



Base de Datos sobre Viviendas Asequibles

OCDE: Chile

Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos

2017

1. Introducción

El acceso a viviendas de buena calidad es una necesidad fundamental para alcanzar una serie de objetivos de política social, como la reducción de la pobreza, mejoramiento en la igualdad de oportunidades, inclusión social y movilidad. En el presente documento se resumen los resultados sobre la nueva base de datos de viviendas asequibles para el conjunto de países pertenecientes a la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) y la Unión Europea (UE). Esta base de datos se ha desarrollado para ayudar a los países a supervisar el acceso a viviendas asequibles de buena calidad y fortalecer los conocimientos para la evaluación de políticas. En el caso de Chile la información fue provista por la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos (CEHU) del MINVU y por el Ministerio de Desarrollo Social.

Los indicadores incluidos se agrupan en tres dimensiones: contexto del mercado de la vivienda, condiciones de la vivienda y políticas públicas de acceso a la vivienda. Cada indicador presenta datos sobre un tema en particular y los resultados claves. A continuación, se resumen cada uno de ellos con la información específica para Chile y como se posiciona en comparación con el resto de los países.

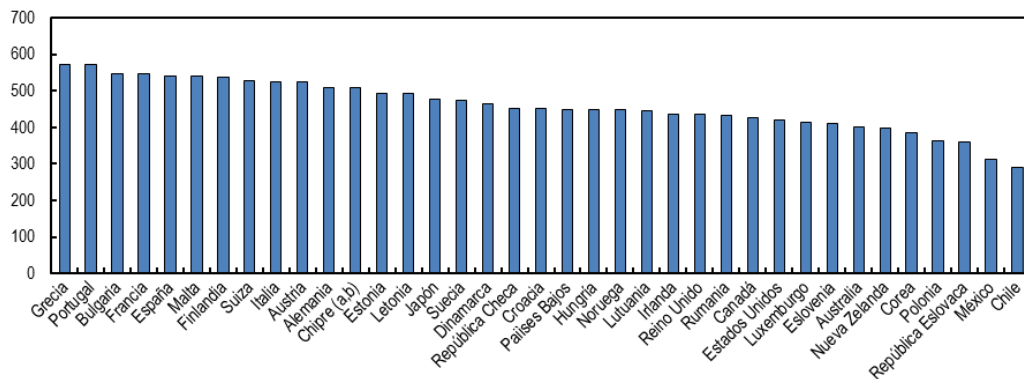
2. Contexto del Mercado de la Vivienda

2.1 Construcción y stock de viviendas

Este indicador presenta los datos disponibles sobre el stock y construcción de viviendas en los países de la OCDE. Se entiende por stock de viviendas al número total de viviendas de un país, además, se distingue entre viviendas ubicadas en zonas urbanas y rurales (definidas según el país de acuerdo al tamaño de la localidad o la densidad de población en un área determinada). Los datos sobre ocupación y construcción de viviendas no se encuentran disponibles para Chile.

El número de viviendas en relación con la población es significativamente elevado en países como Grecia y Portugal (sobre 570 viviendas por cada mil habitantes). En contraste, para Chile la cifra alcanza sólo 290 viviendas por cada mil habitantes, seguido por México (314), República Eslovaca (360) y Polonia (363).

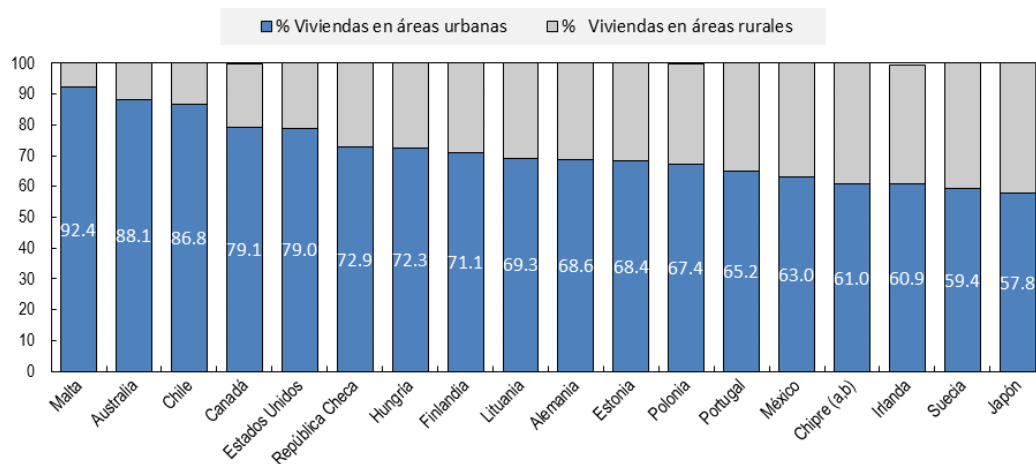
Figura 1. Número de viviendas por cada mil habitantes, 2015 o último año disponible¹



La distribución de estas viviendas según zona urbana o rural varía significativamente entre los países, pero en general, se refleja una mayor densidad de viviendas en las ciudades. En particular, Chile concentra el 87% de las viviendas en zonas urbanas, ocupando el tercer lugar entre los países con mayor proporción de viviendas en ciudades (87%), con un nivel similar al de Australia (88%).

¹ Falta información para Bélgica, Islandia, Israel y Turquía.

Figura 2. Porcentaje del total de viviendas situadas en zonas urbanas y rurales, 2015 o último año disponible²



1.1 Tenencia de la Vivienda

La tenencia se refiere a “las disposiciones bajo las cuales un hogar ocupa todo o parte de una vivienda”. Existen diferentes tipos de tenencias y su caracterización se determina principalmente por si la vivienda pertenece o no al hogar que la ocupa, de esta manera, en la base se distinguen cuatro tipos: propia, propia con hipoteca, arriendo privado, arriendo subsidiado y otras.

La proporción entre hogares propietarios y arrendatarios varía ampliamente entre un país y otro. Chile ocupa el lugar dieciséis dentro de los países con mayor porcentaje de propietarios (sin hipoteca) llegando al 51,3%, realidad cercana a la de España (49,7%) y Chipre (49,4%), y en general a la de los países del sur de Europa. La tenencia propia con hipoteca es el tipo de tenencia más común en países nórdicos y de habla inglesa, sin embargo, para Chile el porcentaje alcanza el 13,3%, situando al país entre aquellos con menor porcentaje de hogares en esta situación, como República Checa (14,1%) e Italia (14,2%).

