-
Fondo Solidario de Elección de Vivienda	-	-	161	-	-	186	679	516	593	721
Subsidio Extraordinario de Reactivación	-	-	-	-	-	-	-	79	24	130
Programa de Integración Social y Territorial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL AÑO	3.176	1.760	1.018	960	836	388	704	643	617	851

En línea con lo presentado en el capítulo anterior, las viviendas terminadas por año, en promedio se encuentran en torno a las 800 unidades, debajo del promedio de subsidios otorgados que se encuentra cercano a las 1.800 unidades (Viviendas nuevas).



Viviendas terminadas por año

Fuente: Serviu II Región



6. Seguimiento de Permisos de Edificación Habitacionales Periodo 2019 – 2020

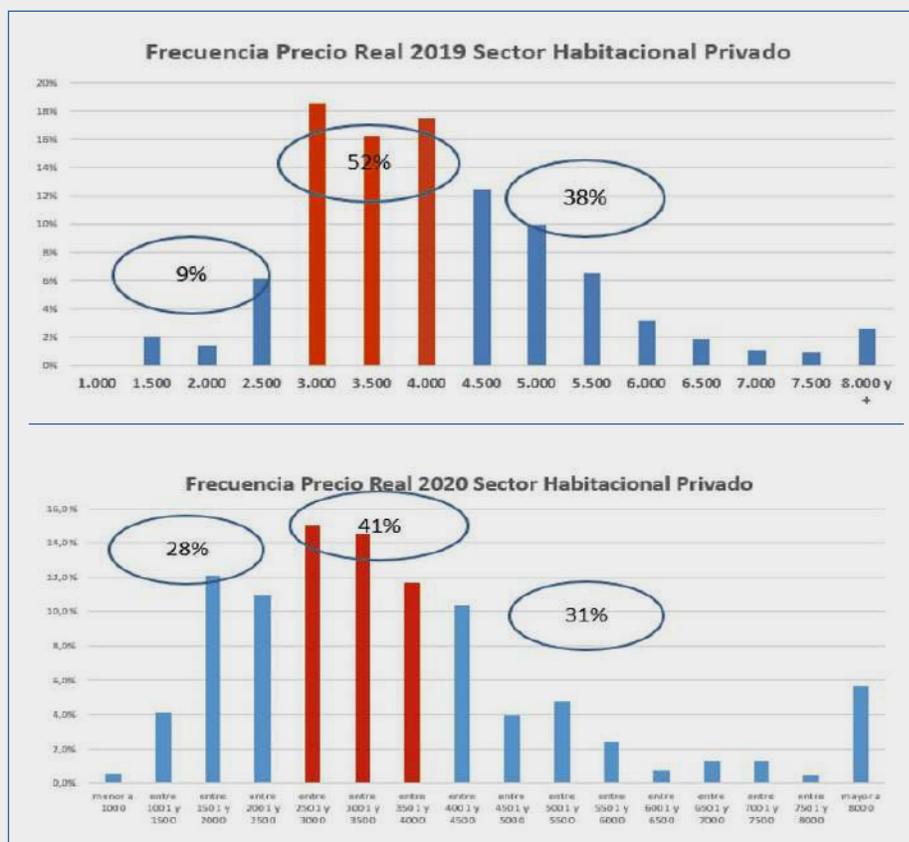
Es relevante analizar la evolución de los permisos de edificación de obra nueva en los últimos años, a fin revisar su distribución entre proyectos de vivienda privada y pública², entendiendo que el sector privado también puede satisfacer las necesidades de vivienda que se desprenden del déficit habitacional.

Sector	Unidades					
	2019	%	2020	%	Total	%
Vivienda Pública	1.148	45%	1.133	62%	2.281	52%
Vivienda Privada	1.429	55%	691	38%	2.120	48%
Total general	2.577	100%	1.824	100%	4.401	100%

Distribución de unidades asociadas a permisos de edificación de obra nueva habitacional

Fuente: Elaboración propia con información de DOM Antofagasta

Adicionalmente es interesante analizar la composición de la distribución precio real, en el sector privado, para ver qué nivel de respuesta puede dar a la demanda en el segmento bajo las 2.600 UF, que es hasta donde se pueden aplicar los subsidios de clase media. Como se observa en los gráficos posteriores, en el año 2019 solo el 9% de la demanda por vivienda nueva se encontraba bajo las 2600 UF, mientras que durante el 2020 este número sube a 28%.



