

**“El Estudio del Déficit Habitacional en la Política Pública Chilena:
Necesidades de perfeccionamiento de cara a los desafíos de
ciudad, barrio y ciudadanía regional”.**



Formulación metodológica de seminario
Políticas públicas y gestión

Oscar Vallejos Mena

Profesor guía: Camilo Arriagada

Índice de Contenidos

1. Introducción.....	4
1.1. Planteamiento del problema.....	4
1.2. Formulación de la investigación.....	7
1.2.1. Pregunta general.....	8
1.2.2. Hipótesis general.....	8
1.2.3. Objetivo general.....	8
1.2.4. Objetivos específicos.....	8
2. Marco teórico.....	9
2.1. Definición del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo	10
2.1.1. Déficit habitacional cuantitativo.....	10
2.1.2. Déficit habitacional cualitativo.....	11
2.2. Problemática no resuelta del allegamiento.....	12
2.2.1. Allegamiento como demanda de vivienda nueva.....	13
2.2.2. Allegamiento como demanda de mejoramiento.....	13
2.3. Noción de déficit urbano-habitacional y desarrollo urbano.....	14
2.3.1. Déficit urbano habitacional.....	14
2.3.2. Desarrollo Urbano integrado según la PNDU.....	15
2.4. Etapas de la política habitacional y sus mediciones respectivas de déficit.....	16
2.4.1. Etapa I : 1990 - 2000.....	16
2.4.2. Etapa II : 2000 - 2010.....	17
2.4.3. Etapa III : 2010 - 2020.....	18
2.5. Nuevas problemáticas que desafían a la política y a la medición	20
2.5.1. Segregación.....	20
2.5.2. Pandemia Sanitaria.....	20
2.5.3. Subarriendos precarios.....	21
2.5.4. Campamentos.....	22
3. Marco metodológico.....	23
3.1. Tipo de estudio.....	24
3.2. Instrumentos y técnicas.	24
3.2.1. Encuesta de percepción sobre evolución del déficit habitacional en Chile.....	24
3.2.2. Análisis de prensa.....	25
3.2.3. Entrevista a expertos del área.....	25
4. Resultados	27
4.1. Análisis de prensa.....	28
4.1.1. Causas del déficit habitacional.....	28
4.1.2. Sistema subsidiario.....	31
4.1.3. Campamentos, hacinamiento y allegamiento.....	34
4.1.4. Arriendo y subarriendo precario.....	37
4.2. Análisis de encuesta de percepción sobre evolución del déficit habitacional en Chile.....	41
4.2.1. Situación habitacional actual.....	42
4.2.2. Condiciones de los materiales de vivienda de las familias allegadas.....	43
4.2.3. Condiciones de vida de personas que viven hacinadas.....	44
4.2.4. En relación a los inmigrantes.....	45
4.2.5. Razones por las que ha aumentado el déficit habitacional en Chile.....	46
4.2.6. Aumento de los campamentos en Chile.....	47

4.2.7	Prioridad de atención del déficit habitacional.....	48
4.2.8	Nueva Constitución y capacidad de respuesta del déficit habitacional.....	48
4.2.9	Cambios en la política pública chilena.....	49
4.2.10	Lo más importante para una vivienda adecuada.....	51
4.3.	Análisis de Entrevista a expertos del área.....	54
4.3.1.	Déficit habitacional y su evolución.....	54
4.3.2.	Sistema subsidiario.....	56
4.3.3.	Utilización de cifras regionales.....	56
4.3.4.	Gobiernos regionales y atribuciones.....	57
4.3.5	Campamento, allegamiento y hacinamiento.....	57
4.3.6	Arriendo y subarriendo.....	58
4.3.7.	Mejoramientos para el déficit urbano y habitacional	58
5.	Conclusiones.....	64
6.	Referencia.....	69
7.	Anexos.....	75

Índice de tablas y gráficos.

Gráfico 1: Déficit habitacional, evolución 2015-2017 (Total país - deciles I al X)

Gráfico 2: Composición del déficit habitacional cuantitativo según tipo de requerimiento (1996 - 2017)

Gráfico 3: Número de familias en campamento

Gráfico 4: Relación precio de la vivienda contra remuneraciones 2010 - 2018

Gráfico 5: Participación por zona

Gráfico 6: Rango etario

Gráfico 7: Género

Gráfico 8: Nivel educacional

Gráfico 9: Situación habitacional actual

Gráfico 10: Percepción del déficit habitacional en Chile

Gráfico 11: Condiciones de los materiales de vivienda

Gráfico 12: Condiciones de vida de personas que viven hacinadas

Gráfico 13: Condiciones de vivienda de los inmigrantes

Gráfico 14: Efectos del incremento de migrantes en Chile

Gráfico 15: Razones del aumento del déficit habitacional en Chile

Gráfico 16: Razones del aumento de campamentos

Gráfico 17: Prioridad de atención del déficit habitacional

Gráfico 18: Capacidad de respuesta al déficit habitacional

Gráfico 19: Opciones de cambio de la política pública chilena

Gráfico 20: Lo más importante de una vivienda adecuada

Tabla 1: Concentración del déficit habitacional en Chile, según CASEN 2017.

Tabla 2: Plan de entrevistados

Tabla 3: Proyección subsidios

Tabla 4: Síntesis de tópicos destacados por tema

Tabla 5: Síntesis tendencias de opinión sobre causas y evolución del déficit habitacional

Tabla 6: Síntesis de propuestas de ideas para las políticas públicas de vivienda

Tabla 7: Plan de entrevistados acotado

Tabla 8: Déficit habitacional y evolución

Tabla 9: Arriendo y subarriendo precario

Tabla 10: Campamentos, allegamiento y hacinamiento

Tabla 11: Cifras y gobiernos regionales

Tabla 12: Sistema subsidiario

Tabla 13: Mejoramientos del déficit urbano y habitacional

Mapeo 1: Déficit habitacional y desarrollo inmobiliario en Santiago

1. Introducción.

1.1. Planteamiento del problema.

Desde el proceso de industrialización del siglo XIX en el país, podemos ver grandes problemas habitacionales como la precariedad de la vivienda y de la vida, también el hacinamiento, surgidos a partir de la urbanización acelerada de las ciudades, donde el crecimiento urbano y la producción de viviendas se ha resumido a soluciones masivas y genéricas producidas por el mercado inmobiliario mayoritariamente, gestión que ha generado un aumento del déficit habitacional, lo cual ha traído grandes consecuencias a las formas de habitar y producir, que por consiguiente, va a influir en la manera que entendemos el déficit habitacional y la forma que tenemos para medir esta problemática.

En las políticas habitacionales chilenas, la problemática del déficit habitacional, ha sido tratada desde un punto de vista cuantitativo y otro cualitativo, el primero abunda en las últimas tres décadas y se trata de estimar las nuevas unidades necesarias para que exista una relación uno a uno entre viviendas adecuadas y familias allegadas que necesitan alojamiento determinando las viviendas en adecuadas e inadecuadas desde el punto de vista de estándares mínimos (Arriagada, C. 2003b, pág. 8), estándares que consideran la vivienda como un bien de consumo más que un bien social, donde se prioriza la optimización de los recursos y espacios por sobre la calidad de vida. El segundo, incorporado últimamente, “se refiere a las viviendas particulares que deben ser mejoradas en sus atributos de materialidad, servicios y/o espacio” diagnosticados con información sobre la tipología, materialidad, dotación de servicios y densidad de los recintos habitables” (Arriagada, C. 2002, pág. 8), aspectos que tienden a enfocarse en una mirada más social apuntando a las condiciones en que se habita pero que aún está endeble frente al desarrollo técnico y específico de estos aspectos y las nuevas problemáticas surgidas que afectan la forma de habitar, por ende, generadoras de déficit habitacional.

A pesar de la construcción masiva de viviendas, de la evolución de las evaluaciones metodológicas para medir el déficit y la oferta de gran diversidad de programas. Desde el año 2010 se ha evidenciado que no ha disminuido el déficit habitacional en el país. Esto lo podemos ver principalmente en las grandes ciudades del país, en especial Santiago. No se ha logrado detener esta problemática, el déficit habitacional enfrenta el problema desde las consecuencias, sin atender necesariamente las causas, la causa del problema de la vivienda es la pobreza y la exclusión. “los chilenos viven pensando en su vivienda y los más pobres en cómo obtener una digna”, además, las malas condiciones de habitabilidad generadas luego requieren de intervenciones gubernamentales para su mejora o su eliminación.

Gráfico 1: Déficit habitacional, evolución 2015-2017 (Total país - deciles I al X)



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

En relación a lo anterior, esto tiene que ver debido a que el Estado opera en base a políticas centralistas y sectoriales, en donde Santiago es el centro de la gestión y producción residencial y como hemos visto no ha presentado resultados positivos, por el contrario, ha reflejado importantes problemas sociales y habitacionales, como es la segregación y desigualdad en distintas dimensiones. Situación que refleja en distinta escala lo que ocurre a nivel **regional**, donde las políticas centralistas han generado graves desigualdades en el resto de las regiones con respecto a la Región

Metropolitana, de aquí radica la importancia de descentralizar la gestión de la vivienda, para poder de esta manera tener mayor certeza sobre la concentración regional del déficit habitacional, mejorando los mecanismos de medición para poder realizar políticas que permitan abordar el tema de una manera íntegra y equilibrada, para operar desde ahí y no desde una mirada centralista y desde lo que ocurre en las grandes ciudades.

Tabla 1: Concentración del déficit habitacional en Chile.

REGIÓN	POR UNIDADES	% RESPECTO DE SU POBLACIÓN	% RESPECTO DÉFICIT TOTAL NACIONAL
Arica y Parinacota	9.273	15%	1,3%
Tarapacá	23.007	18%	3,1%
Atacama	18.962	18%	2,6%
Antofagasta	25.568	12%	3,5%
Coquimbo	66.648	13%	5%
Valparaíso	72.489	10%	9,8%
R. Metropolitana	314.488	11%	42,5%
O'Higgins	26.018	7%	3,5%
Maule	36.978	9%	5%
Biobío	61.021	10%	8,3%
Araucanía	61.021	11%	6%
Los Ríos	12.195	9%	1,6%
Los Lagos	29.565	9%	4%
Aysén	3.172	8%	0,4%
Magallanes	3.601	6%	0,5%

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción, según CASEN 2017.

Desde el año 2000 se ha tomado creciente conciencia que el déficit habitacional debe ser visto con relación a la ciudad como un déficit urbano habitacional. La política nacional de desarrollo urbano viene a formalizar esta perspectiva en el objetivo de la integración social urbana. En la actualidad, los intentos por superar el déficit se han visto afectados por nuevas circunstancias, el estallido social y la pandemia del COVID 19, los que han esclarecido otros factores que inciden en la habitabilidad dentro de la ciudad y que son generadores de déficit. Todas estas situaciones apuntan a la necesidad de evaluar necesidades de mejoramiento de la medición del déficit habitacional en su relación con el territorio urbano y crear respuestas al déficit cualitativo en el marco de estrategias de regeneración de barrios.

El estallido social nos mostró la necesidad de contrarrestar la segregación y la desigualdad existente en la ciudad, conceptos que vuelven deficiente la habitabilidad, puesto que no existe una integración urbana de los proyectos de vivienda con el resto de la ciudad debido a su localización, dificultando la movilidad dentro de ésta y dificultando la accesibilidad a equipamientos, servicios e infraestructura pública esenciales para promover el desarrollo social equitativo, lo que lleva a cuestionarnos cuáles son las condiciones mínimas de acceso a la ciudad que debieran estar aseguradas para que la habitabilidad de la vivienda no se vuelva deficiente.

Con la pandemia del COVID 19 se revelaron los problemas de producción masiva de la vivienda; el tamaño reducido y la mala calidad de las casas, las cuales nunca consideraron las condiciones en las que se habitan, siendo comprometida la convivencia familiar y la salud mental, ya que, la pandemia genera inseguridad social y económica, y la cuarentena incrementa los conflictos familiares, que pueden desencadenar en problemas de violencia, el tener que compartir espacios, limita el desarrollo personal. También demuestra la vulnerabilidad frente a problemas sanitarios, los espacios reducidos, la mala iluminación natural, la mala ventilación de los espacios y la humedad, factores que se vuelven perjudiciales y no colaboran en prevenir la enfermedad y resguardarse de ella, ya que la vivienda es la primera línea de

defensa y protección frente a esta enfermedad, revelando la fragilidad de la política habitacional que ha tratado el déficit con medidas que benefician al mercado inmobiliario y comprometen la calidad de vida.

Además estos acontecimientos, disminuyen la estabilidad económica de los hogares, generando muchos asentamientos informales ubicados en zonas de riesgo, con servicios insuficientes, vulnerables ante amenazas naturales como terremotos, lluvias e inundaciones. El factor geográfico no es considerado para medir el déficit habitacional y es un aspecto que entrega seguridad a la vivienda. También muchos de estos asentamientos no poseen dotación de las instalaciones básicas y condiciones térmicas, volviéndose vulnerables frente a problemas sanitarios como la pandemia y a la comodidad para enfrentarla. Esto demuestra el problema inicial del déficit, que es el acceso a una vivienda, la cual se imposibilita a medida que las condiciones económicas son más desfavorables, creando el escenario antes mencionado y otro escenario informal de arriendos y subarriendos con precios abusivos y con calidad de vida indigna.

Todo lo anterior demuestra que los criterios considerados para medir el déficit habitacional no están respondiendo a los verdaderos requerimientos y necesidades que exige la sociedad chilena, mostrando un quiebre en la percepción de la vida, donde incorporar otros factores, como nuevos aprendizajes para el futuro se vuelve pertinente, además con el estallido se formó la idea de “hasta que la dignidad se haga costumbre” como bandera de lucha, generando una primicia para considerar en el marco de la Nueva Constitución y en las próximas elecciones presidenciales, en especial sobre el tema de la vivienda, donde se ha promovido que ésta sea un derecho, para direccionar un futuro con mayor perspectiva social, donde se promueva la vivienda digna, el hábitat sostenible, la integración de la vivienda con el resto de la ciudad, tener estándares dignos, donde el estudio de la medición del déficit habitacional se potencie, generando un diagnóstico del territorio urbano mejor desarrollado y más preciso, para crear mejores soluciones que orienten la habitabilidad a formas más equilibradas e integradoras y permitan gozar de una calidad residencial adecuada.

Referido a esto último, ya en proceso las elecciones presidenciales 2021, los candidatos se han hecho presente con sus programas, los que incluyen los temas de vivienda y ciudad, en relación y sobre todo al aumento del déficit habitacional del último tiempo, que es el principal eje a tratar, donde la relevancia del voto también va ligada con la responsabilidad de decidir bajo qué direcciones queremos solucionar o llevar estas problemáticas y sobre qué ideas políticas se ve mejor proyectado el futuro. Dado esto, las 4 primeras mayorías de la 1era vuelta presidencial nos muestran distintas perspectivas e importancia sobre el tema habitacional, también distintas alternativas como abordarlo, se destaca el reconocimiento del problema habitacional no solo desde la vivienda sino también desde la ciudad.

Por un lado, el candidato Gabriel Boric, en términos generales, sobre vivienda, propone que sea reconocida como un derecho humano principalmente, que se diversifiquen las formas de acceso a ésta, que el Estado tome un mayor rol en la producción de viviendas, que aumente a 65.000 viviendas por año, que haya una política para el arriendo a precio justo, además complementar esto con ferreterías populares. Sobre la ciudad, quiere robustecer el banco de suelo público, generar propuestas de planes maestros que permitan la integración territorial y apoyar iniciativas de gestión barrial para mejorar el hábitat. (SERVEL 2021.)

Por otro lado, el candidato José Antonio Kast, sobre vivienda propone garantizar el acceso a la vivienda para grupos excluidos, generar programas que faciliten la movilidad en la ciudad, que haya una participación relevante del inversionista privado, crear un subsidio adicional o total para chilenos, con 2 o más hijos y legalmente casados, para fomentar la natalidad de las mujeres chilenas. Sobre ciudad, quiere generar programas de regeneración urbana y subsidios a la localización y generar mesas de coordinación urbana para consensuar inversiones. (SERVEL 2021.)

Otro candidato con mayoría de votos fue Franco Parisi, quien propone que el derecho a la vivienda debiera ser garantizado por el Estado, mejorar la calidad de vivienda con mayores superficies y tener un sistema de subsidios mucho más eficiente y flexible. Con respecto a la ciudad, propone que se potencie el banco de suelo, priorizando la construcción de viviendas sociales, aumentar las áreas verdes con valor agregado y fomentar el deporte y vida sana en los barrios y centros urbanos.

El cuarto candidato con mayoría de votos fue Sebastián Sichel, quien sobre la vivienda, propone que la reducción del déficit habitacional sea vía los subsidios DS 49 y DS19, que se facilite el acceso a la banca y se flexibilicen los créditos

hipotecarios, también quiere densificar zonas comunales y construir en altura. Con respecto a la ciudad, quiere reforzar y potenciar el banco de suelo del MINVU, quiere crear 200 centros cívicos barriales, apoyar iniciativas de gestión barrial, desarrollar nuevos parques y plazas sustentables y descentralizar las ciudades. (SERVEL 2021)

Dado lo anterior, el problema habitacional tiene muchos factores importantes que se debieran considerar y ha demostrado que las formas actuales en las que se está operando no son suficientes, es más, muestran un agotamiento, así lo ve una gran parte de la población y de igual forma algunos de los candidatos que proponen más bien cambios en las estructuras políticas y en las ideas bases del tema para poder solucionar el déficit habitacional, mientras que por otro lado, aún hay candidatos y personas que siguen creyendo que el mecanismo sigue funcionando y solo hay que hacer leves mejoras para poder abordarlo completamente. De estas opciones, se va a decidir el futuro del problema habitacional, donde todo lo antes mencionado está en juego y donde es pertinente evaluar la situación desde la multidimensionalidad del problema para hacer frente y poder entregar soluciones de acuerdo a las reales necesidades y requerimientos que surgen a partir del habitar.

1.2. Formulación de la investigación.

Con el retorno a la democracia la política pública Chilena tuvo importantes cambios que se reflejaron en los estudios de la medición del déficit habitacional y a la forma en que esto se desarrolló para poder contrarrestar dicha problemática. Sin embargo en las últimas tres décadas no han habido cambios sustanciales, incluso se ve un crecimiento de los problemas habitacionales, la medición no ha logrado atender todos los aspectos que generan déficit (Déficit cuantitativo como parte del déficit urbano habitacional y generación de estrategias de atención local del déficit cualitativo), agravando esto y dando soluciones que no permiten prevenir esta situación. Estamos en presencia de un aumento considerable de los campamentos en el país, quienes a pesar de todos los catastros realizados son pocas las soluciones que se les da, incluso muchas veces las medidas tomadas frente a estos casos son persecutorias y de desalojo, lo que no contribuye a solucionar el problema. También existe una gran presencia de personas que viven hacinadas y allegadas, a las cuales no hay mayor diagnóstico que identifique las necesidades y requerimientos de estos grupos. Además, las alzas del valor del suelo, las alzas de precio de la vivienda en propiedad y en arriendo, están dejando sin oportunidades a las familias y están siendo los factores que permiten el incremento del déficit habitacional.

Además de lo anterior el problema habitacional refleja la segregación y desigualdad con la que se formaron las ciudades, creando subproblemas de accesibilidad a servicios, equipamiento e infraestructura que limitan el desarrollo, es decir, la inaccesibilidad a la ciudad también es un factor que vuelve deficiente la vivienda. De igual manera esta desigualdad se ve a nivel regional, donde el centralismo del Estado, no permite un reconocimiento del territorio, sino que opta por las mismas soluciones sin importar el contexto geográfico y social.

A esto se le suma los acontecimientos recientes del llamado “estallido social” y la pandemia del Covid-19, que terminaron por resaltar las problemáticas habitacionales existentes, nos han mostrado la peor cara de la moneda, la peor cara de la carencia en la vivienda y de las condiciones de vida en la que habita gran parte de la población chilena, y con ello la necesidad de perfeccionar los sistemas de medición del déficit habitacional para guiar la política pública.

1.2.1. Pregunta general.

¿Cómo la Política pública Chilena ha abordado la medición del Déficit habitacional? ¿Cuáles son las oportunidades o aspectos a considerar para mejorar el estudio de la medición del déficit habitacional en Chile? Considerando los problemas habitacionales de la segregación a los que se ha sumado el “Estallido Social”, el arriendo precario y pandemia Covid-19 y los nuevos desafíos que enfrenta el país con una nueva constitución.

1.2.2. Hipótesis general.

En las últimas tres décadas el problema del déficit habitacional en Chile reconoce tres etapas que nos permitirán entender y analizar las formas de estudiar y medir esta problemática, que a pesar de esto sigue incrementándose; etapas I) 1990-2000. (MIDEPLAN mide el allegamiento pero el MINVU carece de metodología oficial) II) 2000-2010. (El MINVU crea una metodología oficial de medición del déficit para grupos vulnerables y establece metas regionales con programas) III) 2010-2020. (Vuelve a crecer el déficit habitacional y el Plan Nacional de Desarrollo Urbano establece la necesidad de incluir el entorno de la vivienda y que las mediciones de déficit sean parte de sistemas de planificación urbana integrada). El “estallido social” enfatizó el problema de la segregación y desigualdad y la pandemia develó la vulnerabilidad sanitaria y habitacional.