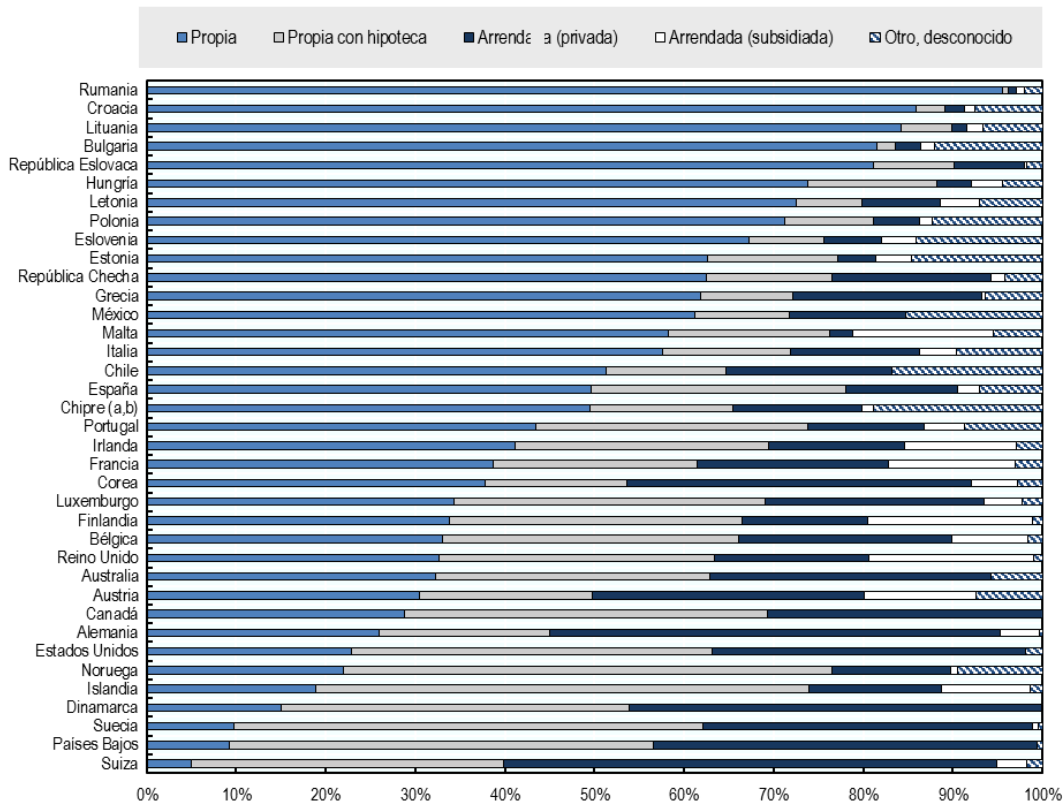
El alquiler privado es la forma más común de tenencia en Suiza (55,1%), Alemania (50,2%) y Corea (38,4%), mientras Chile ocupa el lugar número quince en tenencia en arriendo privado³, con un 18,6% y cercano a países como República Checa (17,8%) y Reino Unido (17,3%).

En cuanto a otro tipo de tenencia distinta a propiedad y arriendo (cesión, usufructo, irregular, etc.), Chile presenta un porcentaje significativo de hogares ocupando la vivienda en esta situación, con un 16,8%, segundo lugar después de Chipre (18,9%).

² Falta información para Austria, Bulgaria, Croacia, Dinamarca, Francia, Alemania, Grecia, Italia, Letonia Luxemburgo, Países Bajos, Nueva Zelanda, Rumania, Eslovaquia, Eslovenia, Suiza y Reino Unido.

³ En el caso de Chile los hogares con arriendo subsidiado se agruparon junto con los arriendos en régimen privado.

Figura 3. Porcentaje de hogares según tipo de tenencia de la vivienda, 2014 o último año disponible

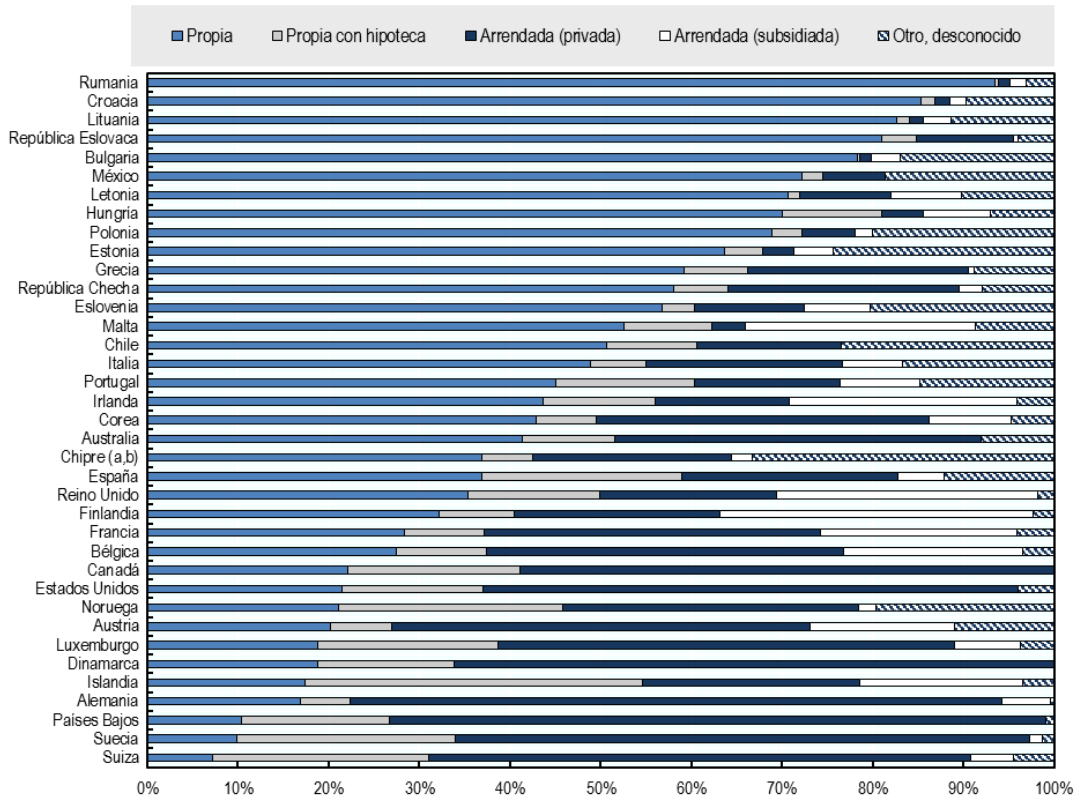


Los patrones básicos de tenencia (propietarios versus arrendatarios) son frecuentes también entre los hogares de bajos ingresos de cada país. La propiedad de viviendas es menos común entre los hogares de bajos ingresos, siendo más propensos a vivir en alquiler.