Fuente: Elaboración propia en base a información de Conservador de Bienes Raíces Antofagasta

² Permiso de Edificación de Vivienda Privada: Permiso de edificación para un proyecto de construcción habitacional sujeto a ley de copropiedad, desarrollado con fondos 100% de fuentes privadas.

Permiso de Edificación de Vivienda Pública: Permiso de edificación para un proyecto de construcción habitacional sujeto a ley de copropiedad, desarrollado con apoyo de fuentes públicas.

7. Seguimiento desarrollo Convenio Minvu Gore “Más Viviendas y Mejores Barrios para la Región de Antofagasta”

A partir del año 2015, se suscribe el convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Gobierno Regional de Antofagasta, denominado “Más Viviendas y Mejores Barrios para la Región de Antofagasta”, el que corresponde a uno de los hitos más relevantes que se han ejecutado a nivel regional.

De acuerdo a información entregada por la Comisión de Vivienda del Consejo Regional de Antofagasta, el convenio contempla un monto total de M\$172.650.000.- de los cuales el 35% será aportado por el Gobierno Regional de Antofagasta equivalente a un monto de M\$60.615.000.- por su parte el Ministerio de Vivienda y Urbanismo contribuirá con un monto de M\$112.035.000.- equivalente al 65% del total.

En relación al financiamiento comprometido por el Gobierno Regional, a través del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (F.N.D.R), para los años 2015 – 2023, ya se han transferido y ejecutado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, M\$53.746.322.- permitiendo así disponer de los recursos para habilitar terrenos y con ello facilitar la construcción de barrios y disminuir el déficit habitacional en nuestra región, habilitando la construcción de proyectos que se traducen en un total de 6.497 viviendas desde el 2015 al 2020 en el siguiente detalle:

N° Viviendas Iniciadas	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fondo Solidario	372	634	1.043	678	1.313	299
Proyectos Integración Social	-	398	632	397	316	398
Habitabilidad Rural	-	-	18	-	-	-
Total Convenio	372	1.032	1.692	1.075	1.629	697

Viviendas Iniciadas Producto del Financiamiento de la Urbanización Asociado al Convenio Minvu - GORE