1.2.3. Objetivo general.

Sistematizar la experiencia Chilena de medición del déficit habitacional de las últimas tres décadas y evaluar las necesidades de perfeccionamiento de esta metodología de acuerdo a la opinión de expertos sobre los nuevos desafíos de la vivienda y el hábitat del país, con especial atención del manejo del Déficit a escala Regional donde existen importantes desigualdades, a la par con la agenda pública y electoral que enfatiza la necesidad de descentralización regional.

1.2.4. Objetivos específicos.

- 1) Sistematizar mediante revisión bibliográfica las tres etapas de la metodología de la medición del déficit habitacional en la política pública chilena: 1990-2000, 2000-2010, 2010-2020. E Ilustrar las cifras de cada periodo mediante revisión de estadísticas Minvu y CASEN, complementado por análisis de prensa, revisión de conferencias online y artículos.
- 2) Consultar a la ciudadanía mediante encuesta Google Forms sobre su percepción de la evolución del déficit Habitacional y los principales problemas existentes en la actualidad, ligado a la pandemia, ciudad y barrio.
- 3) Consultar a expertos las necesidades de actualización de la medición del déficit habitacional surgidas por el estallido social y pandemia,

2.

Marco teórico.



2. Marco teórico.

En el siguiente capítulo se desarrollarán las definiciones de los conceptos claves involucrados en la problemática de estudio y consideraciones teóricas que sustentan la investigación.

2.1. Definición del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo.

Para introducirnos en la problemática de estudio es necesario definir el concepto principal desde sus dos aristas, por un lado tenemos el déficit habitacional cuantitativo y por el otro tenemos el déficit habitacional cualitativo, los que van a interactuar para determinar la necesidad de vivienda existente, tanto para la producción de vivienda como a la consolidación, mantención y reparación del parque habitacional existente.

2.1.1. Déficit habitacional cuantitativo.

El déficit cuantitativo se define de manera oficial a partir de lo que estableció el MINVU y comprende el número total de viviendas que se requiere construir o proveer para entregar una solución a hogares y familias que no disponen de una vivienda (hogares allegados y núcleos secundarios hacinados y económicamente independientes) y reemplazar aquellas viviendas que no alcanzan un estándar mínimo de habitabilidad (viviendas irrecuperables, diagnosticadas en base a su materialidad y tipología)(MINVU, 2004.) Tabla de categoría aceptable o irrecuperable según tipo de vivienda, **ver anexo 1.**

Para esto primero tenemos que entender como base que es lo que consideran los conceptos de **hogar y familia** dentro del allegamiento y además de entender las dos aristas que tiene este problema, que son; allegamiento interno y externo.

El primer concepto entonces hace referencia al hogar, un hogar en esta materia se considera como el grupo que cocina y comen juntos, es decir dentro de una vivienda pueden existir más de un hogar y estos hogares poseen un presupuesto independiente respecto del hogar receptor (MINVU, 2004). Mientras que el concepto de familia, alude al núcleo familiar, es decir, los núcleos conforman un grupo familiar integrado a otro hogar (MINVU, 2004), quienes generalmente por motivos económicos viven allegados para poder de manera colaborativa mantener una vivienda.

Por otro lado, el **allegamiento externo** se refiere a la presencia en la vivienda de más de un hogar. A grandes rasgos el allegamiento externo se establece restando al número de Viviendas el número de Hogares. Los datos sobre hogares que ofrecen los censos en Chile tienen la dificultad de que, si bien se determina con relativa facilidad el número de hogares allegados, es imposible identificar el hogar quien es receptor respecto de los otros, por que los datos que se levantan a través de la cédula censal no establecen dicha distinción (MINVU, 2004).

El allegamiento interno entonces es la constatación de una unidad al interior del hogar (núcleo). La identificación de núcleos familiares secundarios es un insumo fundamental de los estudios de determinación de déficit habitacional...el MINVU se ciñó estrictamente a la propuesta técnica de CELADE donde el punto de partida de la metodología es la identificación de los tipos de hogar, y los tipos de parientes que los componen, para proceder a la identificación de núcleos según la variable parentesco con el jefe de hogar.

Entonces para resumir esto, el allegamiento externo son los hogares allegados y el allegamiento interno son los núcleos allegados, para entender esto mejor, dirigirse al **Anexo 2** donde se adjunta un esquema realizado por la CELADE en 1996, el cual explica las distintas modalidades del allegamiento.

Para la determinación de estos componentes la metodología del MINVU se basa en el Censo y la encuesta CASEN, cuya medición exige seleccionar información para determinar cuáles son las viviendas que deben ser repuesta y procesar información que señale la magnitud de cohabitación de hogares y de presencia de núcleos familiares secundarios, para determinar las relaciones de parentesco y la características de los núcleos, y así poder distinguir dentro de estos grupos quienes realmente tienen la necesidad de una vivienda nueva. Esta identificación de núcleos familiares demandantes

de vivienda exige asumir supuestos o convenciones respecto a condiciones de tamaño, capacidad económica u otro factor predictor de necesidad insatisfecha de vivienda independiente (Arriagada, C., 2003b, pág. 9).

La identificación y cuantificación de los núcleos familiares requirentes de vivienda es una materia de gran complejidad metodológica y conceptual, no todos los núcleos familiares secundarios son requerimientos de vivienda; (...) y los que se considera que constituyen una necesidad de atención prioritaria, es considerando dos aspectos: que la necesidad habitacional aumenta en presencia de carencias habitacionales, específicamente el hacinamiento y que al interior del allegamiento interno existe un subconjunto que constituyen familias extensas (y no tiene capacidad de solventar una vida independiente), versus otros grupos familiares que son requerimientos de vivienda por poder conformar potenciales hogares en el corto plazo. (MINVU, 2004, pág. 13).

Desde esta última perspectiva, las etapas para la identificación de núcleos familiares secundarios requirentes de vivienda fueron los siguientes:

1. Estudio de los Núcleos Secundarios según situación de hacinamiento: Con base en dichos antecedentes, el cálculo de requerimientos supone que los núcleos secundarios constituyen un déficit habitacional cuando se ven afectados por problemas de hacinamiento. Se descuentan en consecuencia los núcleos que viven sin hacinamiento, y se cuentan aquellos núcleos secundarios que viven en hogares con hacinamiento medio y crítico conforme a los estándares de medición de esta variable que propone CELADE/ONU.

2. Estudio de los núcleos secundarios hacinados según posibilidad de constituir hogares. Establecidos los núcleos secundarios afectados por problemas de hacinamiento, estos fueron estudiados según su situación de vulnerabilidad. Ello de manera de poder diferenciar un grupo que tiene capacidad de vida independiente y por tanto suma en el cómputo de demandas de vivienda nueva, versus otros casos que debe ser atendidos por proyectos de ampliación en el terreno al carecer de condiciones para independizarse. La vulnerabilidad fue estudiada a través del índice de Dependencia Económica del Hogar, que es una razón entre cargas y ocupados. Se contabilizaron núcleos secundarios hacinados que forman parte de hogares cuyo índice de dependencia económica bajo y moderado, lo que define el grupo de núcleos que reúnen necesidad habitacional y posibilidades de solventar una vivienda en forma independiente; versus núcleos secundarios, con un problema de hacinamiento, pero que forman parte de hogares donde los niveles de carga económica impedirían separar familias. (MINVU, 2004, pág. 13).

2.1.2. Déficit habitacional cualitativo.

El déficit cualitativo, también definido de manera oficial por el MINVU, abarca el conjunto de requerimientos de mejoramiento, ampliación y dotación de servicios básicos que involucran a viviendas que, cumpliendo con dicho estándar mínimo (viviendas de calidad aceptable y recuperable), presentan necesidades por los siguientes conceptos: insuficiencia de espacio habitable (dado por un nivel de hacinamiento medio, alto o crítico); presencia de materiales de construcción en piso, techo y paredes exteriores que no cumplen con un estándar óptimo; y ausencia de servicio sanitario adecuado (WC conectado a alcantarillado o fosa séptica) (MINVU, 2004).

Para estimar los requerimientos de origen cualitativo hay que clasificar el parque habitacional en grandes grupos de calidad:

- a) vivienda buena o aceptable, segmento de condiciones materiales plenamente satisfactorias y que no requiere reparaciones.
- b) vivienda recuperable o mejorable, se trata de alojamientos aceptables, pero que requieren intervenciones específicas y parciales para convertirse en vivienda buena.
- c) "vivienda irrecuperable o precaria", que es un alojamiento cuya extremadamente mala condición impide mejorarlo y exige su reemplazo. (Arriagada, C. CELADE, 2003).

Es decir, el déficit cualitativo va concentrarse en reconocer y trabajar en las viviendas que pueden alcanzar un estándar plenamente satisfactorio a través del procesamiento de datos de materialidad de construcción, tipo de vivienda, calidad de espacios y saneamiento, las que no pueden cumplir con este estándar bajo las especificaciones de los

requerimientos ya mencionados, dicho de otra forma, las “viviendas irrecuperables” se convierten en fuente del déficit cuantitativo.

Ver Anexo 3 para Tabla: índice de hacinamiento.

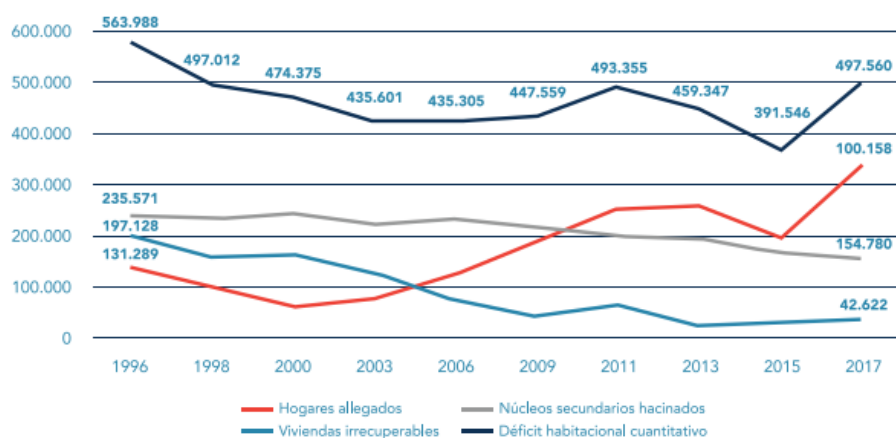
Ver Anexo 4 para Tabla: índice de saneamiento

Ver Anexo 5 para Tabla: Definición indicadores de materialidad predominante en paredes, cubierta de techo y piso.

2.2. Problemática no resuelta del allegamiento.

En los últimos años se ha presenciado un fuerte incremento del déficit habitacional registrado, según estimaciones de Fundación Vivienda, se debe principalmente al importante aumento de las familias en situación de allegamiento, el cual en la actualidad alcanza una cifra de 300.158 familias en esta condición (CASEN 2017), lo que corresponde a un aumento de 116.625 familias con respecto a la encuesta CASEN 2015.

Gráfico 2: Composición del déficit habitacional cuantitativo según tipo de requerimiento (1996 - 2017)



Fuente: Ministerio de Desarrollo Social y Familia, Encuesta Casen 2017.

Es precisamente debido a estos datos que se presencia una inquietante situación que evidencia el incremento de las barreras de acceso a la vivienda formal, para entender esto se pone en ejemplo la capital del país. En Santiago viven 105.628 familias en condición de allegamiento donde un 51.7% (63.455 hogares) viven en comunas del “pericentro” de la ciudad, las cuales despliegan diferentes estrategias de cooperación, co-residencia y sobrevivencia (Urrutia, Jirón y Lagos, 2016) que tiene un rol clave en la economía del grupo ante sus limitados recursos financieros, para poder mantener sus redes familiares y de apoyo, su localización privilegiada (en comparación con la vivienda social en sectores de la periferia) y de una forma u otra poder garantizar el acceso a una vivienda, activo social que se ve puesto en jaque ante los crecientes precios de arriendo, y los elevados valores y barreras de acceso financiero para una vivienda propia (Fundación Vivienda, 2019, pág.8).

De esta manera, el allegamiento viene siendo la opción más viable para poder contrarrestar la problemática de segregación y accesibilidad a la vivienda y ciudad, pero que en definitiva sigue siendo parte de las condiciones deficientes de habitabilidad, ya que no soluciona la necesidad de que las personas obtengan su “casa propia”, sino que es una forma de adaptarse a las realidades y también de subsistencia. Frente a esto se reconocen dos tipos de allegamiento: allegamiento externo, referido a la presencia en la vivienda de más de un hogar; y el allegamiento interno, es decir, la constatación de una unidad al interior del hogar (núcleo). Los hogares poseen un presupuesto independiente respecto del hogar receptor, mientras que los núcleos conforman un grupo familiar integrado a otro hogar. Junto con la dificultad de identificarlos, se agrega que parte de los núcleos allegados es allegamiento funcional, es decir que su presencia obedece a una estrategia de sobrevivencia del hogar (económica, afectiva, etc.) (MINVU, 2004, pág. 25).

A partir de esto entonces la problemática no resuelta del allegamiento va a desprender dos puntos, el allegamiento

como demanda de vivienda nueva y como demanda de mejoramiento, ambas estimaciones son independientes, una, está aplicada a mostrar las características del parque, específicamente su magnitud de irrecuperables y otra, muestra las necesidades por cohabitación.

2.2.1. Allegamiento como demanda de vivienda nueva.

El allegamiento como demanda de vivienda nueva se determina por la cantidad de viviendas que falta construir en el país para reponer las viviendas irrecuperables, para entregar alojamiento a los hogares allegados y para dotar de vivienda a los núcleos familiares, también allegados que enfrentan problemas urgentes de calidad de vida y están en condiciones de independizarse. Para efectuar el cálculo se ha diferenciado las viviendas que es necesario reemplazar, porque el estándar es inaceptable; más las viviendas que es necesario construir para dotar de vivienda a todos los hogares allegados y también las necesidades derivadas de los núcleos secundarios que comparten vivienda en condiciones de hacinamiento domiciliario y que, desde el punto de vista socio-económico, puede llegar a constituir un hogar independiente (MINVU, 2004, pág. 39).

Esto se define a partir de la encuesta CASEN, que es el instrumento que permite detectar la cohabitación de núcleos familiares y reconocer el allegamiento interno, priorizando las necesidades habitacionales según hacinamiento y capacidad de independencia económica, contabilizando como parte del déficit cuantitativo.

Esta situación se da principalmente porque muchos están allegados en zonas donde no hay oferta de viviendas sociales por precio de suelo, ni oferta operativa de densificación predial, también ocurren en familias dependientes de sus anfitriones, los que están allegados en zonas de vivienda SERVIU periférica, viviendas que no son ampliables y barrios inadecuados para la superación de la pobreza y para criar hijos.

2.2.2. Allegamiento como demanda de mejoramiento.

No siempre la construcción de una nueva vivienda es la solución más indicada para atender necesidades habitacionales de los allegados, de hecho no todas las formas de allegamiento involucra requerimientos habitacionales, sino que cuando están presentes problemas de habitabilidad (MINVU, 2004, pág.11). Es aquí donde se distingue el allegamiento como demanda de mejoramiento, puesto que, la atención de allegados vulnerables o extremadamente pobres puede tratarse a través de políticas de mejoramiento urbano o habitacional, incluidas las posibilidades de densificación predial.

Para esto se establecen los núcleos secundarios afectados por problemas de hacinamiento, estos se estudian según su situación de vulnerabilidad, para poder diferenciar un grupo que no tiene capacidad de vida independiente y que debe ser atendidos por proyectos de ampliación en el terreno (MINVU, 2004, pág.13).

La vulnerabilidad es estudiada a través del índice de Dependencia Económica del Hogar, que es una razón entre cargas y ocupados. Se contabilizan los núcleos secundarios hacinados que forman parte de hogares cuyo índice de dependencia económica es alto, por ende, los niveles de carga económica impide separar las familias. De esta manera, la demanda de mejoramiento se da por requerimientos de ampliación, que consisten en la expansión del número de recintos o superficie habitable de las viviendas y también, se agregan las viviendas buenas y recuperables sin allegamiento, pero igualmente afectadas por problemas de hacinamiento (MINVU, 2004, pág.14). Estas últimas se miden a partir de la encuesta CASEN que entrega los datos respectivos a través de los índices de materialidad y saneamiento que identifican viviendas de materialidad recuperable y saneamiento regular.

2.3. Noción de déficit urbano-habitacional, Desarrollo urbano e Integración social urbana.

El déficit habitacional no es una problemática que aborda solo la vivienda, costaron varias décadas de soluciones habitacionales que buscaban disminuir la cantidad de viviendas faltantes para darse cuenta que existen otras dimensiones que engloban el problema habitacional, como son los aspectos cualitativos y últimamente considerados, los aspectos territoriales y del entorno de la vivienda, como parte de una problemática mucho más compleja que ha dificultado el desarrollo urbano equilibrado.

La nueva orientación urbano-habitacional de la política del MINVU implica reconsiderar y repensar en forma integrada, los conceptos, categorías, dimensiones e indicadores comprometidos en la definición del Déficit Urbano-Habitacional superponen la multiplicidad de componentes del aparato urbano. Esto conlleva a la aproximación y entendimiento de diversas unidades de referencia para el análisis, las que en algunos casos será preferentemente habitacionales y en otros, netamente referidos a carencias o necesidades en materia de infraestructura, servicios y espacios públicos.(MINVU, CEHU, 2009, pág.13).

2.3.1. Déficit urbano habitacional.

El concepto de Déficit Urbano-Habitacional se comprende como el conjunto integrado de carencias urbanas y habitacionales que afectan significativamente el hábitat residencial y la calidad de vida de la población. Dicha definición mantiene continuidad con el enfoque tradicional de diagnóstico del MINVU, asignando prioridad a la identificación de carencias. Éstas, sin embargo, adquieren una expresión más compleja, abarcando la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad de bienes materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer necesidades de subsistencia y fomentar la calidad de vida de la población ante el desafío de producir un hábitat residencial sustentable (MINVU, CEHU, 2009, pág.19).



El significado de estas carencias, según se aprecia, es juzgado conforme al efecto que producen sobre la calidad de vida y el hábitat residencial, (...) así, comprende el territorio ocupado y apto para la vida, el asentamiento y el desarrollo de los seres humanos, incluyendo sus aspectos físico-naturales, los objetos, espacios y edificios producidos por la intervención de hombres y mujeres, y particulares formas de apropiación, identidad y convivencia (MINVU, CEHU, 2009, pág.19).

Se identifican tres aspectos significativos o dimensiones: la cantidad, la calidad y el acceso. La dimensión cuantitativa del déficit se refiere a la cantidad, dotación o cobertura suficiente, mientras que la dimensión cualitativa da cuenta de la calidad adecuada, mantenimiento y conservación, y el tercer aspecto el acceso de la población a bienes, servicios y espacios

públicos que permiten satisfacer sus necesidades habitacionales y urbanas. (MINVU, CEHU, 2009).

Fuente: MINVU 2009.

2.3.2. Desarrollo Urbano integrado según la PNDU.

Nuestro sistema público en materia de desarrollo urbano se caracteriza por una toma de decisiones fragmentada, reactiva, centralizada y poco participativa. La nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) se origina en la ausencia de una política urbana explícita para guiar el desarrollo de las ciudades de Chile. La política abarca las áreas urbanas y los asentamientos humanos en el país, y propone un crecimiento sustentable, se va a centrar en la atención en las personas y su calidad de vida, constituyéndose ésta en su eje fundamental (MINVU, 2014).

En las últimas décadas, las políticas para disminuir el déficit habitacional descuidaron la localización, generaron concentración de pobreza, inseguridad, hacinamiento, mala conectividad y falta de acceso a bienes públicos urbanos

grandes problemas en las ciudades de Chile que hoy son reflejos de las acciones segregadoras y desiguales en las que se orientó el desarrollo urbano.

La PNDU declara como propósitos de la política: Lograr una mejor calidad de vida para las personas, apoyar la descentralización del país, fortalecer la participación ciudadana, entregar un marco explícito que posibilite una reorganización institucional, dar unidad y coherencia a la reformulación de los diversos cuerpos legales y reglamentarios, generar certidumbres para la convivencia ciudadana y un ambiente propicio para el desarrollo de la sociedad y las iniciativas de inversión.(...) Además, se resumen como principios rectores de las proposiciones de esta política y de su materialización: la gradualidad, la descentralización, la equidad, la integración social, la participación, la identidad, el compromiso, la calidad, la eficiencia, la adaptabilidad, la resiliencia y la seguridad (MINVU, 2014, pág. 16).

Todo lo antes mencionado va a conformar en su interrelación la definición de desarrollo urbano integrado, el cual a través de la PNDU busca consolidar los principios y lineamientos en los que se debe basar la sociedad para alcanzar este objetivo y se va a organizar en los siguientes ámbitos temáticos: integración social, desarrollo económico, equilibrio ambiental, identidad y patrimonio, y, como requisito para el cumplimiento de los objetivos planteados en dichos ámbitos, institucionalidad y gobernanza (MINVU, 2014).

2.3.3. Integración social urbana según la PNDU y CNDU.

Integración social urbana según la Política Nacional de Desarrollo Urbano.

