



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS
Y TERRITORIALES

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

VIVIENDA Y FORMA URBANA (IEU 2029)

SEMANA 14:

Política actual de vivienda en Chile



Temas para hoy:

Orígenes de la política habitacional

Vivienda social en los 90s

Vivienda social en los 2000s

Regímenes de bienestar y organización social

Críticas a la política de vivienda

Vivienda para inmigrantes y arriendo

Orígenes de la política habitacional

Orígenes de la política habitacional

Vivienda en legislación (desde 1979 hasta ahora):

“bien adquirido con el esfuerzo de la familia a través del ahorro, y con contribuciones desde el Estado a través de un subsidio”

Subsidio habitacional: creado al final de los 70s, para reducir el déficit, gobierno cumple rol facilitador, y desarrolladores inmobiliarios son creadores y ejecutores, influencia de Chicago Boys (pero manteniendo intervención estatal), MINVU asegura participación de constructoras, con mercado cautivo y muy protegido

Orígenes de la política habitacional

Subsidio: termina siendo un subsidio a la oferta (dinero nunca llega a manos del beneficiario), sistema de alta rentabilidad, se excluye competencia (solo grandes empresas)

Programas MINVU: subsidio único (por una vez) y acceso a crédito hipotecario (Banco Estado) para familias con cierto nivel de ahorro

Niveles de urgencia y necesidad: medidos por Ficha de Caracterización Socioeconómica (Ficha CAS, actualmente Registro Social de Hogares, RSH)

Orígenes de la política habitacional

VS incluye: subsidio (desde el Estado), ahorro (desde el beneficiario) y crédito (desde los bancos)

Desarrolladores inmobiliarios: compraron grandes terrenos en periferia de Santiago, y así definieron localización de futuras viviendas sociales, entrada de empresario de CCHC al MINVU da señal clara para producción masiva

Primera mitad de los 80s: subsidio para erradicaciones, entrega vivienda en propiedad y en forma definitiva

Orígenes de la política habitacional

Auto-construcción prohibida por el Estado: (1) en términos políticos, asociada con tomas de terreno (contra propiedad privada), y (2) en términos técnicos, por incompatibilidad respecto del modelo de producción masiva

Banco Interamericano de Desarrollo y Banco Mundial ayudaron a financiar y apoyar los inicios de política de vivienda: luego promovieron modelo chileno como “buena práctica” urbana para Latinoamérica

Programa de Vivienda Básica

Empezó el año 1981 y fue descontinuado el 2002:
construcción de vivienda social contratada a
empresas privadas

Requerimientos de ahorro: 10 UF (\$250.000 de hoy)
para viviendas provistas por el SERVIU y 20 UF
(\$500.000 de hoy) para viviendas en el mercado

Subsidios: hasta 140 UF (\$3.500.000) con un crédito
de máximo 80 UF (\$2.000.000, Banco Estado) para
viviendas provistas por el SERVIU y de máximo 100
UF (\$2.500.000) para viviendas en el mercado

Vivienda social en los 90s

Vivienda social en los 90s

Gobierno de Aylwin (1990-1994): miedo de reemergencia de tomas de terreno (inestabilidad)

Concertación continua políticas neoliberales: énfasis en propiedad y vivienda como mercancía, se canaliza a postulantes en competencia por soluciones privadas individuales (o de pequeños grupos), desincentivando niveles mayores de solidaridad social y organización

Sostenibilidad de modelo correspondió con largo periodo de crecimiento (1985-1997): pero persisten desigualdades y extrema pobreza

Vivienda social en los 90s

Principal cambio desde la dictadura a la Concertación: aumento de gastos en subsidios (50 mil subsidios anuales entre 1985 y 1988, 61 mil en 1990, 160 mil en 2009 / 8.2 millones de UF en 1990 a 36 millones de UF en 2009), bajaron tiempos de espera (de 15 a 10 años)

Cambios en democracia: (1) postulación colectiva a subsidios (más influencia en proyectos), (2) ley sobre calidad, (3) soluciones para asentamientos irregulares, (4) algunos incentivos para movilidad y compra de vivienda usada (pero limitada)

Vivienda social en los 90s

Licitaciones públicas para construcción de vivienda social: localización nunca es tema, empresas deciden localización en base a terrenos que ya han adquirido

Peak de producción (a mediados de los 90s): 10 unidades por cada 1000 habitantes (75% con algún tipo de subsidio), tasas de reconstrucción post Segunda Guerra Mundial en Europa

Cuestionamiento institucional: crisis de calidad en 1997, crecimiento de producción masa se estanca, pero no se cuestiona esencia del subsidio

Vivienda social en los 90s

En respuesta a crisis de calidad, hubo un aumento de valores: terminó desfocalizando soluciones habitacionales

Grupo más grande personas sin casa: allegados (45% de viviendas con allegados en Santiago en 1992)

Campamentos: 90 mil familias en 1996 (< 1% total de viviendas en Chile, 7.5% déficit de viviendas)

Vivienda social en los 2000s

Vivienda social en los 2000s

Algunos cambios después del 2000: más focalización en pobres, y manejo independiente de subsidios, pero manteniendo principios de política de vivienda

Déficit de vivienda: 23% en 1952, 21% en 1970, 35% en 1988, 31.3% en 2002, 15.4% en 2009 (aunque metodología de cálculo ha cambiado)

Fondo Solidario (FSV): diseñado especialmente para enfrentar altas tasas de morosidad de programas anteriores (no se altera dependencia en subsidios y fuerzas del mercado)