Fuente: Gobierno Regional Antofagasta



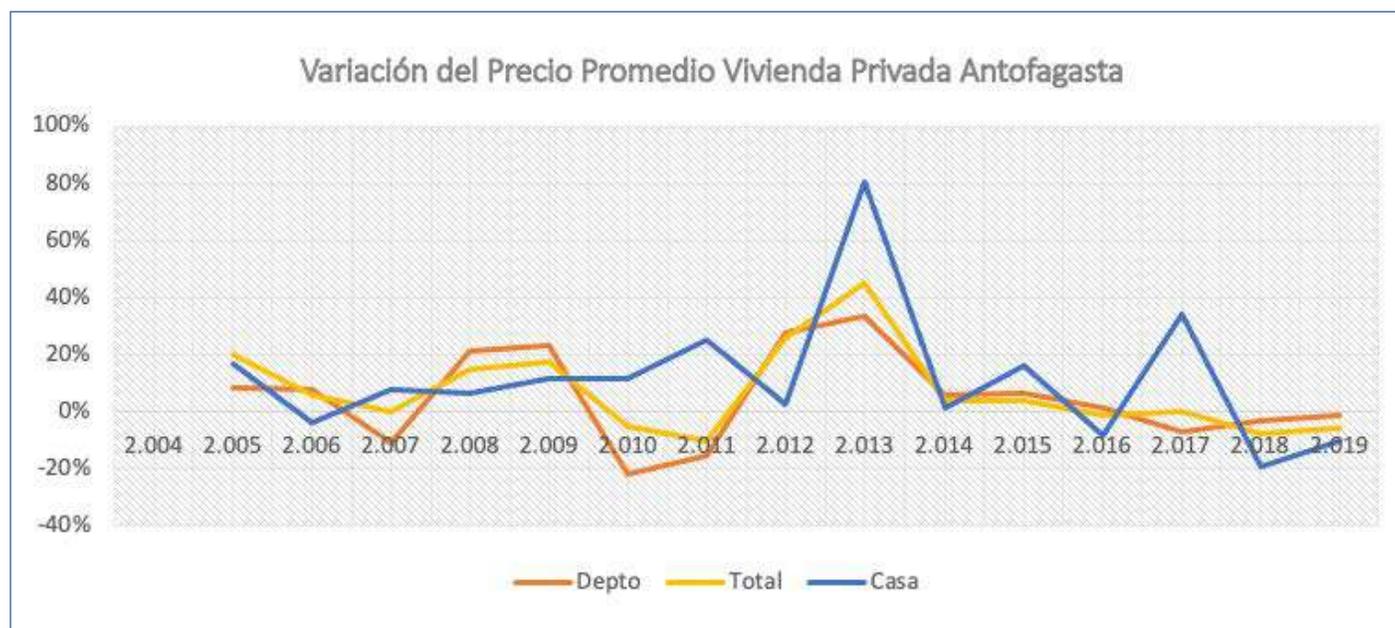


8. Encarecimiento de la Vivienda en Antofagasta

Antes de analizar si existe o no un encarecimiento de la vivienda en Antofagasta, es importante determinar si existe un aumento en la demanda por vivienda.

Analizando los cambios demográficos propios de nuestro país entre los años 2002 y 2017, se observa que la población aumentó a una tasa cercana al 1% mientras que el número de hogares lo hizo a una tasa del 2,4%, esto significa que anualmente existiría una demanda potencial, a nivel país de 150.000 unidades, en efecto, es determinante señalar que entre el 2002 y el 2017 el número de hogares crece un 36%³. Otro punto relevante de señalar, que ocurre a nivel nacional y que en Antofagasta no es excepcional, es el aumento de la migración hacia nuestro territorio, de acuerdo a cifras de la Gerencia de Estudios de la CChC, tomando como base la encuesta CASEN y el último Censo nacional, la población migrante alcanza un 4,35% del total durante el 2017, mientras que en el año 2002 esta cifra correspondería a un 1,27%. Adicionalmente, esta nueva población migrante, impulsa a la demanda por vivienda aún más, ya que, de acuerdo a la encuesta CASEN 2017, casi el 20% del mercado de arriendos está ocupado por demanda de nuevos hogares extranjeros, mientras que en el año 2006 este valor correspondía a un 4%.

Ahora bien, adicionalmente a analizar el aumento por demanda de vivienda en Antofagasta, es necesario revisar si la oferta asociada, es capaz de satisfacerla, si la oferta no es capaz de ajustarse a la demanda, deberíamos ver crecimientos de precios sobre inflación y salarios. Para ello se toma como muestra el comportamiento de precios, tanto para casas como departamentos con el fin de determinar si existen variaciones relativas al precio, adicionalmente se calcula el ingreso real promedio tomando como base la encuesta CASEN, corregida por la inflación, y se calcula el indicador PIR⁴ para determinar qué tan alcanzable es una vivienda en Antofagasta.



Fuente: Elaboración Propia con Datos CBR Antofagasta

³ Fuente: CChC en base a Censo y Punto de Referencia N°518, Precios de Vivienda, ¿Quién tiene la razón?, Larrain y Razmilic 2019

⁴ Fuente: El Deterioro del Acceso a la Vivienda y una aproximación a sus causas. Gerencia de Estudios, CChC 2019



Relación Ingreso vs Precio de Vivienda (PIR) Comuna de Antofagasta

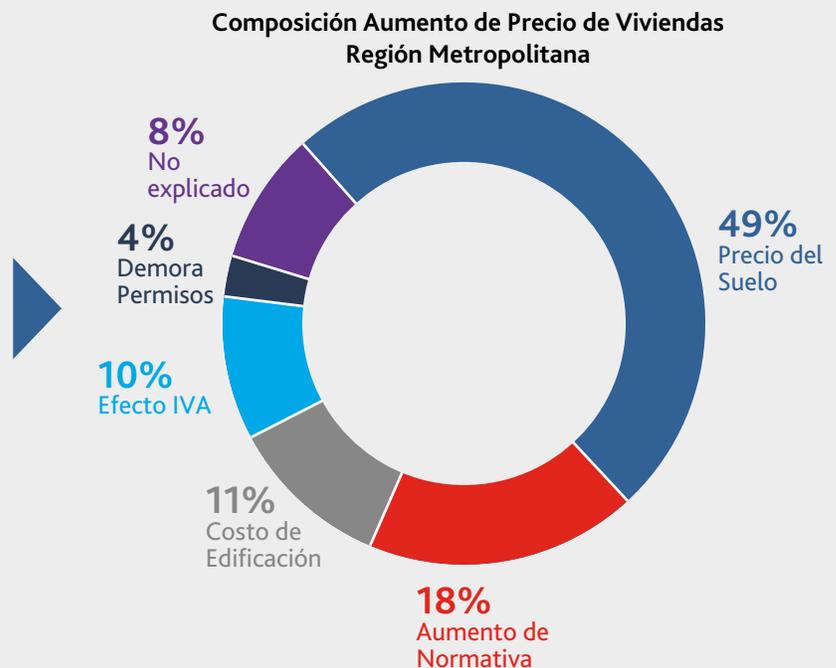
Como se observa en el gráfico el valor promedio de vivienda ha aumentado en la última década, y tal como indicábamos en el párrafo anterior, al haber un aumento de precios sobre salario e inflación, esto significa que la oferta no es capaz de ajustarse a la demanda.