El Estado debe velar porque nuestras ciudades sean lugares inclusivos, donde las personas estén y se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos: acceso a los espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, interacción social, movilidad y transporte, cultura, deporte y esparcimiento. Este objetivo debe ser de prioridad nacional. En tal sentido deben evitarse situaciones de segregación que permite la legislación actual, como la posibilidad de construir conjuntos de viviendas sociales en el área rural, desconectados de las redes y servicios urbanos más elementales. El concepto de integración social debe relevarse en los mecanismos de gestión de suelo urbano y programas de vivienda. En materia de política habitacional, junto con mantener la reducción del déficit como un desafío importante, parte constitutiva de dicha reducción debe ser la presencia del concepto de integración social en todos los programas de vivienda. En materia de política de suelo se propone valorar su función social a través de herramientas que permitan disponer de terrenos bien localizados para favorecer la integración social urbana. Actualmente el Estado cuenta con mecanismos para gestionar el suelo urbano con fines de integración social, sin embargo su utilización ha sido escasa y poco efectiva, principalmente por la falta de una política explícita en tal sentido.

En tal sentido se propone: Garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos, Revertir las actuales situaciones de segregación social urbana, Evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social urbana, Reducir el déficit habitacional, Establecer una política de suelo para promover la integración social, Fomentar el desarrollo y fortalecimiento de comunidades, Incrementar la conectividad, la seguridad y la accesibilidad universal y Propiciar la integración social en y con las localidades apartadas. (PNDU, 2014)

Integración social urbana según el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.

El CNDU ha definido tres ejes complementarios e interdependientes en materia de implementación de una “Política Suelo para la Integración Social Urbana”:

1. Nuevo Marco Normativo para la Integración Social y la Equidad Urbana.
2. Nuevo Rol de Estado en la Regeneración de la Ciudad Segregada.
3. Nuevo Rol de la Sociedad Civil en la construcción de la ciudad.

Las medidas propuestas en estos tres ámbitos de acción han sido definidas como medidas estructurales, pues implican reformas importantes, que van más allá de las actuales potestades del Estado y programas públicos en desarrollo. Con todo, no son excluyentes de otras medidas que puedan aportar a los objetivos de integración social urbana. Asimismo, existe conciencia que la complejidad y envergadura del desafío de la integración social urbana no se resuelve con recetas fáciles o mecanismos únicos, por lo que se requerirá de distintas formas de combinación de las medidas propuestas, según la condición y consensos de cada región, ciudad, comuna o barrio.

Por esta razón, estas propuestas deben entenderse como parte de un sistema de nuevas potestades públicas o “caja de herramientas”, que permita al Estado nacional, regional o local responder en forma eficaz en el tiempo al desafío de construir ciudades más equitativas e integradas. Es evidente que las soluciones en materia de integración social y equidad urbana requerirán también de mayores capacidades humanas para lograr combinar eficazmente instrumentos de regulación del suelo, mecanismo tributario, proyectos de inversión en regeneración urbana y procesos participativos. Esta es la razón por la que este informe no sólo amplió la visión sobre los instrumentos públicos posibles de implementar, sino que enfatiza la necesidad de tener también una institucionalidad de gestión urbana más integrada, descentralizada y ejecutiva. (CNDU, 2015)

2.4. Etapas de la política habitacional y sus mediciones respectivas de déficit.

Para la comprensión y el análisis de la experiencia de la política pública Chilena en temas de medición del déficit habitacional se definieron tres etapas correspondientes a las últimas tres décadas, las que nos permitirán entender los procesos de evolución, los cambios metodológicos, el reconocimiento de los datos y cifras consideradas y la variación de estas últimas.

2.4.1. Etapa I : 1990 - 2000.

A comienzos de la década de los noventa, la situación en materia de vivienda se caracterizaba por un déficit cuantitativo y de trayectoria creciente, reflejada en la existencia de más de 900 mil familias sin casa. Por su parte, la oferta de soluciones habitacionales existente cubría sólo de manera parcial las necesidades de los hogares más pobres del país (MINVU, DITEC, 2004, pág. 230)

“Durante el primer gobierno de la Concertación, el MINVU tuvo especial preocupación por adaptar los instrumentos de política habitacional a las nuevas características, poniendo énfasis en estrategias de crecimiento con equidad, así como acentuar los programas dirigidos a los sectores de menores ingresos (...) mientras que el segundo gobierno de la Concertación perfeccionó la política habitacional, incrementando su funcionalidad con respecto a los objetivos de equidad con la vigorosa dinámica económica mostrada por el país” (MINVU, DITEC, 2004, pág. 230).

En esta etapa se propuso la absorción del déficit habitacional. Para lograr este objetivo, el MINVU se propuso una meta anual mínima de producción de 90 mil soluciones habitacionales para responder al crecimiento de los hogares y deterioro del parque habitacional (MIDEPLAN, 1998). La producción de soluciones habitacionales del MINVU alcanzó la meta anual indicada. (MINVU, DITEC, 2004, pág. 231) Este éxito tuvo importantes relaciones con procesos de crecimiento económico sostenido y, conforme a los datos que entrega la Encuesta CASEN de MIDEPLAN, con la reducción de la pobreza, con el aumento de la tenencia de vivienda propia y con una fuerte reducción del déficit habitacional tanto cuantitativo como cualitativa de los sectores de menores recursos (MINVU, DITEC, 2004, pág. 231).

El contexto en el cual debieron implementarse las políticas habitacionales estaban marcadas por la magnitud del allegamiento, lo que inducía un aumento de tomas de terreno, las cuales fueron evitadas gracias a la creación por parte del MINVU del Programa de Vivienda Progresiva para poder ampliar las alternativas de acceso a la vivienda (MINVU, DITEC, 2004, pág. 231). Esta diversificación de los programas habitacionales fue un mecanismo importante para mejorar la focalización en los sectores pobres durante los años noventa (...) y para disminuir considerablemente los asentamientos informales (menos del 4,0% de los habitantes del país y un 3% del parque habitacional. La mayoría de las personas residentes en asentamientos irregulares están localizados en el medio urbano (290 mil) (MINVU, DITEC, 2004, pág. 233).

El impacto de los programas habitacionales de este período está registrado en una serie de estudios de evaluación de programas, principalmente, la Vivienda Básica SERVIU y la Vivienda Progresiva. Donde la Calidad de la Vivienda adquiere especial importancia. En los sistemas de producción de la vivienda económica de modalidad SERVIU, se han estudiado las fallas constructivas, desde fallas estructurales hasta fallas en terminaciones; mientras que en la Vivienda Progresiva se identificó que un 42% de los beneficiarios realizaron ampliaciones agregando un promedio de 24 m² a una dotación inicial, que es de alrededor de 20 m², esclareciendo la necesidad de ampliación y mejora de los espacios habitables brindados, lo que a su vez muestra la necesidad de programas de asistencia técnica, los cuales el MINVU comenzó a desarrollar a contar del año 1998 (MINVU, DITEC, 2004, pág. 233).

En los últimos años de la década de los noventa, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo comenzó a incorporar con mayor convicción el tema del desarrollo urbano, tomando conciencia sobre la relación del déficit habitacional con la ciudad, puesto que las ciudades planteaban un problema central dado el abandono de la inversión urbana durante los años ochenta, según el balance de las políticas habitacionales realizado por el Ministerio de Planificación, la cual no vio progreso durante los años noventa. Esta fue una consecuencia del éxito cuantitativo de producción de vivienda, que no consideró las inversiones complementarias de servicios urbanos, infraestructura, equipamientos y áreas verdes, generando que la vida en los barrios pobres se viera afectada por la inequidad e insuficiencia referente a la integración urbana y dejando abierta las consideraciones de proveer de un estándar adecuado para las futuras soluciones habitacionales (MINVU, DITEC, 2004, pág. 239).

2.4.2. Etapa II: 2000 - 2010.

La política de vivienda del gobierno entrante planteó que, junto con el crecimiento económico y la modernización, Chile requería llegar a ser un país más igualitario, más solidario, con mayor igualdad de oportunidades y con redes más eficaces de protección social,(...) para esto el Ministerio de Vivienda y Urbanismo se planteó el desafío de generar políticas, planes y programas destinados a mejorar la gestión de la ciudad y el territorio, propiciando el desarrollo de ciudades funcionales, equitativas, eficientes, socialmente integradas, con viviendas que reconozcan la diversidad de la demanda, barrios con equipamiento y espacios públicos donde se generen posibilidades para el desarrollo de la cultura y el ejercicio de la democracia (MINVU, DITEC, 2004, pág. 300).

En este marco ha orientado su accionar en focalizar los recursos de vivienda en los sectores más pobres; consolidó el programa Chile Barrio para poder acelerar las soluciones habitacionales para las familias, se buscó rehabilitar los espacios públicos de valor patrimonial, se avanzó en la gestión urbana a través de la reforma de instrumentos legales, normativos y el desarrollo de instrumentos de planificación territorial, y se consolidó la asociación público privada, generando nuevas alternativas de inversión y potenciando el crecimiento del país (Gobierno de Chile, 2004, Mensaje Presidencial del 21 de Mayo). Esto demostró un interés por desarrollar medidas de mejoramiento que involucra el entorno urbano y la ciudad como parte de las soluciones habitacionales, junto a esto continúa la convicción de disminuir el déficit habitacional. Por esto, las obras de desarrollo buscaron mejorar la calidad de vida de los habitantes, contribuyendo a generar ciudades más amables, dignas y eficientes, proporcionando infraestructura vial y sanitaria, pavimentación, especialmente en los sectores más carentes, mejoramiento y recuperación de espacios públicos,

particularmente aquellos de carácter patrimonial, y mejoramiento de condominios de viviendas sociales (MINVU, DITEC,2004, pág. 303).

Durante esta década se alcanzaron logros significativos inéditos en el país; reducción del déficit, mejora de la calidad y estándares de las viviendas y loteos y diversificación de programas (MINVU, DITEC,2004, pág. 300) pero se mantuvieron las limitaciones de los programas en los sectores pobres, ya que el sistema de producción masiva SERVIU, como antes se mencionó, provocó grandes problemas de calidad, por lo que, las nuevas políticas se vieron enfrentadas a los problemas de segregación socio-espacial de las ciudades y la inaccesibilidad de los pobres a servicios urbanos y niveles adecuados de calidad de vida. Es por lo anterior que existió una focalización de recursos en los sectores pobres para poder equilibrar las condiciones habitacionales. También en esta etapa la Nueva Política Habitacional, se generó estrategias que fortalecen el rol subsidiario y regulador del Estado, ampliando el papel del sector privado (empresas privadas, ONG, Fundaciones, Comunidad organizada), incentivando por su esquema de formulación el respeto por la diversidad geográfica, cultural y social, la descentralización y participación (Sepúlveda, 2004)(MINVU, DITEC,2004, pág. 302).

Haciendo un balance del ámbito habitacional, a modo de evaluación, los cuatro primeros años de la década del 2000 dejan un balance positivo por la combinación de innovación de los programas con focalización en la extrema pobreza y el logro de niveles altos de producción habitacional. También es destacable el aumento de los recursos sectoriales destinado al 30% más pobre de la población chilena, lo que ha implicado una mayor inversión habitacional (...) siendo notable el avance por solucionar el déficit habitacional gracias a grandes logros cuantitativos a través de la producción de los programas de Viviendas Básicas, Viviendas Sociales Dinámicas sin Deuda, y los subsidios otorgados entre las diferentes líneas (Ravinet, 2004) (MINVU, DITEC, 2004, pág. 302).

A contar de mediados de 2006, el MINVU implementó una política habitacional y urbana que mejoraba cualitativamente las demandas tanto de vivienda como de barrio. Las nuevas exigencias de la ciudadanía obligaron a mejorar los estándares de construcción de las viviendas sociales, las cuales “comenzaron a tener al menos dos dormitorios, estar-comedor, cocina y baño, (...) disponiendo, en algunas, aislación térmica o paneles solares” (MINVU, 2010, pág. 9). También se crearon programas que permitían a antiguos beneficiarios mejorar sus viviendas, y se mejoró el acceso a la vivienda de calidad a los sectores medios con subsidios más altos, con la posibilidad de comprar casas o departamentos de hasta 2000 UF.

2.4.3. Etapa III: 2010 - 2020.

La tercera etapa luego de una reducción sostenida desde el año 2009, presenció un aumento del déficit habitacional significativo entre los años 2015 y 2017, que se explica principalmente por el incremento de casi un 50% en el allegamiento externo. Esto plantea un desafío adicional a la política habitacional que requiere de mayor estudio (Irrázaval G., 2019, pág.5), muestra un falta de desarrollo técnico frente a una tendencia que estaba presente pero que presentó una alza importante. Además una de las razones de allegamiento por parte de los jefes de hogar (externo) y jefes de núcleo (interno), se observa que en general la mayoría responde a motivos económicos, por la imposibilidad de generar ahorros o no tener los ingresos suficientes para mantener una vivienda independiente. Sin embargo, hay una fracción importante de familias que viven en condiciones de allegamiento que podrían no formar parte de una potencial demanda por una vivienda propia, la cual explicaría la necesidad de continuar generando y mejorando programas de mejoramiento de las viviendas existentes. También existe un porcentaje de la población que sí está buscando formas de acceder a una vivienda independiente y lo está haciendo sobre la base de la ayuda que les pueda ofrecer el Estado a través de subsidios (Irrázaval G., 2019, pág.15).

De acuerdo con la metodología utilizada por el Ministerio de Desarrollo Social (MDS), el déficit habitacional cuantitativo entre los años 2009 y 2015 mostraba un índice a la baja, incluso luego del terremoto ocurrido el 27 de febrero del 2010, de manera que el número de viviendas requeridas hasta antes de 2017 era el menor desde al menos 1996 (Irrarrázaval G., 2019, pág.6). Sin embargo, la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) del año 2017 arrojó un aumento en este tipo de déficit, explicado por el fuerte incremento en el número de hogares que estaban allegados externamente. A esta misma conclusión llegó la Cámara Chilena de la Construcción en su más reciente investigación sobre el déficit habitacional, se registra que el año 2017 la parte del déficit que corresponde a hogares y núcleos allegados fue un 35% superior que en 2015. Por otro lado, el déficit habitacional cualitativo registra una dinámica diferente. En línea con lo reportado por el MDS en 2018, este déficit no ha mostrado una tendencia clara a través de los años respecto a su disminución, aunque sí es relevante mencionar que experimentó un aumento estadísticamente significativo entre los años 2015 y 2017.

Un aspecto que ha sobresalido en la última etapa es el alza de inmigrantes que viene desde al menos el año 2009, siendo significativa entre los años 2015 y 2017. Debido a esto se presencia un incremento importante en la cantidad de hogares allegados, también lo hay en los núcleos allegados. De esta forma se observa que el alza experimentada por el déficit total se explica de manera importante por el mayor déficit entre familias inmigrantes (Irrarrázaval G., 2019) Esto plantea un desafío para la política habitacional que requiere cambios importantes en los objetivos que proponen las soluciones habitacionales y también en las opciones o vías que se proponen para acceder a la vivienda, ya sea, aumentando la inversión en materia habitacional para la producción de viviendas como para brindar mayores subsidios con alcance a un mayor porcentaje de población vulnerable. Además no ha habido avances sustanciales en temas de desarrollo de políticas habitacionales para contrarrestar el déficit habitacional cualitativo ni mayor desarrollo de aspectos a considerar en el estudio de la medición del déficit, generando vacíos en la convicción de mejorar las condiciones habitacionales, las cuales se han evidenciado en un empeoramiento en la calidad de vida y un precario desarrollo de formas de mitigación del déficit urbano habitacional resaltado por las problemáticas actuales del “Estallido social” y la pandemia del COVID 19.

Dado esto último, también en esta etapa y agravado por la pandemia, se ha presenciado un alza en los índices de campamentos en Chile, situación que ha intensificado el problema habitacional, no reconocido en las cifras de déficit, pero que está presente y en un aumento constante. En el Catastro Nacional de Campamentos 2020-21 realizada por la Fundación TECHO donde se indica que existe un total de 81.643 familias que habitan en 969 campamentos en el país, siendo éste el dato más alto desde el año 1996. En comparación a lo arrojado por el Catastro del MINVU 2019, estos nuevos resultados significan un aumento del 73,52% en la cantidad de familias, y de un 20,32% en el número de asentamientos. Donde a partir de esto también se desprenden otros datos importantes, por ejemplo, en relación al acceso a servicios básicos la investigación reveló que el agua potable sigue siendo el principal problema, sólo un 6,72% de los campamentos accede al agua potable de manera formal. En relación a las familias migrantes viviendo en campamentos se indicó que son 25 mil, que corresponden al 30% del total de familias. De este estudio también se desprende que la cantidad de familias migrantes ha aumentado en igual proporción que las familias chilenas respecto a la última medición. No obstante, estas familias no se encuentran representadas de igual forma en el territorio nacional, siendo la región Metropolitana la que registró un mayor aumento de familias migrantes viviendo en campamentos, alcanzando el 57% del total de familias.

2.5. Nuevas problemáticas que desafían a la política y a la medición.

Dado los acontecimientos actuales y la evolución del déficit habitacional en el último tiempo han resaltado algunos problemas que si bien ya eran de conocimiento público, se han intensificado debido a la situación que se está viviendo, reconociendo entre ellos la segregación, la pandemia sanitaria, los subarriendos precarios y los campamentos. Los cuales nos orientan a determinar aquellos factores presentes pero que se han invisibilizado en el estudio de la medición del déficit habitacional y que hoy representan con gran importancia parte de los problemas habitacionales.

2.5.1. Segregación.

Según la RAE el concepto de segregación se le denomina la marginación, exclusión o discriminación de la que puede ser víctima una persona o un grupo de personas por motivos raciales, sociales, políticos, religiosos o culturales. Para esta investigación especificaremos el concepto de segregación urbana y territorial, para ligar de manera más clara el concepto de segregación a los problemas residenciales y relacionarlo directamente con el déficit habitacional.

Sobre estos términos, entonces van a surgir distintas perspectivas, una de ellas es la perspectiva marxista, la cual nos dice que la segregación urbana se entiende como una “distribución de los lugares de residencia (que) sigue las leyes generales de la distribución de los productos y, por tanto, produce reagrupaciones en función de la capacidad social de los sujetos, o sea, en el sistema capitalista, en función de sus rentas, de su estatuto profesional, del nivel de instrucción, etc.” (Castell, 2004, pág.203).

Otra perspectiva nos dice que la segregación puede ser definida como “el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, sea que este se define en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicos” (Sabatini et al., 2001: 27).

En la actualidad ya es un hecho que desde la liberación del suelo y las atribuciones al mercado sobre la producción residencial, se ha presenciado un desarrollo de las ciudades desequilibrado que segrega a los grupos más vulnerables a la periferia, generando otros problemas sociales como es la desigualdad, la exclusión y la pobreza. Ésta agrupación y distribución de los grupos más vulnerables ha de generar grandes desventajas en distintas dimensiones relacionadas al problema habitacional y a lo deficiente de éste, y es que genera una inequitativa distribución territorial que se ve reflejada de igual forma en la infraestructura pública, el acceso a servicios, empleos, a una buena conectividad y movilidad, a espacios públicos y áreas verdes, acceso a lugares seguros y sin delincuencia y a otros recursos que contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas en los barrios y poder de esta manera aumentar las oportunidades de bienestar de la población.

2.5.2. Pandemia Sanitaria.

La Pandemia Sanitaria del COVID 19 ha sido el acontecimiento más influyente del último tiempo, el cual ha permitido resaltar las problemáticas habitacionales existentes, ha hecho visible lo vulnerable que somos en este país y lo vulnerable que son las ciudades frente a problemas sanitarios y al confort humano, debido a que la vivienda se ha convertido en la primera línea de defensa frente a la pandemia. Ha evidenciado problemas como la incertidumbre frente al desempleo, el cual lleva a la inestabilidad de mantener un hogar, obligando a las personas a salir a trabajar, asumiendo el riesgo de contagio de la persona y de todo su grupo familiar o a empobrecerse por no satisfacer la necesidad de generar ingresos que permitan costear la vida, lo cual se incluye el costear la vivienda, donde mucha gente por su imposibilidad económica ha tenido que abandonar sus hogares e irse a vivir a campamentos, a la “calle”, arrendar informalmente o ir a vivir como allegado donde un pariente, de esta manera afectando a las cifras de déficit habitacional que se obtuvieron en los Censos anteriores.

También ha evidenciado el problema sanitario aún presente en las ciudades, aún más en pandemia, donde la salubridad es lo más importante, aún existen viviendas sin acceso a agua ni alcantarillado, principalmente viviendas de campamentos, mostrando la vulnerabilidad de estos grupos frente a esta situación que los deja expuestos y propensos

a contagiarse de manera más fácil. Ha evidenciado los problemas habitacionales como es la calidad de los espacios reflejado en el hacinamiento, el acondicionamiento térmico, la capacidad de ventilación para contrarrestar la humedad, entre otros factores importantes que ayudan a evitar los contagios y que además son factores esenciales para vivir y encontrar el confort humano, factores que a su vez son despreciados en la medición del déficit habitacional cualitativo y que se han hecho más importantes con las cuarentenas decretadas, puesto que el resguardarse en sus casas para mucha gente no es la solución más adecuada, debido a estas malas condiciones y a otras derivadas de la convivencia en estos espacios.

2.5.3. Subarriendos precarios.

Debido al acontecer actual y a los problemas habitacionales presentados anteriormente, hay uno principalmente que ha crecido y tomado mayor fuerza en la actualidad y son los subarriendos precarios o arriendos informales, los cuales con la crisis sanitaria han dejado en evidencia la existencia de este mercado informal de arriendos que permite la proliferación de situaciones abusivas en los precios y en las condiciones de habitabilidad, a su vez, esto evidencia la precariedad de las soluciones habitacionales existentes, que permiten que se recurra a este tipo de situaciones que no mejoran la calidad de vida, sino por el contrario la vuelve deficiente y crean mayores condiciones de hacinamiento. Según los datos del Censo 2017, del total de viviendas a nivel nacional, el 7,3% presenta índices de hacinamiento. Si desglosamos esta cifra por tipo de vivienda, el 41% de las piezas en casa antigua o conventillo se encuentran en situación de hacinamiento.

