

Hogares allegados crecen, déficit general disminuye y subsidios no se usan*

No se ha reconocido que en el allegamiento y hacinamiento de nuestras ciudades se esconde la solución al déficit habitacional crónico: las personas quieren ciudad, no sólo vivienda.

El foco de la política de vivienda en Chile se ha desplazado progresivamente, desde una mirada cuantitativa, característica de los años 90, a un enfoque cualitativo urbano-habitacional en la última década. Las cifras de CASEN 2015 indican que el déficit habitacional corresponde a 390.000 unidades, lo que parece un éxito en política habitacional de producción de viviendas al contrastarlo con el millón de requerimientos de 1990. Sin embargo, al analizar la composición del déficit, es posible notar cómo el número de hogares allegados prácticamente no ha cambiado, más aún, entre el año 2000 y 2015 aumentaron en un 240% hasta alcanzar 183.000 hogares. Esta nueva forma de déficit, ya no disperso en campamentos, sino concentrado en poblaciones urbanas desarrolladas en décadas anteriores, generará una inevitable crisis si no se atiende adecuadamente.

Una de las razones que explica esta tendencia, contraria al déficit total -que en mismo periodo ha disminuido en 18%- es la priorización de la localización por sobre la habitabilidad de los hogares allegados, quienes prefieren mantenerse en áreas centrales y pericentrales a pesar del hacinamiento y precariedad en que viven. Otra evidencia que sostiene este argumento es el análisis del arrendamiento en la Región Metropolitana, donde se observa que el arrendamiento coincide con los mayores niveles de hacinamiento y peor calidad de la vivienda. Así también, que a mayor presencia de equipamiento urbano (de educación, salud y transporte) la probabilidad de arrendamiento aumenta en casi 90%, no hay dudas; las familias arrendatarias (formales e informales) están privilegiando localización a pesar de vivir en precarias condiciones de habitabilidad, muchas veces sacrificando higiene y privacidad, aumentando riesgo de incendios y las posibilidades de conflicto social debido a la sobreposición de usos en áreas relativamente pequeñas en las que no hay límites entre lo privado, lo común y lo público, multiplicándose los factores de riesgo y conflicto en general.

Particularmente en la Región Metropolitana (40% de la población) se concentra el 53% del déficit cuantitativo nacional y el 61,3% de todos los hogares allegados del país. Se trata de familias que tienden a localizarse no en las periferias, sino que en áreas centrales y pericentrales, pero con muy precarias condiciones de habitabilidad. En el pericentro de Santiago, el 82% de las familias allegadas no quiere cambiarse o no está haciendo nada por moverse a otra vivienda, familias que, por lo demás, en un 94% declaran que les gusta su ubicación. Lo anterior sugiere que, a pesar de ser sujetos de subsidio habitacional para adquirir o arrendar una vivienda, estas personas deciden no hacerlo para mantenerse en sus barrios con familiares y vecinos junto a los bienes públicos que su entorno les entrega.

Esta situación pone en tela de juicio la efectividad de las actuales políticas habitacionales, las que no están resolviendo el problema de los hogares allegados. Se trata de personas que prefieren no recibir el beneficio de una política que eventualmente los desplazaría a otras comunas.

La extensión del límite urbano para generar nuevo suelo no es una posibilidad viable, por tanto, la densificación y regeneración de barrios centrales y pericentrales se presenta como la estrategia para atender este grave y creciente déficit habitacional. Para ello es necesario ajustar los instrumentos de planificación territorial, revisar densidades y normas urbanísticas para aprovechar el potencial de los lotes en áreas pericentrales, fomentando de esta manera una densificación equilibrada acompañada de inversión conjunta en vivienda, espacio público y equipamiento. También se requiere de mecanismos que faciliten la gestión del suelo y su propiedad a través de procesos de apoyo en gestión a los municipios y a los vecinos para regularizar tenencia, dado que sin esto resuelto se hace imposible intervenir.

Es urgente entonces generar mecanismos que reconozcan las necesidades y preferencias de quienes componen este déficit habitacional “crónico”, de lo contrario este problema continuará en aumento mientras quedan subsidios sin utilizar. Abordar este fenómeno urbano con altura de miras y perspectiva de largo plazo es la clave no sólo para combatir el déficit sin más, sino para hacer frente a los nuevos desafíos que hemos asumido como país junto a los miembros de Naciones Unidas en la Cumbre Habitat III, iniciando procesos de regeneración urbana e integración social que son necesarios para la sustentabilidad y el combate de la desigualdad. Urge reemplazar lógicas agotadas de producción de vivienda, pasar de la construcción masiva en periferias a una más densa en áreas centrales, asumir que las familias son diversas y no sólo mono nucleares, donde el allegamiento podría ser co-residencia y la vivienda también ciudad.

