

18 de diciembre 2024

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN CHILE EN RELACIÓN CON LA OCDE: Análisis de la Base de Datos de Vivienda Asequible OCDE 2024

CENTRO DE ESTUDIOS DE CIUDAD Y TERRITORIO



**CHILE
AVANZA
CONTIGO**

www.centrodeestudios.minvu.gob.cl

LA BASE DE DATOS DE VIVIENDA ASEQUIBLE OCDE



OECD > Data > Datasets > OECD Affordable Housing Database

OECD Affordable Housing Database

The OECD Affordable Housing Database (AHD) helps countries monitor access to good-quality affordable housing and strengthen the knowledge base for policy evaluation. It brings together cross-national information from OECD countries, Key Partners and EU member states.

Dataset

Access the data

Reúne información de hasta 49 países (miembros de la OCDE, socios clave y estados de la Unión Europea).

La información se obtiene del Cuestionario de Vivienda Asequible y Social (QuASH 2023), junto a encuestas y estadísticas OCDE.

La información de Chile fue provista por el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU, el MDSyF, el SII y la CMF.

Los indicadores incluidos en la Base de Datos de Vivienda Asequible se agrupan en :

1. Mercado de vivienda
2. Condiciones y asequibilidad de la vivienda
3. Políticas públicas de acceso a la vivienda

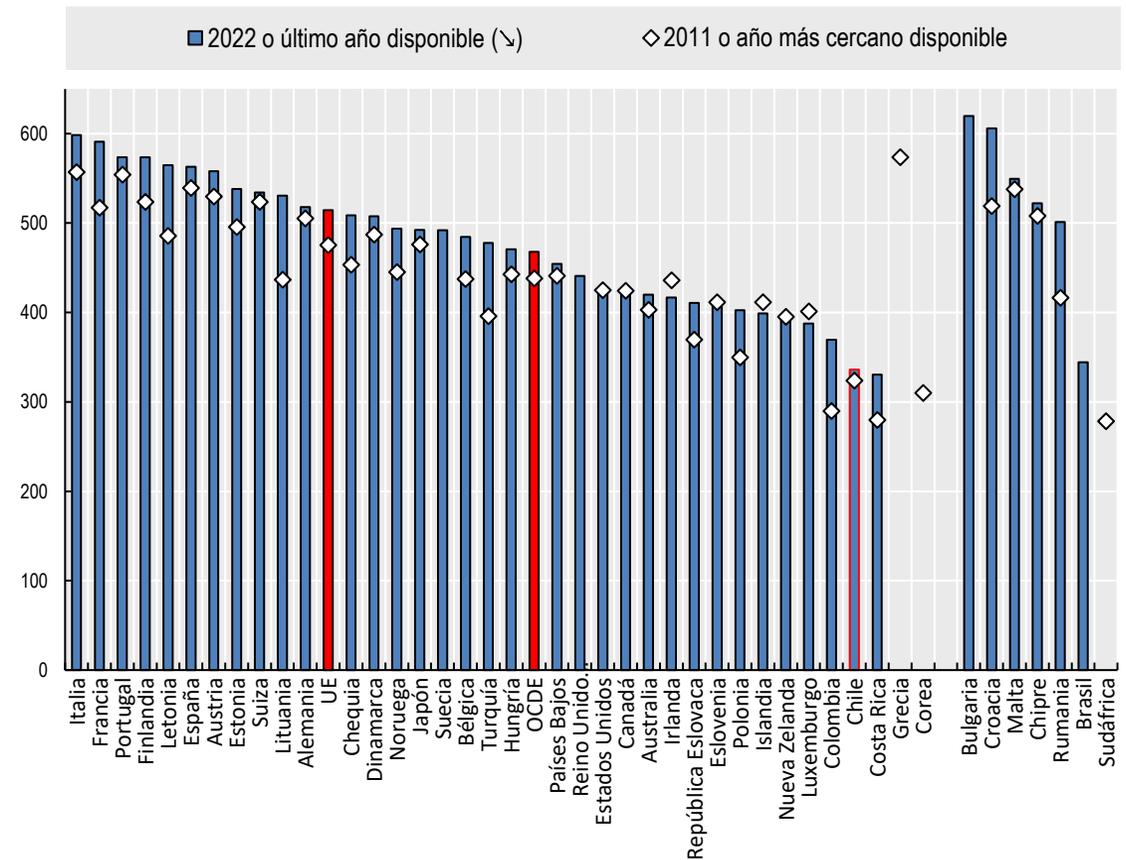
MERCADO DE LA VIVIENDA

Mercado de vivienda

Viviendas por cada mil habitantes

- En 2022 los países OCDE promediaron 468 viviendas cada mil habitantes.
- Costa Rica tiene el número más bajo (310), junto a Chile que aumentó de 324 viviendas en 2011 a 336 en 2020.
- Entre 2011 y 2022, en la mayoría de los países aumentaron las viviendas cada mil habitantes.

Número total de viviendas por cada mil habitantes, cercano a 2011 y 2022 o el último año disponible

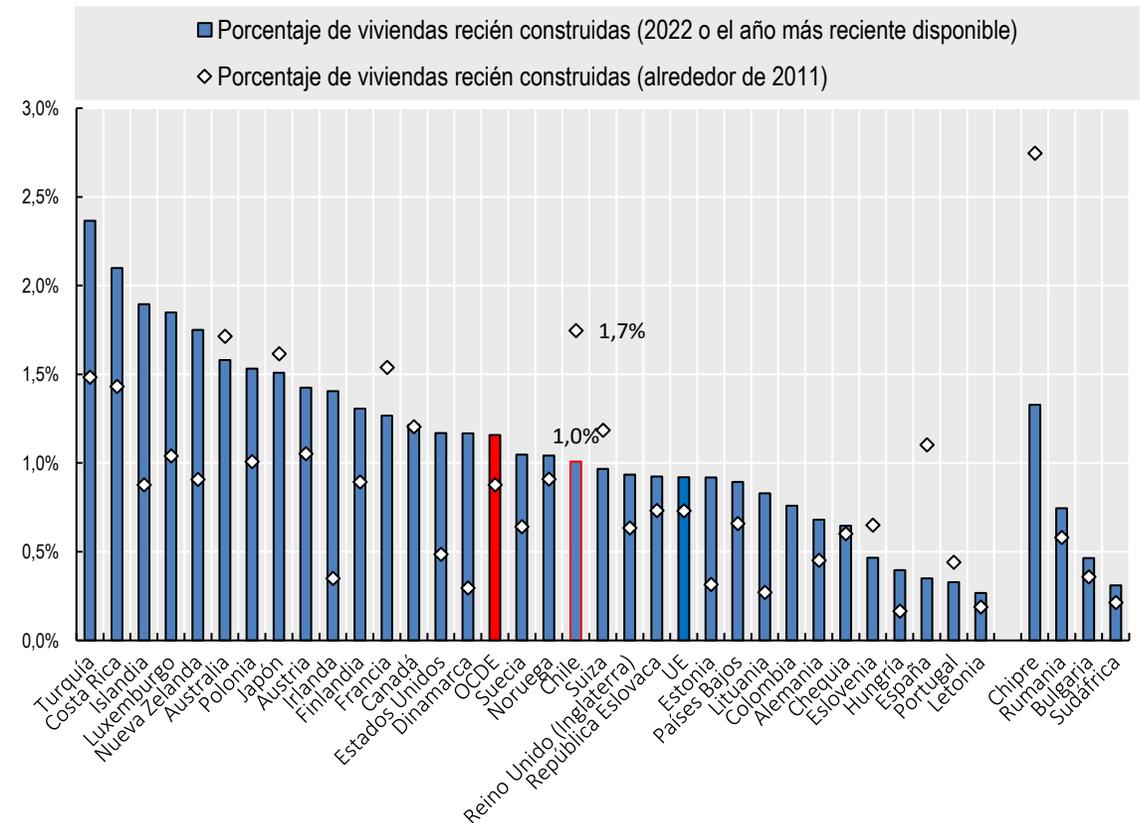


Mercado de vivienda

Construcción de viviendas (construidas en el año sobre stock)

- La construcción de viviendas ha aumentado respecto a 2011 en muchos países
 - Excepto Australia, Canadá, Chile, Colombia, Chipre, Francia, Portugal, Eslovenia, Suiza y España.
- En 16 países la tasa de crecimiento fue inferior al 1%.
 - La crisis de 2009 provocó una fuerte disminución en la construcción.
 - En Chile influyó la reconstrucción del terremoto 2010 y la crisis post pandemia.