Esto ha ocurrido debido a lo difícil que es acceder a la vivienda formal y lo excluyentes que son estos procesos, ésta se ha vuelto inalcanzable para los cuatro primeros quintiles, quienes tendrían que destinar sus ingresos completos por más de tres años para adquirir una vivienda promedio (3.089 UF) en el mercado formal. Para el primer quintil –donde se agrupa la población con menos recursos- esta cifra se vuelve brutal: requerirían 28,41 años (TECHO- Chile, 2019a) Por otra parte, en cuanto al arriendo, el porcentaje de gasto promedio del primer quintil pasó de 33,26% en 1980 a 48,23% en 2019 (TECHO-Chile, 2019b). El porcentaje alcanzado en 2019 representa más del doble de los gastos en vivienda de los países de la OCDE que, en promedio, es de un 22,3% (Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, 2020).

Esto muestra la escasez de posibilidades que ofrece el mercado de vivienda formal que si se encuentra de manera informal pero en condiciones inadecuadas y con valores inflados, un mercado que ha ido creciendo y que necesita regulación para disminuir el gasto que implica la necesidad de mantener un hogar.

Un estudio exploratorio realizado en 2018 por TECHO-Chile nos permitió aproximarnos al negocio del subarriendo de piezas en conventillos. Según dicho informe, en el Gran Santiago existen, en promedio, 13 piezas por cada vivienda subarrendada en conventillos, y el precio de arriendo por pieza bordea los \$145.835. Adicionalmente, 47,7% de los referentes vecinales de conventillos encuestados afirma que existe abuso en las condiciones de arriendo. En cuanto a la situación de habitabilidad, el hacinamiento se ve reforzado por ciertas situaciones particularmente alarmantes; el 81,5% de los encuestados afirma utilizar baños compartidos, y un 55,6% señala que el cableado eléctrico es precario (Vergara, F. Silva, I., 2020).

Esta situación se ha visto agravada por la situación migratoria, por los recursos económicos y por la falta de redes de apoyo (por ejemplo, acceso a avales), que han sido determinantes para crear este mercado informal, debido a la imposibilidad de poder acceder a una vivienda digna a través de medios formales. Esta situación se empeora principalmente para los inmigrantes debido a la vulnerabilidad permanente que viven en otras esferas de su cotidianidad: salud, educación, empleo, entre otras. que además con el COVID-19 se ha demostrado la fragilidad de la política habitacional para hacer frente a las precarias condiciones de habitabilidad, y ha reposicionado al déficit cualitativo (viviendas en condición de hacinamiento, con sistema de saneamiento deficitario o en mal estado de conservación) en medio de la discusión, mostrando implícitamente la necesidad de perfeccionamiento y de mejor desarrollo técnico en este punto, acción que se vuelve elemental para enfrentar el déficit habitacional actual.

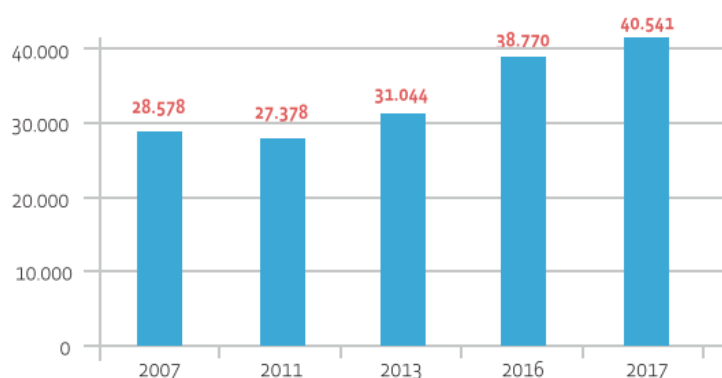
2.5.4. Campamentos.

Los campamentos son el reflejo de una crisis de producción de ciudad, la cual se expresa en viviendas a precios inalcanzables para un importante porcentaje de la población; una alta segregación urbana con zonas sin acceso a servicios y equipamiento, escasez hídrica que dificulta el acceso al agua a la población más vulnerable, que ha generado que las personas encuentren soluciones habitacionales en la informalidad por su imposibilidad de acceder a viviendas formales, surgen como alternativa para cubrir la necesidad básica de tener un lugar donde vivir, pero que siguen viviendo de manera deficiente frente al acceso a los servicios básicos, volviendo vulnerables a estas personas, hoy sobre todo frente a la pandemia sanitaria del COVID 19.

El agua es un factor clave en la crisis actual que se vive, sin embargo, el 22% de las viviendas en los campamentos no cuenta con un sistema de agua potable (MINVU, 2019), por lo que esta debe ser acarreada hasta sus hogares, lo que hace casi imposible mantener la cuarentena (Palacios, P. Silva, G. Vergara, F. 2020). A las condiciones anteriormente expuestas se suma la inestabilidad laboral de las personas que habitan estos asentamientos: sólo el 50% de quienes viven en campamentos trabajan como empleados dependientes (MINVU, 2019) mientras que el 39% no cuenta con un contrato de trabajo (TECHO-Chile, 2015). La inseguridad laboral podría aumentar la vulnerabilidad a la que están expuestas estas familias en caso de una cuarentena, dado que no asegura ingresos regulares al grupo familiar.

Las expresiones urbanas que muestran desigualdad y segregación son resultado de la implementación de políticas de vivienda y ciudad neoliberales, que han dejado la producción de la vivienda, el suelo y la planificación de nuestras ciudades a las dinámicas del mercado, las que han producido viviendas de altos costos que se vuelven inalcanzable para muchas familias. Como resultado de ello ha sido el crecimiento sostenido de los asentamientos informales que por un lado permiten a familias vulnerables acceder a una vivienda, pero por otro lado las exponen a condiciones de habitabilidad precarias lo que se reflejó sobre todo en su acceso a servicios básicos. (..)Esta pandemia ha dejado en evidencia que los problemas derivados del déficit habitacional, como el hacinamiento y el habitar sin acceso a servicios básicos, que antes parecían exclusivos de quienes lo sufrían, son problemas fundamentalmente colectivos, que involucran a toda la sociedad (Palacios et al. 2020).

Gráfico 3: Número de familias en campamento



Fuente: Centro de investigación Social (CIS) TECHO-Chile.

Si bien los campamentos no conforman parte del concepto técnico de déficit habitacional, las características de este tipo de asentamientos para los hogares reflejan requerimientos de vivienda, tanto por su composición socioeconómica (familias con mayor hacinamiento a nivel nacional, materialidad de la vivienda irrecuperable) como en términos del derecho a la vivienda adecuada (inseguridad en la tenencia y carencia de servicios básicos), tal como se ha evidenciado los últimos años (CIS TECHO, 2015). Esto muestra la urgencia de reconocer la familias en campamentos como parte de los índices de déficit habitacionales, integrarlos a las políticas públicas para poder abordar este problema invisibilizado pero latente, y de esta manera generar mecanismos de mejoramiento y disminución de familias que podrían entrar en esta situación y aumentar las familias que salen de campamentos para que puedan acceder a una vivienda digna (Morris, M. 2017).

3.

Marco metodológico



3. Marco metodológico.

En el presente capítulo se llevará a cabo una explicación acerca de los métodos, instrumentos y técnicas a emplear, bajo los fundamentos del objetivo general de investigación:

- Sistematizar la experiencia chilena de medición del déficit habitacional de las últimas tres décadas y evaluar las necesidades de perfeccionamiento de dicha metodología de acuerdo a la opinión de expertos sobre los nuevos desafíos de la vivienda y el hábitat del país, con especial atención del manejo del Déficit a escala Regional donde existen importantes desigualdades, a la par con la agenda pública y electoral que enfatiza la necesidad de descentralización regional.

Para esto la investigación posee un enfoque cualitativo el cual se guía por áreas o temas significativos de investigación. Sin embargo, en lugar de que la claridad sobre las preguntas de investigación e hipótesis preceda a la recolección y el análisis de los datos (como en la mayoría de los estudios cuantitativos), los estudios cualitativos pueden desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos. Con frecuencia, estas actividades sirven, primero, para descubrir cuáles son las preguntas de investigación más importantes; y después, para perfeccionarlas y responderlas. La acción indagatoria se mueve de manera dinámica en ambos sentidos: entre los hechos y su interpretación, y resulta un proceso más bien “circular” en el que la secuencia no siempre es la misma, pues varía con cada estudio (Hernández Sampieri, R., 2014).

Dado esto entonces, la investigación tendrá como característica: planteamientos abiertos que se van enfocando, va a conducirse en ambientes naturales, los significados serán extraídos de los datos y no se va fundamentar en la estadística. Esto tendrá un proceso inductivo, recurrente, va a analizar múltiples realidades subjetivas y no tendrá una frecuencia lineal. Las bondades de esta investigación se darán por la profundidad de los significados, la amplitud del tema, por la riqueza interpretativa y porque permite contextualizar el fenómeno o tema a tratar. (Hernández Sampieri, R., 2014).

3.1. Tipo de estudio.

El estudio se realizará, principalmente, como trabajo descriptivo de las tres etapas reconocidas y correspondientes a las tres últimas décadas con el fin de estructurar la experiencia Chilena del estudio de la medición del déficit habitacional.

También se presenta como un trabajo de investigación aplicada puesto que buscará generar y reconocer aspectos que permitan el perfeccionamiento de las metodologías de medición del déficit habitacional.

3.2. Instrumentos y técnicas.

Como parte de la metodología se buscará que los instrumentos y técnicas de investigación apunten a determinar las formas de medición de los tres procesos identificados para un posterior análisis y evaluación de necesidades de mejoramiento de los factores que inciden en la medición del déficit habitacional. Para esto se realizará una encuesta cualitativa sobre la percepción de la ciudadanía con respecto al déficit habitacional, se realizará un análisis de prensa y finalmente se realizará una entrevista a expertos.

3.2.1. Encuesta de percepción sobre evolución del déficit habitacional en Chile.

La encuesta buscará consultar la percepción de la ciudadanía con respecto a la evolución del déficit habitacional

- Formato de la encuesta:

- Encuesta aplicada de manera online a través de la plataforma Google forms.
- Duración de la encuesta:
 - 5 a 7 minutos promedio por persona
- Total de encuestas a realizar
 - 190 a nivel nacional.
- Fechas de aplicación:
 - Desde el 1 de septiembre hasta el 1 de diciembre
- Lugar de aplicación:
 - A través de distintas plataformas y RR.SS.
- Actores a encuestar:
 - Escala Nacional

El tamaño de la muestra se definió a partir de 6 % de margen de error y Nivel Confianza 90 según fórmula de poblaciones Infinitas (sobre 100 mil).

La presente encuesta consulta sobre su opinión y percepción de la evolución del déficit habitacional en los últimos años y sobre las causas que usted cree que están detrás de la evolución de la carencia de vivienda. **Ver Anexo 6: Encuesta base.**

3.2.2. Análisis de prensa.

El análisis de prensa buscará reconocer las tendencias, problemáticas, opiniones y perspectivas sobre el tema de estudio y relacionado a él, para armar un ideario de aspectos y factores a poner en manifiesto que permitan identificar la necesidad de actualización y perfeccionamiento de la medición del déficit habitacional, poniendo énfasis en la opinión pública relacionada a los acontecimientos actuales del “Estallido Social” y pandemia del COVID 19.

Para esto se va a revisar material de prensa desde el 19 de noviembre del 2019 (Inicio del “Estallido Social”) hasta la fecha, con el fin de recaudar la información necesaria que nos permita evidenciar la situación actual en relación al problema de déficit habitacional, de esta manera concebir una narrativa de los acontecimientos que permita el cruce de ideas, perspectivas y hechos, para posteriormente realizar una interpretación del material recolectado. Además la recopilación de materiales de prensa se diferenciará entre medios nacionales y medios regionales, esto último con el fin de crear una concepción de la problemática descentralizada e incluyente frente a la opinión pública regional, categorizando el material según región norte, centro, sur y metropolitana.

3.2.3. Entrevista a expertos del área.

La entrevista buscará consultar la perspectiva profesional y experta relacionada a la evolución del déficit habitacional.

- Formato de la encuesta: -
 - Entrevista aplicada de manera online a través de la plataforma Zoom.
- Duración de la entrevista:
 - 30 a 40 minutos promedio por persona
- Total de entrevistas a realizar
 - 10 entrevistas.
- Fechas de aplicación:
 - Del 31 de Agosto al 21 de Septiembre
- Actores a entrevistar:
 - Funcionarios públicos, académicos y Fundaciones

Tabla 2: Plan de entrevistados

Sector Académicos	Sector Fundaciones	Sector Público
<p>Rubén Sepúlveda: Director del Departamento de Arquitectura de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Profesor en el Pregrado y Postgrado. Entrevista: 31 de Agosto</p>	<p>Miguel Becerra: Encargado del territorio biocultural urbano del área Propuestas País de la Fundación Superación Pobreza Entrevista: 20 de Septiembre</p>	<p>Juan Cristóbal Moreno: Sociólogo y Magíster en Geografía con mención en Organización Espacial Urbano-Regional, por la Universidad de Chile. Jefe del Departamento de Análisis de la Realidad Social, División Observatorio Social del Ministerio de Desarrollo Social (2014-2020) y Analista del Equipo de Estudios y Evaluaciones de la Comisión Asesora de Estudios Habitacionales y Urbanos, Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2005-2014) Entrevista: 7 de Septiembre</p>
<p>Ricardo Tapia: Arquitecto, Universidad de Chile, especialista en vivienda social. Diploma en Estudios Avanzados en Urbanística y Ordenación del Territorio y Entrevista: 10 de Septiembre</p>	<p>Joan MacDonald: Arquitecta de la Pontificia Universidad Católica de Chile, especializada en políticas habitacionales y urbanas. Entrevista: 21 de Septiembre</p>	<p>Milita Vitali: Arquitecta Universidad Católica. Encargada del Departamento de Vivienda, Ilustre Municipalidad de La Pintana . Entrevista: 3 de Septiembre</p>
<p>Javier Ruiz-Tagle: Profesor Asistente del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Investigador Asociado del Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (CEDEUS), e Investigador Adjunto del Centro de Estudios de la Cohesión y el Conflicto Social (COES), todo en la Pontificia Universidad Católica de Chile. Entrevista: 2 de Septiembre</p>	<p>Loreto Wahr: Arquitecta, Magister en Desarrollo Urbano, con experiencia en el desarrollo de proyectos urbanos e inmobiliarios de vivienda de interés público. Directora Inmobiliaria Social TECHO en Fundación TECHO Entrevista: 21 de Septiembre</p>	<p>Pablo Contrucci: Arquitecto (1985) de la P. Universidad Católica de Chile Desde marzo de 2014 a marzo de 2018 fue Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Chile. Entrevista: 21 de Septiembre</p>
<p>Carlos Aguirre: Director Escuela de Construcción Universidad de Las Américas, Doctor (c) Valoración y Gestión Urbana por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona. Entrevista: 2 de Septiembre</p>		

Para ver la propuesta de entrevista a expertos dirigirse al Anexo 7.

4.

Resultados



4. Resultados

4.1. Análisis de prensa.

Otra parte de la investigación busca recopilar las distintas perspectivas que tienen los sectores que se relacionan con el problema del déficit habitacional, uno de estos son los medios de comunicación y la prensa, quienes son activos en todos los temas contingentes y sobre todo actuales, desde los últimos acontecimientos del Estallido Social y la Pandemia del Covid-19, puesto que estos últimos, han resaltado las problemáticas habitacionales y nos han mostrado la vulnerabilidad que presenta la vivienda en el país.

Se escogieron algunos temas para poder agrupar las opiniones en áreas más específicas del problema habitacional, de esta manera, tener una mejor evaluación de las opiniones pertenecientes a este sector. Los temas son: Las causas del déficit habitacional, el sistema subsidiario, Campamentos hacinamiento y allegamiento, arriendo y subarriendo precario y El futuro del déficit habitacional.

4.1.1. Causas del déficit habitacional.

Otro artículo recopilado, se denomina: Pandemia en la casa: COVID-19 y el déficit habitacional chileno, de la autora Camila Cáceres, en el cual se plantea que la pandemia ha terminado evidenciando la vulnerabilidad sanitaria y el problema habitacional existente en el país, el cual necesita total atención, ya que, para poder mantener las cuarentenas decretadas primero hay que tener un lugar adecuado donde hacerlas.

Pandemia en la casa: COVID-19 y el déficit habitacional chileno

por Camila Cáceres Fuentes 9 abril, 2020



Dicho lo anterior, la autora comienza a cuestionar la medición realizada por la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC) en el año 2017, donde dice que... “el déficit habitacional en el 2017 alcanza 2,2 millones de personas, considerando sólo allegados y habitantes de viviendas en deterioro. Sin embargo, el estudio de la CChC no consideró arrendatarios y subarriendos, tampoco migrantes o gente en situación de calle, por lo cual, esta cifra podría triplicarse fácilmente”. (Cáceres, 2020).

Frente a esto, pone énfasis en quienes arriendan y subarriendan, puesto que los considera como quienes están más perjudicados en términos económicos en el contexto de cuarentenas, ya que, “el lucro inmobiliario y la inestabilidad laboral son la mezcla perfecta para desatar una crisis habitacional profunda, que tiene como antecedente el sobreendeudamiento de la clase media para la obtención de su vivienda y el aumento de los campamentos de los grupos más pobres” (Cáceres, 2020). Según lo anterior entonces, frente a la incertidumbre e inestabilidad laboral, la reducción de los sueldos, el aumento de la cesantía, se ve que aquellos quienes poseen menos recursos económicos son más propensos a verse afectados por la

imposibilidad de mantener sus hogares debido a que no les alcanza para costear todos los gastos que implica esto último.

A lo anterior, la autora especifica el perfil de los habitantes que arriendan y subarriendan una vivienda, señala que son; personas con sueldos bajos, personas sin contrato, endeudados y principalmente inmigrantes, que se ven obligados a vivir de esta manera en toda su estadía en el país, y que ahora además, se le suma el aumento de los precios de los arriendos y subarriendo, lo que lleva a tomar medidas de sobrevivencia, para poder mantener un hogar y recurren a vivir hacinados pero de manera colaborativa para poder costear todos los gastos.

En definitiva, la autora señala que ...“cuando se habla del resguardo de la población frente al coronavirus solo se refiere a aquellas personas que cuentan con un techo sólido y espacio amplio que permite una convivencia para sobrellevar el Encierro y no contagiarse. Pero no para quienes habitan las calles de la ciudad.” (Cáceres, 2020.) .

Otro artículo encontrado y relacionado a este tema es un Ciper académico, escrito por el autor Francisco Vergara y Carlos Aguirre (2019), al que denominaron como “Vivienda a precios demenciales: causas y responsabilidades”, quienes hacen referencia al alza que ha tenido el valor de la vivienda en el país, situación que es indudablemente reconocida por los medios y que de igual forma ha perjudicado a las personas que buscan una solución habitacional frente a su necesidad, también aseguran que “el alto precio de la vivienda está sobre endeudando a la clase media y empuja a muchos pobres de vuelta a los campamentos.”, de esta manera el artículo escrito busca de cierta manera poner en juicio crítico las explicaciones de una crisis cuya representación más clara es un déficit de 500 mil unidades de vivienda y con precios de compra y arriendo más alejados de los bolsillos, como mencionan los autores.

Viviendas a precios demenciales: causas y responsables

12.07.2019

Por Francisco Vergara Perucich y Carlos Aguirre Núñez



De esta manera entonces, los autores desarrollan algunas de las explicaciones desde los distintos puntos de vistas, por ejemplo, uno de los subtítulos presentados fue la escasez de suelo, como una de las explicaciones más recurrentes para la falta de vivienda, a la cual, los autores cuestionan en base a estudios de otros expertos y organizaciones, señalan que: “Los datos el Instituto Nacional de Estadísticas muestran que sólo en 2018 la superficie autorizada para la construcción de vivienda nueva aumentó en 14%. Por otra parte, según la prensa las ventas inmobiliarias subieron en un 10% ese mismo año, lo que indica que la industria no se encuentra detenida sino en

expansión.” (Vergara y Aguirre, 2019.)

Se hace referencia a otros estudios como el de Pablo Trivelli, quien en un reporte en 2017, como se señala en el artículo, se mostró que no falta suelo, es más, en las áreas centrales de Santiago existen 555 hectáreas, en las cuales podrían construirse cerca de 500 mil unidades de vivienda considerando edificios de 8 pisos, y también en el estudio de Fundación Vivienda que dice que existen más de 3.152 hectáreas con buena localización, aptas para densificar, lo que podría dar cabida a más de 700 mil viviendas nuevas. Dado esto, el problema de que no haya suelo para construir más vivienda no pasa por la escasez de suelo, sino que hay otros intereses de por medio que dificultan la ocupación de los suelos disponibles para construir vivienda, según esto, se muestra claramente que no están a favor de construir viviendas para los sectores de menos ingresos, debido a que sus intereses van por lo económico, de rentabilidad, por ende, a los que este sector no puede acceder, entonces las ofertas existentes no están dando una solución real, puesto que están inalcanzables para “los bolsillos” de las personas.