En base a lo anterior es relevante analizar qué tan cara es la vivienda en Antofagasta, comparándola con el resto de las comunas a nivel nacional. Tomando en cuenta el informe inmobiliario del Gran Santiago para septiembre de 2020, se obtienen resultados que desmitifican, a nivel comparativo, que la vivienda en Antofagasta sea particularmente cara, es así que queda de manifiesto que el encarecimiento de la vivienda, es decir, el aumento sostenido del precio de la misma, no es un caso particular de la comuna, sino más bien el resultado de algo a nivel nacional:



Fuente: Informe Inmobiliario Cámara Chilena de la Construcción

Ahora bien, revisando el comportamiento de los precios de las viviendas en la Región Metropolitana, llama la atención que en el periodo 2015 - 2020, el precio haya aumentado 34% pasando de un valor promedio de 3.456 UF a 4.636 UF. Resulta interesante analizar además, cuales son las principales causas del aumento del precio de la vivienda en la Región Metropolitana, es así como el principal componente corresponde al precio del suelo que explicaría 49% (578 UF) de la componente de aumento de precios, seguido por el aumento en la normativa asociada a edificación con 18% (212 UF), aumentos en los costos de edificación con 11% (130 UF), efecto IVA asociado a 10% (118 UF), mientras que la demora en permisos explica el 3% (35 UF) y otro 8% (94 UF) sin explicación, detallado en el siguiente gráfico:



Comuna	Año Licitación	Plano/Terreno	Manzana	Lote	Superficie	Valor Mínimo	Valor adjudicado	UF/m2 Mínimo	UF/m2 Adjudicado
Antofagasta	2011	1565 Rev 4	10	2	10.895	19.612	24.624	1,8	2,3
Antofagasta	2011	1565 Rev 4	11	1	7.736	13.925	17.871	1,8	2,3
Antofagasta	2011	1565 Rev 4	11	2	6.720	12.097	21.035	1,8	3,1
Antofagasta	2011	1565 Rev 4	12	1	10.936	21.874	68.465	2,0	6,3
Antofagasta	2011	1565 Rev 4	12	2	7.484	13.472	21.780	1,8	2,9
Mejillones	2011	02102-8.011 C.U	1	1	19.000	13.680	21.115	0,7	1,1
Mejillones	2011	02102-8.011 C.U	1	2	17.300	12.456	16.461	0,7	1,0
Mejillones	2011	02102-8.011 C.U	2	1	16.900	12.168	14.061	0,7	0,8
Mejillones	2011	02102-8.011 C.U	2	2	16.200	11.664	13.461	0,7	0,8
Antofagasta	2021	Av.Edmundo Pérez Zujovic intersección Av.N ° 5-Lote 1			59.402	556.602	-	9,4	-
Antofagasta	2021	Av.Edmundo Pérez Zujovic intersección Av.N ° 5-Lote 1			27.889	269.124	-	9,6	-
Antofagasta	2019	Calle Custodio Leiva N ° 5850. Balneario El Huáscar			21.659	83.604	-	3,9	-
Antofagasta	2019	Entre Oficina San Gregario y Av. Edmundo Pérez Zujovic			2.600	31.094	31.132	12,0	12,0

Listado de Licitaciones del Ministerio de Bienes Nacionales terrenos para construcción de vivienda

Fuente: Elaboración propia en base a información de Seremi de Bienes Nacionales Región de Antofagasta

Al revisar el cuadro anterior destaca que, para las licitaciones adjudicadas en el año 2011, el valor mínimo de oferta para la adjudicación era de **1,9 UF/m2**, mientras que el valor real adjudicado se situó en torno a las **3,5 UF/m2**, es decir casi duplicó su valor. Ahora bien, analizando la información para las licitaciones del año 2019 al 2021, el valor mínimo de oferta se situó en torno a las **8,4 UF/M2**, es decir un **342%** más caro que el valor mínimo de oferta de las licitaciones del 2011.