Porcentaje total de viviendas completadas en el año, en relación con el stock total de viviendas existentes (2022 o más reciente disponible)

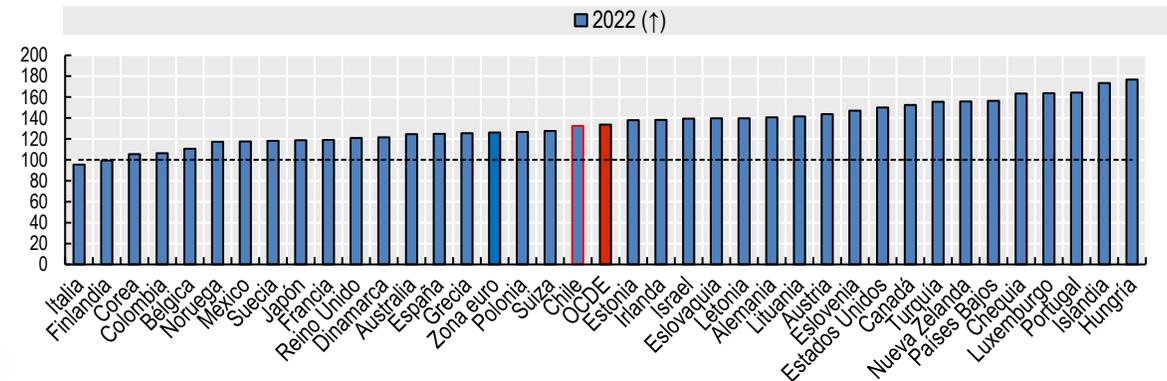


Mercado de vivienda

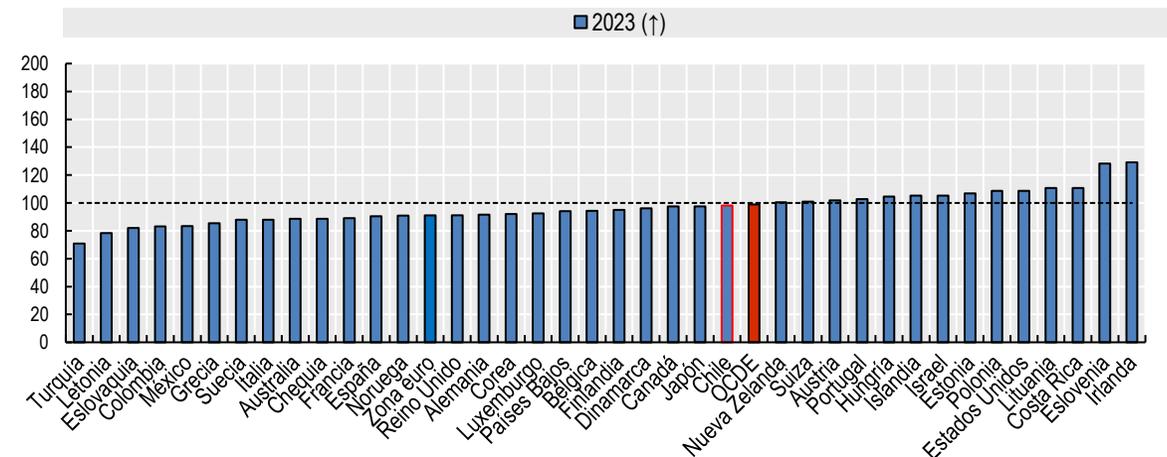
Evolución de los precios de vivienda, promedio OCDE, 1996-2023

- Los precios reales de vivienda han crecido fuertemente, especialmente desde la pandemia, y la vivienda se ha vuelto menos asequible en relación con los ingresos del hogar.
- En promedio en toda la OCDE, los índices de precios reales de la vivienda han aumentado casi 60 puntos en las últimas 3 décadas, con importantes fluctuaciones.
- Entre 2015 y 2022 Chile presenta crecimientos similares al promedio OCDE, tanto en arriendo como dividendo

Índice de precios reales de la vivienda , variación 2022-2015



Índice de precios reales de arriendo, variación 2022-2015

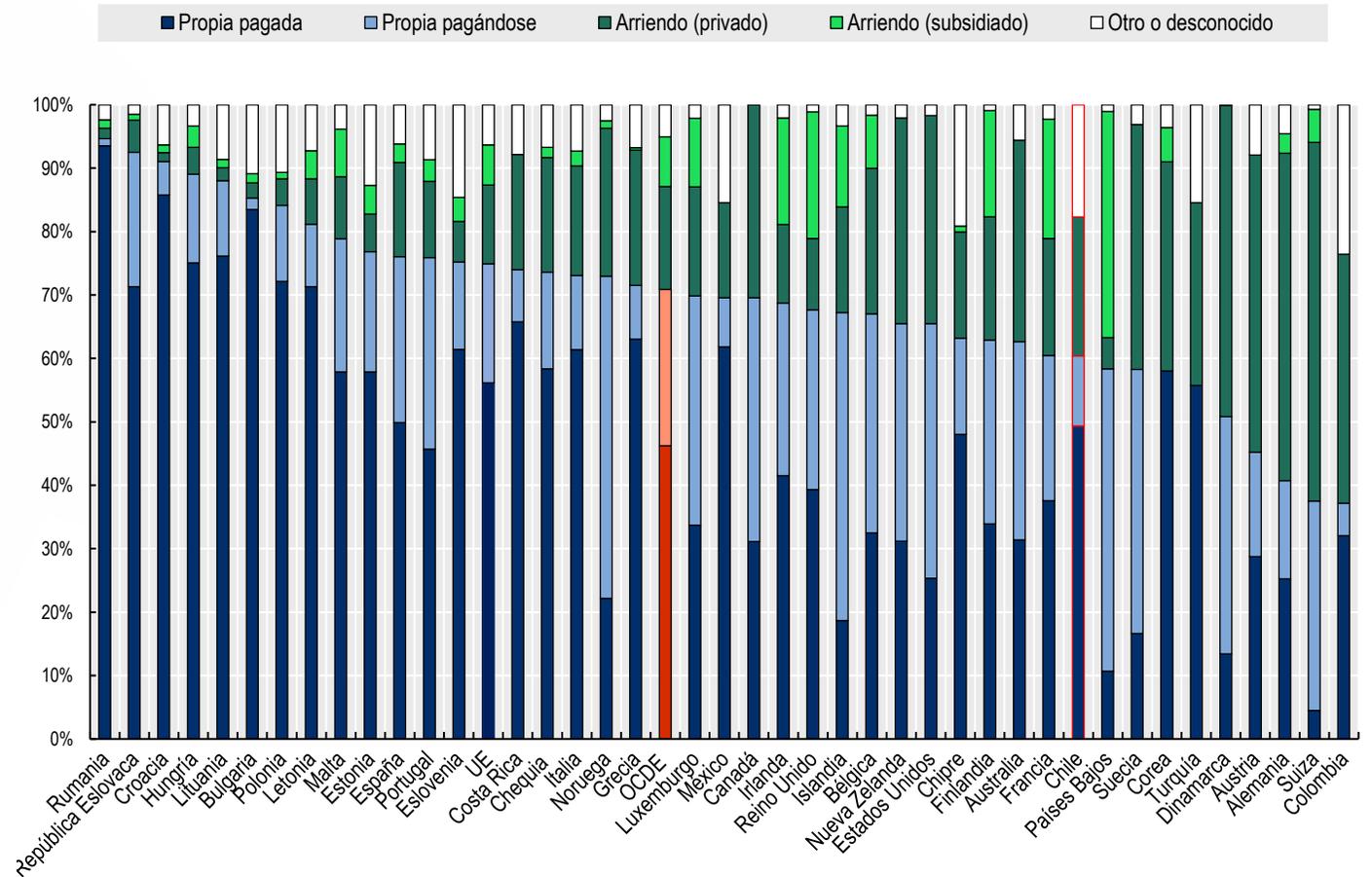


Mercado de vivienda

Tenencia de vivienda

- La propiedad es la forma más común de tenencia en casi todos los países
 - En Chile, 49,4% de los hogares tiene vivienda propia pagada, 11% propia pagándose y 21,4% arrienda.
 - Destaca el alto porcentaje en "Otro tipo de tenencia" con 17,7%, principalmente viviendas cedidas (allegados), usufructo, poseedor irregular y ocupación irregular.

