

Financiamiento para la Vivienda Grupos Medios

28 de agosto de 2017



Contexto

Cuantificación del Déficit Habitacional



HABITANTES
17.5 millones



VIVIENDAS
5.9 millones

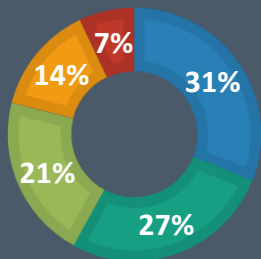
64% En propiedad
20% En arriendo

Contexto

Déficit Habitacional Cuantitativo (CASEN 2015)

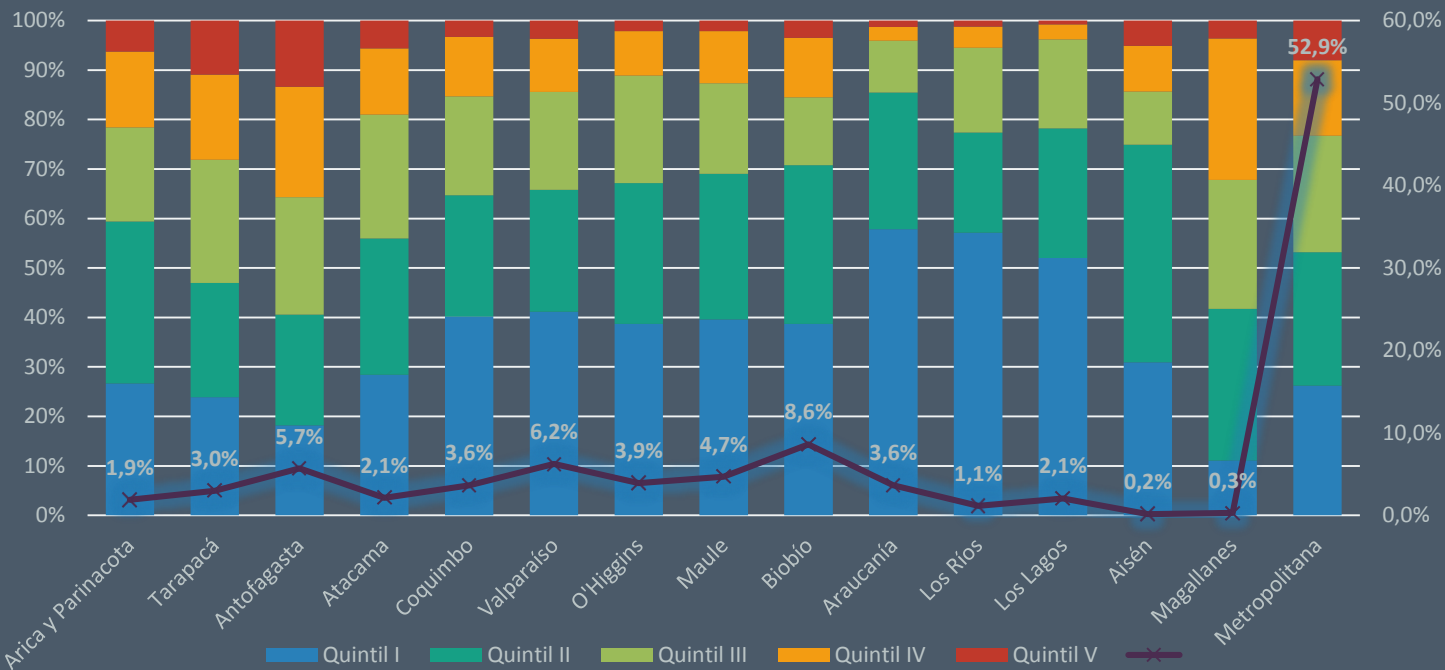
Déficit habitacional Cuantitativo Quintil de Ingreso autónomo por Región