Otro de las aristas importantes frente a la crisis de la vivienda emerge cuando se considera el dinamismo de las remuneraciones, como lo señalan, es decir, no es la vivienda, son los sueldos, ya que, el precio de la vivienda se ha disparado el estancamiento de las remuneraciones podría contribuir a que dichos precios se vuelvan difíciles de pagar

para cada vez más personas, aseguran ellos.

Gráfico 4: Relación precio de la vivienda contra remuneraciones 2010-2018

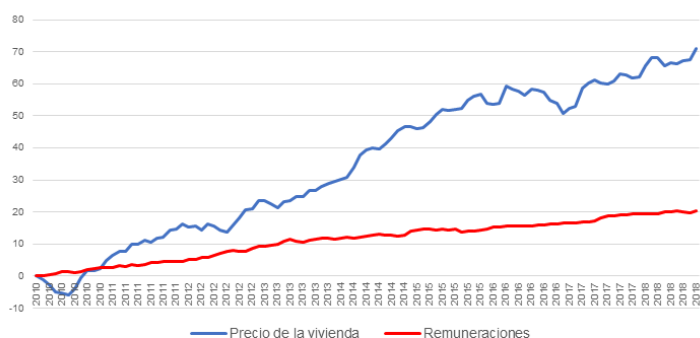


Figura 1. Gráfico indica la relación de la variación entre el precio de la vivienda (azul) y las remuneraciones (rojo). Fuentes: <https://www.inec.cl/estadisticas/laborales/tr-icmo> y <https://www.cchc.cl/centro-de-informacion/indicadores/indice-real-de-precios-de-vivienda>

Frente a esto, los autores se preguntan si el problema estará más bien en los salarios bajos y no en los precios, para lo cual se menciona que la respuesta no es clara, sin embargo, hacen referencia a los estudios realizados por la OCDE (2018), donde se estableció que Chile se encuentra entre los países con peores sueldos y empleos más precarios de la organización. A lo que se le suma que en el 63% de los hogares del quintil más rico del país existe una importante tasa de ingresos provenientes del arriendo de propiedades urbanas (Vergara y Aguirre, 2019.), es decir, cerrando posibilidades de que más

personas puedan acceder a una vivienda. De esta manera, el mercado al autorregularse está elevando los precios debido a que existe una demanda que está solventando estas viviendas los cuales buscan poder subarrendarlas y generar mayores ingresos con estas, debido al provecho económico que pueden obtener al arrendar a precios abusivos, entonces para aquellos que tienen los sueldos más bajos, les es mucho más difícil acceder a una vivienda en propiedad y cada vez está siendo más difícil costear una vivienda en arriendo, lo que demuestra cómo se va “cerrando el abanico” de soluciones convencionales, pero, se van encontrando otras en la informalidad, lo que a su vez refleja la problemática habitacional y la deficiencia del Estado al hacerse cargo de este déficit.

Además de lo anterior, en el artículo se señalan dos razones más, estas son las regulaciones y la imperfección del mercado inmobiliario, esto último relacionado con las especulaciones inmobiliarias. Para el primer punto, los autores señalan que:

Quienes apuntan contra las regulaciones suelen reclamar también contra la falta de “certeza jurídica” la cual sería causada por dictámenes de la Contraloría o fallos judiciales que impugnan proyectos ya aprobados... El argumento es que mayores restricciones al desarrollo de proyectos (por ejemplo, la paralización de obras) disparan los precios. (Vergara y Aguirre, 2019)

Entorno a esto también aseveran que:

La percepción de que algunos permisos de edificación son aprobados mediante interpretaciones cuestionables o aprovechando vacíos en las normativas, hace que muchos piensen que la exigencia de certeza jurídica esconde, como dice el arquitecto Sebastián Gray, la ambición de desarrollar negocios inmobiliarios sin sobresaltos ni escrutinios, incluso cuando estos puedan atentar contra el bien común. (Vergara y Aguirre, 2019)

Para lo segundo los autores opinan que:

Los elevados precios que estamos enfrentando y la falta de oferta no son causadas ni por la falta de terrenos,

ni por regulaciones más estrictas: son el resultado de la especulación sobre el mercado de la vivienda, que se vuelve especialmente grave en un país donde los salarios se han estancado. (Vergara y Aguirre, 2019)

Es decir, y en los términos propios de los autores:

Cuando se deja de ver la vivienda como un hogar y se comienza a ver exclusivamente como un producto mercantil, su condición de bien sin sustitutos y su aumento de valor en el tiempo, la hacen ser competitiva con otros fenómenos especulativos como las inversiones bursátiles, fondos mutuos, o incluso las mismas AFP... (Vergara y Aguirre, 2019)

De lo anterior se desprende que, ésta situación cuando deja de considerarse la vivienda como un bien social y la convierten en un bien de consumo, se pierde la intención de poder solventar la necesidad de vivienda que tienen las personas, porque los objetivos se basan en lo económico y no en querer solucionar una problemática, que es una necesidad básica y esencial del ser humano.

4.1.2... Sistema subsidiario.

El tema del sistema subsidiario que entrega el Estado, en la actualidad manifiesta un agotamiento, se presenta como un modelo dificultoso y engorroso que no da soluciones concretas, sino que uno, la persona, es quien tiene que gestionar todo para conseguir una solución habitacional, considerando además la escasa oferta de viviendas que existe al precio alcanzable con uno de estos subsidios.

CIPER ACADÉMICO / ANÁLISIS

No + Subsidios

26.05.2021

Por Francisco Vergara Perucich , Ricardo Greene y Juan Correa Parra

TEMAS: banco, CIPER/Académico, subsidiariedad, superdueños, Vivienda



En este contexto se recolectaron algunas noticias y artículos. Uno de los encontrados fue un Ciper académico realizado por Francisco Vergara Perucich , Ricardo Greene y Juan Correa Parra , denominado como No + subsidios, el cual presenta una postura en contra del sistema subsidiario y además señala que incluso parece agravar el problema habitacional, ya que no está abordando el tema de fondo y por ende, está teniendo problemas en la estructura política que sostiene las bases del sistema y también, debido a que: “los precios de venta y arriendo tenderían a aumentar a medida que crecen los subsidios”, según mencionan los autores.

Por otro lado también aseveran, que como consecuencia, de que el sistema subsidiario no esté facilitando el acceso a la vivienda, ni entregando soluciones reales para la tenencia de una vivienda digna se está dando otro fenómeno de los “súper dueños”, quienes han visto en la oferta habitacional un medio de inversión y rentabilidad, bajo esto los autores señalan:

En un parque habitacional como el chileno, donde los altos precios de las viviendas y los bajos salarios contribuyen a generar constantes crisis de acceso, esa enorme inversión privada transformó el bien social de la vivienda en un activo de renta fija a largo plazo. Lo paradójico de esta situación, es que para resolver el déficit estructural que genera el acaparamiento de viviendas, el Estado ha optado por proveer un amplio

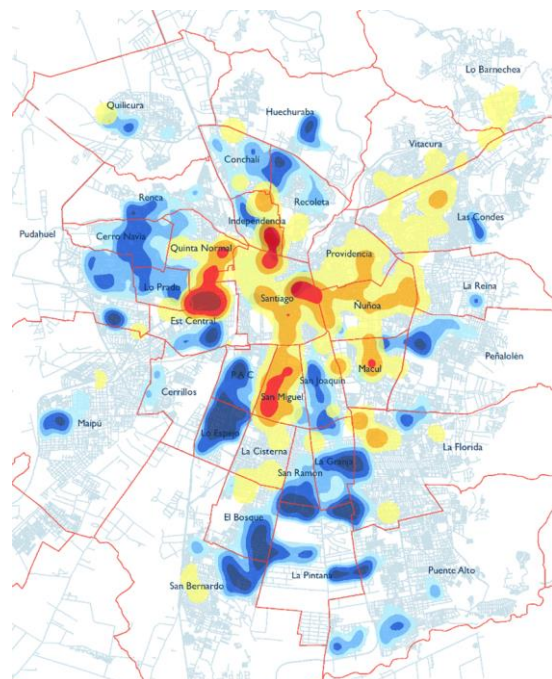
paquete de subsidios que, para el período 2009 y 2019, suma el doble de lo invertido por los súper dueños. En otras palabras, si el Estado hubiese destinado lo que invirtió en subsidios en adquirir viviendas de calidad para crear un parque público, hoy tendría 292.622 viviendas bajo su propiedad. (Vergara et al., 2021)

Tabla 3: proyección subsidios

Año	UF promedio vivienda Gran Santiago	Subsidios Otorgados	Número de viviendas equivalentes entre subsidios y precio promedio vivienda
2009	1946,3	61.233.653	31.461
2010	1838,9	52.628.163	28.620
2011	1937,3	61.721.946	31.860
2012	1969,2	46.721.316	23.726
2013	1957,6	51.502.118	26.309
2014	2084,9	43.370.685	20.803
2015	2292,7	73.422.343	32.024
2016	2507,6	69.530.082	27.728
2017	2873,6	75.415.600	26.244
2018	2661,9	57.762.342	21.700
2019	3204,1	70.962.409	22.147
TOTAL			292.622

Fuente: Autores con datos de InCiti.com y Observatorio Urbano de MINVU.

Mapeo 1: Déficit habitacional y desarrollo inmobiliario en Santiago



Déficit habitacional y desarrollo inmobiliario
Área Metropolitana de Santiago

Déficit habitacional
niveles de concentración
Bajo
Medio
Alto
Muy alto

Nuevos departamentos
niveles de concentración
Bajo
Medio
Alto
Muy alto

Limites comunales

Principales redes viales

Fuentes:
Fundación Vivienda, 2017.
Instituto Nacional de Estadísticas, 2017
Ministerio de Desarrollo Social, 2015

Autor: Juan Correa, Geógrafo.

El tema de los súper dueños, la última década ha encontrado un auge y que ha mostrado efectos negativos. Para el problema habitacional, los autores atribuyen: La consecuencia más directa del aumento en los precios de la vivienda es que reduce la posibilidad de que una mayor cantidad de personas pueda acceder a una tenencia segura. Esto se vuelve crítico, además, porque los súper dueños tienden a comprar viviendas de bajo costo en sectores bien localizados, con buen acceso

a los beneficios de la vida urbana, lo que, además, modifica sustancialmente los destinatarios de la oferta inmobiliaria, cada vez menos orientada a residentes y más orientada a rentistas. (Vergara et al., 2021)

Fuente: Juan correa para Fundación Vivienda.

Para seguir fundamentando esta situación, donde los subsidios habitacionales que entrega el Estado no son suficientes para adquirir una vivienda, es más, en muchos casos no son ni la mitad de lo que cuesta una vivienda promedio, generando esta crisis de accesibilidad a la vivienda tremenda para la población más vulnerable e incluso para la población “clase media”. Dado esto hacemos referencia a una noticia publicada en la página web del canal de televisión Mega (meganoticias), denominada “¿Cuánto cuesta una vivienda en Chile?”, quienes señalan que “Tener una vivienda propia es el sueño de muchas familias del país. Debido a la inflación, al alza de la UF y a las nuevas restricciones de los bancos para obtener un crédito hipotecario, cada vez se hace más difícil la compra de una casa o departamento”. Según esto se cuestionan cuánto es el valor de la vivienda en Chile y los precios que pueden adquirir si es que se adquieren con un subsidio habitacional.



Para esto hacen referencia a un estudio realizado por la consultora Arenas y Cayo S.A., quienes entregaron información sobre el valor de casas y departamentos **usados** en Chile, considerando el valor de la UF de \$30.882, para esto crearon una tabla relacionada al precio de la vivienda y a cuantas alternativas se presentan opciones ante los subsidios que entrega el Estado, teniendo como resultado que en Chile: “el 93% de las viviendas valen más de \$61 millones y no habría propiedades con precios menores a los \$30 millones”.

Para mostrar de manera más explícita la realidad de los valores de la vivienda, se especifican la cantidad de opciones de vivienda según tramos de precios que se pudieran encontrar en el mercado, definiendo los siguientes parámetros:

- Menos de \$15.411.120: 0% de las viviendas.
- Entre \$15.411.120 y \$30.882.240: 0% de las viviendas.
- Entre \$30.882.240 y \$46.323.360: 2% de las viviendas.
- Entre \$46.323.360 y \$61.764.480: 5% de las viviendas.

Más de \$61.764.480: 93% de las viviendas

Además de esto, la noticia comienza a hacer referencia a los tipos de subsidios presentes en el sistema actual, y cuantos es la cantidad de dinero que facilitan para conseguir una vivienda, por ejemplo tenemos “el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conocido como Subsidio **DS49**, permite comprar viviendas de hasta **950 UF (\$29 millones aproximadamente)**, sin necesidad de un crédito hipotecario.”, también tenemos “el Subsidio **DS1** permite construir en sitio propio o comprar una vivienda nueva o usada de hasta **1.100 o 1.200 UF (\$37 millones aproximadamente)**, dependiendo de la zona. Los hogares deben tener capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el precio de la vivienda con recursos propios o crédito.”, otro ejemplo es el “Subsidio DS19, El cual permite comprar la vivienda propia con deuda hipotecaria, sin deuda hipotecaria y sin subsidio, es decir, y según señalan:

- Quienes compren sin subsidio, deben tener ahorros y pueden optar a viviendas que no superen las 2.200 UF (\$67 millones) y complementar su pago con ahorros, bonos, aportes como crédito hipotecario y el subsidio.
- Quienes compran con deuda hipotecaria, pueden acceder a este programa si es que tienen el Subsidio DS1. Ellos pueden comprar un inmueble de hasta 1.400 UF (\$43 millones) o de hasta 2.200 UF (\$67 millones), dependiendo del tramo que tengan en el DS1.
- Quienes busquen comprar sin deuda hipotecaria, pueden obtener una vivienda que no supere las 1.100 UF (\$33 millones), con ahorros, bonos y si es que ya tienen algún subsidio.

Dado esta noticia, entonces, podemos dar cuenta como el subsidio habitacional que entrega el estado es más bien una base que usa el mercado inmobiliario para determinar los precios es decir, desde la cantidad que entrega el subsidio para arriba es que podemos encontrar opciones, por muy limitadas que sean, ya que como mencionamos

anteriormente, el 93% de las viviendas en Chile valen más de \$61 millones de pesos, es decir, son muy pocos los que pueden acceder a una vivienda por el precio que aporta el Estado, que incluso con ayuda de un ahorro complementario no pueden optar a estas soluciones.

Considerando el subsidio que más dinero proporciona para adquirir una vivienda, el DS 19 de 2.200 UF (\$67 millones), si las viviendas en su mayoría valen más de \$61 millones, son muy pocas las opciones que se pueden encontrar dado esto, debido a la pequeña brecha que existe, imaginemos el panorama para los otros subsidios, quienes aportan una cantidad menor de dinero, entonces el panorama se vuelve deplorable, y frente a esto entonces ocurre el fenómeno de endeudamiento, ya que al no alcanzar el valor de una vivienda, se tiene que recurrir a otros métodos para poder alcanzarlos, generando que la población más vulnerable e incluso la conocida clase media se vea desfavorecida ante esto y se siga empobreciendo, ya que en la actualidad, debido al alto costo de la vida, se vuelve muy difícil generar un ahorro para complementar los subsidios, entonces la vía más acertada en estos casos es solicitar ayuda a los bancos, quienes terminan por empeorar las situaciones económicas de las personas a cambio de entregar una solución habitacional, en ninguna medida esto es favorable para las personas, siempre va haber un factor que afecta directamente a la integridad de la vida, lo cual siempre existirá un obstáculo que permita el desarrollo de la población.

4.1.3. Campamentos, hacinamiento y allegamiento.

Sobre campamentos, hacinamiento y allegamiento se ha hablado mucho este último tiempo, y es que es notable el aumento de estas problemáticas, algunas de las cuales no son reconocidas como situaciones que inciden en medición del déficit habitacional, pero que sin duda son parte de este problema. Según la prensa, estas condiciones de vida se han estado intensificando con la pandemia, y se le atribuyen las causas de estas problemáticas a varios factores.

Viviendas hacinadas y campamentos: dos rostros de la desigualdad frente al Covid-19

26.03.2020

Por Pía Palacios Guajardo, Gabriela Silva González y Florencia Vergara Cabrera



Uno de estos factores, surge de un artículo recopilado de Ciper Chile, denominado como: “Viviendas hacinadas y campamentos: dos rostros de la desigualdad frente al Covid-19” donde las autoras; Pía Palacios Guajardo, Gabriela Silva González y Florencia Vergara Cabrera (2020), señalan que éstas precarias condiciones de vida que han estado presente desde hace varios años, desencadenaron el Estallido Social y hoy en día son situaciones que vuelven más vulnerable el habitar, y esta precarización está facilitando el contagio debido a que las medidas tomadas para resguardarse de la pandemia fueron hacer cuarentenas, muchas de estas personas que viven en estas condiciones, no estaban tan

salvaguardadas en sus hogares, la estrechez de los espacios y el contacto estrecho, no ayuda a prevenir ni aislar el covid en un caso como éste. En estos términos, y frente a la ciudad desigual, como ellas la denominan, se cuestionan cómo entonces la pandemia afecta a los excluidos, y aseveran que...

Si bien, es claro que nadie es inmune al virus, la manera en que cada grupo social vive sus consecuencias es

desigual y depende, en parte, de sus condiciones económicas, laborales, medioambientales y habitacionales.

Esta desigualdad da cuenta de una crisis en la producción de la ciudad de larga data y que tiene múltiples

expresiones: viviendas a precios inalcanzables para un importante porcentaje de la población; una alta

segregación urbana con zonas sin acceso a servicios y equipamiento; escasez hídrica que dificulta el acceso al

agua a la población más vulnerable. (Palacios et al., 2020).

Además, y frente a los dos conceptos tratados en este artículo, comentan que por un lado los índices de hacinamientos han aumentado bastante, sobre todo en el norte del país y en la región metropolitana, donde esta última tiene el 8,1% de las viviendas presentan algún grado de hacinamiento (CASEN, 2017), y dentro de este porcentaje el 16,8% corresponde al primer quintil, es decir, la mayoría de las viviendas hacinadas corresponde a los sectores socioeconómicos más vulnerables, lo que no solo afecta a respetar el distanciamiento social y las cuarentena, sino también viene de la mano de otros problemas dentro del hogar como es la convivencia y la violencia. Por otro lado comentan sobre la vulnerabilidad de los campamentos, que surgen como respuesta a la inaccesibilidad a la vivienda, la cual corresponde a que la mayoría de los campamentos no cuentan con servicios básicos, y en tiempos de pandemia donde la limpieza e higiene son importantes, la falta de agua potable vuelve mucho más vulnerable a las personas frente al virus, incluso no es solo la falta de dotación, muchos de estos tienen que ir a buscar y acarrear el agua hasta sus hogares, lo que imposibilita que hagan cuarentena y respeten las medidas sanitarias.

Otra noticia recopilada, tiene como título: “Las razones que explican el aumento de tomas en Chile”, por parte de Hernán Claro (2021) del diario El Dínamo, donde trata el tema de los campamentos o tomas como él los llama, pero a partir de las razones que generan que ocurra esta situación, señala que “según expertos, durante la última década se elevó sostenidamente el precio del suelo urbano, viviendas y arriendos. Además existen dificultades para acceder a beneficios estatales”, los que a grandes rasgos representan las razones de que en la actualidad haya un alza de los campamentos en el país.

Las razones que explican el aumento de tomas en Chile

Por Hernán Claro

21 de abril, 2021 · 13:18 hrs



Para ir más al detalle, una de las razones que expresa el autor en base a los análisis de datos proporcionados por el MINVU, es que la principal razón del déficit habitacional es de índole económico y laboral, y justamente debido a la pandemia, ha habido mayor porcentaje de cesantía y a la vez el costo de vida es mayor, por ende, “La gente enfrenta barreras como tener ahorros y una cuenta bancaria, un buen historial financiero, tener aval. Las barreras se suman y las familias no pueden acceder a la vivienda”, añade. Además, Claro (2021) señala que “el hogar vulnerable que paga un arriendo de bajo costo, pero que no tiene reemplazo, entonces si pierden el empleo no pueden seguir pagando su arriendo y se va a campamentos” comenta sobre ésta realidad a partir de la visión del Urbanista Iván Produje.

Otra razón que señala son los insuficientes beneficios que entrega el Estado, puesto que existe poco acceso a la vivienda por parte de los sectores sociales y económicos más vulnerables mediante los subsidios de compra y arriendo, justificando esto mediante algunas cifras expresadas por el Observatorio Urbano del Minvu, donde se reveló que el año 2020 fueron otorgados 74.523 subsidios, sin embargo la cantidad de postulantes superaron los 213.000, implicando un aumento del 400% frente a los postulantes del año 2019 que tuvo alrededor de 60.000 interesados, lo que ha mostrado que la cantidad de soluciones habitacionales no son suficientes para la cantidad de familias que lo necesitan, generando así un incentivo para que la gente busque soluciones en campamentos.

También el autor señala como otra razón los factores económicos y asociados al mercado, haciendo referencia al Urbanista Iván Produje, dice que “durante la última década en nuestro país la curva de los salarios no ha tenido un aumento igual al de los precios de la vivienda, es más el alza de los salarios es la mitad del alza del precio de la vivienda”. Sumado a esto menciona según un estudio del portal inmobiliario Toctoc demuestra el alza del valor del suelo como parte del problema habitacional, donde dice que, en base a las transacciones de suelo de ese período, el precio del

suelo era de 18,4 UF/m² en promedio durante 2010 y pasó a 58,5 UF/m² en 2019, lo que se traduce en un crecimiento promedio anual del 15%. Estas son algunas de las razones que estarían llevando a la población a tomar medidas drásticas de subsistencia, ante su imposibilidad de seguir manteniendo un hogar encuentran una solución en la informalidad, exponiéndose a malas condiciones pero con la urgencia de abaratar costos para poder vivir.