Programa Fondo Solidario de Vivienda (FSV)

SERVIU terminó con financiamiento directo de vivienda social: construcción transferida completamente al sector privado, creció desde mil subsidios en 2002 a 55 mil en 2009

Construcción de viviendas encargada a Entidad de Gestión Inmobiliaria y Social (EGIS): trabajan con comités locales sobre localización, tamaño, y diseño de la vivienda

Programa Fondo Solidario de Vivienda (FSV)

FSV, tramo I (FSV I): viviendas pagadas solo con subsidios y ahorros, para beneficiarios bajo línea de la pobreza, ahorros de entre 10 a 30 UF (\$250.000-\$750.000 de hoy), entre 280 y 470 UF de subsidio (\$7.000.000-\$11.750.000 de hoy), para comprar o construir

FSV II: enfocado en beneficiarios del segundo y tercer quintil de ingresos, si incluye crédito hipotecario

Programa Fondo Solidario de Vivienda (FSV)

Problemas que persisten: calidad y asequibilidad de la vivienda (requerimientos de ahorro como barrera para muchos), elementos de competencia, localización segregada, confusión acerca de sistema de calificación (RSH)

Línea de Atención a Campamentos

Comienza en 2007 para enfrentar problemas

Chile-Barrio: había reducido en 85% el número de campamentos desde 1996: pero habían 20 mil nuevas familias en tomas al 2007

Familias de campamentos calificaban para FSV I basados en RSH: con puntaje adicional por condición precaria de vivienda, también se incluyen componentes de asistencia laboral y capacitación, familias todavía tienen que tener ciertos ahorros

Programa Quiero Mi Barrio

Empieza el 2007: enfocado en atender problemas de barrios deteriorados (enfocado en espacios públicos)

Foco en lo físico: fondos para reconstruir espacios públicos, alcantarillado, pavimentos, exteriores, etc.

Competencia: entre programas orientados para provisión de viviendas y programas para barrios

Críticas a PBMB: desconexión entre problemas de vivienda individuales y deterioro de barrios

Cuestionario rápido!

1. Hacer equipos de a 2
2. Seguir link
3. En “Room Name”,
Ingresar “VIVIENDA”
4. Ingresar nombre de
equipo
5. Contestar preguntas



Regímenes de bienestar y organización social

Regímenes de bienestar y organización social

Argumento de Esping-Andersen (1990): regímenes de bienestar pueden facilitar o impedir cohesión social dependiendo de cómo estén estructurados

Cuando beneficios son más limitados, acceso a beneficios es más restringido, y se hacen diferenciaciones de cobertura entre distintos estratos: protección contra mercado es más limitada, y estratificación o división entre segmentos sociales es más amplia

Regímenes de bienestar y organización social

Estructuras administrativas descentralizadas fragmentan cobertura al administrar una diversidad de programas a beneficiarios en competencia: se limita acceso, se refuerza estratificación social y se inhibe solidaridad social

Desarrollo histórico de regímenes en Chile: régimen corporatista en transición hacia régimen socialdemócrata en período populista (1920-1973), régimen liberal durante neoliberalismo autoritario (1973-1990), y preservación de régimen liberal durante democracia neoliberal (1990-presente)

Regímenes de bienestar y organización social

Régimen de bienestar en Chile antes de 1973: uno de los más amplios de Latinoamérica, cubría una variedad de riesgos sociales y consolidaba un sistema de salud y educación relativamente desarrollado y universal

Demandas populares hacia 1973: aumentaron presiones fiscales y políticas sobre el Estado, acelera hiperinflación y polarización política

Política de vivienda en dictadura

Tres elementos de las reformas: (1) transfiere responsabilidad del financiamiento y la construcción al sector privado, (2) estratifica hogares de bajos ingresos en base a ingresos, ahorros y otros criterios, y (3) permite a familias, de distintos niveles de ingresos, competir por los mismos subsidios de vivienda

Política de vivienda en dictadura

Descentralización y municipalización: transferencia de responsabilidades administrativas a los municipios, y al mismo tiempo, restricción de sus atribuciones de diseño de políticas y generación de ingresos (mucha responsabilidad, poca autonomía)

Funciones para gobiernos locales: (1) recolectar información estadística (RSH, estratificación social), (2) estratificar hogares de acuerdo a niveles relativos de pobreza, y (3) asignar beneficios a hogares e individuos basado en necesidades calculadas

Política de vivienda en los gobiernos de la Concertación

Patrones observados en tres barrios de Santiago (La Pincoya, Lo Hermida y Población Yungay): (1) habitantes señalan que criterios de selección son arbitrarios, por hacer distinciones que no parecen evidentes, (2) ven proceso como algo subjetivo, que depende de percepción del funcionario municipal respecto de su privación material relativa, (3) ven el proceso como algo competitivo, lo que los motiva a llevar prácticas para aumentar percepción de privación material relativa (ej. escondiendo objetos de sus casas)

Política de vivienda en los gobiernos de la Concertación

Dos visiones ampliamente compartidas entre pobladores: (1) programas de vivienda determina necesidades y distribuye beneficios en base a necesidades individuales y no colectivas, (2) búsqueda de beneficios individuales es respuesta racional a estructura de incentivos y premios de la política de vivienda (amplio reconocimiento del énfasis en el individualismo y búsqueda de interés personal)

Política de vivienda en los gobiernos de la Concertación

Dentro del programa FSV: una vez que una agrupación termina en plan de vivienda y habilitación social (junto con EGIS), debe competir con otros grupos en misma región para obtener subsidios