Chile se posiciona en el lugar quince en el caso de propietarios sin hipoteca, con un 50,6%. Mientras los propietarios que actualmente pagan hipoteca llegan al 10%, similar a Australia (10,2%) y Bélgica (9,9%).

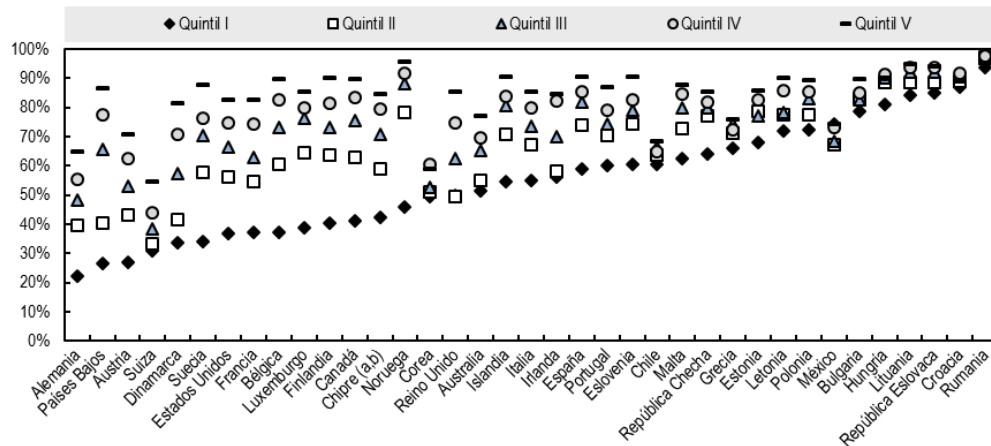
Respecto de la tenencia en arriendo privado, en Chile alcanza el 16% de los hogares del primer quintil de ingresos, situándose en la posición número veinticuatro dentro de los países OCDE, con porcentaje similar al de Portugal (16,1%). Otro tipo de tenencia alcanza un porcentaje importante de los hogares del primer quintil, con un 23,4%, posicionando a Chile dentro de los tres primeros países en esta categoría, después de Chipre (33,3%) y Estonia (24,3%).

Figura 4. Porcentaje de hogares según tipo de tenencia de la vivienda, primer quintil de ingresos, 2014 o último año disponible



Para gran parte de los países la probabilidad de que un hogar sea propietario (con o sin hipoteca) aumenta con los ingresos. En los Países Bajos se observa la mayor variación de las tasas de propiedad de vivienda entre el quintil inferior y el quintil superior. Por el contrario, en Canadá, Chile, Grecia, Corea, México y los países de Europa central y oriental la proporción de hogares propietarios varía menos con la posición de ingresos del hogar. Se observa para Chile niveles similares para todos los quintiles, entre el 60,6% para el primer quintil y 68,3% para el quinto.

Figura 5. Porcentaje de hogares propietarios (con o sin hipoteca) por quintil de ingreso, 2014 o último año disponible



2. Condiciones de la Vivienda

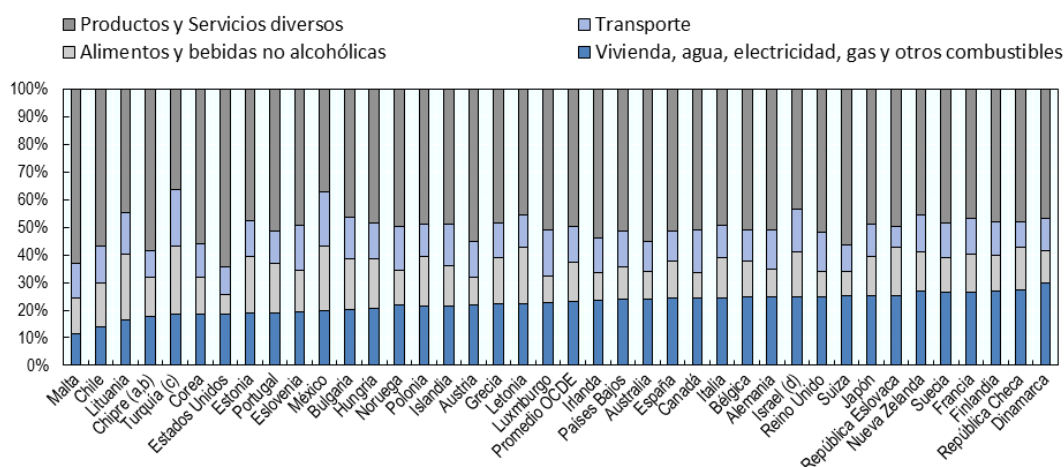
2.1 Asequibilidad de la vivienda

2.1.1 Gastos de los hogares relacionados con la vivienda

Este indicador presenta información sobre el consumo final de los hogares en vivienda, electricidad, gas y otros combustibles como porcentaje del gasto total en consumo. Los datos se refieren al gasto agregado a nivel nacional. Este indicador ayuda a comprender la importancia relativa de los gastos relacionados con la vivienda y facilita la comparación con otros presupuestarios del hogar en todos los países.

En Chile el gasto en vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles alcanza el 13,7%, el segundo más bajo de los países OCDE. Por otro lado, Malta, Chile, Lituania, Turquía, Estonia y México son los únicos países donde los alimentos y las bebidas no alcohólicas constituyen la mayor proporción del gasto de consumo de los hogares.