Otra de las noticias recopiladas y sobre los últimos acontecimientos ocurridos en el Norte del país, frente a la crisis migratoria que se está viviendo y la carencia de intervención del Estado, se ha dado una situación muy alarmante. Dado el incremento de la población migrante en el país, los cuales en su mayoría, entraron al país por vías clandestinas, los ha llevado a no tener resguardo alguno frente a las necesidades básicas, generando de esta manera, que estas personas se agrupen y formen campamentos como respuesta a su necesidad habitacional, ya que, al no tener buena situación económica para pagar albergues o arriendos, tienen que recurrir a estas medidas que atentan contra sus condiciones de vida. Además de esto, el Estado no está tomando acción frente a esta situación no entrega soluciones, recordemos que la migración no es una acción ilegal y el Estado al no tomar iniciativa para ordenar territorialmente a esta población y de esta manera tener cierto control de aquellos, hoy, esta informalidad está afectando a los espacios públicos de la ciudad, donde las personas de nacionalidad chilena expresan su descontento y las medidas del Estado están siendo persecutoras del inmigrante, mientras que las condiciones de estos últimos se siguen agravando, ahora por el sufrimiento que implica el rechazo de la población original del territorio, los cuales están cortando la posibilidad de superación y desarrollo que vienen a buscar estas personas, donde siempre conllevan un inicio de este proceso deficiente y austero, que en la actualidad, se ha visto atormentado por las medidas violentas que toma el Estado y la población chilena.

Chile: la marcha contra migrantes que terminó con la quema de pertenencias y carpas de extranjeros

Redacción
BBC News Mundo
26 septiembre 2021



Así lo podemos ver en la noticia publicada en el diario BBC News, titulada como "Chile: la marcha contra migrantes que terminó con la quema de pertenencias y carpas de extranjeros". Tanto ha sido el nivel de rechazo por la inmigración, en la que se refleja la inoperancia de las medidas del Estado por salvaguardar las necesidades de los inmigrantes, a quienes invita de partida pero abandona una vez están, ha llevado a situaciones de violencia impresionantes, se ha realizado una marcha bajo la insignia No + migrantes, quienes asaltaron los lugares donde estaban habitando esta población para expulsarlos de allí por la fuerza, además de quitarles sus pocas pertenencias para destruirlas y quemarlas, como aseveran en la noticia, esto muestra el nivel de xenofobia de la población chilena que ve como un problema parte de la condición humana, y como se menciona, fue rechazado por gran parte de la población chilena y por diversas organizaciones del país, se hace referencia a los dichos del relator especial sobre los derechos humanos de los migrantes de la

ONU, Felipe González, quien calificó de "inadmisibles humillación" el ataque incendiario contra las pertenencias de las personas inmigrantes, también señala que "el discurso xenófobo, asimilando migración a delincuencia, que por desgracia se ha vuelto cada vez más frecuente en Chile, alimenta esta clase de barbarismo". Este tipo de acciones no están justificadas por ningún motivo, sin embargo, es el Estado quien las permite. Y es que en relación a esto último, según se menciona, el Estado optaría por tomar más medidas para resguardar la frontera para evitar el acceso de migrantes, creyendo que así solucionarían la crisis migratorias, mientras que no propone ninguna solución para quienes ya están viviendo esta realidad, nada más que deportarlos de manera masiva, lo cual ya ha sido fuertemente criticado por organismos de derechos humanos.

También señala el autor que, "la mayoría de los migrantes llega desde Venezuela, y Haití buscando una oportunidad en Chile, pero, como lo señala la agencia EFE, entre las restricciones por la pandemia del covid-19, la política migratoria y su escasez de recursos económicos quedan atrapados sin poder continuar el viaje por el país, durmiendo en albergues

o en campamentos improvisados en las calles.” lo que hoy ha llevado a tener que soportar situaciones inaceptables por parte del país que los recibe.

4.1.4. Arriendo y subarriendo precario.

Con respecto a este tema podemos decir que es un fenómeno que va creciendo día a día, la falta de soluciones habitacionales por las vías formales, para una vivienda en propiedad son cada vez más distantes para las personas más vulnerables socioeconómicamente hablando, las que buscan otra solución, la cual le brinda el mercado del arriendo y subarriendo, los que han sacado provecho de esta necesidad y hoy se puede ver como esta demanda ha llevado a que alcen demasiado los precios por viviendas que ni siquiera lo valen, ya que, en su mayoría no proveen de los espacios necesarios, de las instalaciones básicas, de los materiales adecuados, transformando el hábitat en un lugar indigno y deficiente, que vulnera la calidad e integridad de vida de las personas. De esta manera, se presenta el tema del arriendo y subarriendo según lo que dice la prensa, el cual no solo estaría afectando a la población nacional, sino que gran parte de la carga la está llevando la población migrante que debido a sus irregularidades tienen que optar por estas vías para conseguir un lugar donde habitar.

Un ejemplo de esta opinión se comenta en la noticia desarrollada por el diario La Tercera, por el autor Patricio Poblete, denominada como: “Migrantes pagan arriendos tan caros –o más- que en Las Condes”, la cual cómo podemos ver hace una comparación con los precios de los arriendos en una de las comunas de mayores ingresos de la región metropolitana, sin embargo, las condiciones de habitabilidad que presentan ni se acercan a las condiciones de dicha comuna.

Migrantes pagan arriendos tan caros –o más- que en Las Condes

Por metro cuadrado, arriendos informales pueden llegar hasta 0,5 UF el metro cuadrado para extranjeros en comunas céntricas cercanas a puestos de trabajo, similar a lo que pagan en comunas del sector oriente. El arriendo protegido asoma como una de las alternativas. El Minvu compró seis terrenos para construcción de viviendas sociales -no solo para extranjeros- que partirían en diciembre.

Patricio Poblete 9 JUL 2021 11:50 AM Tiempo de lectura: 7 minutos



5 de Junio del 2020/ SANTIAGO Una hombre con su móvil en el patio interior a la espera, durante toma de muestras de PCR, tras 4 casos de COVID-19 en un posible nuevo foco de contagio de un cite, donde viven aproximadamente 200 personas en el interior, a los cual se evidencia una situación deplorable y de hacinamiento durante esta pandemia de coronavirus. Fotos: JOSÉ FRANCISCO ZUÑIGA/ AGENCIAUNO

Ésta noticia comienza señalando algunos casos de esta situación, por ejemplo, Juan, trabajador peruano arrienda una pieza de 19,7 metros cuadrados en la periferia de Santiago (San Bernardo) por \$180.000, un compatriota arrienda por \$140.000 una pieza de 9 metros cuadrados en la comuna de Independencia debido a que está más cerca de la fuente laboral, otro caso es el de una pareja con la madre de uno de ellos quienes encontraron una habitación de 25 metros cuadrados en la comuna de Cerro Navia con baño privado por \$250.000 (Poblete, 2021). Estos casos son solo una evidencia de los miles de casos presente en el país, una realidad empobrecedora que sin la acción del Estado se va a seguir incrementando, y volviendo deplorable las condiciones de vida de muchos chileno e inmigrantes, donde en estos caso no solo se reprocha las indignas condiciones y espacios que tienen que aceptar las personas para poder tener un lugar donde vivir sino también que por esas malas condiciones se esté cobrando tanto, a lo cual se le suman todos los otros gastos extras que implican vivir, como son los gastos de electricidad, agua, alimentación, vestimenta, pasaje, etc., que empiezan a afectar la estabilidad de la economía del hogar y dificultan aún más mantenerlas, recurriendo pro efecto a soluciones en la informalidad, como campamentos o tomas de terreno.

Como menciona el autor, “Al aplicar un estándar de medición formal, se obtiene que los pagos pueden fluctuar entre 0,3 UF y 0,5 UF por metro cuadrado...Según un ranking elaborado por Arenas y Cayo, el arriendo por metro cuadrado fluctúa entre 0,21 UF en Puente Alto y 0,31 UF en Las Condes.” (Poblete, 2021), demostrando de esta manera cuanto se han alzado los precios. También hace referencia, a modo de corroborar lo mencionado recientemente, a un estudio realizado por el Minvu y la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile en el libro “Vivienda adecuada para migrantes vulnerables en áreas de alta accesibilidad a empleos. Bases para la discusión de un sistema de arriendo protegido”, donde principalmente se expone que

Interesaba investigar y caracterizar en detalle el fenómeno del subarriendo precario e informal de viviendas antiguas subdivididas por sus propietarios, especialmente ofertadas para migrantes, las cuales reportan condiciones de marginalidad sanitaria, inseguridad y hacinamiento bajo precios de arriendo excesivos, amparados en la necesidad de los migrantes de localizarse cerca de fuentes de trabajo, careciendo muchas veces de condiciones normativas para acceder a la oferta de arriendo regular. (MINVU y FAU, 2019)

La causa de esto se la atribuyen a sus condiciones informales iniciales, ya que, debido a esto son víctimas de abusos, donde sus condiciones de vida son denigrantes y pueden llegar a atentar con la vida de estos.

Siguiendo con la referencia del libro editado por Camilo Arriagada que hace el autor de la noticia, señala que por otro lado y dada la pandemia, esta situación hizo empeorar las condiciones y remeció la estabilidad económica, generando que muchos aquellos que arrendaban, por la imposibilidad de seguir pagando, tuvieron que tomar medidas drásticas y tuvieron que irse a campamentos o también hay quienes se movilizaron hacia la periferia de la ciudad intentando encontrar soluciones habitacionales más económicas, en este sentido el autor se apoya en, los números elaborados por Arriagada en base a Extranjería y el INE, donde se muestra algunas comunas que más multiplicaron el número de migrantes entre 2017 y 2019 fueron Puente Alto (128,9%), Quinta Normal (112,6%), San Miguel (150%), San Bernardo (134,5%), La Cisterna (115%). Esto último va mostrando que ya no es solo un problema que se concentra en el centro de la ciudad donde hay más oportunidades laborales, sino que se está extendiendo en la ciudad, ya que la gente siempre buscará las mejores oportunidades, las que en la actualidad cada vez son más escasas y difíciles de encontrar.

En relación a la noticia anterior y sin profundizar más allá, para poder conocer de mejor manera la realidad en la que viven y entender desde la fuente directa las condiciones de vida y habitabilidad a la que están expuestas estas personas, en Ciper Chile fue publicado un fotoreportaje realizado por Nicolás Sepúlveda y Jorge Vargas (Migrar Photo), llamado “Fotoreportaje: El lucrativo negocio del subarriendo a inmigrantes indocumentados”, donde se retrata esta realidad de manera visual y acompañado de un relato del autor sobre la entrevista a un grupo de inmigrantes que habitan 41 piezas divididas en dos galpones de la calle San Diego (Santiago).

Otro ejemplo de lo que ocurre con el tema del arriendo y ya dejando de lado la relación con los migrante, la otra parte del problema también está afectando a nivel nacional, puesto que hoy en día debido al alza del valor de la vivienda, el negocio inmobiliario de arriendo también ha presentado un alza en sus precios, generando que esta forma de acceder a una vivienda se vaya volviendo cada vez más difícil, si antes se consideraba difícil de acceder a una vivienda en propiedad y se tenía que recurrir al arriendo como vía secundaria, si esta opción también se vuelve cara e inaccesible, que opciones les queda a las miles de familias y personas que buscan conseguir una solución habitacional digna, se comienza a limitar el abanico de opciones para obtener una vivienda.

Una propuesta para bajar el valor de los arriendos y el déficit de viviendas: control de precios

02.05.2019

Por Francisco Vergara Perucich y Carlos Aguirre Núñez



En estos términos, un Ciper académico hace relación con este tema, se titula “Una propuesta para bajar el valor de los arriendos y el déficit de viviendas: control de precios”, de los autores Francisco Vergara y Carlos Aguirre (2019), quienes señalan que: Durante la última década la gran cantidad de viviendas construidas no ha reducido significativamente el déficit de medio millón que existe, por lo que los precios de venta y de arriendo no paran de crecer. Los autores sugieren que sólo una intervención pública decidida puede sacarnos del atolladero y proponen intervención estatal en el mercado, como se hace en Francia o Singapur; control de precios, como en Viena, y limitación de la cantidad de viviendas por persona, como ya se

estudia en Berlín. Estas medidas apuntarían a evitar el acaparamiento que se detecta en Chile. “Sin cambios estructurales el precio de la vivienda seguirá aumentando y la concentración de la propiedad seguirá dándose en el sector de mayores ingresos”, afirman.

Según señalan, se requiere de mayor intervención del estado para asegurar un precio justo de la vivienda, como ya se está haciendo en algunos países de Europa, como Alemania, Francia y Austria, los autores formulan una hipótesis frente a esto y es que: “el problema del acceso a la vivienda es estructural y su principal causa está en el sistema de seguridad social chileno y en la Constitución, que consagra el derecho a la propiedad pero no el derecho a la vivienda.” Dado esto se realiza una comparación entre las constituciones, donde en 27 países europeos ya es reconocida la vivienda como un derecho humano, mientras que en nuestra constitución no se menciona la vivienda.

También los autores mencionan que “En una nación donde las políticas de bienestar social se orientan desde la capacidad de pago y a partir de la privatización, la vivienda se ha transformado en un mecanismo de inversión a futuro”, esto último hace alusión al negocio inmobiliario que ha encontrado auge este último tiempo, el cual se da por la compra de viviendas y departamentos por parte de los grupos económicos más ricos para poder arrendarlos y generar ingresos con él, negocio que no está regulado y hoy es parte del problema que genera la alza de precios.

A partir de esto también mencionan que “además de la falta de protección constitucional al acceso a la vivienda, existe otro problema de origen: el sistema de formación de precios de la vivienda es abusivo y unilateral”, para exponer esta situación realizan un ejercicio para simular las ganancias de un edificio de vivienda en altura en Ñuñoa, los cuales siempre bordean el doble del valor de la inversión inicial, si se pidiera un crédito para poder comprar un edificio ahí, se tendría que pagar un dividendo de \$580.000, y ese monto de inmediato segrega a los potenciales compradores: sólo aquellos hogares con ingreso neto superior a \$2,2 millones podrían comprar una vivienda de este tipo, según señalan. En base a esta situación los autores agregan y vale la pena destacar la cita textual:

“A esto se suma una rentabilidad abusiva, con una tasa interna de retorno del 76%, absolutamente excesiva en relación a otros lugares. En Estados Unidos, por ejemplo, una inversión cuya rentabilidad esté entre 12% a 18% se considera óptima, mientras que sobre el 18% se la califica de oportunista.

Si ajustamos el proyecto a la rentabilidad recomendada en Norteamérica, un departamento de 70m² en el eje Irarrázaval, en Ñuñoa, podría tener un dividendo inferior a \$296 mil mensuales.

En ese sentido, la rentabilidad actual de proyectos de vivienda en contexto de déficit de vivienda y segregación urbana, parecen mucho más graves que los resultados de la colusión en otros bienes básicos. Ya hay académicos hablando de

una colusión tácita en el mercado inmobiliario de Chile”. De esto podemos señalar, que un poco la ambición por sacar la mayor rentabilidad ha llevado a elevar los precios de esta manera, que en sistemas un poco más justos y conscientes de la realidad de los estatus económicos más bajos podría haber soluciones habitacionales mucho más accesibles, si se reconoce como un derecho y si el estado interviene con mejores regulaciones.

Tabla 4: Síntesis de tópicos destacados por tema.

TEMA	TÓPICO		
Causas del déficit habitacional	Valor del suelo	Autorregulación del mercado	Salarios bajos e inestabilidad laboral
Sistema subsidiario	Valor de la vivienda	Subsidio sin oferta	Superdueños
Campamentos, hacinamiento y allegamiento	Desigualdad y pobreza	Crisis migratoria	Dotación de servicios básicos
Arriendo y subarriendo precario	Arriendo protegido	Acaparamiento de la vivienda	Calidad de vida

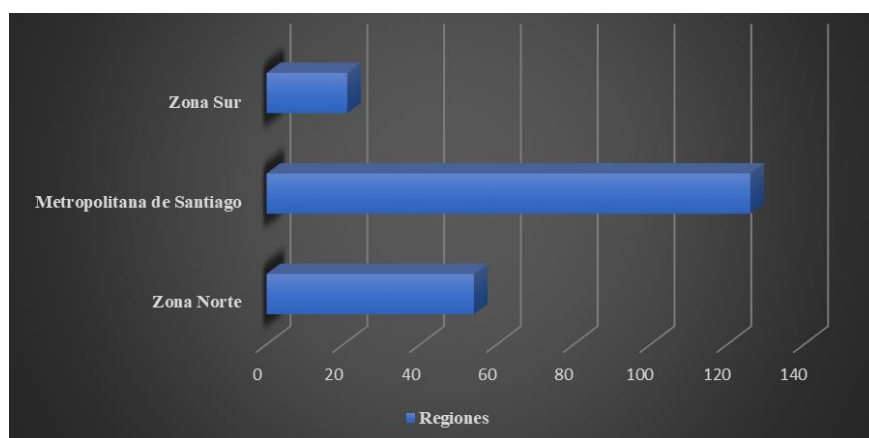
4.2. Análisis de encuesta de percepción sobre evolución del déficit habitacional en Chile.

En el siguiente capítulo serán mostrados los resultados provenientes de la encuesta de percepción del déficit habitacional del país, donde se busca consultar la opinión ciudadana sobre el problema habitacional y sobre las causas que han llevado la evolución de éste mismo.

Para esto se consultó a ciudadanos de todo el país, considerando el tamaño de población según la cantidad de viviendas que tiene el país; 5.651.000 viv., un nivel de confianza del 90% y un margen de error de un 6% , determinando el tamaño de la muestra de 190 respuestas para lograr una mayor representatividad de los resultados de la encuesta.

Dado esto se obtuvieron 201 respuestas a lo largo del país, hubo respuesta en 15 de las 16 regiones del país, donde la mayor parte se concentra en la Región metropolitana y en la Región de Antofagasta, que por lo demás, son grandes ciudades, que han mostrado gran crecimiento urbano y a su vez gran crecimiento de las cifras de déficit y otros aspectos deficientes que suman a la causa del problema habitacional. Otras minorías se obtuvieron en regiones como Atacama, Coquimbo y Valparaíso por el norte y O'Higgins, Maule, Araucanía y Aysén por el sur.

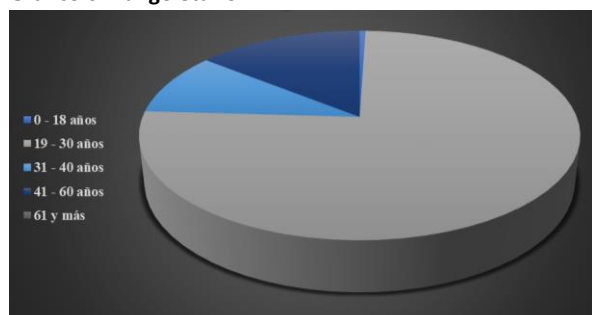
Gráfico 5: Participación por zona.



Fuente: Elaboración propia.

De las personas encuestadas, el 73,1% corresponde a personas de rango etario entre los 19 a 30 años, le sigue con el 13,9% los adultos entre 41-60 años, a continuación con un 9,5% las personas entre 31 y 40 años y por último mayores de 61 años con el 3%. De estas personas el 59,2% corresponde al género femenino, el 38,8% al género masculino y el 2% respondió ser no binario u otro.

Gráfico 6: Rango etario



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 7: Género

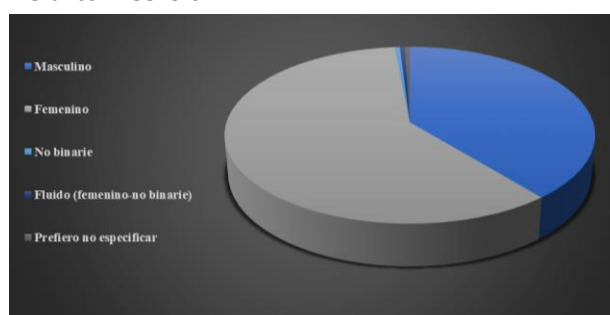
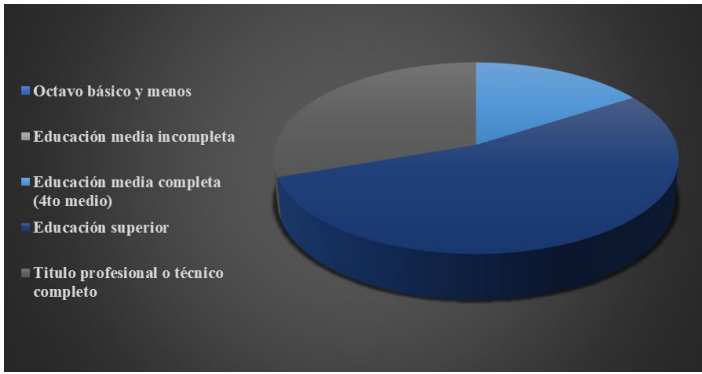


Gráfico 8: Nivel educacional



Además se consultó sobre el nivel educacional de los encuestados y los resultados arrojaron que todos tienen al menos la educación media completa, es decir, hasta cuarto medio, donde la mayoría presenta estudios superiores con el 53,7%, el 30,3% tiene un título profesional o técnico y el 15,9% tiene un nivel de estudio hasta cuarto medio. Es decir, de los encuestados son principalmente mayores de edad, que estudian o trabajan, de los cuales se puede deducir que tienen una vivienda o están optando a una o incluso piensan en una vivienda a futuro.