Política induce competencia: tanto en evaluaciones iniciales (criterios de elegibilidad), y en etapa final, cuando se entrega postulación grupal

Individuos con ingresos marginalmente más altos que el resto, se ven incentivados a actuar por sí mismos y buscar soluciones para sus necesidades de vivienda

Críticas a la política de vivienda

Política de vivienda en los gobiernos de la Concertación

Política de vivienda como éxito para entregar techo a los pobres: ha estabilizado y aumentado la rentabilidad de construcción, con Estado siempre cediendo a presiones del mercado de suelo

Problemas que se mantienen en los gobiernos de la Concertación: asequibilidad, segregación, y calidad de la vivienda, foco en aumentar propiedad, se limita la cooperación entre pobladores a sus pequeños comités

Logros de la política de vivienda

Fin de ocupación ilegal: ocupaciones fueron fuertes en Chile desde los 60s, desde 1973 se reprime cualquier intento de tomar propiedad privada, reemergencia de tomas era temor a comienzos de los 90s, perfeccionamiento y aumento de sistema de subsidios, solo 90 mil viviendas en campamentos a 1996

Dotación de servicios a casi toda la población: todos los nuevos desarrollos incluyen servicios básicos, primer lugar entre países en desarrollo, elevación de niveles de salud de la población

Logros de la política de vivienda

Metas de reducción del déficit superadas: cambian criterios de cálculo en 1990, de 2 mil subsidios anuales a 30 mil durante los 90s, formación de 90-95 mil hogares cada año, producción total de viviendas por sobre las 130 mil (*tasas de los 90s, después bajo), se visualiza posibilidad real de terminar con déficit acumulado

Focalización a los más pobres: diseño de soluciones mínimas para llegar a los mas pobres

Logros de la política de vivienda

Percepción de posibilidad de obtener vivienda:
obtención de vivienda en periodos relativamente muy cortos, proceso es rápido cuando se cumplen todos los requisitos, explica la no proliferación de más campamentos (ilegalidad ya no es atractiva)

Problemas de la política de vivienda

Segregación y guetos: uso de terrenos más baratos en la periferia, aislamiento, deterioro físico, ausencia de mejoramiento (abandono), inadecuación de la vivienda para actividades sociales

Tipo de solución entregado: reducción de tamaño de terrenos y viviendas, espacios insuficientes para acoger vida familiar, menos privacidad, incapacidad de acoger miembros de familia extensa o realizar actividades familiares, baja calidad de la construcción (materiales más baratos y mala calidad del proceso)

Problemas de la política de vivienda

Pérdida de capital social: destrucción de lazos familiares, localización definida en términos de disponibilidad de proyectos ejecutados, sistemas de solidaridad entre antiguos vecinos se rompe, destrucción de familias extensas (por sistema de asignación de viviendas y tamaños mínimos), no se pueden hacer reuniones familiares

Dificultad/imposibilidad de mejoramiento: ampliaciones precarias para no recibir multas de los municipios (normativas y procesos administrativos muy rígidos)

Problemas de la política de vivienda

Reacciones de usuarios: falta de sentido de pertenencia y arraigo, falta de interés por participar en mejoramiento del barrio y falta de iniciativa para mejorar vivienda

Altísimo nivel de morosidad: reflejo de insatisfacción con producto recibido

Los problemas de “los con techo”

Hipótesis: política exitosa en términos de financiamiento está creando nuevos problemas en el parque construido de viviendas (“los con techo”), y no hay política para ellos

Mayor déficit de calidad de vida está hoy en día en conjuntos de vivienda social

No hay debate sobre costos sociales de producción masiva: servicios, equipamiento e infraestructura

Vivienda para inmigrantes y arriendo

Problemas de vivienda para inmigrantes

Inmigrantes relegados a parque residencial segregado, informal, ilegal y racista

Vivienda formal en periferia de Santiago, vivienda informal en espacios centrales (tugurización y hacinamiento)

Tugurio: resistencia frente a demanda masiva de vivienda, costos bajos de producción (utilización intensiva del suelo), viviendas carentes de acceso a agua potable y saneamiento, poca durabilidad, escaso espacio habitable

Problemas de vivienda para inmigrantes

Inmigrantes en Santiago: Yungay, Brasil, Balmaceda y algunas manzanas del centro histórico, aumenta precio cuando empiezan a construirse edificios en altura

Formas de ocupación: segundos pisos de usos no-residenciales, piezas o casas de residencias antiguas, subarrendadas, con familiares, con servicios compartidos, etc.

Prácticas no reguladas: exigencias abusivas, pagos muy altos, discriminación por país de origen

Problemas de vivienda para inmigrantes

El no solicitar documentación favorece prácticas excluyentes y discriminatorias: compartir espacios comunes, subdividir espacios no acondicionados, o cambiar valor de arriendo en cualquier momento

Entre oferente y demandante hay una lógica muy asimétrica en términos de poder e información (aprovecha informalidad e ilegalidad)

Mercado muy defectuoso: ausencia de plataforma informativa y de defensa de derechos respecto del tema del arriendo en Chile

Problemas de vivienda para inmigrantes

Fácil acceder al alquiler, pero condiciones cambian constantemente: habitabilidad y precio (se complica aún más cuando es afrodescendiente o mujeres con niños)

Poca rentabilidad para propietarios: promueve deterioro, expone barrio a procesos de verticalización

Tendencia a convivir entre connacionales: a pesar de estar expuesto a discriminación y malas condiciones de habitabilidad

