

Sebastián Bowen

“ESTAMOS FRENTE A UNA EMERGENCIA HABITACIONAL”

EL IMPACTO DE LA PANDEMIA, EL ALZA EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS, EN EL PRECIO DE LOS MATERIALES Y, POR CONSIGUIENTE, EN EL VALOR DE LA COMPRA O ARRIENDO DE VIVIENDAS HA EMPUJADO A MILES DE FAMILIAS A VIVIR DE ALLEGADAS, HACINADAS O EN CAMPAMENTOS. UN ESTUDIO DE LA UNIVERSIDAD CATÓLICA Y LA CORPORACIÓN DÉFICIT CERO SEÑALA QUE UNA DE CADA DIEZ FAMILIAS EN CHILE NO TIENE ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA, LO QUE REFLEJA LA PROFUNDIDAD DE LA EMERGENCIA HABITACIONAL QUE AFECTA AL PAÍS.

Por Ximena Greene_Fotos gentileza Corporación Déficit Cero.

“Chile está viviendo una de las peores crisis de acceso a la vivienda de las últimas décadas. La problemática habitacional se encuentra en su punto más álgido de las últimas décadas y todo indica que podría aumentar este 2022”, afirma Sebastián Bowen, director ejecutivo de la Corporación Déficit Cero, una plataforma abierta y colaborativa que busca eliminar el déficit habitacional en Chile antes de que termine esta década. Así lo demuestra el estudio “Déficit habitacional: ¿Cuántas familias necesitan una vivienda y en qué territorios?”, realizado por esta organización y el Centro de Políticas Públicas de la Universidad Católica, que da cuenta de una escasez de 641.421 viviendas.

“Lo primero que hay que mencionar es que el objetivo de nuestra organización es enfrentar el déficit habitacional, buscando lo que hemos llamado el Déficit Cero. En ese escenario, el principal desafío que nos

hemos planteado y que debemos sortear es cuantificar y estimar la cantidad de familias que no tienen acceso a la vivienda en Chile. Dicho esto, si bien históricamente en el país ha habido una medición del déficit cuantitativo habitacional, a través de distintas herramientas, estas metodologías deben ser revisadas y actualizadas ya que no incorporan todas las variables”, comenta Bowen.

¿En qué consiste el estudio que elaboraron recientemente?

Lo que quisimos hacer fue tomar las distintas bases de datos, contando con todas las precauciones metodológicas, lo que nos permitió estimar cuántas son las familias que no tienen acceso a la vivienda. Desde ese diagnóstico inicial, que además está separado territorialmente por regiones y tomando en consideración el censo de 2017, podemos apreciar algunos resultados a nivel comunal y, además, empezar a ver

también cuál es la magnitud del desafío que tenemos por delante.

¿Cuáles son las principales conclusiones?

Al juntar todos estos datos, estimamos lo que llamamos un déficit habitacional global. Este involucra familias allegadas, hacinadas, en viviendas irrecuperables en campamentos y en situación de calle, cifra que asciende a más de 641.000 familias en Chile, aproximadamente el 10% de los hogares del país.

De acuerdo al documento, 541.295 familias, es decir el 84,4% del déficit, corresponden a hogares que viven allegados (49,8%), hacinados (43,6%) o en viviendas irrecuperables (6,6%). Vale decir que ocho a nueve de cada diez familias que no tienen acceso a la vivienda en Chile, viven en condiciones de allegamiento y hacinamiento. Esto da cuenta de una exclusión habitacional escondida, ya que hay miles de familias viviendo en espacios reducidos o en malas



condiciones que no vemos, por lo que no somos conscientes de la verdadera emergencia habitacional que vivimos.

El segundo tema es que la población en situación de calle está bordeando las 18 mill familias (2,9% del déficit), un número bastante más alto del que teníamos registrado y es un fenómeno que continúa creciendo.

Por último, los campamentos, la cara visible de esta dramática crisis, representan un 12.7% del total del déficit, alcanzado cifras extremas en la Región Metropolitana y de Valparaíso.

En cuanto a las regiones que concentran el déficit habitacional, la Metropolitana lleva la delantera, con un 49,4%, seguida de Valparaíso, con un 11% del déficit. Luego aparece Biobío con un 6,4%, Antofagasta con un 5.8%, Tarapacá con 4.6% y el Maule con un 4.3%.

¿Qué causas explican este fenómeno?

Este es un problema multifactorial y la diversidad de sus causas es parte de los

“EL PROBLEMA DE ACCESO A LA VIVIENDA EN

Chile no sólo está afectando a una minoría marginal. Es un problema que está en el centro de la vida cotidiana de los chilenos y chilenas”.

“ESTAMOS VIVIENDO UNA EMERGENCIA

habitacional y una forma de enfrentarla es aumentar la oferta, tanto en cantidad como en diversidad”.

“DEBEMOS SER CAPACES DE FOCALIZAR LOS

esfuerzos para tener políticas habitacionales, que permitan que en nuestro país no existan familias que puedan encontrarse sin acceso a una vivienda digna y adecuada”.

estudios que tenemos que seguir haciendo. Sin embargo, aquí ha habido una demanda habitacional que ha crecido en los últimos 15 años, que ha estado bastante impactada por el flujo migratorio y por el crecimiento demográfico en las familias chilenas en la ciudades.