Figura 6. Gasto de consumo de los hogares, 2013

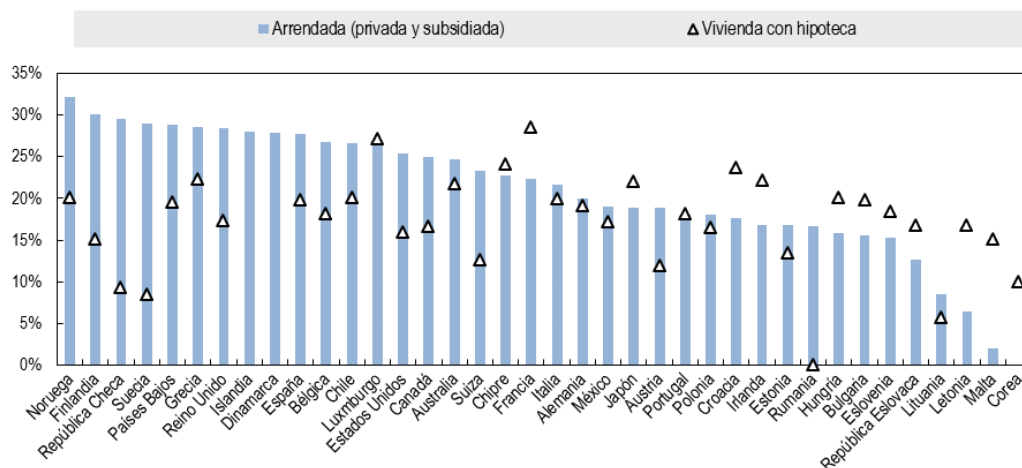


2.1.2 Costos de la vivienda sobre los ingresos

Los costos de los hogares asociados a la vivienda pueden representar una importante carga financiera especialmente para aquellos de menor ingreso. Se presentan dos indicadores para analizar esta realidad: relación entre costos e ingresos y la tasa de sobrecarga del coste de la vivienda (proporción de la población que gasta más del 40% de sus ingresos en gastos de vivienda, metodología Eurostat).

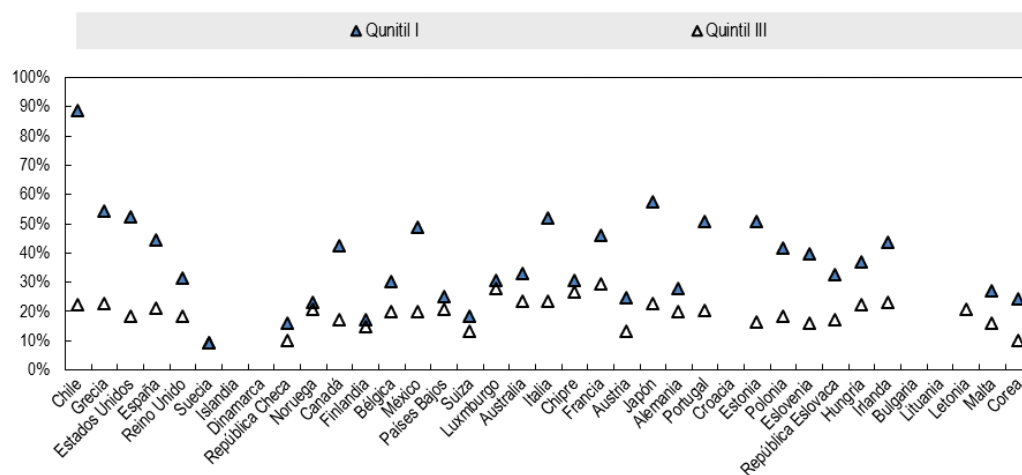
Para la mayoría de los países la relación entre costos e ingresos es mayor para los hogares que arriendan la vivienda que para los propietarios (con hipoteca). La carga media de los hogares que pagan arriendo más alta la alcanza Noruega (32,1%) mientras para los países de Europa central y oriental está bajo el 20%. En Chile la cifra llega al 26,7%, es decir, que en promedio los hogares que pagan arriendo destinan más de un cuarto de sus ingresos en este gasto.

Figura 7. Gasto de los hogares en la vivienda como proporción del ingreso disponible, 2014 o último año disponible



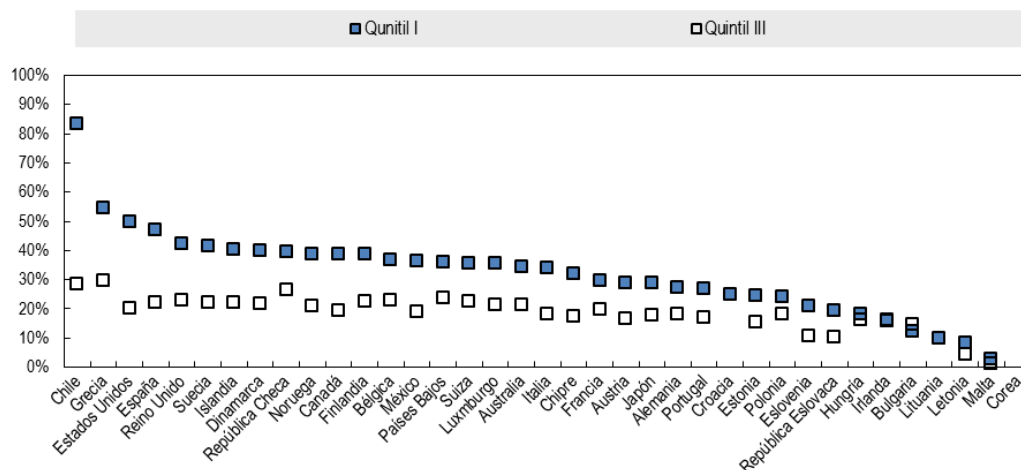
En Chile, Japón y Grecia, los hogares del quintil inferior de la distribución del ingreso se enfrentan a costos de vivienda que constituyen la mitad o más de sus ingresos. En Chile, en promedio los hogares del primer quintil enfrentan costos de hipoteca del 88,3% de sus ingresos. Mientras el tercer quintil alcanza el 22,2%, siendo el país más desigual en este sentido.

Figura 8. Gasto de los hogares de ingresos bajos y medios en hipoteca como proporción del ingreso disponible, 2014 o último año disponible



Respecto de la proporción de ingresos destinada al pago de arriendo, Chile alcanza nuevamente la cifra más alta en comparación al resto de los países, en promedio los hogares del quintil inferior pagan el 83,3% de sus ingresos en arriendo, seguido de Grecia (54,6%) y Estados Unidos (50%). Para el tercer quintil el porcentaje llega al 28,3%, después de Grecia (29,8%). Al igual que en el pago de hipoteca la diferencia entre el primer y tercer quintil es la más significativa del total de países considerados.