Arriendo en Chile

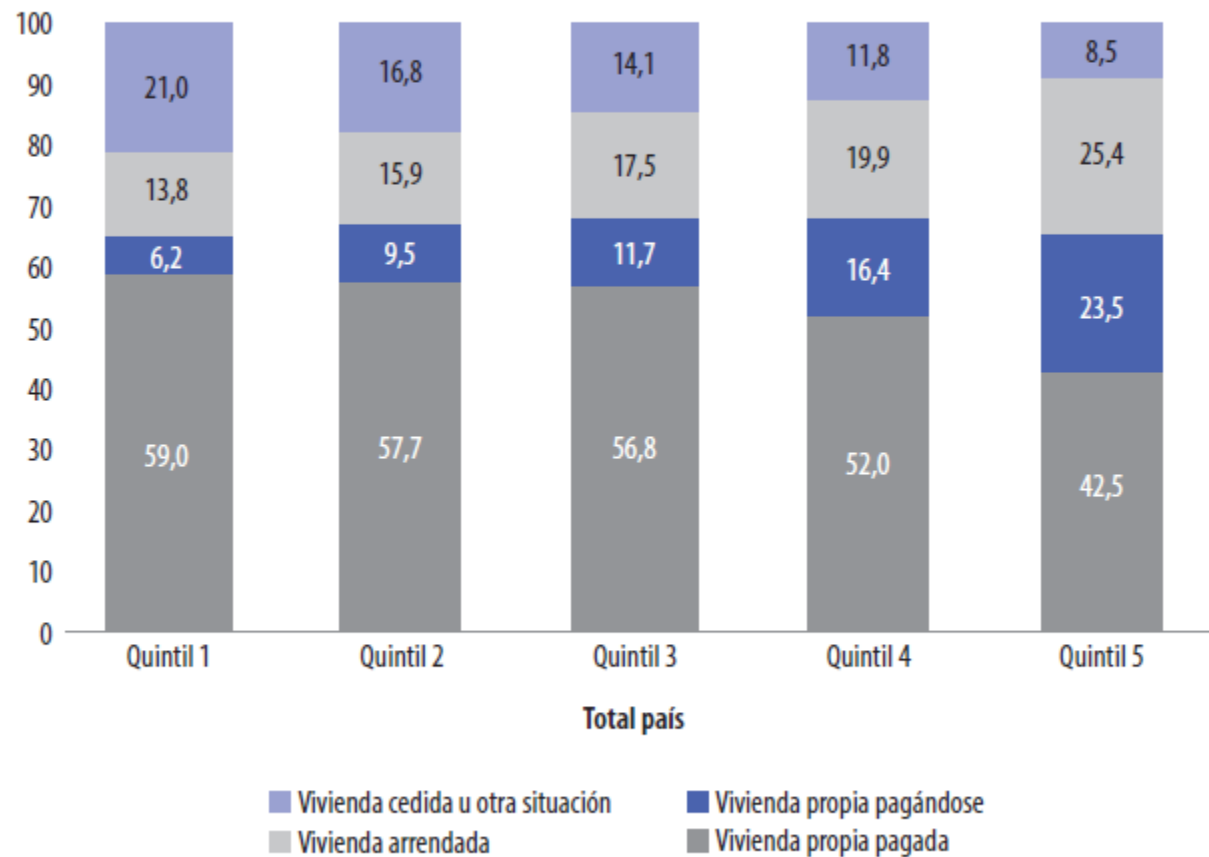
CUADRO 6.1 Situación habitacional en Chile, 1952–2002

	1952	1960	1970	1982	1992	2002
Viviendas permanentes (miles)	955	1.159	1.530	2.078	2.826	3.744
Viviendas permanentes habitadas por propietario (miles) (porcentaje)	312 32,7	503 43,4	829 54,2	1.439 69,3	1.976 69,9	2.747 73,4
Viviendas permanentes habitadas por no propietario (miles) (porcentaje)	643 67,3	656 56,6	701 45,8	639 30,7	850 30,1	997 26,6
Población (miles)	5.933	7.375	8.885	11.330	13.348	15.116
Habitantes/vivienda	5,4	5,3	4,8	4,5	4,0	3,9

Fuente: Adaptación de Simian (2010).

Arriendo en Chile

GRÁFICO 6.2 Tenencia de vivienda en Chile, según quintil de ingreso, 2009 (porcentaje)