Sin duda que, si queremos impulsar la oferta, se deben buscar mecanismos que fomenten una disminución en el precio del suelo, tanto desde el punto normativo, a través de mecanismos que fomenten el traspaso de terrenos fiscales hacia los servicios de vivienda y urbanismo, como a través de densificación equilibrada en zonas consolidadas, con mejor accesibilidad a bienes públicos.



9. El mito de la escasez de suelo en Antofagasta

Ahora bien, como revisamos en el capítulo anterior, existe un encarecimiento de la vivienda a nivel nacional, lo que impulsa el acceso a la misma a niveles inalcanzables, especialmente para hogares que no han visto un aumento sostenido en su ingreso real, lo anterior, impulsado principalmente (49%) por el precio del suelo disponible para construcción de vivienda, lo que podría estar impulsado por una escasez de suelo en Antofagasta.

Durante el año 2019 y 2020 la CChC suscribe convenio de cooperación con Fundación Chile, con el fin de realizar un estudio de potencial urbano, que permita detectar cuales son las potencialidades asociadas al territorio antofagastino, y analizar, especialmente, la superficie disponible para el desarrollo de proyectos de vivienda dentro del radio operacional sanitario.



Fuente: Estudio de Potencial Inmobiliario y Urbano Antofagasta – AGS 2020

En efecto, analizando las zonas asociadas se detectaron en total 369 hectáreas, segmentadas en el siguiente gráfico, los rangos de superficie están clasificados desde los 500 a 2000 metros cuadrados, 2000 a 5000 metros cuadrados y sobre los 5000 metros cuadrados⁵:



Como se puede apreciar en el gráfico anterior, existe disponibilidad de suelo apto para el desarrollo habitacional, a lo largo de toda la ciudad de Antofagasta, considerado al interior del radio operacional de la empresa sanitaria.

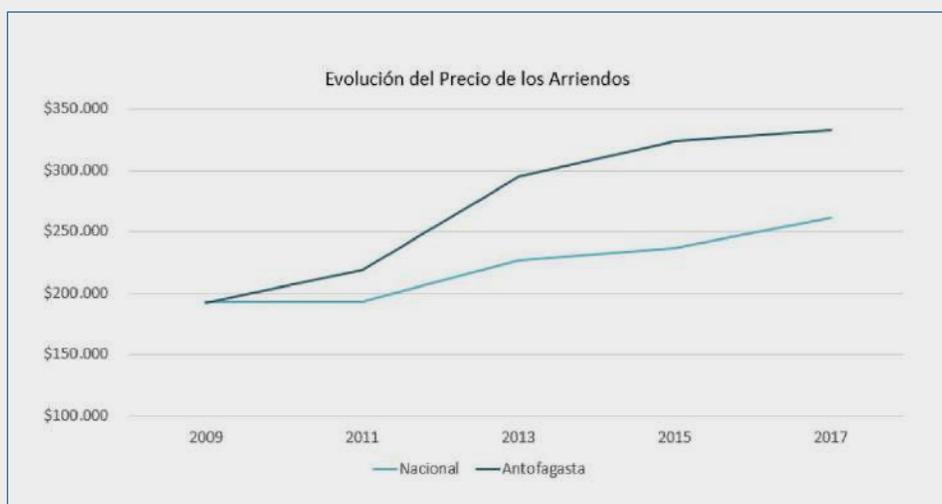
⁵ Estudio de Potencial Inmobiliario y Urbano, Consultora AGS, 2020



10. Vivienda Pública para Arriendo: Una Alternativa para reducir el déficit habitacional

Ahora bien, como hemos revisado en los puntos anteriores, existe un desacople entre la demanda por vivienda pública y la oferta para satisfacerla, de en torno a un 25%, sumado al hecho de que la vivienda en Antofagasta se ha vuelto severamente inalcanzable durante los últimos años, esto último empujado principalmente por el encarecimiento del suelo, y tomando en cuenta que existen cerca de 369 hectáreas para desarrollo de viviendas en la ciudad, nos hace pensar en mejores soluciones o mecanismos habitacionales para atacar al déficit habitacional regional.