■ Q1 ■ Q2 ■ Q3 ■ Q4 ■ Q5



391.546

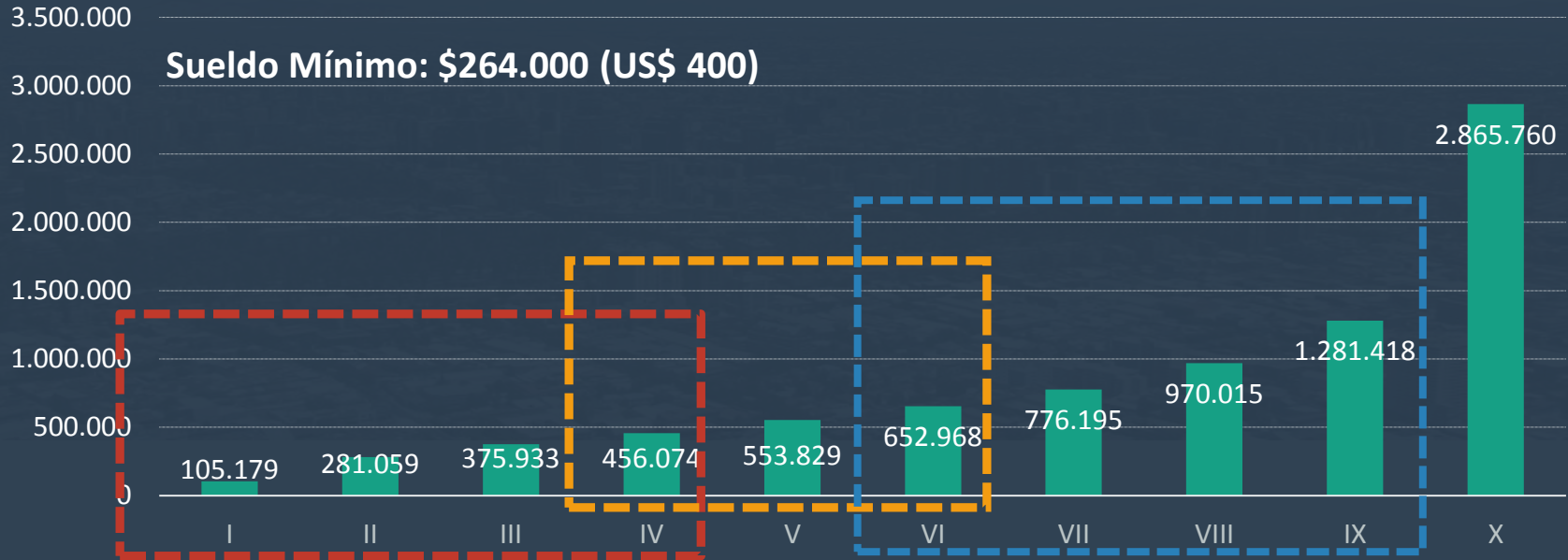
Déficit Cuantitativo
CASEN 2015



Contexto

Ingresos

Ingreso Promedio Mensual del Hogar
(según decil de ingreso per cápita CASEN 2015)



Familias **sin acceso a cofinanciar** la compra de una vivienda.

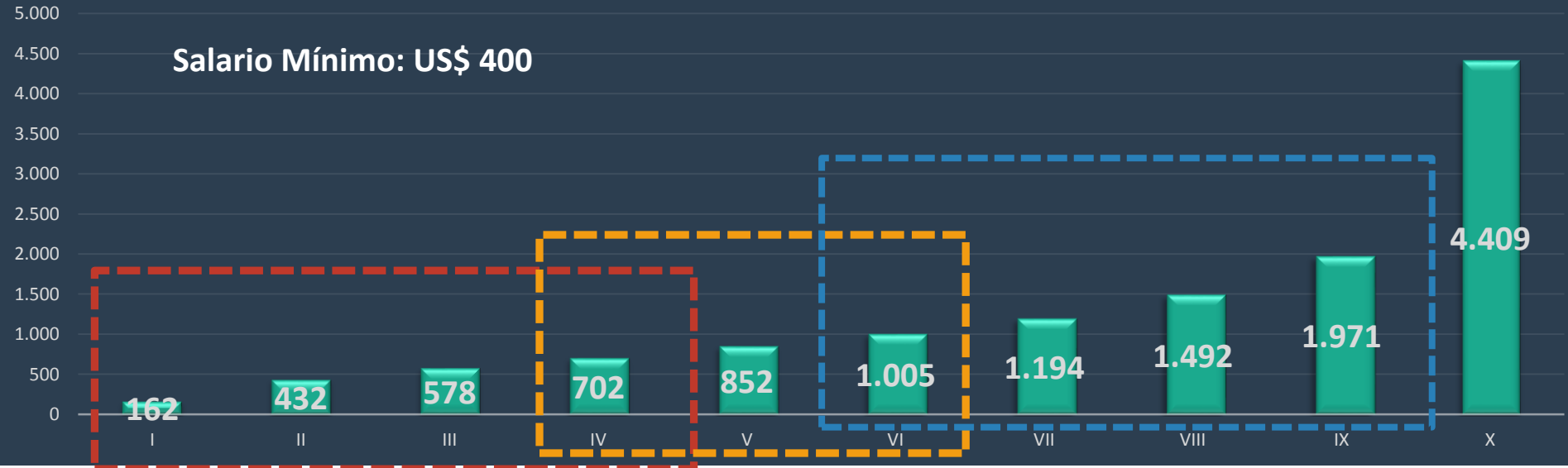
Familias con capacidad de ahorro, pero con algunas restricciones para financiar la compra de su vivienda.