Proporción de hogares según tipo de tenencia, 2022 o último año disponible

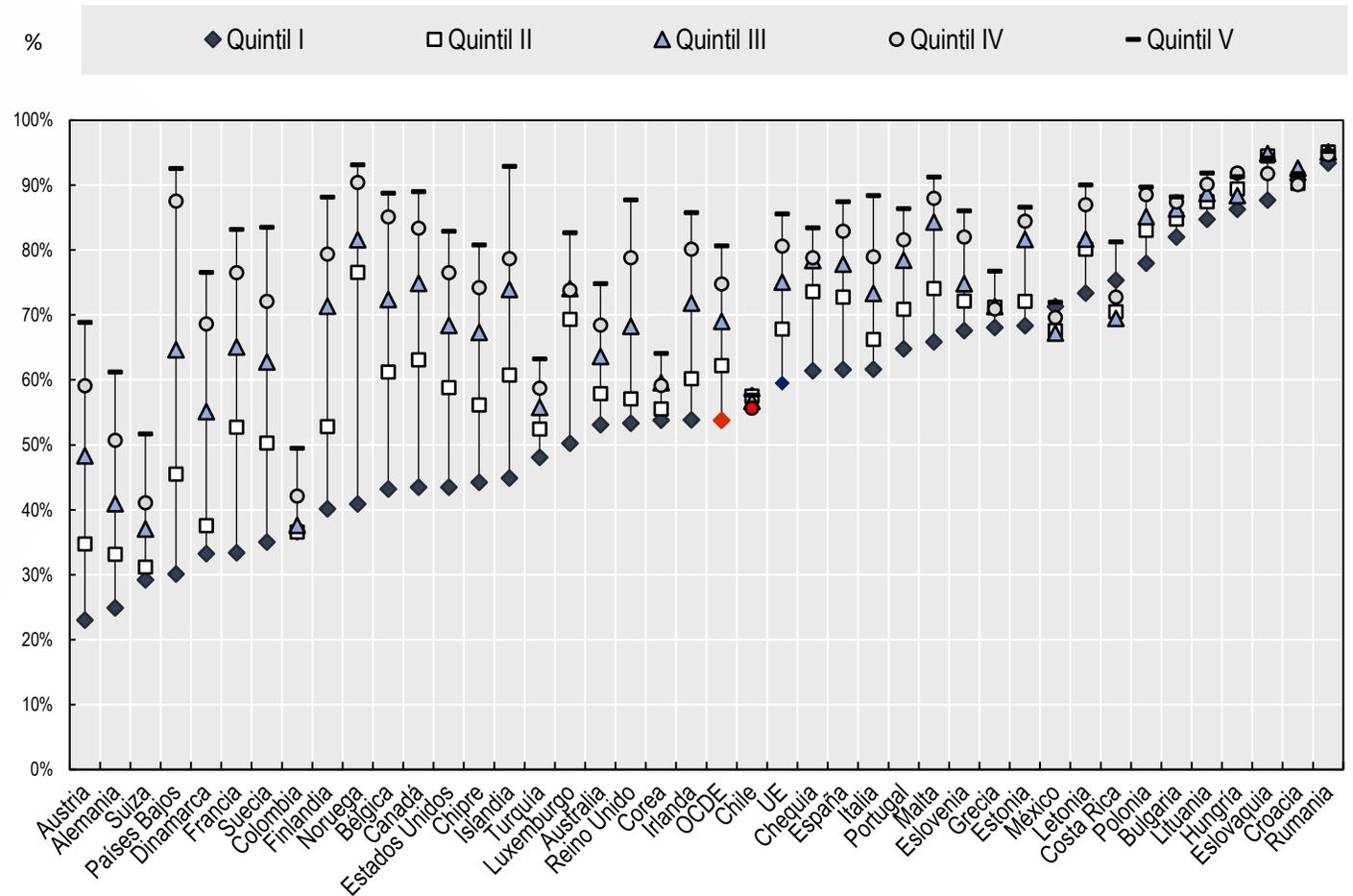


Mercado de vivienda

Tenencia de vivienda

- En casi todos los países la probabilidad de que ser propietario aumenta los ingresos.
- Las tasas de propiedad en Chile son similares en todos los quintiles de ingreso, cercano al primer quintil OCDE (57%).

Porcentaje de hogares propietarios (vivienda pagada y pagándose) por quintil de ingresos, 2022 o último año disponible

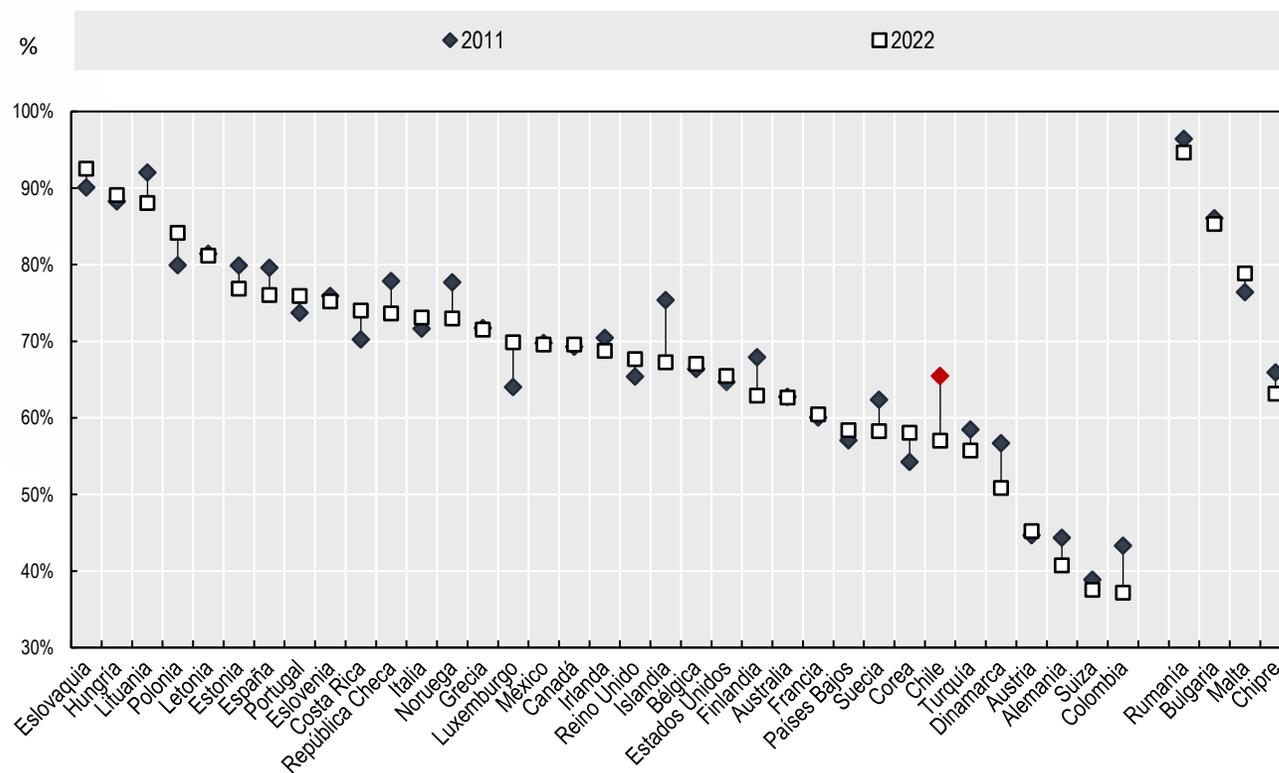


Mercado de vivienda

Tenencia de vivienda

- En 23 de los 39 países analizadas disminuyó la tasa de propiedad entre 2011 y 2022.
 - Esta caída fue mayor en Chile, con -8,4 puntos porcentuales, explicada por el aumento de hogares migrantes internacionales en el periodo, los que tienen una baja tasa de propiedad, y tienden a vivir mayoritariamente en arriendo.
 - Le siguen Islandia con -8,1 puntos porcentuales y Colombia con -6,1.