Además de lo anterior, y de acuerdo la encuesta CASEN, el valor de los arriendos a nivel regional ha visto un incremento muy por encima del promedio nacional y de la macro zona norte, alcanzando un valor de 73% de variación entre los años 2009 y 2017, tal como se aprecia en el siguiente gráfico:



Fuente: Gerencia de Estudios CChC con datos de encuesta CASEN

Surge de esta forma la figura del subsidio de arriendo, promovido por el Decreto Supremo N°52 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que si bien está dirigido a los ciudadanos, ha tenido baja aplicabilidad en la segunda región en donde, desde su creación hasta el año 2019, se han otorgado 751 subsidios y se han pagado 307, es decir solo un 41% de las familias que solicitaron dicho beneficio se encuentran habitando una vivienda en arriendo gracias a la ayuda del Estado, a pesar de que el monto del subsidio es de 4,9UF y permite arrendar viviendas de hasta 13 UF.

SUBSIDIOS ARRIENDO OTORGADOS VS PAGADOS



Relación subsidios de arriendo otorgados y pagados región de Antofagasta

Fuente: Elaboración propia en base a información del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Debido a la diferencia entre subsidios de arriendo otorgados y pagados, y al aumento del valor de los arriendos a nivel local, es que se debe impulsar una solución que permita satisfacer esta demanda, a través de incentivos a la oferta, garantizando una rentabilidad a los proyectos que permita la sostenibilidad de los mismos. La actualización de la ley de integración social es una oportunidad para promover el arriendo social mediante sociedades mixtas u otros mecanismos, en terrenos públicos y la posibilidad de potenciar adecuadamente la integración a través de la participación de entidades privadas.



11. Conclusiones

Los proyectos de viviendas sociales son una oportunidad a nivel urbano de crear instancias de mayor integración social, equidad, igualdad, conectividad, y disminuir la segregación. Mediante mecanismos de densificación en altura, renovación urbana, o extensión urbana, estos proyectos responden a un desarrollo de la ciudad que considera las variables ya mencionadas.

De acuerdo a la experiencia internacional, las medidas van en la línea de realizar revitalizaciones físicas a las viviendas deterioradas (a través de reparaciones, reconfiguraciones o demoliciones), el uso de subsidios de arriendo para evitar la concentración de la pobreza y propiciar la integración social, inversiones en infraestructura urbana que otorguen plusvalía a las zonas para atraer a familias de mayores ingresos, y utilizar estrategias potentes de reducción de delitos en los complejos habitacionales.

Tras realizar un análisis cualitativo y cuantitativo de la situación habitacional de la Región de Antofagasta, incluyendo las políticas habitacionales de los dos últimos gobiernos, los distintos programas de subsidios, la entrega de viviendas, la escasez de suelo y las controversias entre distintas entidades, se han identificado tres lineamientos de trabajo que la Cámara Chilena de la Construcción Antofagasta propone como aporte para mejorar las actuales cifras y dar respuesta a un requerimiento de un sector de la población en situación de vulnerabilidad.

Junto a estos tres lineamientos, se considera que la intervención del Estado como regulador en una primera medida en su función de asignación, distribución y estabilización, debiese promover una igualdad en relación a los proyectos de viviendas sociales, en base a los programas del Minvu y Serviu en coordinación con Bienes Nacionales, respecto de la planificación y materialización de las transferencias de suelo para estos proyectos, congelación de precios y/o condicionamiento de las enajenaciones de terrenos para vivienda social.