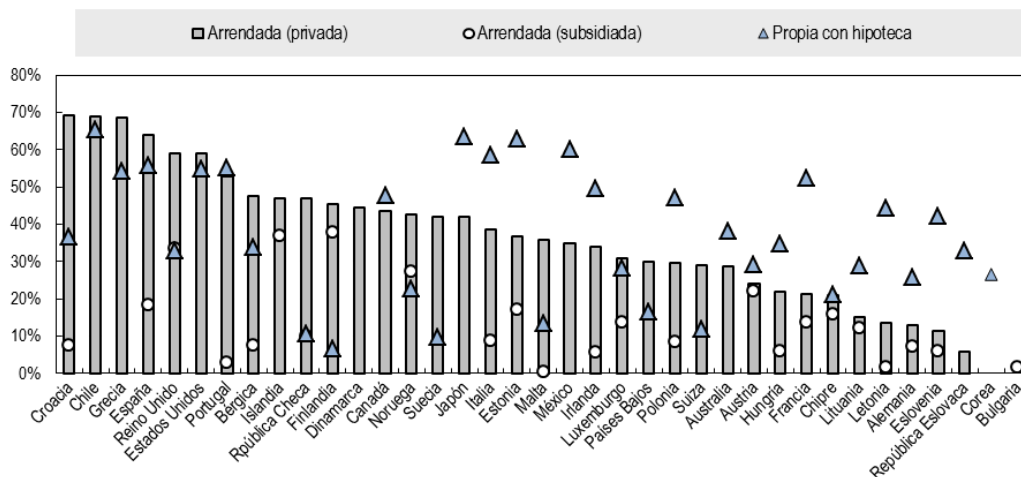
Figura 9. Gasto de los hogares de ingresos bajos y medios en arriendo como proporción del ingreso disponible, 2014 o último año disponible



La tasa de sobrecarga es considerablemente alta para Croacia, Chile y Grecia, donde cerca del 70% de la población del quintil de ingresos más vulnerable paga más del 40% de su renta disponible en arriendo. En contraste, las tasas de sobrecarga son inferiores al 20% para la mayoría de los países de Europa central y oriental y Chipre.

En cuanto al pago de hipoteca, Chile es el país con mayor porcentaje de la población en el quintil inferior que gasta más del 40% de su ingreso disponible, con un 65,4%, seguido de Japón (63,4%) y Estonia (63%).

Figura 10. Porcentaje de la población del primer quintil que pagan más del 40% de la renta disponible sobre el costo total de la vivienda según tenencia



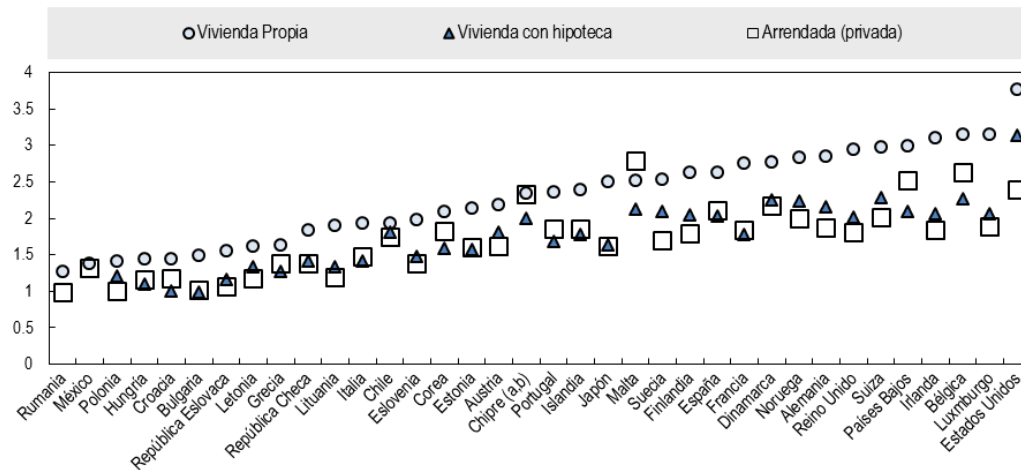
2.2 Calidad de la vivienda

2.2.1 Espacio en la vivienda

El espacio es una dimensión importante de la calidad de la vivienda. Uno de los indicadores es el número promedio de habitaciones por miembro del hogar para ilustrar como las restricciones del espacio varía según los países; el otro indicador como medida de espacio en la vivienda es la tasa de hacinamiento, que toma en cuenta la composición del hogar.

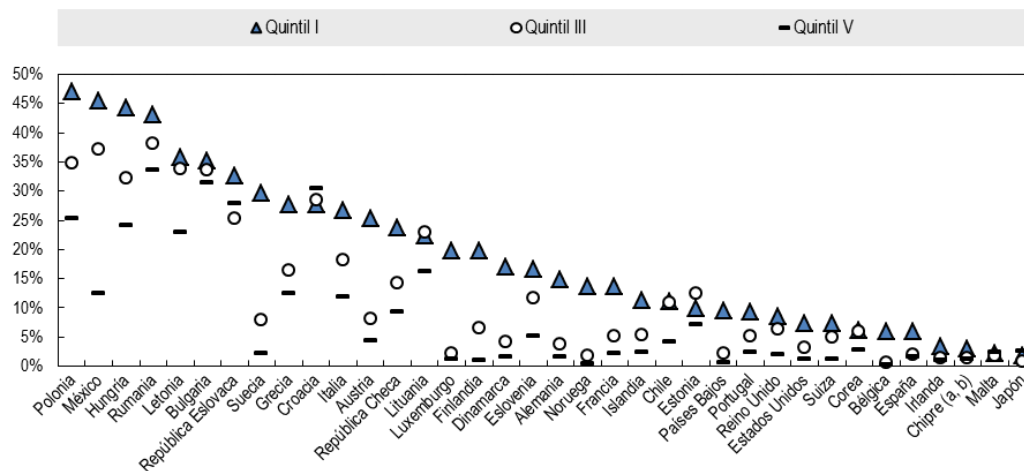
Los hogares de los países de Europa central y oriental, Chile, Grecia, Italia y México con vivienda propia tienen en promedio menos de 2 habitaciones por miembro del hogar. No existen mayores diferencias respecto del tipo de tenencia para Chile, en el caso de la vivienda propia el promedio de habitaciones por miembro del hogar es de 1,94, para las viviendas con hipoteca llega a 1,81 y para las viviendas en arriendo de 1,74.

Figura 11. Promedio de habitaciones por miembro del hogar según tenencia de la vivienda, 2014 o el último año disponible



Chile está dentro de los 15 países con menor porcentaje de hogares hacinados de bajos ingresos (quintil I) con un 11,04% en niveles cercanos a Islandia (11,34%) y Estonia (9,89%). Mientras el hacinamiento varía ligeramente entre la parte inferior y la parte media de la distribución del ingreso, al igual que en Letonia, Lituania y Suiza.