Proporción de hogares propietarios (pagada y pagándose), variación entre 2011 y 2022



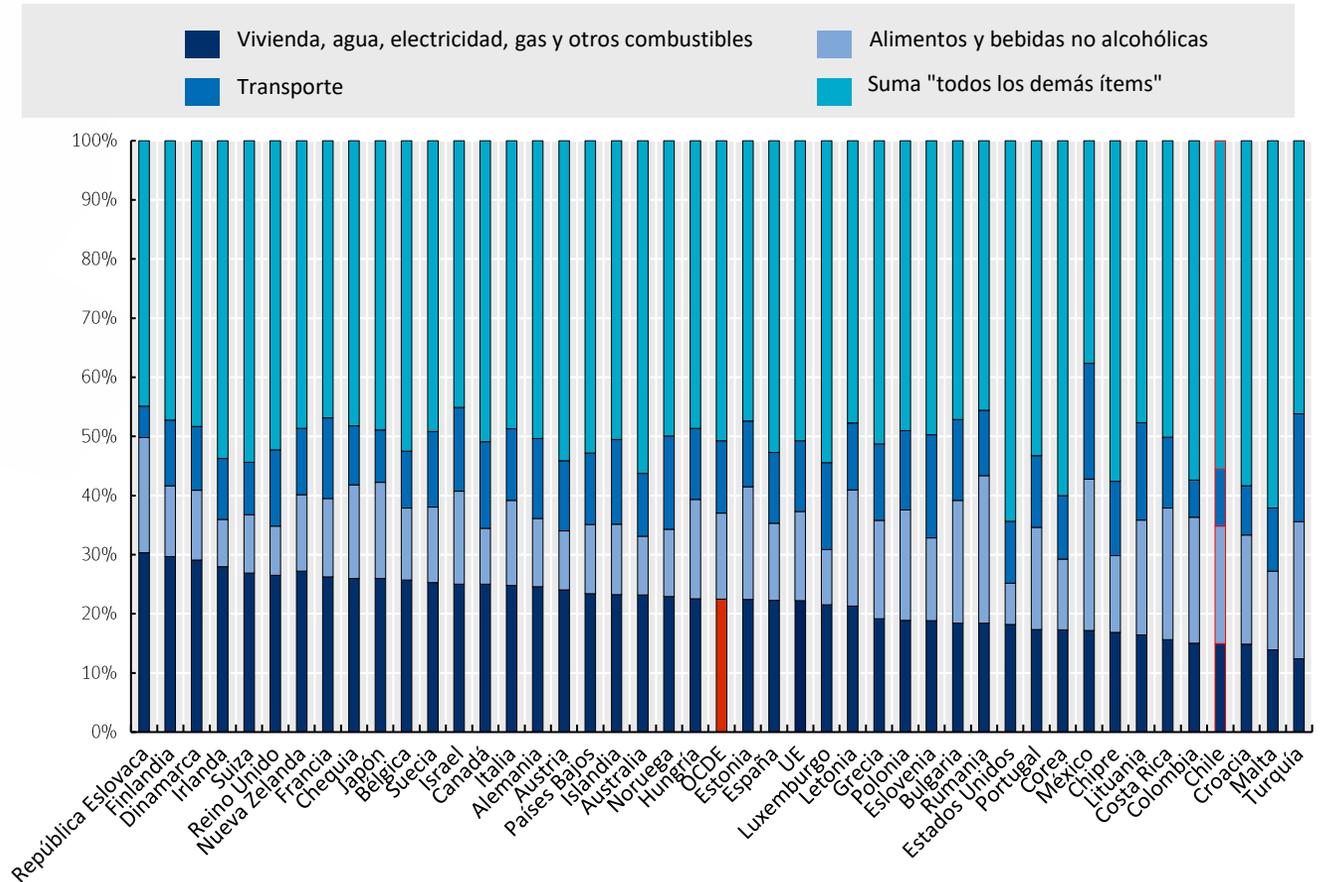
CONDICIONES Y ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA

Asequibilidad

Gastos de los hogares relacionados con la vivienda

- En los países de la OCDE el mayor porcentaje del consumo se destina a gasto en vivienda (22%) le siguen bebidas no alcohólicas (15%) y transporte (12%).
- Malta, Turquía y Chile tienen el menor gasto en vivienda como porcentaje del consumo (menor a 15%).
- Chile es uno de los pocos países en los que los alimentos y las bebidas no alcohólicas constituyen el mayor porcentaje.

Proporción del gasto de consumo final de los hogares, tres partidas de gastos principales y suma del resto de ítems

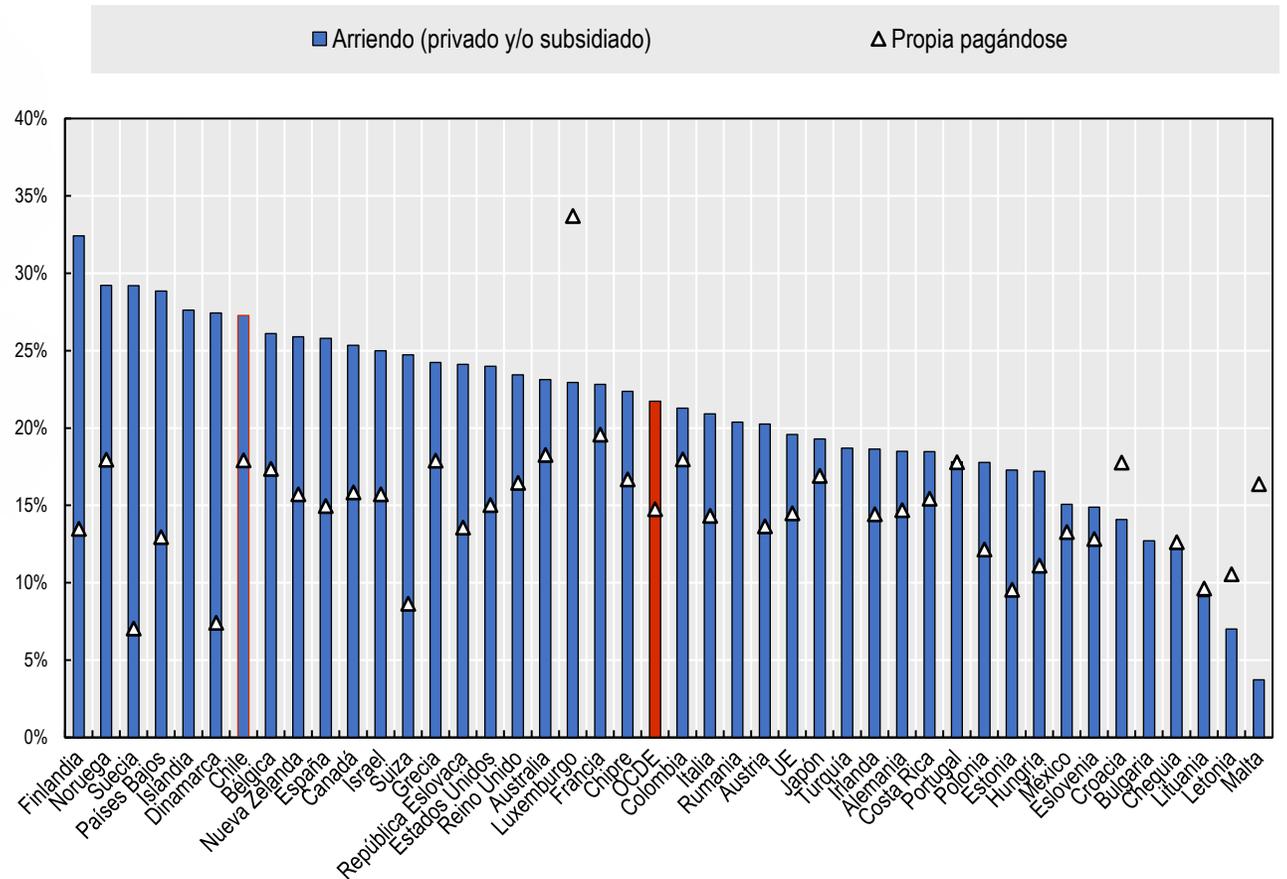


Asequibilidad

Costo de la vivienda (arriendo/dividendo) como porcentaje del ingreso disponible

- Los costos de vivienda tienden a ser más altos entre arrendatarios que propietarios en todos los países.
- Chile tiene la cuarta mayor mediana de costo de la vivienda sobre ingreso disponible, con un 23,7%
- Asimismo, tiene casi 10 puntos de diferencia entre arrendatarios (27,3%), por sobre propietarios que pagan un dividendo (17,9%).

