

Política, dignidad y crisis habitacional

Author : Pablo Paniagua

La [Cámara Chilena de la Construcción \(CChC\)](#) presentó un informe de la crisis habitacional chilena preocupante. El informe señala que se necesitarían nada menos que 31 años para satisfacer las necesidades habitacionales de las 84.000 familias de ingresos bajos que residen en Santiago y que hoy se encuentran en condiciones de hacinamiento. El mensaje es categórico: debemos transformar la actual crisis habitacional en una prioridad, para poder acelerar el ritmo en la entrega de soluciones habitacionales. Ante esta situación, el presidente de la CChC, Antonio Errázuriz, señaló que “estamos ante una crisis habitacional y muchas personas sufren a diario la mala calidad de los barrios donde viven”. Esta es una de las crisis más agudas que tenemos como país, por lo que merece ser analizada en detalle en estas líneas.

"Se necesitarían nada menos que 31 años para satisfacer las necesidades habitacionales de las 84.000 familias de ingresos bajos que residen en Santiago y que hoy se encuentran en condiciones de hacinamiento. El mensaje es categórico: debemos transformar la actual crisis habitacional en una prioridad."

Existen 84 mil familias que son consideradas en el reporte como “allegadas”, y que son definidas como aquellas familias que comparten una vivienda con otro núcleo familiar, y, por ende, presentan un nivel de hacinamiento medio o crítico, sin posibilidad de poder cambiar su precaria condición. Si se consideran solo a las familias “allegadas” pertenecientes a los ingresos medios, el número es de 104.000 familias adicionales en Santiago. Para este grupo, el estudio estima que se necesitarían de 17 años para poder solucionar la demanda por vivienda que este grupo posee.

El problema de nuestra crisis habitacional es grave y posee tres aristas importantes:

La primera arista es que existe una brecha insostenible entre demanda y oferta habitacional. Es decir, la demanda habitacional en Chile es hoy largamente superior a la oferta disponible. La segunda es que la desigualdad en la distribución de la oferta habitacional es abismal. Como sabemos, la oferta habitacional, en general, es considerablemente menor a la demanda de vivienda, por lo que hay un desequilibrio en el mercado habitacional. Al revisar con más detalle esto, podemos ver que las familias de ingresos bajos y de ingresos medios son las más afectadas, ya que estas solo pueden acceder a una porción ínfima del mercado habitacional.

El estudio de la CChC estima que esto es “especialmente crítico para las de ingresos bajos, que solo pueden acceder a un 1% de la oferta total”. En simple, las familias de ingresos bajos —que representan el 43% de todas las familias que viven en condición de “allegadas”— pueden acceder sólo al 1% de la oferta de vivienda. Asimismo, la mitad más pobre de aquellas familias de ingresos medios en condición de “allegadas” (que representan el 36% de todas las familias allegadas), pueden acceder solo a un 10% de la oferta habitacional. En síntesis, según el estudio, el 79% más pobre de todas las familias “allegadas” puede acceder a solo un 11% de todo el mercado habitacional. Una condición de desigualdad de mercado evidente.

Más preocupante aún es que el informe señala que, si consideramos tanto el mercado de propiedad como el mercado de arriendo, entonces el “95% de todas las familias allegadas tienen dificultades o no pueden acceder a soluciones de mercado”. De esta manera, nos encontramos con uno de los paradigmáticos ejemplos del problema de nuestra modernidad nacional: que existe un segmento de familias que son demasiado pobres para acceder a los beneficios del mercado, pero que, a su vez, son también olvidadas por las políticas públicas del Estado. Estas familias se encuentran en una situación de desamparo de provisión de servicios públicos y privados; en este caso, son demasiado pobres para acceder al mercado inmobiliario y, por otro lado, el Estado no ha generado buenas políticas públicas para enmendar dicha situación. Esta realidad entonces nos lleva a la tercera arista: deficientes políticas públicas.

La tercera arista tiene relación con que existe un problema de política pública asociado a los subsidios relevantes para solucionar esta crisis. La mayoría de estas familias con necesidad habitacional necesitan de una ayuda del Estado para poder acceder a la vivienda, pero los subsidios diseñados son insuficientes. De hecho, el gerente de estudios de la CChC, Javier

Hurtado, reconoce que “el 95% de estos hogares necesita el apoyo del Estado para acceder a una vivienda. Por eso las familias de menores ingresos tienen a su disposición el programa [subsidi] DS49 y, para las familias de ingresos medios, existe el DS01, DS19 y el subsidio de arriendo”. El problema, señala Hurtado, es que “si observamos la evolución de estos [subsidi] en los últimos cinco años, vemos que en el período se materializaron, en promedio cada año, menos de 3.000 subsidi] DS49 y poco más de 6.000 subsidi] para familias de ingresos medios”.

Este problema de la lentitud en la entrega de soluciones a través de subsidi]s, es en parte producto de que dichos subsidi]s se encuentran hoy mal diseñados: generan una discordancia entre la real necesidad de las familias y el diseño de los subsidi]s habitacionales. Por ejemplo, el informe señala que el 60% de los hogares que forman parte de las familias “allegadas” de bajos ingresos son hogares unipersonales o uniparentales, pero que estos pueden acceder a subsidi]s DS49, contemplados para poder adquirir viviendas de dos a tres dormitorios. Existe aquí una inconsistencia entre el subsidio diseñado y la real necesidad habitacional de estos hogares.

Ahora bien, ¿cómo podemos hacer frente a esta crisis? Primero podemos echar mano a las 20 propuestas surgidas dentro del “Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad” convocado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que puede servir de punto de partida para poder abordarla. Segundo, hay que poner los esfuerzos en donde se generaría mayor impacto para ampliar la política habitacional. El foco debería centrarse en tres elementos claves: 1) nuevos mecanismos de financiamiento y subsidio hacia la demanda que sean más congruentes con la realidad de las familias; 2) aumentar la disponibilidad de suelo para uso habitacional y modificar integralmente las normativas de constructibilidad actuales y sus planos reguladores, de manera tal que podamos evitar que los municipios veten la creación de viviendas sociales y se pueda agilizar los trámites de cambios de suelo; y, 3) nuevas políticas de infraestructura pública, para mejorar los entornos urbanos de aquellas comunas con escasas oportunidades, de manera que se incentiven las inversiones privadas en dichas comunas con escasa oferta habitacional.

En último lugar, resulta sorprendente que gente como el Senador Juan Ignacio Latorre (RD) y otros políticos del Frente Amplio —sector que estaría tan preocupado por la dignidad— hayan rechazado en mayo el proyecto de Integración Social y Urbana; porque, según el Senador, esta crisis, es un debate que “se debe dar en el proceso Constituyente o en un próximo gobierno transformador”. Es decir, cerca de 27 mil familias que llevan años esperando por una solución, van a tener que seguir esperando o a una nueva Constitución o a un nuevo gobierno “transformador” para poder solucionar sus problemas; ya que, para muchos, las razones políticas

e ideológicas priman por sobre la angustia de nuestros compatriotas. Con dicha actitud difícilmente la política podrá hacerle frente a esta crisis y, por consecuencia, estaremos sembrando las semillas de nuestro próximo estallido social.

.

.

.