Contexto

Ingresos

Ingreso Promedio Mensual del Hogar US\$
(según decil de ingreso per cápita CASEN 2015)

Salario Mínimo: US\$ 400



Familias **sin acceso a cofinanciar** la compra de una vivienda.

Familias con capacidad de ahorro, pero con algunas restricciones para financiar la compra de su vivienda.

Contexto

Programas de la Política Habitacional – Atención al Déficit Cuantitativo



Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) – D.S. N° 49. – 2011.



Programa de Habitabilidad Rural – D.S. N°10. – 2015.



Subsidio para Sectores Medios – D.S. N°1. – 2011.



Programa de Integración Social y Territorial – D.S. N°19. – 2016.



Programa Subsidio de Arriendo – D.S. N°52. – 2013.

Contexto

Programa Habitacional 2017

Línea de Acción	Unid.	Total UF	Total US\$	%
Fondo Solidario Elección Vivienda	24.538	22.819.734	912.789.360	36%
Habit. Rural	6.300	5.500.000	220.000.000	9%
Subsidio Sectores Medios	19.746	8.673.920	346.956.800	14%
Prog. Integración Social y Territorial	25.000	11.650.000	466.000.000	19%
Arriendo	12.000	2.040.000	81.600.000	3%
Leasing	1.700	595.000	23.800.000	1%
Protección Patrimonio Familiar	114.551	11.272.900	450.916.000	18%
Total	203.835	62.551.554	2.502.062.160	

Subsidio para Sectores Medios

D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011

1. Subsidio a la demanda.
2. Es una ayuda directa del Estado. Se otorga por una sola vez a familias que requieren apoyo para financiar su primera vivienda.
3. Se complementa con ahorro y crédito hipotecario y/o aportes adicionales.
4. Para obtener un subsidio es necesario postular.
5. No se puede vender ni arrendar la vivienda por un periodo de 5 años.



Subsidio para Sectores Medios



Vivienda

- Según calificación socio económica, alternativa y capacidad económica.
- Rangos de Precios Vivienda:
 - Hasta 1.000 UF (U\$ 40.000)
 - Hasta 1.400 UF (U\$56.000)
 - Hasta 2.200 UF (U\$88.000)



Ahorro

- Según su calificación socioeconómica CSE.
- Según alternativa de postulación y Precio de la Vivienda:
 - 30 a 80 UF
 - U\$ 1.200 a 3.200



Subsidio Habitacional

- Según alternativa de postulación y precio de la Vivienda:
 - 125 a 500 UF
 - U\$ 5.000 a 20.000



Crédito Hipotecario y/o aportes adicionales

- Incentivos a deudores:
- Subsidio por pago oportuno del dividendo: rebaja automática entre 10 a 20% del dividendo.
- Seguro de Cesantía: cubre la prima mensual del seguro