Tomando consciencia de estos desafíos, quisiéramos hacer una invitación a las autoridades de nuestro país, a los gremios colegiados, a los gobiernos locales, al gobierno central, al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y a los distintos profesionales del desarrollo urbano en Chile, a consolidar una agenda que priorice acoger este fenómeno social a partir de políticas integradas de densificación media, regeneración urbana e integración. Vemos con buenos ojos la implementación de nuevos instrumentos como el DSn52, las Zonas de Interés Público, la PNDU, pero se requiere establecer consensos en el diagnóstico y visiones comunes que guíen una política robusta que nos permita abordar este déficit histórico sin replicar las prácticas segregadoras que conocemos.

Las instituciones y personas abajo firmantes nos ponemos a disposición de un diálogo abierto y constructivo para avanzar en la construcción de ciudades más integradas, inclusivas, justas y sustentables.

Juan Pablo Urrutia (coordinación comunicado)
Arquitecto, Ma in Public Administration, London School of Economics

Cristián Robertson (coordinación comunicado)
Arquitecto, Ma Building and Urban Design, The Barlett School of Architecture, UCL

Francisco Walker (coordinación comunicado)
Arquitecto

Javiera Martínez (coordinación comunicado)
Constructora Civil

Mario Terán
Director Departamento de Arquitectura Universidad de Chile

Ricardo Trufello
Director Observatorio de Ciudades UC

Ernesto Calderón
Director Departamento de Urbanismo Universidad de Chile

Paola Jirón
Directora Instituto de la Vivienda Universidad de Chile

Antonio Liphay
Director Magíster Proyecto Urbano Universidad Católica

Rodrigo Tapia
Director Laboratorio 9X18

Ignacio Irarrázaval
Director Centro de Políticas Públicas UC

Alberto Fernández
Director de Escuela de Arquitectura, Universidad de Chile

Francisco Quintana
Director Escuela de Arquitectura Universidad Católica

Pablo Allard
Decano Facultad de Arquitectura Universidad del Desarrollo

Roberto Burdiles
Decano Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, UBB

Miguel Ángel Gálvez
Director Departamento de Arquitectura, UTFSM

Jorge Hoehmann
Director de Escuela de Arquitectura, Universidad Mayor

Humberto Eliash
Presidente Colegio de Arquitectos de Chile

Claudio Arce
Presidente Colegio de Arquitectos Delegación Concepción

Claudio Carrasco
Presidente Colegio de Arquitectos Delegación Valparaíso

Ignacio Hernández
Presidente Asociación de Oficinas de Arquitectura de Chile

Gonzalo Durán
Alcalde Municipalidad de Independencia

Claudio Castro
Alcalde Municipalidad de Renca

Felipe Alessandri
Alcalde Municipalidad de Santiago

Carolina Leitaó
Alcaldesa Municipalidad de Peñalolén

Juan Ignacio Latorre
Senador

Osvaldo Urrutia
Diputado

Jaime Bellolio
Diputado

Matias Walker
Diputado

Vlado Mirosevic
Diputado

Natalia Castillo
Diputada

Gonzalo Winter
Diputado

Miguel Crispi
Diputado

Girgio Jackson
Diputado

Catalina Pérez
Diputada

Renato Garín
Diputado

Luis Eduardo Bresciani
Ex Presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano

Claudio Orrego
Ex Intendente de Santiago

Carolina Tohá
Ex Alcaldesa de Santiago

Gabriela Elgueta
Ex SECLPA Peñalolén Ex SECPLA Santiago

Dario Oyarzún
Jefe Departamento de Vivienda I.M. Renca

Carlos Maillet
Director de Patrimonio I.M. Santiago

Sara Campos
Gerencia de Vivienda I.M. Peñalolén

Felipe Arteaga
Director Ejecutivo Fundación Vivienda

Nemo Castelli . SJ
Capellán Fundación Vivienda

Sebastián Bowen
Director Ejecutivo Techo

Juan Cristóbal Beitya
Capellán Techo

Pilar Goycoolea
Directora ejecutiva Urbanismo Social

Alberto Texidó
Presidente Corporación Metropolitana

Javier Morales
Director Ejecutivo Junto Al Barrio

Gonzalo Undurraga
Presidente Plan Cerro

Catalina Justiniano
Representante Organizaciones Sociales CNDU

Gabriel Lagos
Director Ejecutivo Constructora Consolida

*FUENTES CONSULTADAS

CASEN 1996 a 2015, MIDEPLAN
CENSO 2002 y 2017, INE

Documento de trabajo "El subsidio al arriendo como instrumento de integración social funcional", Carolina Soto 2018
Documento de trabajo "Caracterización del allegamiento en el área pericentral de Santiago", Juan Pablo Urrutia 2018