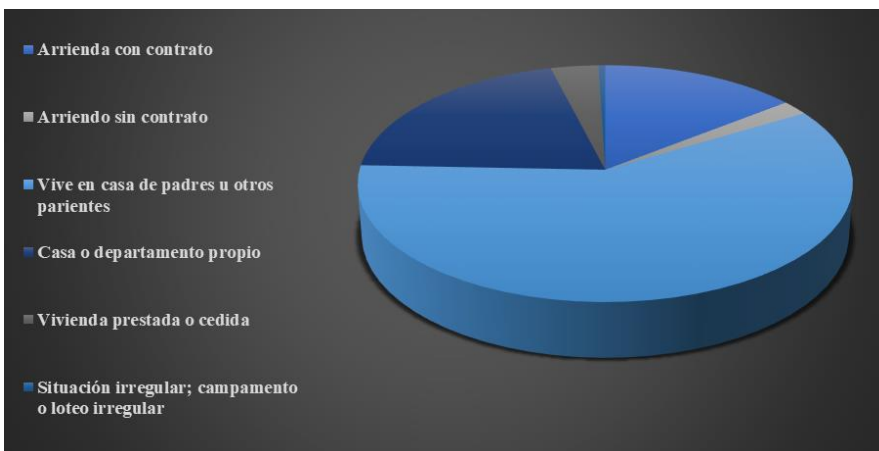
Fuente: Elaboración propia.

4.2.1. Situación habitacional actual

Dado lo anterior, se les preguntó cuál era su situación habitacional actual, la mayoría corresponde a quienes viven en casa de padres u otros parientes con el 59,2%, es decir, dentro de este grupo se caracteriza a quienes aún no se han independizado y viven con sus familiares, ya sea, porque aún siguen estudiando o porque viven allegados en la vivienda de algún pariente, a este grupo lo siguen quienes tienen casa o departamento propio con el 20,4%, lo que refleja que solo $\frac{1}{5}$ de los encuestados ha podido optar a una vivienda en propiedad, recordemos que la lógica para combatir el problema habitacional es que todas las personas debieran tener una vivienda propia para salir de ésta condición de déficit, incluso es casi un anhelo social el tener el “sueño de la casa propia”, por lo tanto esto demuestra dos cosas, primero y un poco más alarmante es que el problema habitacional en verdad no está teniendo la cobertura necesaria para cumplir con la necesidad y segundo, esto demuestra que hay que reconocer la importancia de las otras formas de habitar, las cuales cada vez están más en aumento.

El siguiente grupo que destaca son los que arriendan con contrato, responden a un 14,4%, cifra no menor puesto que el acceder a una vivienda en arriendo es cada vez más común como solución al déficit habitacional y la falta de oferta de viviendas en ventas para los distintos grupos económicos y sociales. Finalmente encontramos a quienes tienen una vivienda prestada o cedida, quienes arriendan sin contrato y quienes habitan en situaciones irregulares.

Gráfico 9: Situación habitacional actual

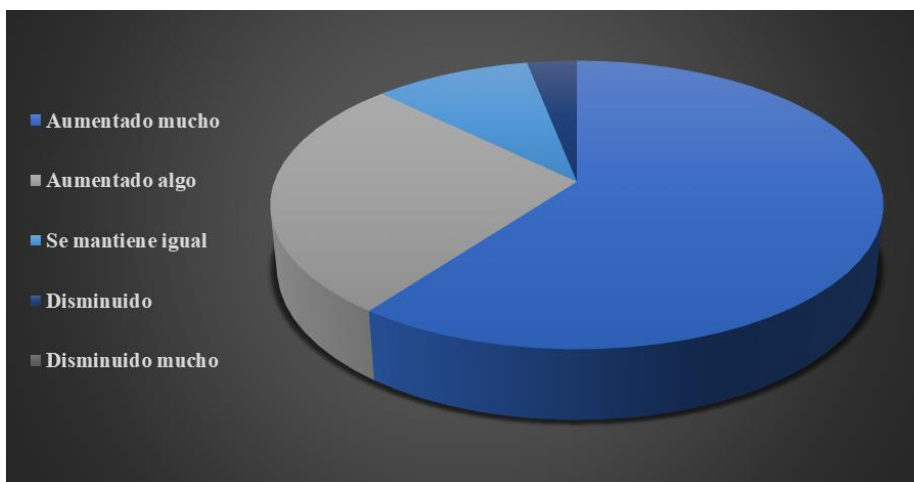


Fuente: Elaboración propia.

Percepción del déficit habitacional desde el inicio de la pandemia del covid-19

Se consultó sobre la percepción que tienen sobre el déficit habitacional (casas que faltan por construir) en Chile, durante los últimos dos años, es decir, desde que comenzó la pandemia del covid-19, puesto que, una de las hipótesis de la investigación es que la pandemia fue un detonante que terminó por resaltar todos los problemas habitacionales existente y mostrar la vulnerabilidad sanitaria que responde de igual forma a las condiciones habitacionales, donde según la opinión de la ciudadanía desde el inicio de la pandemia ha aumentado mucho, el 58,7% lo considera así, mientras que el 26,4% considera que ha aumentado algo y el 9,5% dice que se ha mantenido igual, es decir, los resultados no son favorables, puesto que no se percibe cambios ni una mejora en la reducción de las cifras de déficit habitacional, incluso la gran mayoría cree que ha empeorado. Por último mencionar que solo el 5,5% cree que ha disminuido el déficit habitacional.

Gráfico 10: Percepción del déficit habitacional en Chile

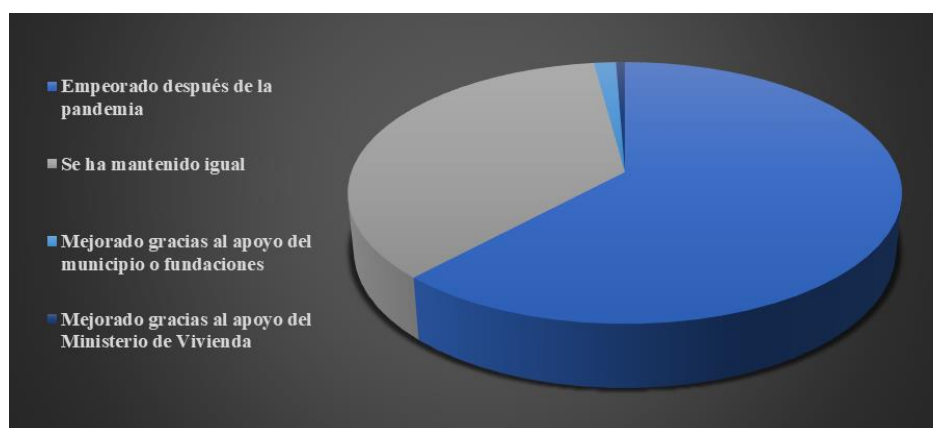


Fuente: Elaboración propia.

4.2.2. Condiciones de los materiales de las viviendas de familias allegadas

Para saber sobre cómo ha sido el desgaste o deterioro que han presenciado los materiales de las viviendas en las que habitan las familias allegadas, se consultó sobre las condiciones de éstos, por un lado, ya que la pandemia generó muchos cambios en la forma de vivir, debido a las cuarentenas y los espacios, hubo un mayor tiempo de uso de la vivienda, tiempos en los que antes las personas se encontraban en sus lugares de estudio y trabajo, en la actualidad por la pandemia se encontraban compartiéndolos en sus viviendas, por ende, puede haberse visto afectada la vivienda, por otro lado el allegamiento es un problema habitacional que no ha sido detectado con precisión y esta pregunta nos permite entender una parte de la forma en que habitan estos grupos. Justamente es esto lo que la encuesta arrojó, con el 61,7% la mayoría de las personas creen que ha empeorado después de la pandemia, con el 35,8% la segunda mayoría dice que se ha mantenido igual, luego el 1,5% dice que ha mejorado gracias al apoyo de municipios y fundaciones y el 1% dice que ha mejorado gracias al apoyo del Ministerio de Vivienda, lo cual muestra una gran brecha entre las opciones negativas de las condiciones de los materiales y las opciones positivas de las condiciones, esto nos dice que, sobre la intervención de las distintas instituciones que representan al Estado en las diferentes escalas están siendo mínimas, o no se están haciendo cargo de un problema al cual deberían para poder mejorar o reparar las viviendas en mal estado que no son consideradas como adecuadas.

Gráfico 11: de condiciones de los materiales de vivienda



Fuente: Elaboración propia.

4.2.3. Condiciones de vida de personas que viven hacinadas en Chile

El hacinamiento ha sido una problemática que ha aumentado en los últimos años, es decir, ha aumentado la cantidad de personas que comparten dormitorio en la vivienda, para la cual se preguntó por cómo son las condiciones de vida en las que se está viviendo bajo estas circunstancias, considerando las repercusiones que trajo la pandemia, de esta manera los resultados arrojaron que más de la mitad cree que han empeorado sus condiciones de vida, un 36,3% cree que ha empeorado tanto que muchos han preferido irse a campamentos, esto último, la razón que se le atribuye por deducción es que la falta de espacios sumado a los distanciamientos necesarios para prevenir el virus, pueden ser una razón por la que las personas se vieron obligadas a tomar una decisión y medidas al respecto para no contagiarse, encontrando soluciones en asentamientos informales como lo son los campamentos.

Otra parte, el 10% cree que se mantuvo igual antes de la pandemia, es decir la pandemia no fue influyente en las personas que viven hacinadas y solo el 1,5% cree que mejoraron sus condiciones de vida aquellos que viven hacinados.

Gráfico 12: Condiciones de vida de personas que viven hacinadas

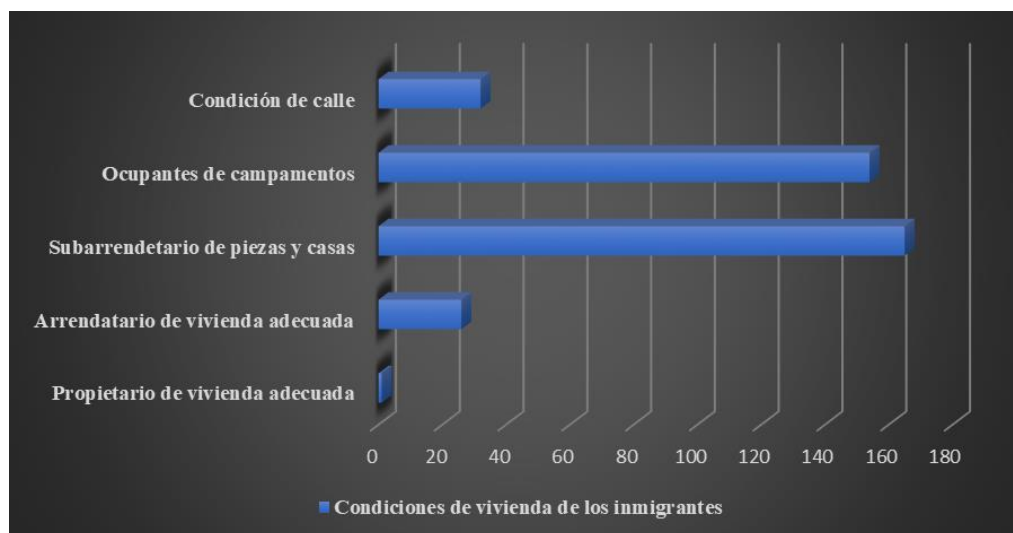


Fuente: Elaboración propia.

4.2.4. En relación a los inmigrantes

La población inmigrante en Chile ha sido un tema la última década debido al gran aumento que se ha presenciado en el país, puesto que el desarrollo económico del país muestra ser un buen destino para buscar oportunidades, bajo este contexto se preguntó: Primero, en la percepción de las personas sobre las condiciones de vivienda en las que se encuentran los inmigrantes.

Gráfico 13: Condiciones de vivienda de los inmigrantes.



Fuente: Elaboración

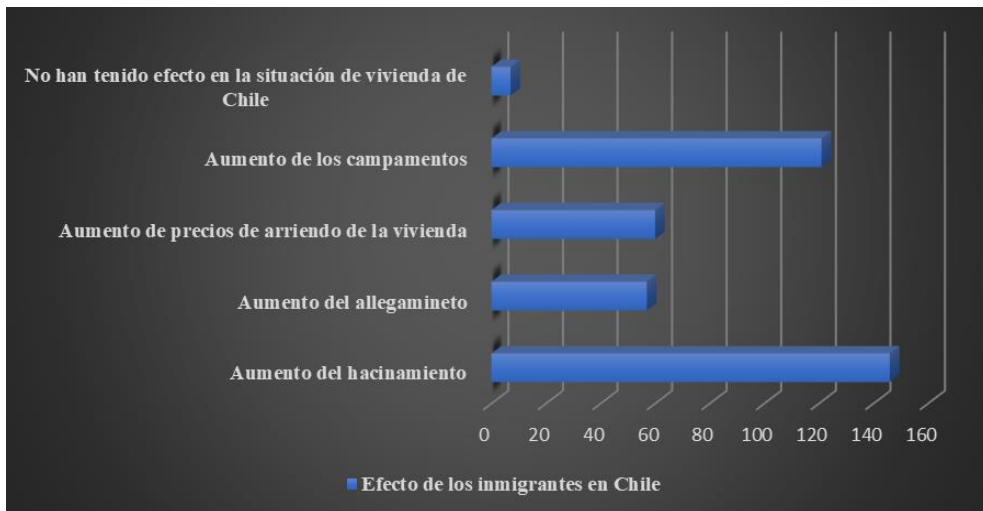
propia.

Se pidió escoger dos opciones de las cinco propuestas, aquí se vio una gran brecha entre las dos opciones más y menos votadas, la cual permite determinar una tendencia, y es que la mayoría sostiene que los inmigrantes viven en subarriendos de piezas y casas, específicamente el 82,1% de la población encuestada y, un 76.6% considera que son ocupantes de campamentos. $\frac{3}{4}$ de los votantes cree que los inmigrantes viven en condiciones informales, lo cual refleja que la población inmigrante presenta malas condiciones para acceder a una vivienda formal y encuentra soluciones en los asentamientos irregulares para suplir su necesidad.

Por otro lado, un 15,9% cree que viven en condición de calle, un 12,9% indica que viven arrendando una vivienda adecuada y un 0,5% cree que son propietarios de una vivienda adecuada, esto muestra que las vías formales para acceder a una vivienda en el país son muy difíciles o no están consideradas para un inmigrante.

Segundo, si bien la pregunta anterior apuntaba directamente a la condición en la que vive la población inmigrante, esta pregunta apunta a cuáles han sido los efectos que tuvo la llegada de la población inmigrante en la situación habitacional de Chile, de igual forma que anteriormente se permitió escoger las dos opciones que consideraban más importantes de las cinco propuestas.

Gráfico 14: Efectos del incremento de migrantes en Chile.



Fuente: Elaboración propia.

Los resultados arrojan que la mayoría piensa que debido a la alza de población inmigrante que llegó al país, el déficit habitacional aumentó en dos factores importantes, uno es en el aumento del hacinamiento, con el 72,6% de votos, y el otro es en el aumento de los campamentos con el 60,2% de votos. Dos factores directamente relacionados con los inmigrantes, detrás de estas cifras, el 29,9% opina que provocaron un aumento en los precios del arriendo de la vivienda, el 28,4% considera que aumentó el allegamineto y un 3,5% cree que no ha tenido ningún efecto.

Por ende, se deduce que el problema habitacional que afecta a la población migrante en el país se da en dos ámbitos principalmente, y que deja mucho que desear frente a cómo estamos asegurando el bienestar social de las personas que habitan nuestro territorio y el control que se tiene sobre estos grupos, que más bien están en abandono buscando soluciones.

4.2.5. Razones por las que ha aumentado el déficit habitacional en Chile

Según la encuesta .CASEN, en los últimos dos años con la pandemia y los problemas habitacionales ya existentes, ha aumentado la cantidad de casas que faltan en Chile, se consultó sobre las razones de esta situación solicitando que seleccionaran tres de las siete opciones propuestas. Podemos notar tres ejes considerables, uno principal y dos secundarios, un 82,1% considera que el costo de la vivienda ha aumentado mucho, al respecto, tanto el suelo como la vivienda los últimos años ha aumentado demasiado y así mismo lo afirma la población encuestada.

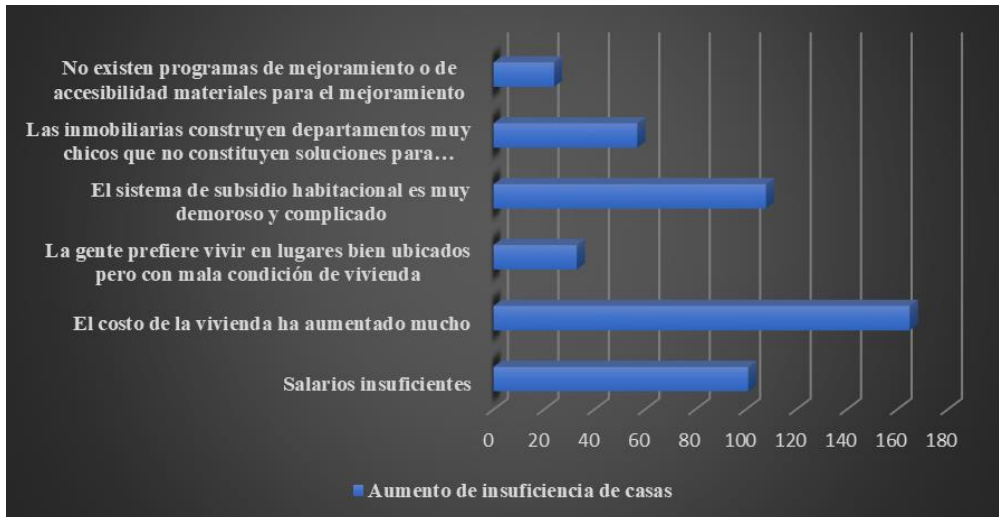
En segundo lugar, el 53,7% señala que el sistema de subsidio habitacional es muy demoroso y complicado, por ende, no está logrando abastecer la necesidad, ni entregar las soluciones necesarias para disminuir la cantidad de casas que faltan, un 50,2% cree que la razón de esta problemática es que los salarios son insuficientes, cabe destacar que debido a los bajos salarios no es posible optar a una vivienda ni siquiera en arriendo, hoy el sueldo mínimo equivale a menos de lo mínimo que se pide por un arriendo en la periferia de la ciudad.

Luego, un 38,8% considera que no se están construyendo suficientes viviendas sociales, y es lógico pensarlo, debido a que hoy en día los recursos destinados para estos son muy pocos, no solventan la mayor parte de la necesidad, además, el Estado no es garante de esta necesidad y releva las responsabilidades y soluciones al mercado, el cual no está interesado en este ámbito puesto que no es rentable para su lógica, entonces, no se están asegurando soluciones para los grupos más vulnerables.

También, un 28,4% cree que la razón a esto es que las inmobiliarias construyen departamentos muy chicos que no constituyen soluciones para familias con hijos, esto se relaciona con lo anterior puesto que esta falta de interés por construir viviendas sociales lleva al mercado a construir soluciones de mercado que él considera, pero de cierta manera dichas soluciones no están respondiendo a las reales necesidades que solicitan los grupos faltantes de vivienda.

Después, un 16,4% opina que la gente prefiere vivir en lugares bien ubicados pero con malas condiciones de vivienda, y el 11,9% cree que no existen programas de mejoramiento o accesibilidad a materiales para el mejoramiento de la vivienda.

Gráfico 15: Razones del aumento del déficit habitacional en Chile



Fuente: Elaboración propia.

4.2.6. Aumento de los campamentos en Chile

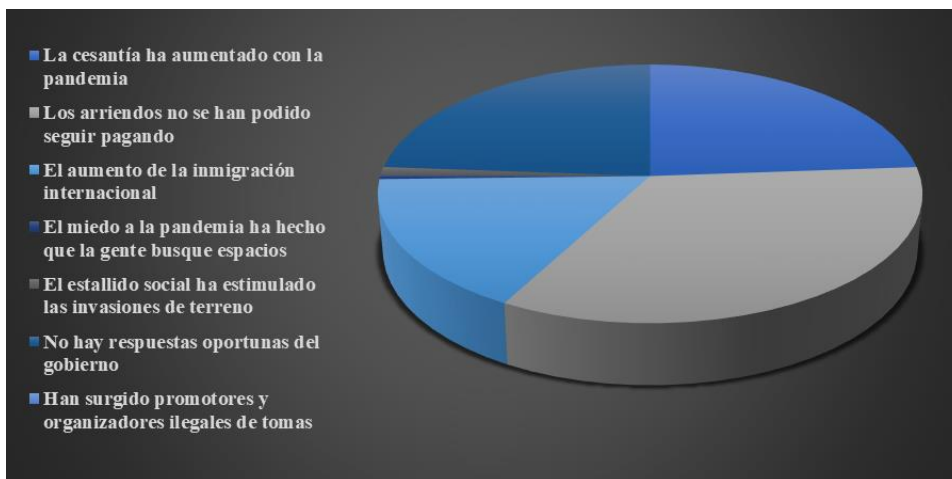
Según la fundación TECHO los campamentos han aumentado los últimos años, se consultó a las personas cuál es la razón de dicho aumento, para la cual se presentaron siete opciones, los resultados arrojaron cuatro razones que estuvieron parejas en cantidad de votos y que destacan por sobre las demás.