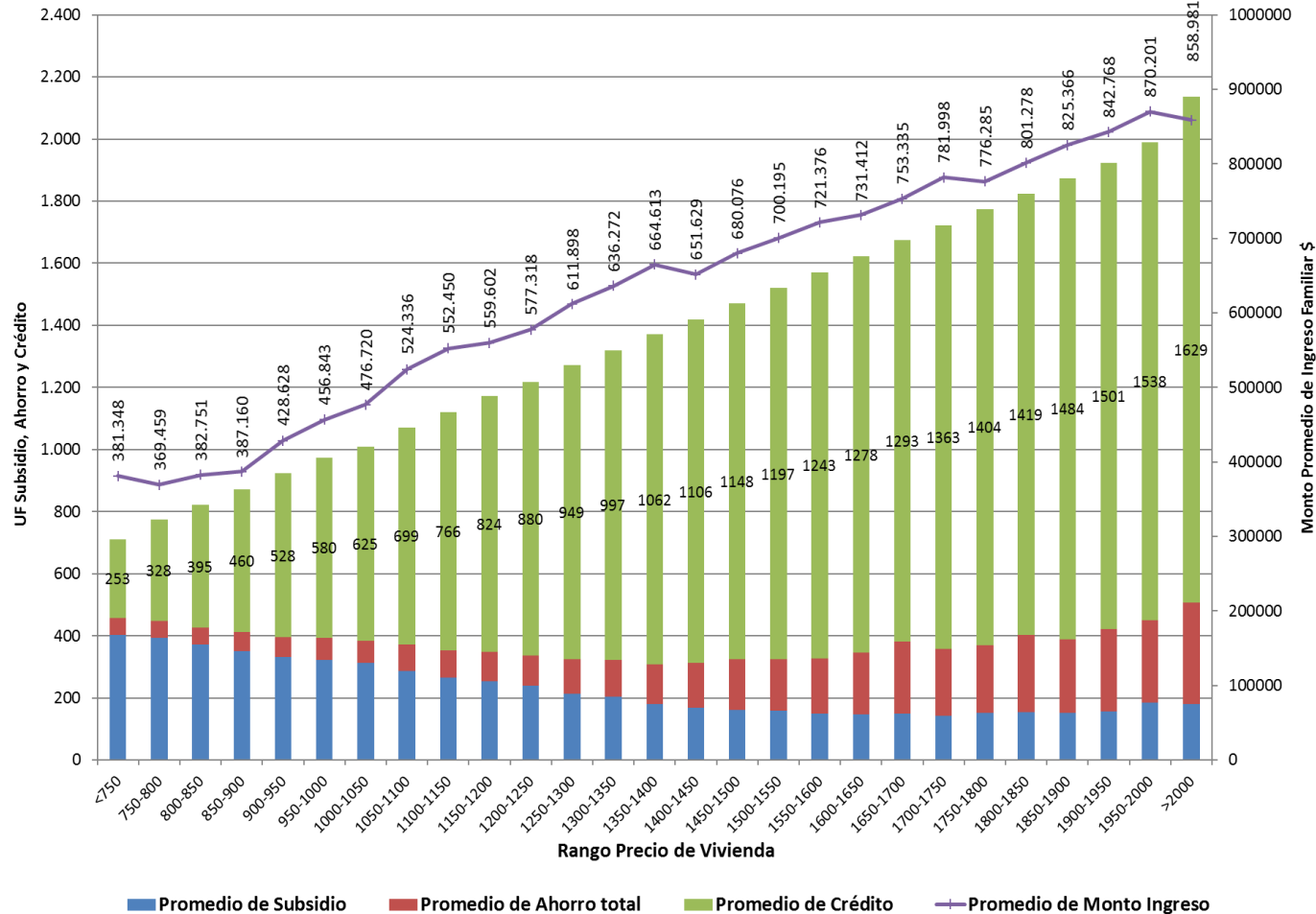


Incentivos a la Banca

- Subsidio a la originación: paga costos de crédito hipotecario.
- Garantía estatal de remate: Cubre el saldo insoluto de la deuda en casos de remate.