Figura 12. Tasas de hacinamiento en los hogares según distribución del ingreso, 2014 o el último año disponible

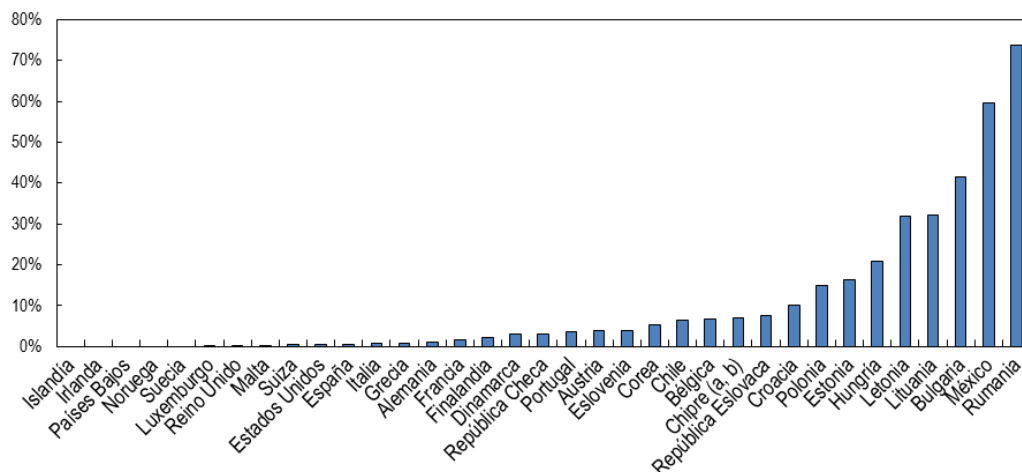


2.2.2 Porcentaje de viviendas sin baño interior

La falta de instalaciones sanitarias básicas, es un signo claro de viviendas que presentan riesgo para la salud. Este indicador informa sobre la proporción de hogares que no tienen inodoro de descarga dentro de la vivienda, de modo de medir la baja calidad de la vivienda.

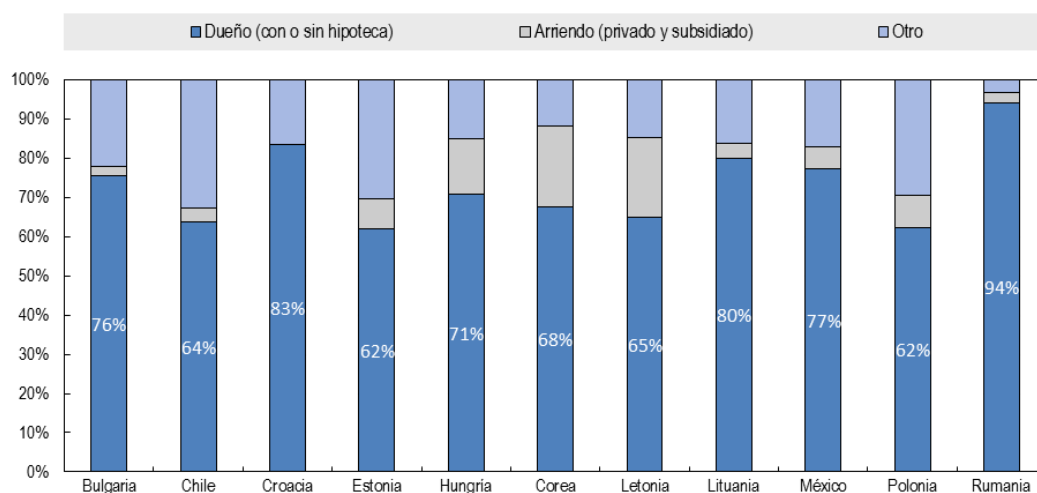
En Chile un 6,5% de las viviendas de los hogares más pobres no cuenta con inodoro de descarga dentro de la vivienda.

Figura 13. Hogares pobres sin baño interior en porcentaje, 2014 o último año disponible



Del total de hogares pobres sin baño interior, el 64% corresponde a viviendas propias (con o sin hipoteca) y el 32,6% a otro tipo de tenencia.

Figura 14. Hogares pobres sin baño interior en porcentaje, según tipo de tenencia, 2014 o último año disponible

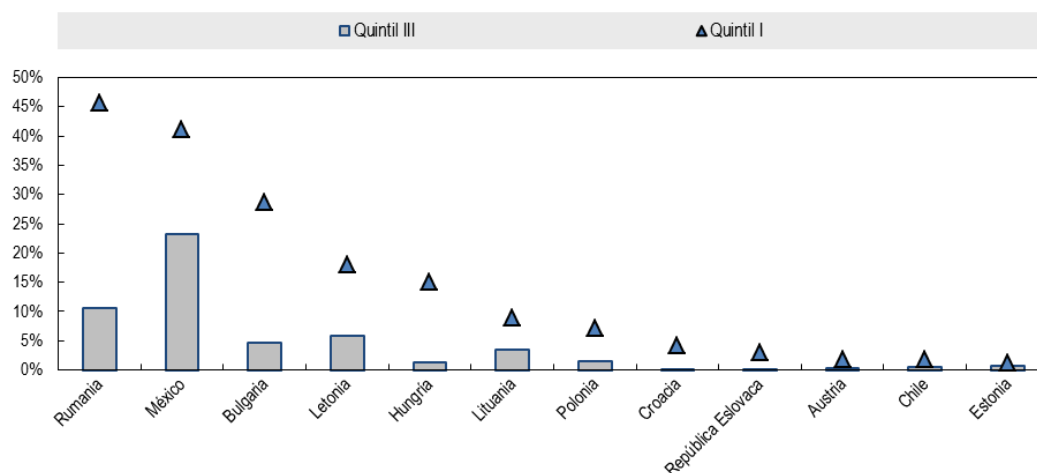


2.2.3 Carencias severas de vivienda

No existe una definición acordada de privación de vivienda grave entre los países. Eurostat la define como la coincidencia de hacinamiento junto con al menos uno de las siguientes medidas de privación: techo con fugas, sin baño al interior de la vivienda, o una vivienda considerada demasiado oscura.

En la mayoría de los países las tasas severas de privación son cercanas a cero, independiente del nivel de ingreso. Así, el siguiente gráfico muestra los resultados para países donde más del 1% de la población tiene carencias severas de vivienda. En el caso de Chile las viviendas en esta condición corresponden al 1,3% de los hogares del primer quintil y el 0,6% del tercer quintil.