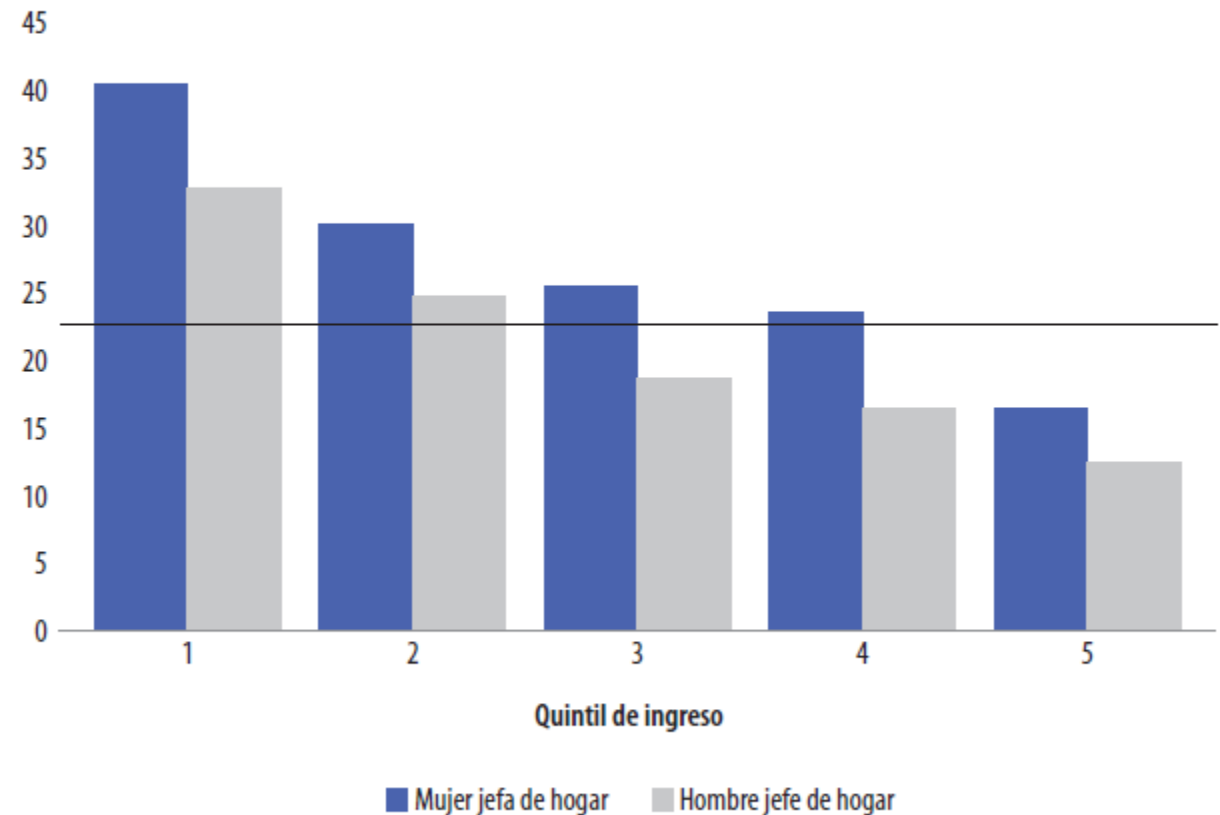


Fuente: Elaboración propia a partir de Mideplan (2009).

Arriendo en Chile

GRÁFICO 6.3

Proporción promedio del alquiler en el ingreso mensual de los hogares inquilinos de Chile, según quintil de ingresos, 2009 (áreas urbanas)



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de Mideplan (2009).

Arriendo en Chile

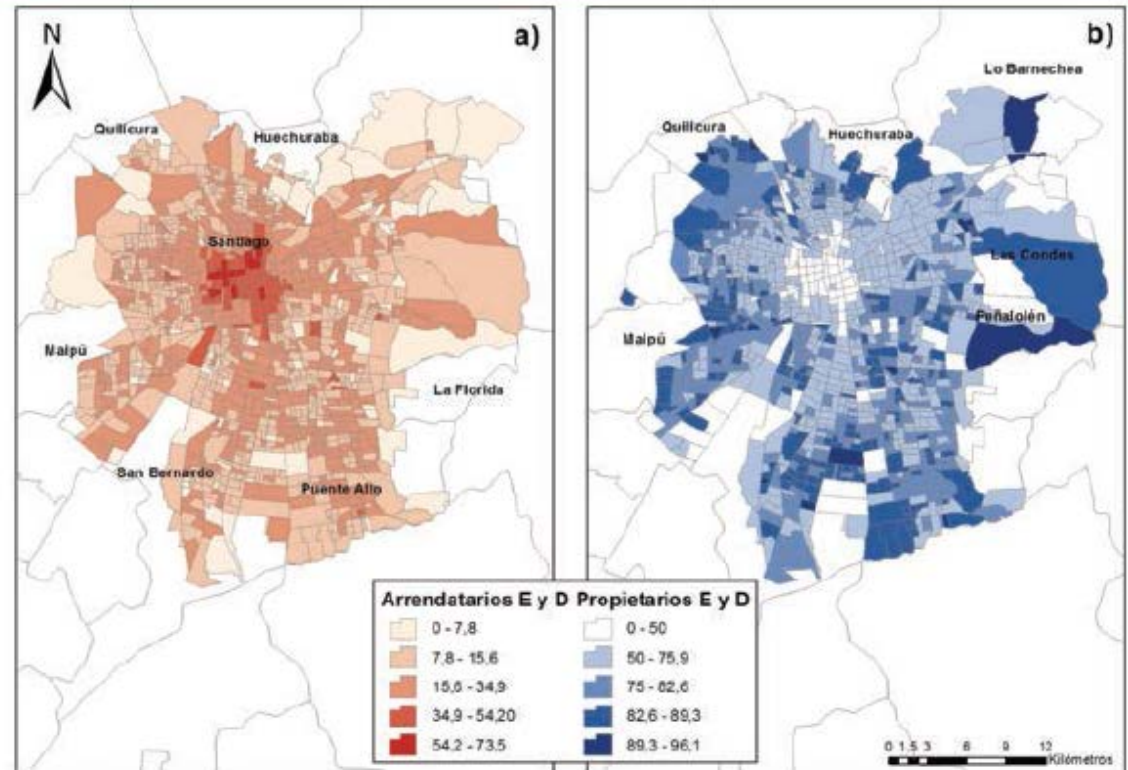
CUADRO 6.4 Hogares inquilinos, según centralidad y quintil de ingresos, Región Metropolitana, 2009 (porcentaje)

	Hogares inquilinos, todos los quintiles	Hogares inquilinos, quintiles 1 y 2	Variación
Comunas centrales	20,62	16,88	–3,75
Comunas periféricas	11,20	10,67	–0,54
Promedio región	19,54	15,92	–3,62

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de Mideplan (2009).