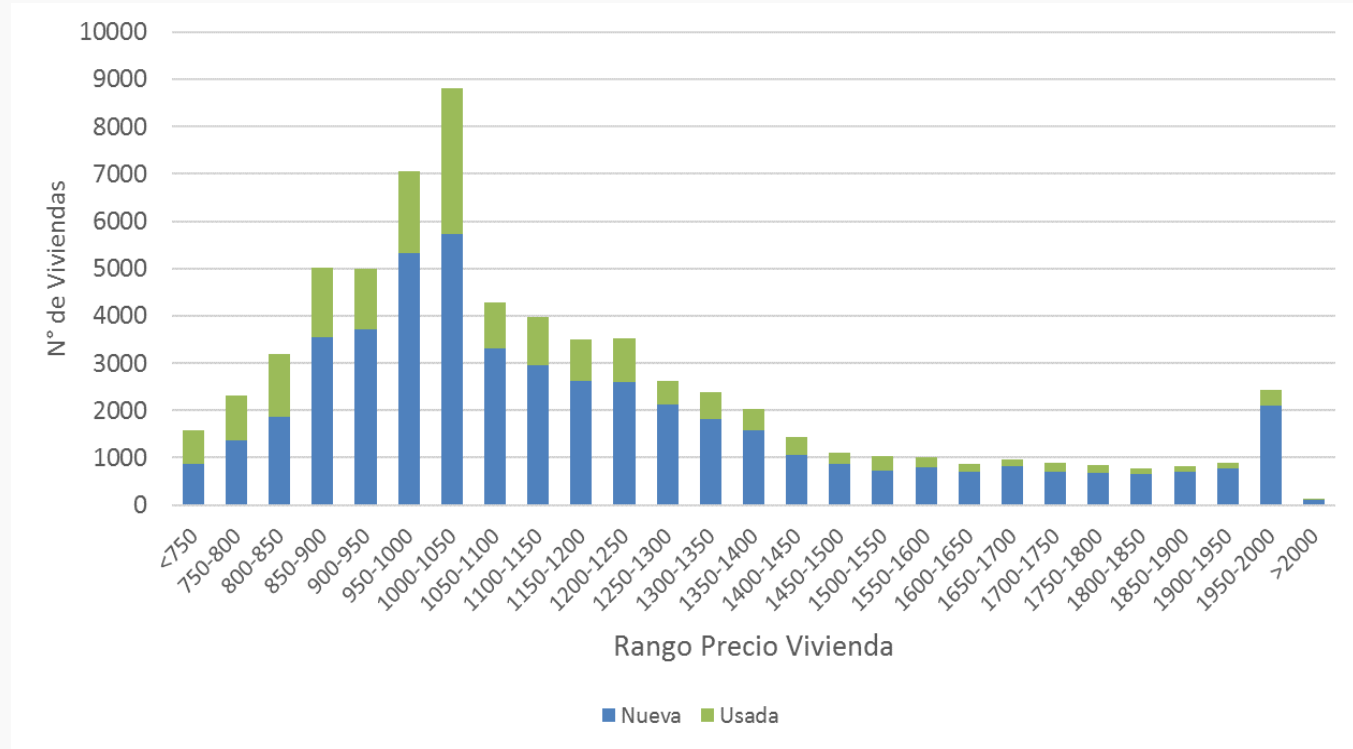
Análisis Subsidios Pagados Sectores Medios

- Universo: 68.500 operaciones de compra de vivienda con crédito hipotecario
- Sobre un total de 145.800 subsidios pagados en sectores medios (periodo 2012 a agosto 2017).
- Representa promedios de:
 - subsidio,
 - ahorro
 - crédito hipotecario
 - por rango de precio de vivienda
 - asociado al promedio de ingresos autodeclarado de familias que compraron viviendas.



Análisis Subsidios Pagados Sectores Medios

- Las 68.500 operaciones se distribuyen de acuerdo a los siguientes rangos de precio de vivienda:
- 35,3% en rango hasta 1.000 UF,
- 45,4% en rango entre 1000 UF y 1.400 UF: se encuentra la oferta actual del segmento de sectores medios que compra con subsidio habitacional.
- 19,3% en rango sobre 1400 UF.



Programa de Integración Social y Territorial

D.S. N° 116, (V. y U.), de 2014 - D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016

1. Subsidio a la oferta que fomenta la gestión público privada para la generación de oferta habitacional de calidad.
2. Promueve generación de conjuntos habitacionales integrados destinados a familias de diversos ingresos y segmentos socioeconómicos.
3. Incentiva el desarrollo de proyectos bien ubicados, cercanos a servicios, educación, salud y transporte.
4. Facilita acceso al financiamiento de la vivienda (subsidijs y bonos que permiten la disminución del monto del crédito hipotecario).
5. Fija plazos acotados para ejecución de proyectos:
 - Promueve una rápida ejecución de las obras.
 - Proceso expedito de inscripción de familias.
 - Permite rápida aplicación del subsidio habitacional.



Programa de Integración Social y Territorial

Lineamientos del Programa



LOCALIZACIÓN

- En barrios de áreas urbanas, con cercanía y acceso a servicios y equipamientos.



CALIDAD

- Distintas tipologías de viviendas.
- Diversidad de diseños.
- Alto estándar de calidad en el diseño de las viviendas y del conjunto habitacional (urbanización, equipamiento y áreas verdes).