Figura 15. Población con carencias en la vivienda según distribución del ingreso, 2014 o último año disponible



3. Políticas Públicas para la Vivienda

3.1 Visión general

3.1.1 Instrumentos de política a nivel de gobierno

Este indicador resume los tipos de medidas de política para la vivienda existentes. También ofrece una visión general de los distintos niveles de administración de gobierno involucrados en las medidas de financiamiento de la vivienda. Las políticas de medidas se han clasificado en: subvenciones a compradores; hipotecas subvencionadas y garantías hipotecarias para compradores; alivio hipotecario para propietarios con exceso de deuda; desgravaciones fiscales para acceso a la vivienda; subsidios para el desarrollo de la propiedad de vivienda asequible; subsidios de vivienda; vivienda de alquiler social y subvenciones para el desarrollo de viviendas de alquiler asequibles.

El gobierno central desempeña un papel importante en las medidas de política de vivienda en países como Chile, República Checa, Finlandia, Francia, Japón, Corea, Luxemburgo, Malta, México y los Países Bajos.

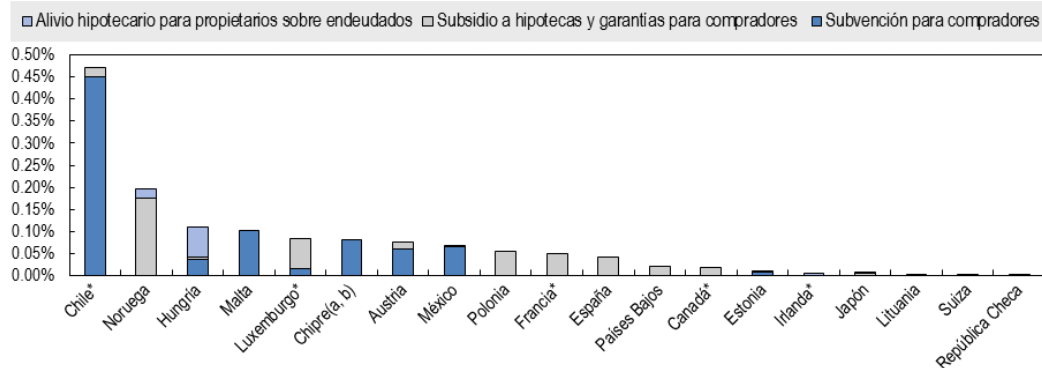
3.2 Apoyo para compradores de vivienda

3.2.1 Gasto público en subvenciones y apoyo financiero a los compradores de vivienda

Este indicador analiza la cantidad de apoyo gubernamental a los compradores de vivienda. El nivel de gasto es presentado como proporción del PIB. Los montos incluyen típicamente en medidas destinadas a apoyar a los hogares en la compra de una vivienda.

En el gráfico se observa que la combinación de distintas medidas de subsidios se combina de manera muy variada entre países. Chile, Malta, Chipre y México gastan más en subvenciones a compradores de viviendas, mientras Luxemburgo, Polonia, Francia, España, Canadá, los Países Bajos y Japón se concentran en el apoyo a los créditos hipotecarios. Hungría e Irlanda prestan apoyo a los hogares sobre endeudados mediante planes de socorro hipotecario.

Figura 16. Gasto público en subvenciones y apoyo financiero a los compradores de vivienda como porcentaje del PIB, 2015 o último año disponible⁴



Chile es el país que tiene la mayor proporción de apoyo a los compradores de vivienda, 0,45% del PIB. El país cuenta con dos grandes programas de subvenciones a hogares de bajos y medianos ingresos, complementados por subsidios de reembolso de la hipoteca para los beneficiarios de estos programas que logran devolver debidamente su deuda.

3.2.2 Reducción de impuestos para propietarios de vivienda

En muchos países OCDE los propietarios disfrutan de subvenciones y apoyo para los compradores de vivienda. El alivio fiscal para el acceso a la propiedad consiste principalmente en exenciones de impuestos para costos asociados a la compra de vivienda y la deducibilidad de intereses hipotecarios.

El alivio fiscal representa una parte significativa del apoyo a la adquisición de vivienda en varios países, la deducción de intereses cuesta el 0,5% del PIB de Estados Unidos y el 2,1% en los Países Bajos. Para Chile esta cifra no alcanza a ser significativa.

Tabla 1. Desgravación fiscal que apoya el acceso a la vivienda: panorama de las medidas existentes

Medida	Descripción	Umbral de ingreso	Otro criterio de elegibilidad	Tipo de Ayuda	Nivel de Administración responsable
Descuento fiscal por intereses hipotecarios	Reducción de una parte (inversamente proporcional al ingreso del comprador) de los intereses hipotecarios del impuesto sobre la renta. Contribuyentes cuyo ingreso anual sea inferior a \$45.551.400 pueden deducir el 100%. Ingresos superiores pueden deducir una menor proporción.	No	Esta ayuda no puede otorgarse junto con los beneficios de los préstamos hipotecarios de vivienda DFL2 y no pueden exceder los \$4.315.680 anual.	Reducción de impuestos por pagos hipotecarios	Nacional/Federal
Porción no imponible de la base imponible	Reducción de los intereses hipotecarios del impuesto sobre la renta	No	No (todos los individuos son elegibles)	Reducción de impuestos por pagos hipotecarios	Nacional/Federal

⁴ Un número importante de países de la OCDE utilizan subvenciones para ayudar a los hogares a acceder a la propiedad de la vivienda sin embargo no todos los que aplican este tipo de medidas fueron capaces de entregar al estudio estimaciones del monto del gasto público en esta área, o proporcionaron información que no era directamente comparable.