Mediana de la carga de vivienda (arriendo o dividendo) como porcentaje del ingreso disponible



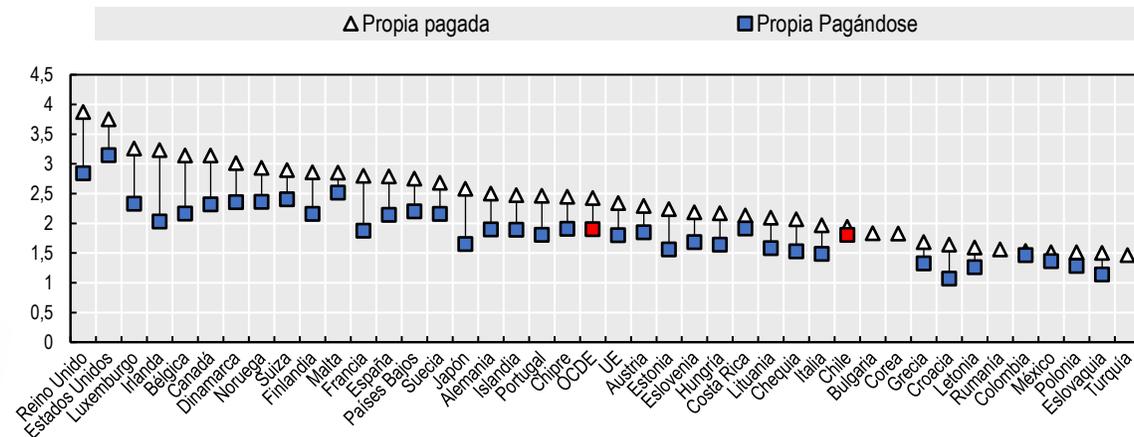
Calidad de la vivienda

Promedio de habitaciones en hogares propietarios

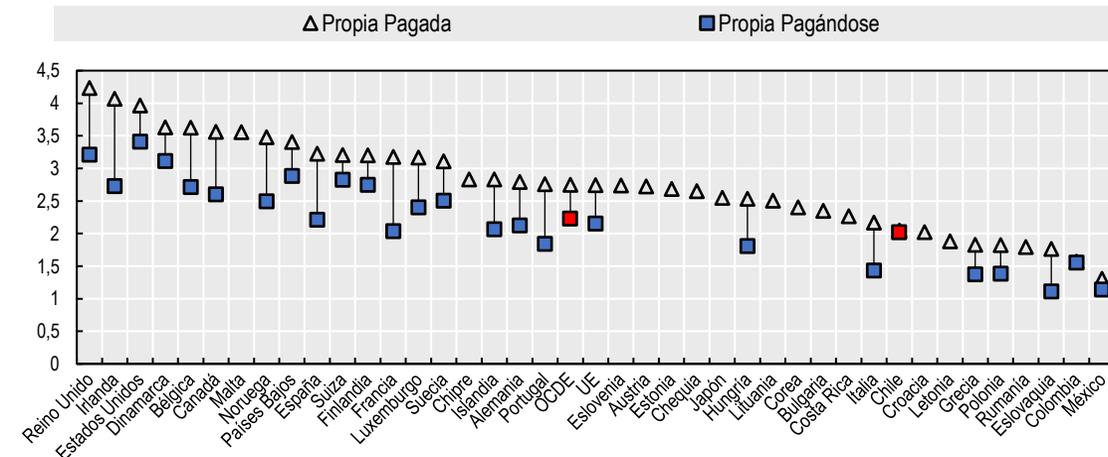
- Los propietarios con vivienda pagada disponen, en promedio, de más habitaciones que los propietarios que están pagando un dividendo. Esto está relacionado el ciclo de vida.
- En Chile existe poca diferencia entre quienes están pagando y ya pagaron su vivienda, con 1,8 habitaciones promedio por miembro del hogar en el primer caso y 1,9 en el otro.
- Las diferencias entre los dueños con vivienda pagada y pagándose son considerablemente mayores para los hogares de bajos ingresos, excepto en Chile y Colombia.

Promedio de habitaciones por tipo de propiedad

TOTAL



PRIMER QUINTIL



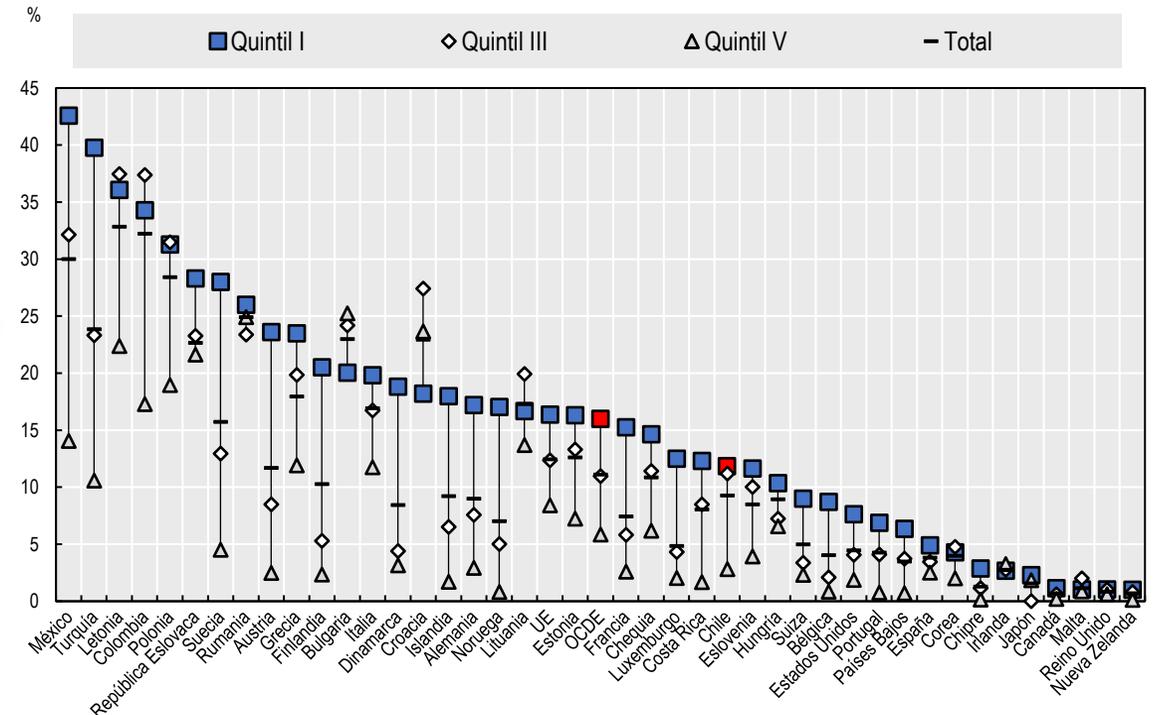
Calidad de la vivienda

Tasa de hacinamiento OCDE

- Las tasas de hacinamiento (criterio OCDE) varían entre países
 - Menos del 3% de los hogares está hacinado en Canadá, Chipre, Malta, Nueva Zelanda, Japón y Reino Unido, independiente de los ingresos.
 - En Chile, todos los quintiles de ingresos presentan niveles de hacinamiento OCDE inferiores al promedio del quintil OCDE.
 - Se observa que el quintil I, III y el total presentan niveles de hacinamiento cercanos al 12%, pero el quintil V está bajo el 5%.