INTEGRACIÓN SOCIAL

- Conjuntos de viviendas de distintos precios, para familias de diferentes ingresos.
- Entremezcla de viviendas.



FOCALIZACIÓN

- En ciudades con mayor déficit y demanda habitacional.

Programa de Integración Social y Territorial

Financiamiento



Ahorro

- Según su calificación socioeconómica CSE.
- Según Precio de la Vivienda.



Subsidio Habitacional

- Familias hasta el 50% CSE: 800 UF
- Familias desde 50% al 90% CSE: subsidio base del DS 1.



Bono de Integración Social

- Familias hasta el 50% CSE: Diferencia entre el precio de la vivienda y el monto del subsidio
- Familias desde 50% al 90% CSE: 100 – 300 UF



Bono por Captación de Subsidios

- Familias hasta el 50% CSE: 50 UF
- Familias desde 50% al 90% CSE: 50 – 200 UF



Crédito Hipotecario y/o aportes adicionales

- Incentivos a deudores.
- Subsidio por pago oportuno del dividendo.
- Seguro de Cesantía.

Programa de Integración Social y Territorial

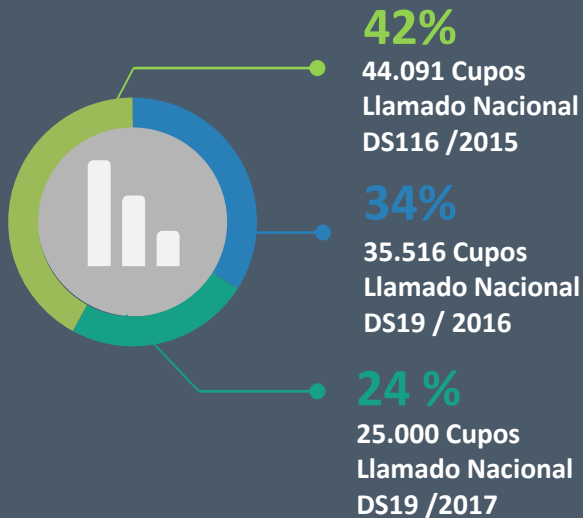
Ejemplos de Financiamiento

	Viviendas de hasta 44.000 U\$D (mínimo 20% del proyecto)	Viviendas de 48.000 a 56.000 U\$D (mínimo 10% del proyecto)	Viviendas de más de 60.000 a 88.000 U\$D (mínimo 20% del proyecto)
Subsidio Base	32.000 U\$D	8.000 U\$D (variable según precio vivienda)	5.000 U\$D (variable según precio vivienda)
Ahorro de las familias	800 / 1.200 U\$D	1.600 U\$D	3.200 U\$D
Bono de Integración	9.200 U\$D	10.000 U\$SD* (de 4.000 a 12.000 U\$D)	10.000 U\$SD* (de 4.000 a 12.000 U\$D)
Bono de Captación	2.000 U\$D	2.000 U\$D (de 2.000 a 8.000 U\$D)	2.000 USD (de 2.000 a 8.000 U\$D)
Crédito hipotecario	-	34.400 U\$D	51.800 U\$D
Precio Vivienda	44.000 U\$D	56.000 U\$D	72.000 U\$D