3.3 Subsidios para la vivienda

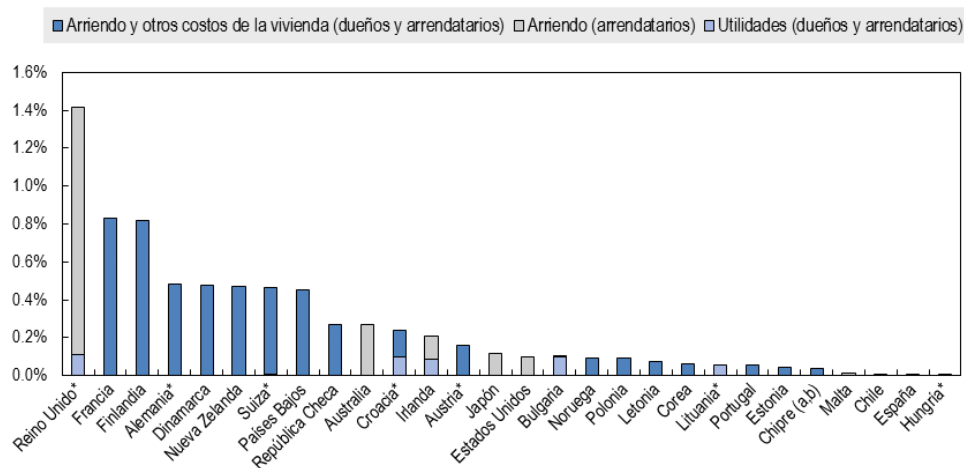
3.3.1 Gasto público en subsidios para la vivienda como porcentaje del PIB

Este indicador presenta cifras sobre montos del gasto público en subsidios de vivienda, entendidos como transferencias de ingresos a los hogares dirigidas a apoyar el cumplimiento de costos asociados a la vivienda generalmente enfocados a hogares de bajos ingresos que cumplen los criterios de elegibilidad pertinentes.

A pesar de que los subsidios de vivienda están comúnmente asociados con el apoyo a los pagos de arriendo, como en Australia, Chile, Japón, Malta, España, Nueva Zelandia, el Reino Unido, también pueden estar disponibles para propietarios de viviendas y cubrir diferentes costos como: costos de calefacción, de seguros y servicios, tasas de recolección de desechos y otros cargos, o los costos asociados con la propiedad, como el impuesto sobre la tierra o la propiedad y los pagos de intereses hipotecarios.

En la mayoría de los países OCDE este tipo de subsidios son los más utilizados, Reino Unido gasta 1,4% del PIB en este tipo de instrumentos, seguido de Francia y Finlandia. Para Chile este gasto incluye únicamente el subsidio de arriendo (DS52) y alcanza solo el 0,01% del PIB y su asignación se define en base a un sistema puntual que prioriza: viviendas con acceso a agua y alcantarillado; sistema de eliminación; hogares con niños y / o personas con discapacidad; personas que han prestado servicio militar; víctimas de persecución política; individuos / hogares que han solicitado repetidamente el apoyo.

Figura 17. Gasto en subsidios de vivienda por tipo de gastos relacionados con la vivienda cubiertos



3.3.2 Características claves de los subsidios para la vivienda

Subsidios dirigidos a apoyar a los hogares en el cumplimiento de sus costos de vivienda. En total, 34 de los 37 países cuentan con al menos un tipo de subsidio de apoyo a los costos de la vivienda. La elegibilidad para los subsidios en la mayoría de los países se basa en los ingresos del hogar, el arriendo pagado y la composición del hogar. En Chile y Estados Unidos estos beneficios no son un derecho, por lo que se depende de la disponibilidad de fondos y los criterios que se utilizan para priorizar entre los hogares elegibles.

Tabla 2. Características de los subsidios de vivienda, costos que cubre y reglas que determinan el monto del beneficio

Medida	Nivel de Administración	Tipo de costos cubiertos	Monto depende de:
Subsidio de arriendo D.S. N° 52 de 2013	Regional/Estatal (con fondos a nivel nacional)	Costos del arriendo	El subsidio no puede exceder el 80% del valor del contrato de arrendamiento, existiendo un tope máximo de subvención y de renta.

Tabla 3. Características de los subsidios de vivienda, disponibilidad según tenencia y detalles sobre la elegibilidad

Medida	Disponible para:				Detalles sobre elegibilidad:		
	Dueños	Arriendo Social	Arriendo Privado	Otro	Umbral de ingreso	Condicionales en otros beneficios	Otros criterios de elegibilidad
Subsidio de arriendo D.S. N° 52 de 2013	No	No aplica	Sí	No	Sí (hasta el tercer quintil de vulnerabilidad)	No	Postulantes no pueden ser propietarios de una vivienda, deben tener entre 18 y 30 años al momento de la solicitud, contar con un ahorro mínimo y tener una ficha de protección social con una puntuación máxima de 13.484. Beneficio no está disponible para hogares unipersonales.

3.4 Medidas de apoyo al desarrollo de viviendas asequibles

Las medidas por el lado de la oferta para el desarrollo de viviendas son menos generalizadas que las medidas del lado de la demanda, que apoyan directamente a los compradores de vivienda. En Chipre y Luxemburgo existe una provisión pública directa a los desarrolladores que vendan a precios accesibles a hogares con ciertas características en términos de ingresos y composición. En Chile se aplica una reducción del pago de IVA a los desarrolladores de viviendas con un valor inferior a cierto umbral. En Estados Unidos, el gobierno federal asigna subvenciones a estados y entidades locales para construir viviendas asequibles.

Tabla 4. Medidas de Financiamiento para el desarrollo de viviendas asequibles para Chile.

Medida	Descripción	Tipo de Tenencia	Tipo de desarrolladores	Requisitos de la vivienda	Límite de ingreso	Otro criterio de elegibilidad	Tipo de ayuda	Nivel de Administración
IVA crédito para construcción de viviendas (DL N°901/1975, Art. 21)	Las empresas constructoras tienen derecho a deducir el 65% del monto del IVA de la venta de propiedades residenciales nuevas de los pagos mensuales del impuesto de la renta de primera categoría. La cantidad deducible se limita a 225 UF por unidad de vivienda	Viviendas asequibles ocupada por el propietario	Empresas constructoras	Límite superior aplicado al valor de la vivienda	Reducción en la tasa de impuesto	Nacional/Federal

3.5 Regulación del mercado de arriendo

Al igual que en la gran mayoría de los países OCDE y de la UE en Chile no existe control ni regulación sobre los niveles de arriendo. El único país con total regulación de este mercado es Suecia, mientras Austria, Dinamarca, Francia, Alemania, México, Países Bajos y Estados cuentan con sistemas regulados y libres.

Respecto de las relaciones entre arrendatario y arrendador en el sector privado de arriendo, en Chile el único motivo legítimo para darle término al contrato de arriendo es el no pago, otros motivos como vender o renovar la

vivienda y la ocupación del propietario no son motivos legales. Para la notificación del término del contrato no existen plazos únicos para propietarios ni arrendatarios. Mientras, el desalojo sólo se puede evitar en circunstancias especiales en que los tribunales consideren que la situación injusta, la presencia de niños, discapacitados o época específica del año no son razones legales para prohibir el desalojo de una vivienda.