Proporción de hogares con hacinamiento OCDE

TOTAL

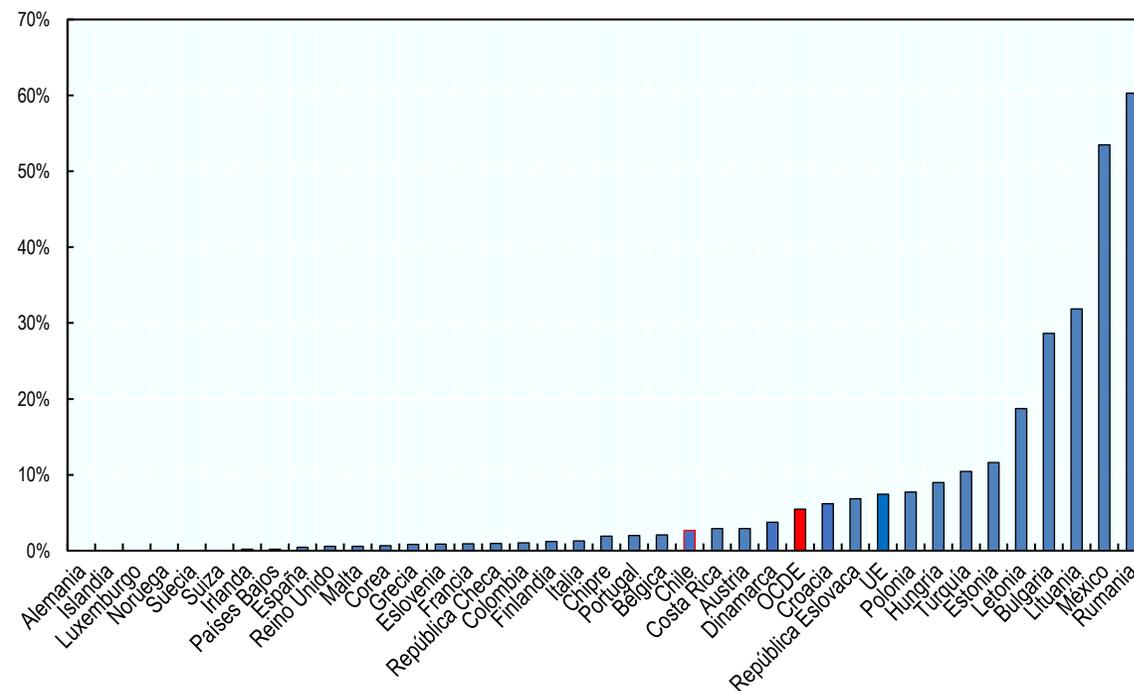


Calidad de la vivienda

Porcentaje de hogares pobres sin inodoro con descarga

- En países como Alemania, Luxemburgo y Suiza, todos los hogares pobres disponen de inodoro con descarga
- En Estonia, Letonia y Turquía, entre el 10% y 20% de los hogares carecen de él, mientras que en México y Rumania supera el 50%.
- En Chile solo un 2,7% de los hogares más vulnerables no tiene inodoro con descarga, por debajo del promedio de la OCDE.

Porcentaje de hogares pobres (por debajo del 50% del ingreso familiar disponible) sin inodoro con descarga

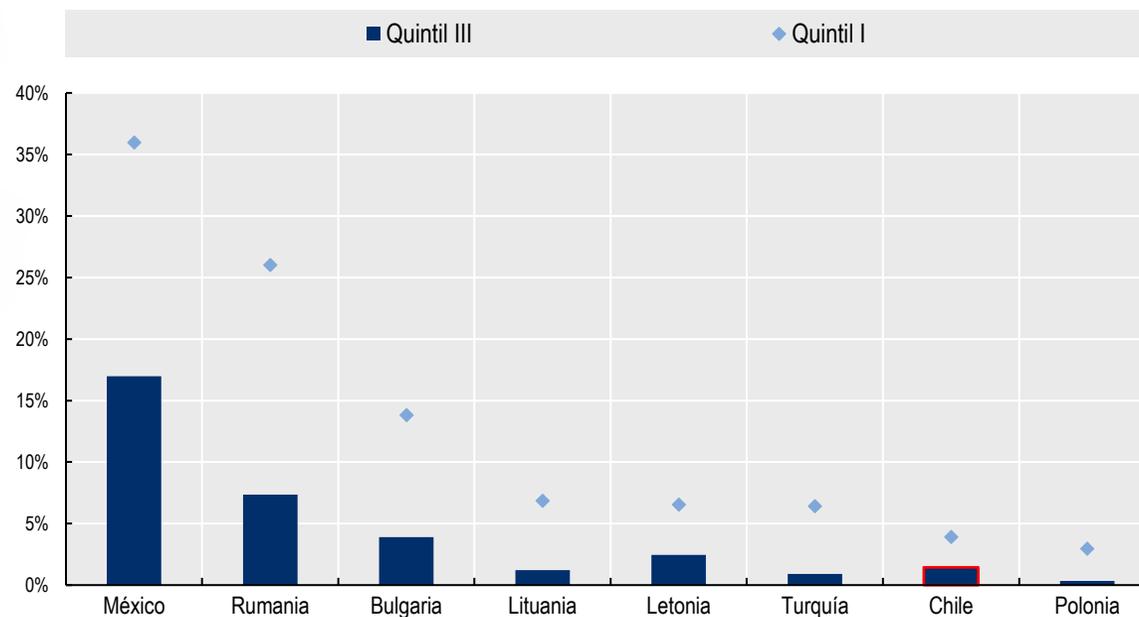


Calidad de la vivienda

Porcentaje de hogares con privación severa de vivienda

- Eurostat define la "*privación severa de vivienda*" como hacinamiento con al menos una carencia adicional (falta de baño, inodoro con descarga o techo con goteras).
- Las tasas de privación severa son prácticamente nulas en la OCDE, independiente del nivel de ingresos.
 - Las tasas más elevadas se observan en México y Rumania.
 - En Chile, 3,9% de la población de bajos ingresos (quintil I) padece privación severa de vivienda, mientras para los hogares del quintil III esta cifra es del 1,4%.