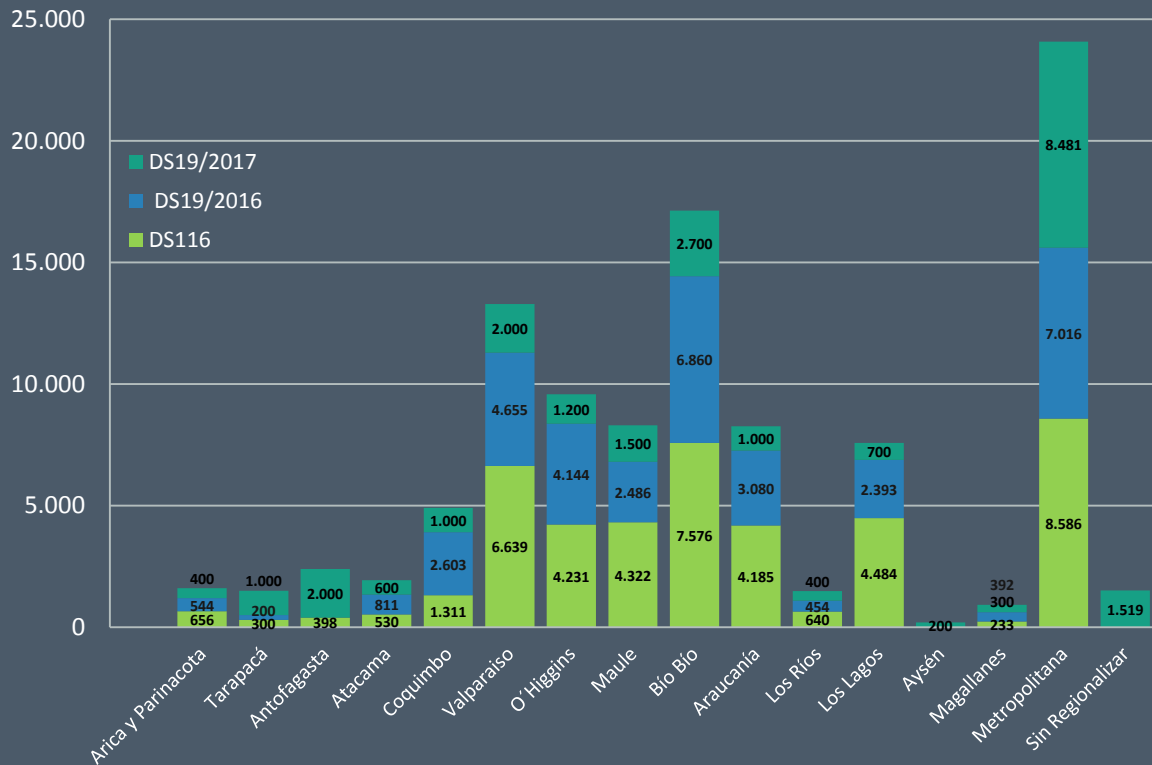
* Bono de integración de 10.000 U\$D por destinar más de un 30% de viviendas a familias vulnerables.

Programa de Integración Social y Territorial

Resultado período 2015-2017



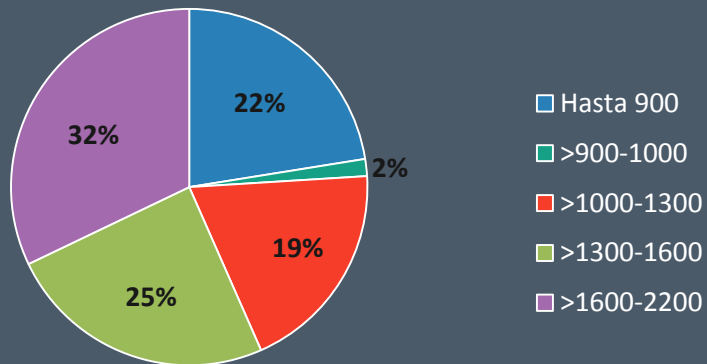
104.729
Cupos de Subsidio



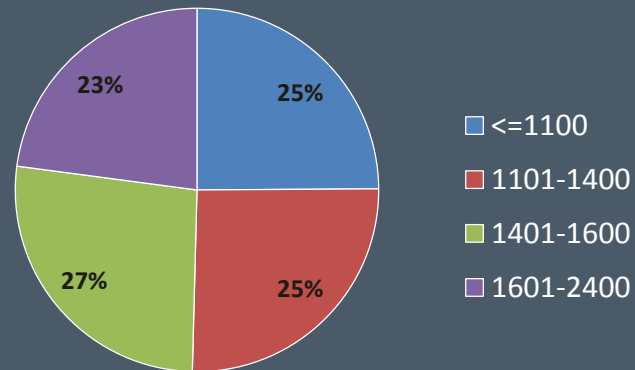
Programa de Integración Social y Territorial