Arriendo en Chile

MAPA 6.2 Localización de los hogares inquilinos y propietarios de los quintiles 1 y 2, Región Metropolitana de Santiago, 2002



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Censo 2002 (INE, 2002).

Nota: Los rangos de este análisis están contruidos sobre la base de los promedios de arriendo y propiedad entre los grupos D y E a partir de la información del Censo 2002, lo que varía levemente respecto de los promedios de arriendo y propiedad entre los quintiles 1 y 2 obtenidos a partir de la Encuesta CASEN.

Arriendo en Chile

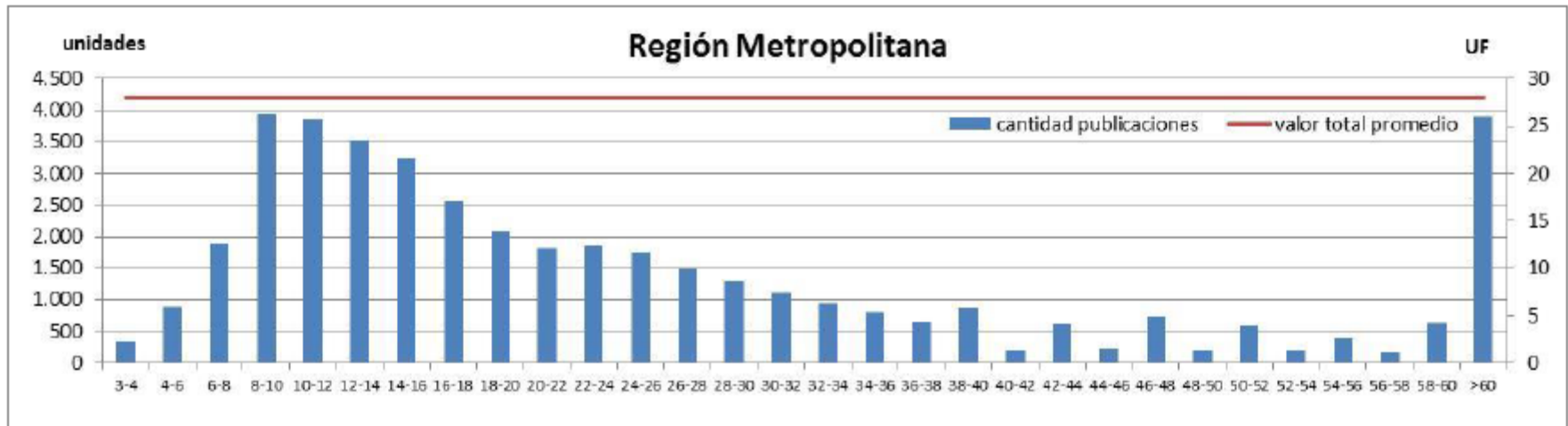
CUADRO 6.6 Tenencia de vivienda de hogares cuyo jefe nació fuera del país (áreas urbanas), tres regiones de estudio (porcentaje)

Región	Propiedad	Alquiler	Otros
Coquimbo	51,3	43,1	5,6
Valparaíso	54,3	39,2	6,5
Metropolitana	44,1	51,8	4,1
Total extranjeros	47,1	47,4	5,5
Población total	72,7	19,8	7,5

Fuente: Elaboración propia según datos del Censo 2002.