Por otro lado, el impacto del estallido social, la pandemia, el alza en los créditos hipotecarios, el aumento en el precio del suelo y de los materiales y, por consiguiente, de los arriendos ha empujado a miles de familias a vivir de allegados, hacinados o en campamentos, y no hemos tenido políticas habitacionales que se hayan adaptado a anticipado a este aumento de la demanda.

Un ejemplo de ello es que hemos identificado que uno de los principales factores para irse a vivir en condiciones de alojamiento o en campamentos, es el aumento del precio de los arriendos. Hoy más de 400 mil familias en Chile arriendan por sobre el 30% de sus ingresos y 150.000 tienen contratos informales y abusivos, lo que

hace que se encuentren en mayor condición de vulnerabilidad para caer en el déficit habitacional.

SOLUCIONES DIVERSAS

De acuerdo a las cifras entregadas por el estudio, las familias que no pueden acceder a una vivienda adecuada representan un 10% de la población. “Esto significa que estamos frente a una emergencia habitacional profunda. Hoy más que nunca necesitamos aumentar la oferta habitacional y urbana con urgencia y sentido de futuro para estas familias, ese es el desafío que queremos impulsar desde Déficit Cero junto a organizaciones comunitarias, sociales, públicas y privadas”, señala Bowen.

En este contexto, el director ejecutivo de la Corporación Déficit asegura que, para resolver el déficit de vivienda, no basta con hacer lo mismo pero en mayor cantidad y más rápido. Por eso, un componente esencial de la estrategia debe ser la diversificación de las soluciones habitacionales, es decir, contar con nuevos modelos

constructivos, de tenencia, financiamiento y participación que permitan adaptar las soluciones a las oportunidades de los territorios y a las necesidades de una demanda habitacional diversa.

“Para arreglar este problema”, explica Bowen, “es necesario buscar soluciones diversas para una demanda que también lo es. En este sentido, debemos apoyar el desafío de construir más viviendas, pero también impulsar otras iniciativas como regeneración urbana, barrios transitorios, arriendo protegido, micro densificación e inversión para impulsar el acceso a la vivienda”.

¿Qué acciones plantean para revertir esta crisis?

En primer lugar viene una segunda fase del estudio, que es una proyección de estos números para saber cómo vamos a estar en diez años más si ciertas variables se mantienen constantes en el tiempo. Si bien decimos que hoy faltan 640.000 viviendas, puede ser que en la próxima década, a la tasa que estamos enfrentando esta problemática, hagan falta más viviendas y eso te-



nemos que saberlo para proyectar buenas políticas públicas.

Lo segundo es entender las causas de este fenómeno y cuáles son los factores de riesgo de las familias que están en el déficit habitacional. Por eso vemos pertinente hacer nuevos estudios que identifiquen cuáles son las razones que hacen que las familias chilenas se encuentren con la posibilidad de caer en situación de déficit habitacional.

Y en tercer lugar está la estrategia. Buscamos que en julio o agosto de este año podamos lanzar un articulado de propuestas de políticas públicas que enfrenten estratégicamente esta problemática, para así trabajar territorialmente el déficit. Es decir, hacer un levantamiento de diagnósticos más específicos y locales en territorios estratégicos del déficit habitacional.

Y, por último, está lo que se conoce como el Plan de Emergencia Habitacional. Hoy el Gobierno de Chile tiene por mandato del Congreso diseñar y ejecutar un plan de emergencia en el corto plazo, levantando

información detallada de la demanda por vivienda, conformando estrategias locales para enfrentar el déficit habitacional, y abriendo un abanico de posibles soluciones. Nosotros queremos ser parte, con propuestas concretas que estén a disposición del Ejecutivo para que pueda implementarlas.

¿Cómo se puede aumentar la oferta y la diversidad habitacional?

Hemos identificado que existen ciertos nudos que se deben destrabar, para así poder aumentar la oferta en el mediano y largo plazo. En primer lugar, hay que revisar, actualizar y modificar la gestión de la política habitacional, la que es altamente centralizada y muy rígida. Por lo tanto, necesitamos diversificarla y descentralizarla. El segundo nudo está en la gestión del suelo. Hoy, debido a la aprobación de la Ley del Plan de Emergencia Habitacional, el Minvu tiene la potestad para adquirir suelo y destinarlo a la vivienda de interés público. Por lo tanto, ahí vemos un avance en la dirección correcta.

En tercer lugar está el financiamiento. Nos hemos dado cuenta de que si no te-

nemos los instrumentos adecuados para levantar financiamiento, no únicamente estatales sino también privados, para poder enfrentar esta problemática, no vamos a poder aumentar la oferta. El cuarto punto es la ciudad. Este es un desafío a mediano y largo plazo que tenemos que hacer de manera correcta, ya que la única forma de enfrentar el desafío habitacional no es haciendo más y más rápido de lo mismo, sino construyendo más ciudad.

Finalmente, hay que mencionar el tema de la productividad y en ella se abarcan el precio de los materiales y la dificultad de la mano de obra, entre otros aspectos. Aquí vemos que, probablemente, gran parte de los nudos a destrabar pasan más bien por políticas económicas que afectan a la industria y toda la cadena de valor de la construcción.

Si no destrabamos estos nudos, aumentar la oferta en el corto plazo es una tarea difícil. Por eso, el trabajo que tenemos que hacer hoy es empezar a cimentar los pilares para enfrentar esta problemática en el mediano y largo plazo.