Proporción de hogares con hacinamiento OCDE

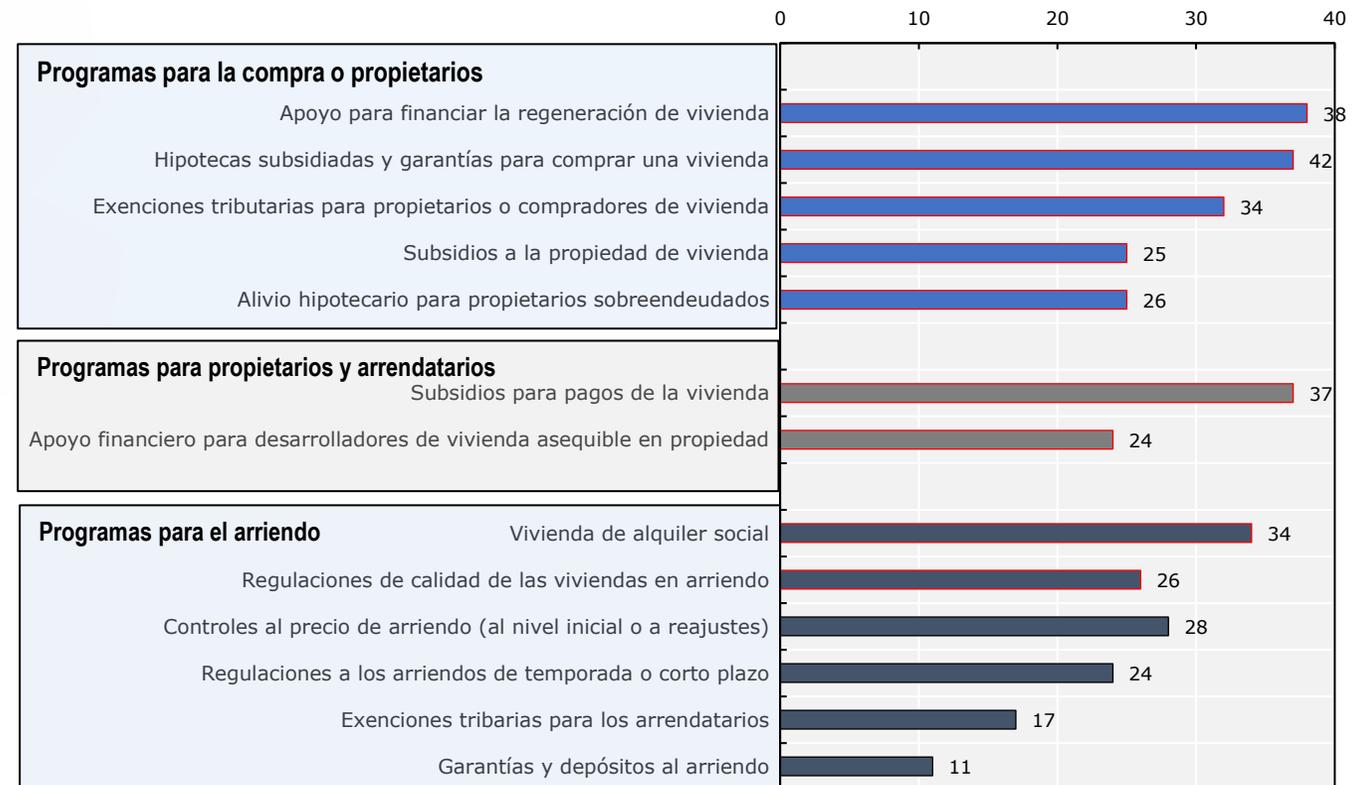


POLÍTICAS PÚBLICAS PARA LA VIVIENDA ASEQUIBLE

Panorama General

- Los programas de vivienda se clasifican en 13 tipos de políticas.
 - En general, las políticas más comunes incluyen apoyo a propietarios y compradores de vivienda, subsidios para pagos de la vivienda y vivienda de alquiler social, que se informan en más de 35 países.
- Chile tiene 9 de los 13 tipos de políticas, a excepción de *garantías y depósitos públicos al arriendo, exenciones tributarias para costos del arriendo, controles al precio de arriendo y regulación de arriendos de corto plazo.*

Número de países que reportan cada tipo de política de vivienda, según categorías



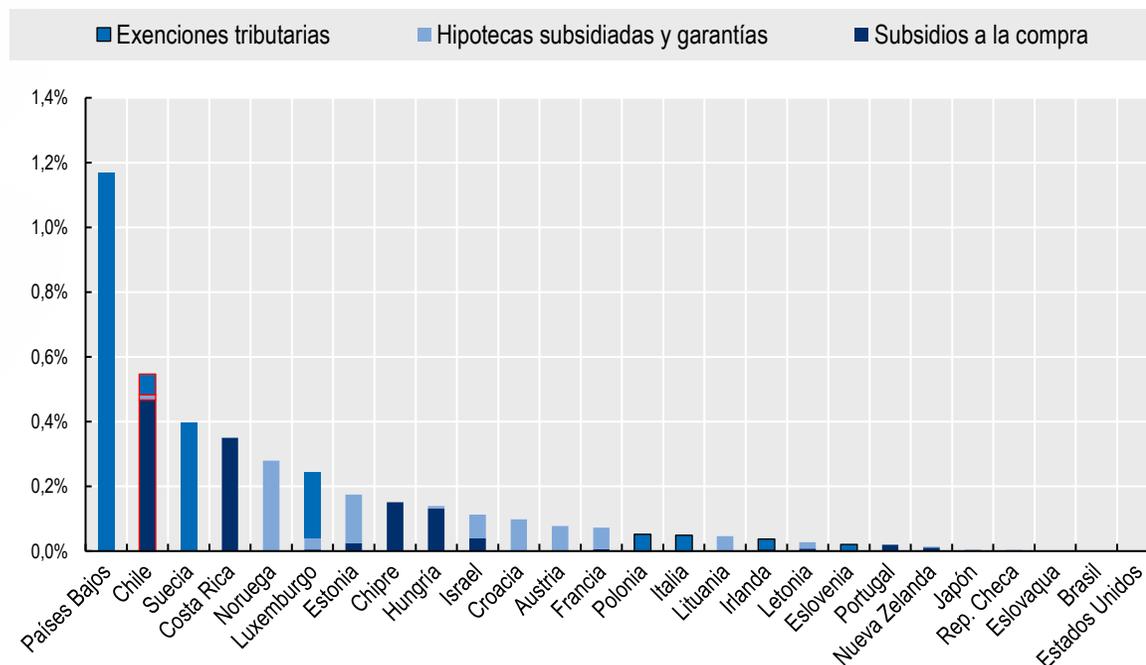
Programas para compra o propietarios

Gasto Público

- Chile, Costa Rica, Chipre, Hungría e Israel tienen un gasto significativamente mayor en subsidios a la compra de vivienda en comparación con otros países.
- Luxemburgo, los Países Bajos y Suecia tienen el mayor gasto en exenciones tributarias.
- Chile gasta aproximadamente 0.5% del PIB para apoyar a los compradores de vivienda, siendo el segundo país con mayor gasto en este tipo de medidas, y el que más usa subsidios.

Gasto público en políticas para compradores y propietarios

Como % del PIB, 2022 o último año disponible.



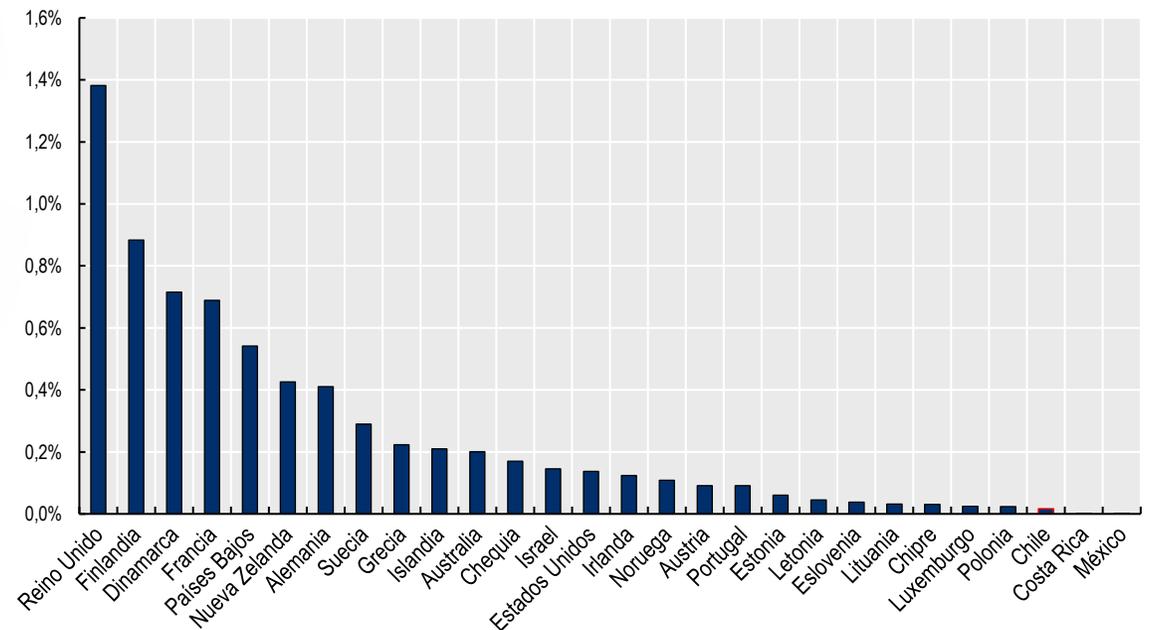
Subsidios para gastos de la vivienda

Gasto Público

- Estos subsidios son transferencias de ingresos, dirigidas a ayudar a los hogares a cubrir sus costos de vivienda.
- El gasto público en subsidios para gastos de la vivienda varía notablemente entre países. La mayoría de los países tienen uno o más programas de este tipo y son uno de los instrumentos de apoyo a la vivienda más utilizados.
- En Chile, se gasta un 0,02% del PIB en este ítem, correspondiente al pago de subsidios de arriendo (DS52).