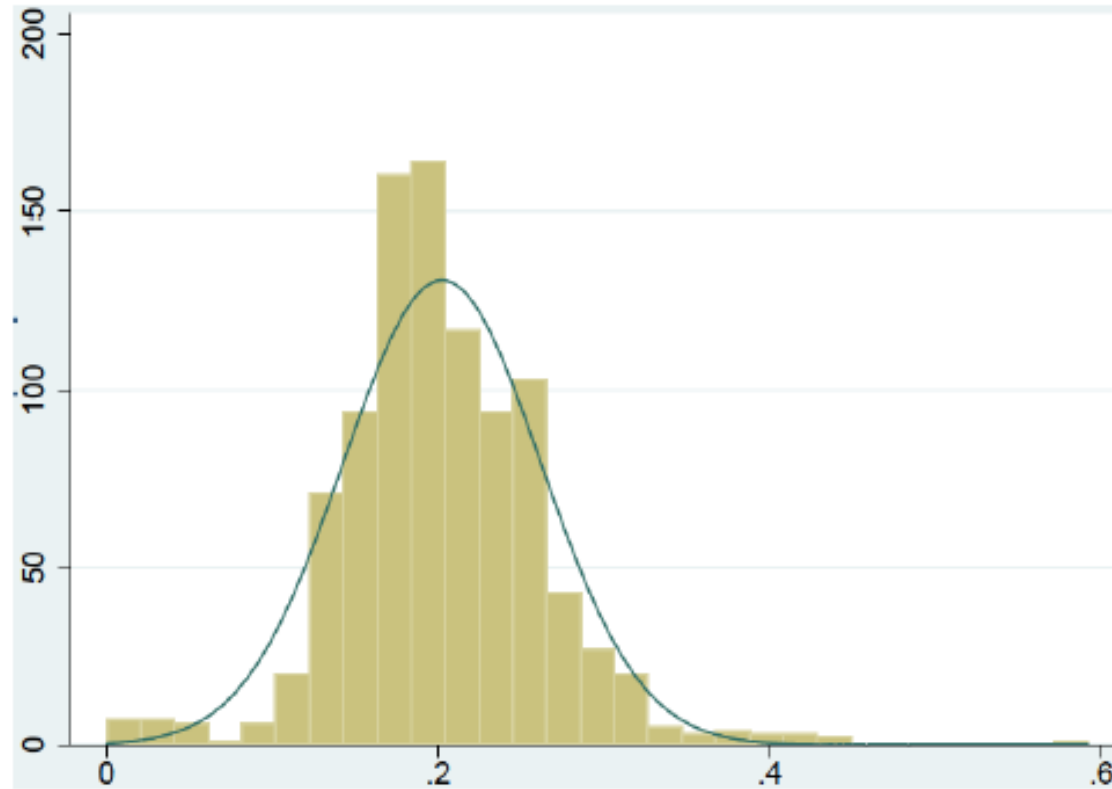
Arriendo en Chile

Gráfico 2-13. Cantidad de publicaciones según tramo de valor total de arriendo, por región.



Arriendo en Chile

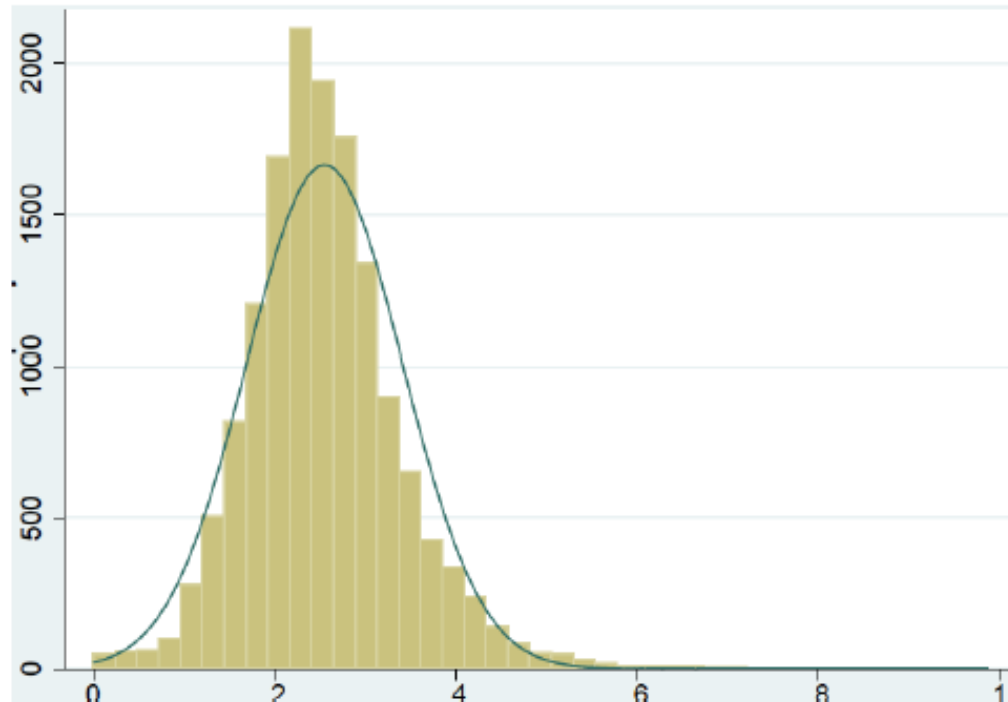
Gráfico 2-18. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF/m2. Departamentos.



Fuente: Elaboración propia

Arriendo en Chile

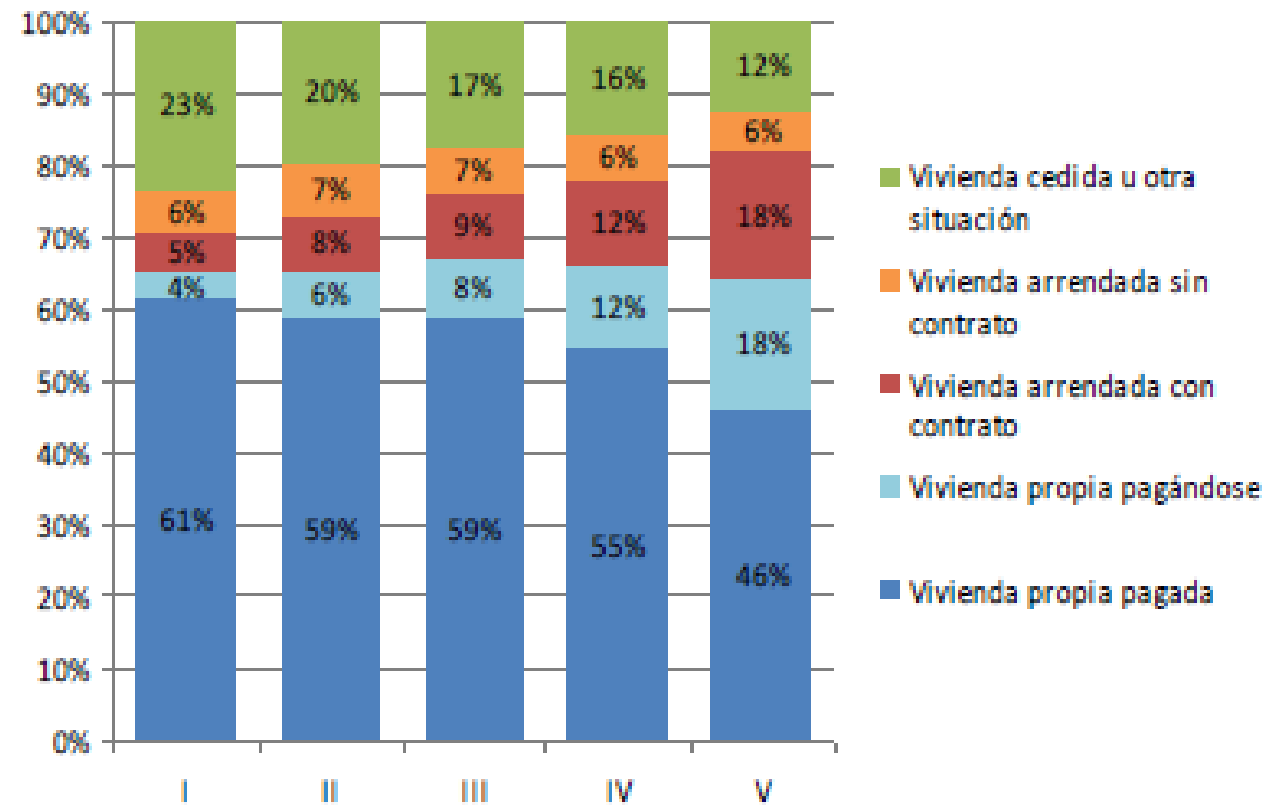
Gráfico 2-19. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF/m2. Casas.