Resultados período 2015-2017: Caracterización de la Oferta – Precios

Precios de viviendas DS116



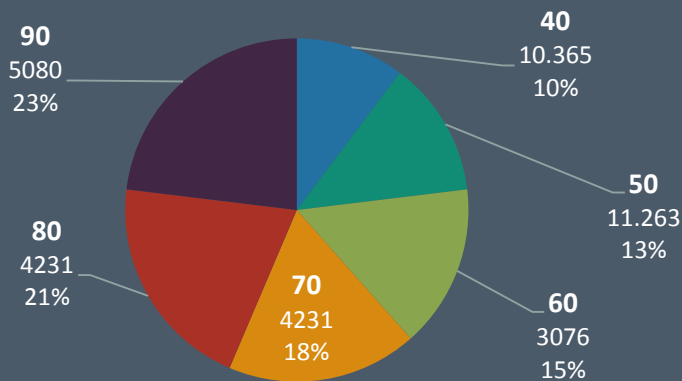
Precios de Vivienda DS 19



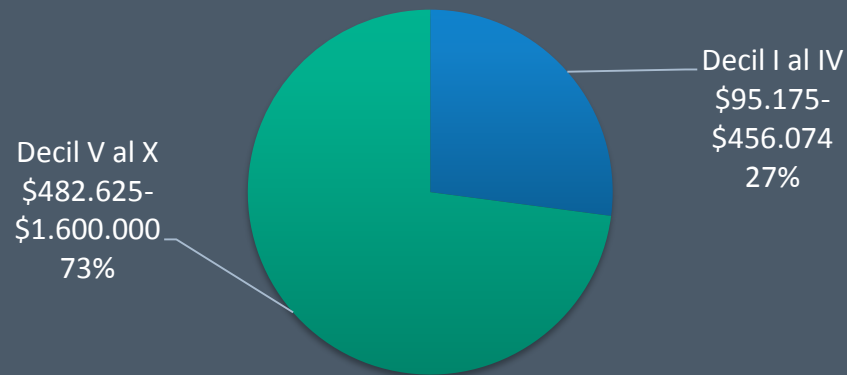
Programa de Integración Social y Territorial

Resultados: Caracterización de las familias DS 116

Familias inscritas en DS116 según tramo en el Registro Social de Hogares



Ingreso declarado familias inscritas al DS116 (Deciles de ingreso)

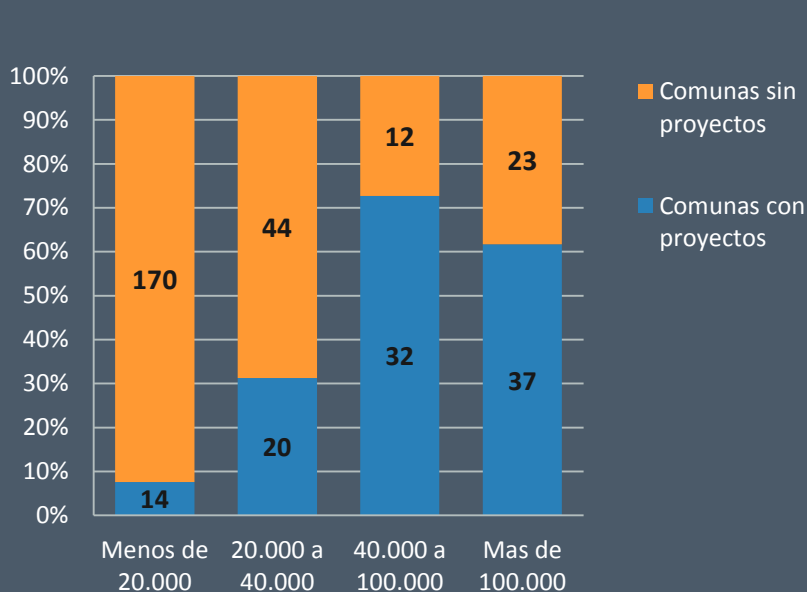


87% de las viviendas están vendidas
24% a familias vulnerables
23% de las familias hasta el 50% de vulnerabilidad

Programas de Integración Social y Territorial

Resultados: Cobertura – Participación de Entidades Desarrolladoras

103 Comunas atendidas v/s 346 comunas del País

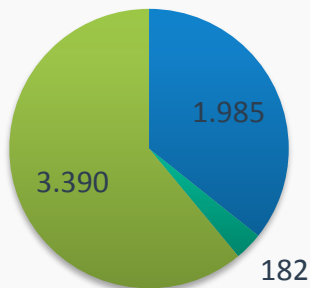


Participación de 103 Entidades Desarrolladoras a nivel nacional

Programas de Integración Social y Territorial

Inversión y Empleo


- **Inversión proyectada: 5.500 millones de dólares.**



- Subsidios del Estado
- Ahorro Familias
- Créditos Hipotecarios

- **Empleos estimados: directos: 254.800 / indirectos: 114.400**





Gracias
Ministerio de Vivienda y
Urbanismo de Chile