Gasto público en subsidios para gastos de la vivienda

Como % del PIB, 2022 o último año disponible.



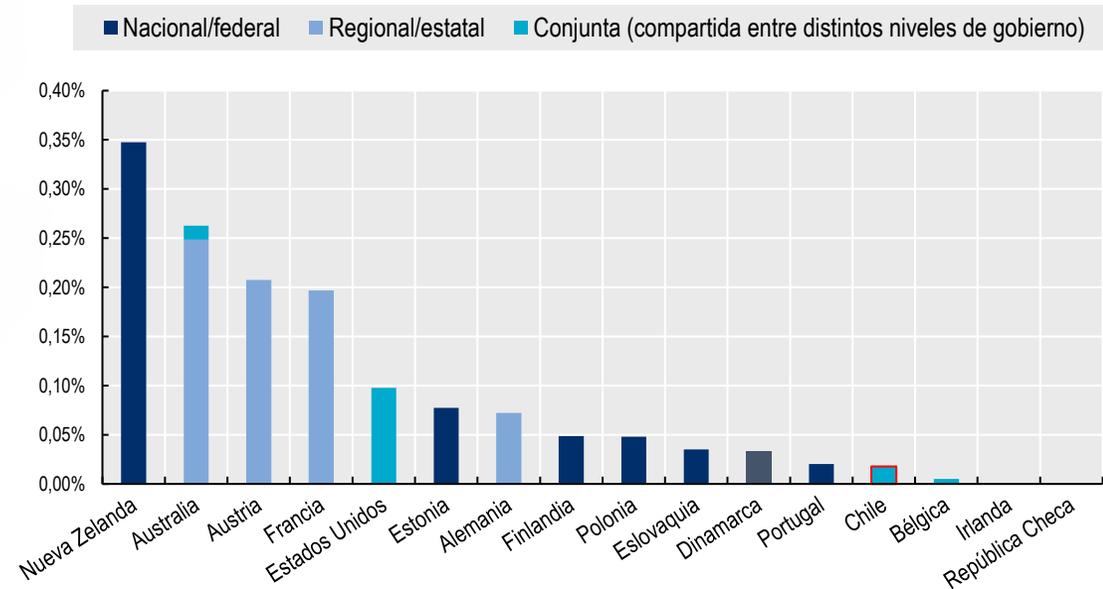
Vivienda de Alquiler Social

Gasto Público

- El término “vivienda de alquiler social” se refiere a alojamiento en arriendo, a precios por debajo del mercado y asignado según reglas específicas en lugar de mecanismos de mercado
- El apoyo para el alquiler social generalmente consiste en transferencias a autoridades locales que poseen y gestionan el parque habitacional de alquiler social. El apoyo a proveedores no gubernamentales suele consistir en subsidios a la oferta, mediante subvenciones, préstamos públicos, tasas de interés rebajadas y garantías.

Gasto público en vivienda de alquiler social

Como % del PIB, 2022 o último año disponible.



Desarrollo de vivienda asequible

Gasto Público

- Incluye medidas para apoyar a los inmobiliarios en la construcción de viviendas asequibles. Las viviendas pueden estar destinadas a propiedad, arriendo u otros tipos de tenencia, a efectos de:
 - Aumentar la oferta de viviendas a precios o arriendos por debajo del precio de mercado; y/o
 - Dirigirse a hogares de ingresos bajos a medios, aunque no exclusivamente.
- 14 países otorgan préstamos (principalmente con tasas preferenciales).
 - Entre estos países se incluye Chile, a través del Programa DS19.
- 10 países ofrecen subsidios.
 - Entre estos países se incluye Chile, a través del Programa DS19.
- 9 países proporcionan exenciones tributarias (incluyendo créditos fiscales y/o deducciones fiscales).
 - Entre estos se cuenta Chile, mediante el Crédito de IVA para la construcción de viviendas (DL N ° 901/1975, Art. 21)
- 7 países ofrecen terrenos subsidiados.

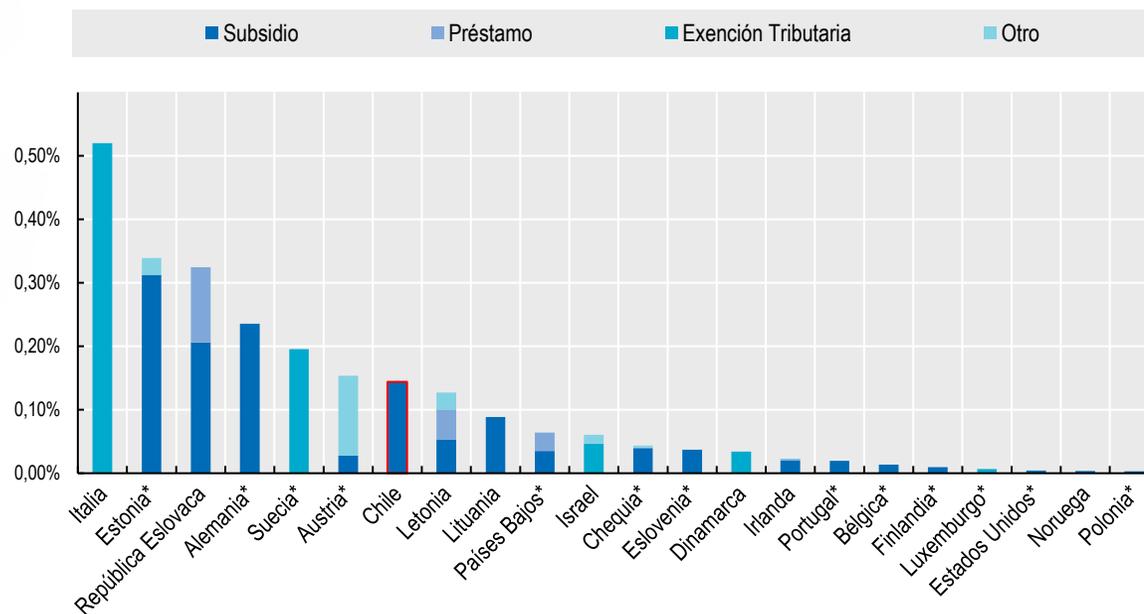
Regeneración y mejoramiento de viviendas existentes

Gasto Público

- El gasto público en este tipo de medidas varía ampliamente entre los 22 países de la OCDE que presentan datos.
- El gasto alcanzó al 0,5% del PIB en Italia, seguido por Estonia y la República Eslovaca, con poco más del 0,3 % del PIB.
- Chile es el sexto país con un mayor gasto, con un 0,14% del PIB, proveniente únicamente de subsidios.

Gasto público en medidas de regeneración y mejora de viviendas existentes, por tipo de medida

Como % del PIB, 2022 o último año disponible.



CONCLUSIONES

Conclusiones

- Cifras muestra que la política habitacional en Chile ha cumplido sus objetivos:
 - Tasas de propiedad similares entre quintiles.
 - Bajo hacinamiento.
 - Bajas carencias de habitabilidad y privación.
- Hay desafíos a los que poner atención:
 - Crecimiento de precios de vivienda y disminución de asequibilidad.
 - Baja cantidad de viviendas y bajo crecimiento del parque.
 - Propietarios en decrecimiento (extranjeros, allegados, campamentos).
- Chile tiene 9 de 13 tipos de políticas de vivienda, con algunas incorporaciones recientes, pero fundamentalmente el gasto se basa en subsidios a la propiedad. Se observa bajo gasto en subsidios de arriendo y menos programas para este segmento.
- Hay diversas experiencias comparadas para avanzar en otras alternativas para abordar nuevos desafíos.



**CHILE
AVANZA
CONTIGO**

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN CHILE EN RELACIÓN CON LA OCDE

Análisis de la Base de Datos de
Vivienda Asequible OCDE 2024

CENTRO DE ESTUDIOS DE CIUDAD Y TERRITORIO

www.centrodeestudios.minvu.gob.cl