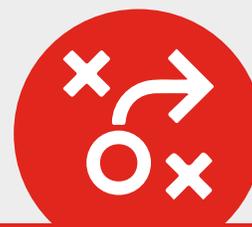
Los lineamientos son:



1. SUELO



2. SUBSIDIOS



3. PLANIFICACIÓN



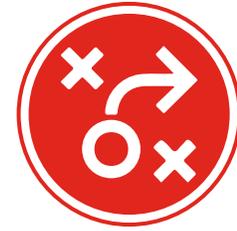
10.1. Suelo

Como primera medida, se plantea identificar nuevos suelos disponibles para la construcción de viviendas sociales, ya sea desde el área privada como desde área pública. En el ámbito público, es pertinente fortalecer los lazos de Bienes Nacionales con las empresas constructoras e inmobiliarias, a través de mecanismos como el canje de suelos por micro urbanizaciones o la venta con condiciones, lo que permitiría contar con un mayor stock de terrenos, en línea con lo anterior y tal como revisamos en el presente documento, existen cerca de 370 hectáreas disponibles para el desarrollo de proyectos habitacionales en la ciudad, con diversos rangos de superficie disponibles. Además, surge como alternativa la actualización de la Ley de Integración Social, la que a la fecha de redacción de este informe se encontraba en tramitación en el Senado, en donde se promueve la figura del subsidio de arriendo protegido, otorgándole facultades a los servicios de vivienda y urbanismo para la concesión de terrenos para el desarrollo de proyectos destinados a este tipo de subsidios.



10.2. Subsidios

En esta temática, es necesario revisar el nivel de aplicabilidad de los programas de subsidios nacionales en la Región de Antofagasta. En efecto, es necesario generar incentivos para la oferta de viviendas de carácter social, dado que, tal como revisamos en el seguimiento de subsidios otorgados vs pagados, este último es mucho menor al primero, es decir, existe un desacople entre la oferta de vivienda y lo que la demanda está solicitando. Consideramos que mecanismos como el subsidio de integración social y el arriendo protegido son alternativas que van en línea de solucionar esta problemática, integrando mejores soluciones que sólo la entrega de vivienda a sectores vulnerables, atacando directamente el déficit habitacional de la región.



10.3. Planificación

En este ámbito, se hace necesario fortalecer las relaciones público privadas para agilizar los procesos, en especial aquellos relacionados con el traspaso de suelo desde Bienes Nacionales hacia Serviu, de manera de evitar complicaciones en los procesos de diseño, revisión y aprobación de proyectos. En segundo lugar, es de suma importancia conformar mesas de trabajo en equipo entre las distintas instituciones públicas (Serviu, Minvu, DOM y Bienes Nacionales) y las entidades patrocinantes, desarrollando de manera uniforme la generación de proyectos de vivienda social. En tercer lugar, fortalecer la inscripción de empresas contratistas a los registros del Serviu, subsanando las problemáticas de los estados de pago y los procesos de revisión. Estos tres puntos son vitales para la disminución de los tiempos asociados desde la adjudicación y aprobación, hasta el inicio de la construcción de los proyectos, ya que de acuerdo a lo revisado en el punto 6 del presente documento, existe un desfase de al menos tres años desde la generación del requerimiento hasta el término de la construcción de la vivienda en donde un periodo cercano a un año corresponde al periodo desde el llamado hasta la emisión del permiso de construcción.

Si bien las medidas planteadas en los tres lineamientos en su gran mayoría obedecen a cambiar aspectos normativos, revisión de las políticas actuales y un mayor esfuerzo a la gestión y coordinación de las entidades, hoy existen iniciativas vigentes exitosas que funcionan como modelo a replicar, por ejemplo, los llamados especiales durante el año 2020 para subsidio a sectores medios, publicado en marzo de 2020.

Finalmente, destacamos que todas estas recomendaciones van en la línea de trabajar en conjunto y aportar la experiencia técnica que un gremio como la Cámara Chilena de la Construcción posee, la cual está a disposición de las autoridades para avanzar hacia una mayor igualdad e integración, disminuir la segregación social e incorporar a nuevas oportunidades mejorar la calidad de vida de los habitantes de Antofagasta.



12. Propuestas CChC Antofagasta para la disminución del déficit habitacional

Ya en un nivel más concreto, surge la necesidad, desde la CChC Antofagasta, específicamente desde su comité de vivienda, de entregar propuestas que aporten a disminuir el déficit habitacional en la ciudad, entendiendo el presente documento como un diagnóstico fiel de la realidad en materia de vivienda, por lo que dichas propuestas deben estar alineadas de igual manera a las brechas y desafíos que se evidencien de este estudio. De esta forma se levantan las propuestas obtenidas a través de taller participativo entre los socios de la CChC Antofagasta, alineadas directamente con las conclusiones del presente documento y luego analizadas a través de una matriz de impacto/beneficio, obteniéndose los siguientes resultados:

12.1. Resumen Resultados Informe de Vivienda:

<p>1</p> <p>Existen más de 30 mil requerimientos habitacionales en la región de Antofagasta, en donde la gran mayoría corresponde a la comuna de Antofagasta.</p>	<p>2</p> <p>Existe un desajuste entre los subsidios otorgados, subsidios pagados y viviendas construidas, de más de un 35% en los últimos 10 años.</p>	<p>3</p> <p>El excesivo tiempo asociado a la tramitología y revisión previa, retrasa el inicio de obras de construcción de vivienda pública, para el caso de Antofagasta el promedio desde el llamado a la emisión del permiso de edificación es cercano a 300 días.</p>
<p>4</p> <p>La vivienda en Antofagasta es severamente inalcanzable, debido al encarecimiento de la vivienda, empujado principalmente por el valor de suelo.</p>	<p>5</p> <p>Existen 369 hectáreas disponibles para construcción de viviendas, dentro del territorio operativo sanitario en la comuna de Antofagasta.</p>	<p>6</p> <p>Debido a la diferencia entre subsidios de arriendo otorgados y pagados, y al aumento del valor de los arriendos a nivel local, es que se debe impulsar una solución que permita satisfacer esta demanda, a través de incentivos a la oferta.</p>

12.2. Brechas Levantadas

Considerando lo anterior, es necesario levantar las brechas asociadas a los indicadores evidenciados en el informe de vivienda, de manera de poder plantear los desafíos que nos permitan levantar desde los socios las iniciativas y acciones gremiales, estas brechas son las siguientes:

<p>1</p> <p>Desajuste entre la cantidad de viviendas construidas por año vs los requerimientos habitacionales.</p>	<p>2</p> <p>El excesivo tiempo asociado a la permisología para el inicio de obras.</p>	<p>3</p> <p>La vivienda en Antofagasta es severamente inalcanzable, empujado principalmente por el valor de suelo.</p>
<p>4</p> <p>Desaprovechamiento del subsidio de arriendo en la comuna de Antofagasta.</p>	<p>5</p> <p>Instrumento de planificación territorial desactualizado para las necesidades de la ciudad.</p>	<p>6</p> <p>Falta de regeneración urbana para ubicar vivienda de clase media y sectores vulnerables en sectores consolidados con todos los servicios disponibles</p>

12.3. Desafíos

Como se indicó en el apartado anterior, los desafíos que se levantan desde las brechas son los siguientes:

1

Aumentar la cantidad de viviendas construidas por año para satisfacer los requerimientos habitacionales.

2

Disminuir el excesivo tiempo asociado a la permisología y revisión de proyectos para el inicio de obras.

3

Disponibilizar suelo para la construcción de proyectos habitacionales públicos.

4

Aumentar la cantidad de subsidios de arriendo pagados.

5

Actualizar el Instrumento de planificación territorial para las necesidades de la ciudad.

6

Regenerar zonas al interior de la ciudad para ubicar vivienda de clase media y sectores vulnerables en sectores consolidados con todos los servicios disponibles.

12.4. Resumen Propuestas CChC Antofagasta

De esta forma, considerando el diagnóstico levantado por el presente documento, además de las brechas y desafíos enunciados con anterioridad, la CChC Antofagasta, propone lo siguiente para la disminución del déficit habitacional:

1

Retomar con fuerza la actualización del instrumento de planificación territorial.

2

Disminuir los tiempos asociados a revisiones de proyectos, desde el llamado hasta la emisión del permiso de edificación y la obtención de la recepción definitiva.

3

Impulsar la implementación de DOM Digital.

4

Implementar mesa de trabajo multisectorial, que debe incluir al área de urbanismo de la Municipalidad de Antofagasta, Serviu II Región, Ministerio de BBNN y Gobernación Regional, con una mirada multisectorial de la problemática, esta mesa debe ser liderada por el Gobernador Regional.

5

Reactivar trabajo sobre banco de suelo GORE.

6

Generar propuestas de zonas para desarrollo de vivienda en zonas centrales de la ciudad, favoreciendo la renovación urbana y la recuperación de zonas factibles para construir vivienda.

CChC Antofagasta
Unidad de Estudios

**INFORME DE
VIVIENDA PÚBLICA
REGIÓN DE ANTOFAGASTA
2020**