Fuente: Elaboración propia

Arriendo en Chile

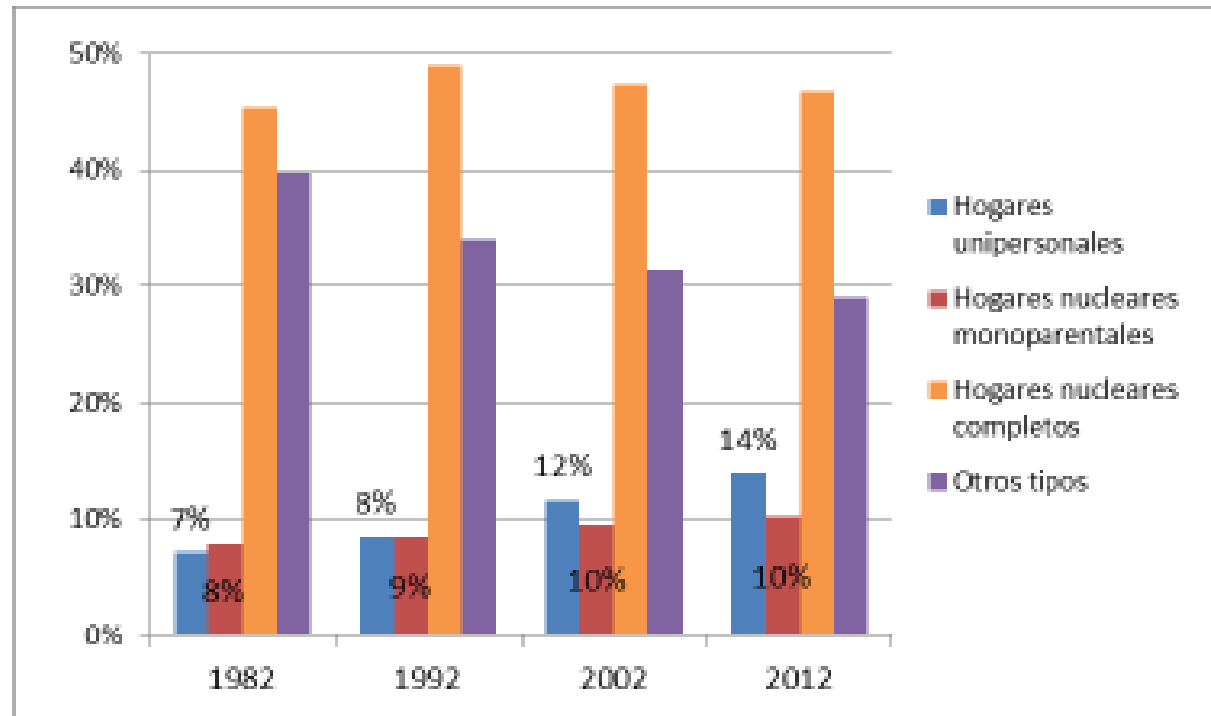
Gráfico 3-8. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Total país.



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN 2013.

Arriendo en Chile

Gráfico 3-12. Distribución por tipos de hogar, total país, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012



Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Fichas de Lectura y actividades

Fichas de Lectura:

Instrucciones: discusión
en grupos de 5-6 en
base a preguntas de
Fichas + evaluación de
pares (formulario
online)

<https://goo.gl/forms/v9rBd6RAFrCs2BY93>

Actividad en clases: desastres/controversias en vivienda

Instrucciones:

Ver videos sobre:

-Casas Copeva:

<https://www.youtube.com/watch?v=OVZwnbvHTnM>

-Demolición de blocks en Bajos de Mena:

<https://www.youtube.com/watch?v=OUefRyyBprU>

-Casas Chubi (Peñalolén):

<http://www.chvnoticias.cl/nacional/el-radical-cambio-de-las-casas-chubi-en-penalolen/2016-02-29/215537.html>

-Muro al lado de Ermita San Antonio (Lo Barnechea):

<https://www.youtube.com/watch?v=izxV3coWdV4>

-Toma de inmigrantes en Colina:

<https://www.youtube.com/watch?v=KbDtte7C3yE&t=168s>

...y discutir con preguntas de formulario



<https://goo.gl/forms/GxDzFUсныWQRMFUT2>

...seguimos la próxima clase...