La principal razón con el 33,3%, es que los arriendos no se han podido seguir pagando, de esto se deduce que debido a la pandemia y las cuarentenas, muchos de los trabajos dejaron de funcionar y otros se cambiaron a la modalidad online, es decir, surge una percepción de inestabilidad laboral que se reflejó en despido, en reducciones de sueldo y otras cosas que generaron que las personas no pudieran seguir manteniendo su estándar de vida.

Las siguientes razones están equiparadas con 23,4%, la primera es que la cesantía ha aumentado con la pandemia, ésta se cruza con la razón anterior, y es que al estar cesante ya no se puede seguir costeando la vivienda, se comienza a priorizar los gastos y sacrificar otros. La segunda es que no hay respuestas oportunas por parte del Estado, es decir, en la actualidad el Estado no reconoce los campamentos como parte del déficit habitacional, mas solo son contabilizados, entonces no hay ninguna acción del Estado para resolver esta problemática, más bien toma una postura de persecutor y castigador de quienes recurren a las soluciones informales.

A continuación, con el 16,4%, la siguiente razón es el aumento de la inmigración internacional, y tal como anteriormente fue mencionado, el aumento de campamento y la inmigración mantienen una relación directa que suma al problema habitacional del país, y que refleja el descuido por parte del Estado hacia este grupo de la población que habita el territorio.

Gráfico 16: Razones del aumento de campamentos

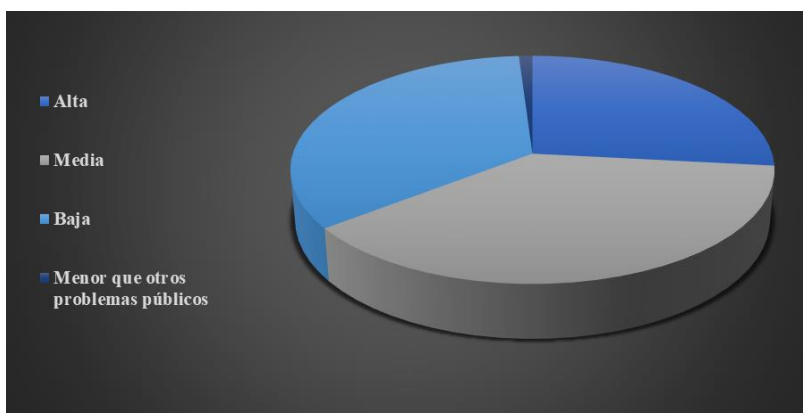


Fuente: Elaboración propia.

4.2.7. Prioridad de atención del déficit habitacional

Se consultó sobre la percepción que tienen las personas sobre la prioridad que tiene la atención del déficit habitacional por parte del Estado en Chile, la cual presentó respuestas bastante parejas entre las opciones presentadas, teniendo como principal respuesta que tiene una prioridad muy alta, lo sigue la prioridad media, luego la prioridad baja y por último la prioridad alta y menor que otros problemas públicos, demostrando que no hay una claridad frente a esta situación ni siquiera una respuesta que sea completamente determinante.

Gráfico 17: Prioridad de atención del déficit habitacional



Fuente: Elaboración propia.

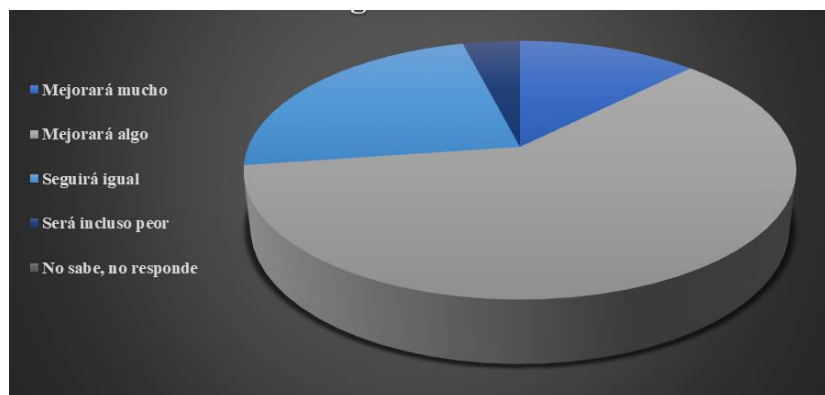
4.2.8. Nueva constitución y capacidad de respuesta al déficit habitacional

Dado el proceso constituyente que estamos viviendo y a las elecciones presidenciales que se aproximan, consultamos a las personas sobre cual creen que será la capacidad de dar respuesta al déficit habitacional luego de estos dos procesos, en donde la mayoría piensa que mejorará algo con el 52,7%, como una respuesta positiva pero intermedia, es decir, creen que la situación puede mejorar pero aún no tienen completa confianza en el proceso y en los actores involucrados.

Luego, la siguiente mayoría piensa que seguirá igual, con el 20,4% lo que reafirma lo dicho anteriormente, no se tiene mucha confianza en los cambios políticos ni en los actores involucrados, después con el 12,4% la siguiente respuesta fue que no sabe, no responde, es decir, no hay seguridad en lo que se piensa que va a ocurrir, con el 10,9% la respuesta

de mejorará mucho, mostrando una leve esperanza de cambios positivos para combatir el problema habitacional , mientras que por el contrario, el 3,5% piensa que será incluso peor.

Gráfico 18: Capacidad de respuesta al déficit habitacional



Fuente: Elaboración propia.

4.2.9. Cambios en la política pública Chilena

Una de las últimas preguntas de la encuesta fue, ¿Qué cambios debieran haber en la política pública Chilena para que existan mejores condiciones de vivienda y respuestas más rápidas al déficit de viviendas?, permitiendo que eligieran las tres más importantes de un total de siete opciones con posibilidad de agregar otra opción.

Dentro de las opciones propuestas, la opción que obtuvo mayor aprobación con un 61,7% es regular el valor de uso del suelo, dicha opinión ha sido planteada por los expertos del tema y es una parte importante de la problemática habitacional, ya que es por la falta de regulación del suelo que se ha presenciado una alza de los valores de la vivienda, por ende, el acceso a esta se vuelve más difícil y caro.

La segunda mayoría con un 54,7% de los votos, es promover oportunidades laborales y habitacionales fuera de las grandes ciudades. Parte del problema habitacional se da por la concentración de la población en las grandes ciudades como Santiago, puesto que aquí se concentran de igual forma las oportunidades laborales, entonces, en este contexto encontramos como opción tal solución, lo que permitirá desahogar las ciudades grandes y terminar con el centralismo que caracteriza al país. El 51,7% cree que deben aumentar los subsidios de vivienda que entrega el MINVU, en la actualidad la cantidad de subsidios que entrega el Estado no es suficiente para cubrir la necesidad, al aumentar la cantidad de subsidio se pensaría que hay más recursos destinados a esto, por ende, serán más las soluciones que se entregarán, pero, además de aumentarlas hay que garantizar una fluidez del proceso, para que no siga siendo tan engorroso de obtener.

El 35,8% opina que se debe mejorar el equipamiento y el entorno de las viviendas. El problema habitacional parte por la conformación de ciudades segregadas y desiguales, donde se concentran grandes bolsones de viviendas sociales sin ninguna planificación urbana, lejos de los servicios y equipamientos que debiera proveer la ciudad, hoy por hoy no se solicita seguir construyendo en estos sectores sino más bien dotarlos para complementarlos con todo lo que falta.

Las opciones antes mencionadas, son las opciones que obtuvieron una mayoría de votos dentro de las que se propusieron, sin embargo, hubo varias otras respuestas por parte de la gente, que se repitieron y vale la pena destacar. Una de ellas es el considerar a la vivienda como un derecho fundamental, puesto que en la actualidad al estar en manos del negocio inmobiliario es más bien considerado un bien de consumo más que un bien social o un derecho inherente de las personas, éste cambio permitiría reconocer el valor de la vivienda como fuente de desarrollo social y cultural, por ende, ayudaría a entregarle mayor atención a esta problemática.

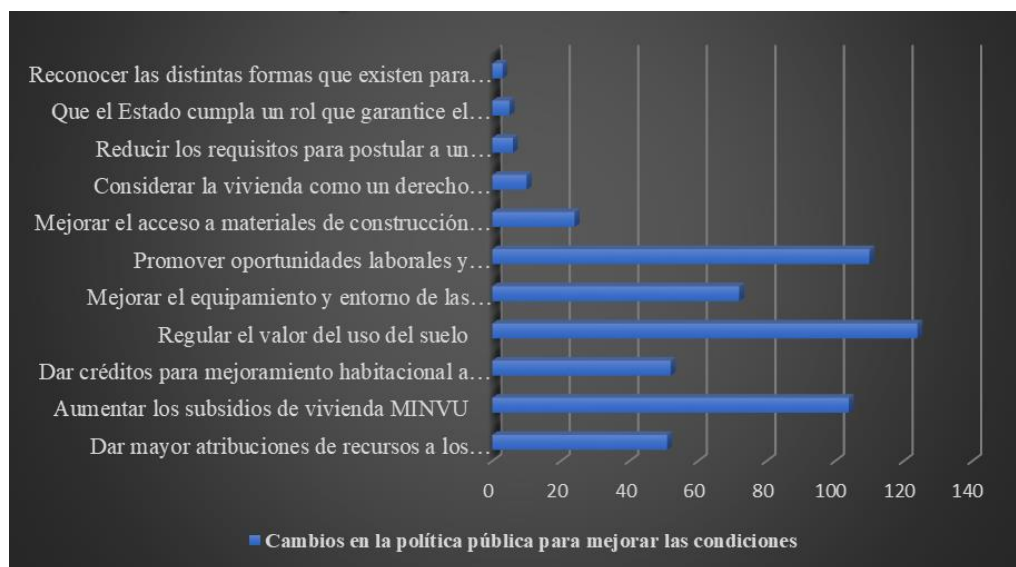
Por otro lado, otra opción que se repite es la reducción de los requisitos para postular a un subsidio habitacional, ya hablábamos de lo engorroso y lento que es este proceso y que, debido a que las políticas públicas buscaron normarlo tanto que al final terminaron convirtiéndose en trabas para que la gente pudiese optar a la vivienda, complicando el

proceso y filtrando demasiado a las personas que pueden acceder a esto, limitando las posibilidades de optar a una vivienda para grupos sociales y económicos que se encuentran fuera del amparo de los subsidios y que aún no son tan ricos para el bando como para postular a un crédito hipotecario.

Otra mención destacable es que el Estado no solo cumpla el rol subsidiario sino también un rol que garantice el acceso a la vivienda, es decir, tomar un rol más protagónico, donde pueda gestionar proyectos de vivienda, financiarlos y derivar su ejecución, que no deje toda esta labor al mercado, sino el Estado debiera hacerse cargo de esta situación y participar más en la toma de decisiones, regulando al mercado y derivando a éste ejecutar proyectos de índole social.

Una última opción de mejora para las condiciones de vida y la política pública, es reconocer las distintas formas que existen para acceder a la vivienda, donde no solo tenemos en propiedad, también hay en arriendo, en cooperativas, en co-residencia, entre otros, que hoy en día no son reconocidos como métodos oficiales para optar a una solución pero que de todas formas existen y no son regulados ni controlados por el Estado, se trata de entender el acceso a la vivienda como un proceso que es complejo y que no es lineal, sino responde a una multidimensionalidad.

Gráfico 19: Opciones de cambio de la política pública Chilena



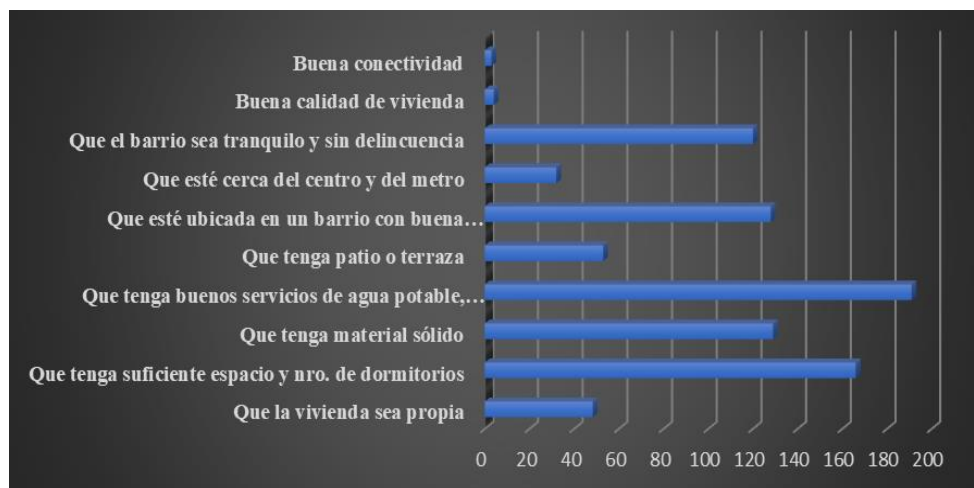
Fuente: Elaboración

propia.

4.2.10. Lo más importante de la vivienda adecuada

Para terminar con la encuesta se les preguntó a las personas ¿qué es lo más importante en una vivienda adecuada? donde de ocho opciones propuestas tenían que elegir cinco e incluso proponer una nueva al igual que la pregunta anterior. En este caso son varias las respuestas que tuvieron la mayoría de aprobación, por ende, son las que más se eligieron y que se consideran para entender la vivienda como adecuada.

Gráfico 20: Lo más importante de una vivienda adecuada



Fuente: Elaboración propia.

El 95% considera que la vivienda debe tener buenos servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad, que es lo básico y principal que debiera proveer la vivienda para considerarse adecuada.

En segundo lugar, el 82,6% opina que la vivienda debe tener suficiente espacio y número de dormitorios, esto último responde a los reclamos que se han surgido las últimas décadas con respecto a la calidad de la vivienda y sus espacios, hoy se construyen viviendas tan mínimas que no poseen ninguna flexibilidad hacia el futuro para poder albergar las nuevas generaciones ni las nuevas necesidades que van teniendo las familias con el tiempo.

El 64,2% cree que uno de los factores para considerar una vivienda adecuada es que ésta sea construida con material sólido, esta percepción se justifica debido a la seguridad que entrega una vivienda sólida para enfrentar los fenómenos climáticos como para enfrentar el desarrollo social y cultural de las personas, no es solo un lugar de resguardo sino también un asentamiento donde se crea pertinencia y arraigo, y el material habla mucho de lo que implica adquirir una vivienda formal.

El 63,7% cree que la vivienda debiera estar ubicada en barrios con buena dotación de equipamientos y servicios, para así de esta manera suplir las necesidades de la vivienda, es decir, al mejorar el entorno, se promueve el desarrollo íntegro de las ciudades y se combate la desigualdad, entonces de esta manera se estaría proveyendo de lo necesario a las viviendas para que no exista déficit habitacional ni déficit urbano.

La quinta opción con más votos fue; que el barrio sea tranquilo y sin delincuencia (59,7%), y si bien hoy en día la aglomeración de viviendas de los sectores más vulnerables en la periferia creó grandes guetos invadidos por la delincuencia y el narcotráfico, razones por las cuales se percibe la sensación de inseguridad, hoy por hoy, el acceso a la vivienda se da en estos barrios, por ende la gente prefiere sacrificar sus condiciones de vida tomando otras medidas a vivir con miedo en lugares inseguros.

Un 48,3% opina que para que la vivienda sea considerada adecuada debe ser propia, lo que demuestra que de cierta manera, ya no es una prioridad obtener una vivienda en propiedad, sino lo que está tomando mayor relevancia, es que

sea cual sea la forma de acceder a una solución habitacional, ésta te provea de lo necesario para poder vivir en buenas condiciones, sea de manera permanente o temporal.

En cuanto al resto, un 26,4% señala que la vivienda tenga patios o terrazas y, el 15,9% prefiere que la vivienda esté cerca del centro o del metro. También y al igual que la pregunta anterior, se dio el espacio para que las personas propusieran otros factores que consideran importante para una vivienda adecuada, entre estos se encuentra que la vivienda tenga buena conectividad con la ciudad, más allá de estar cerca del centro o de un metro o de las fuentes laborales, se considera como un factor importante que la vivienda presenta buena conectividad y movilidad, donde se brinden opciones de transporte para llegar a los lugares de estudio o trabajo.

Otro factor que se destaca de lo que las personas recomendaron fue que para considerar una vivienda en adecuada era importante evaluar la calidad de la vivienda en todos sus aspectos, tanto en los espacios, como en los materiales, como en las formas constructivas, como en la autosuficiencia energética, como en el confort humano, térmico, acústico, de ventilación e iluminación. En la actualidad y a partir de la pandemia, se vieron resaltadas las faltas de algunas de estas condiciones, sobre todo frente a la vulnerabilidad sanitaria que se expuso a las personas que viven en viviendas sociales, donde los espacios mínimos no permiten el distanciamiento social, donde la mala ventilación e iluminación de los espacios generaba espacios propensos a encerrar el virus y contagios, es decir, espacios menos higiénicos, donde la construcción no se vuelve flexible a las necesidades de las personas ni a los crecimientos de la familia, más si los materiales no son los adecuados para aislar el sonido, convirtiendo las viviendas en cuarentena en viviendas que no tienen ninguna privacidad, en fin, existen muchos los aspectos en los que los estándares mínimos en la actualidad no están considerando, y que son parte del problema habitacional, ya que de alguna manera u otra vuelven deficiente la habitabilidad dentro de la vivienda.

Tabla 5: Síntesis tendencias de opinión sobre causas y evolución del déficit habitacional.

Percepción del déficit habitacional	El 85,1% de los encuestados percibe que el déficit ha aumentado con la pandemia.
Efectos de la crisis migratoria	Aumento de los campamentos Aumento del hacinamiento.
Causas del aumento del déficit cuantitativo	El costo de la vivienda ha aumentado mucho El sistema de subsidio habitacional es muy demoroso y complicado Los salarios son insuficientes
Razones del aumento de campamentos	Los arriendos no se han podido seguir pagando No hay respuestas oportunas del gobierno La cesantía ha aumentado con la pandemia

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 6 síntesis de propuestas de ideas para las políticas públicas de vivienda

Cambios que debieran haber en la política pública en cuanto a vivienda.	Regulación del valor de uso de suelo. Promover oportunidades laborales y habitacionales fuera de las grandes ciudades. Aumentar los subsidios de vivienda minvu. Mejorar el entorno y equipamiento de las viviendas.
Lo más importante para considerar una vivienda en adecuada	Que tenga buena dotación de servicios de agua potable, electricidad y alcantarillado. Que tenga suficiente espacio y número de dormitorios. Que esté ubicada en un barrio con buenos atributos urbanos, como servicios, equipamientos e infraestructura .

Fuente: Elaboración propia.

4.3. Análisis de Entrevista a expertos del área.

En el presente capítulo, se da a conocer los resultados obtenidos de la entrevistas a expertos sobre el tema de déficit habitacional y otros relacionados directamente, en donde se tratan temas como la pandemia, el arriendo y subarriendo precario, campamentos, hacinamientos, allegamiento, migrantes, sistema subsidiario y rol del Estado de cara a la nueva constitución, apuntando no sólo al estudio de la medición del déficit sino también a todos los factores que influyen y afectan directamente a las condiciones que vuelven deficiente la vida y el hábitat, por ende, también se cuestiona el pensamiento detrás de la estructura política encargada de este tema.

De esta manera, se pretende reconocer si es que hay una necesidad de mejoramiento o perfeccionamiento de la metodología de medición del déficit habitacional, cuales son los factores que se debieran incorporar, cuales son los pensamientos y fundamentos que consideramos para definir el déficit habitacional y cuáles son los que se debieran considerar para afinar la estructura política y la metodología que mide esta problemática.

Para esto, se entrevistaron diez expertos relacionados al tema, correspondientes a tres áreas específicas de agrupación; Académicos, Fundaciones y miembros del Sector Público, los cuales muestran la apreciación de estos temas desde sus puntos de vistas, permitiendo de esta manera entenderlos y abordarlos desde distintas perspectivas, creando una concepción mucho más objetiva.

Tabla 7: Plan de entrevistados acotado

ACADÉMICOS	FUNDACIONES	SECTOR PÚBLICO
Rubén Sepulveda, FAU.	Miguel Becerra, Superación Pobreza.	Pablo Contrucci, Ex jefe MINVU.
Ricardo Tapia, FAU.	Loreto Wahr, Gerente Techo.	Juan Cristóbal Moreno, Ex MIDESOL, CASEN.
Javier Ruiz-Tagle, PUC.	Joan MacDonald.	Militza Vitali, EGIS vivienda municipio La Pintana.
Carlos Aguirre, UDLA.		

4.3.1. Déficit habitacional y su evolución.

Comienza la entrevista y el primer alcance es la relación y percepción del concepto de déficit habitacional, donde algunas de las apreciaciones entre sectores presentan distinciones importantes, por un lado **académicos y fundaciones** aseveran una postura negativa sobre el déficit habitacional puesto que consideran que existe “una debilidad en la concepción de quien diseña el instrumento” (Sepúlveda, R. 2021), en cómo se está viendo el problema habitacional, puesto que, la política opera de manera focalizada en la oferta y no en la demanda, es decir, “le preocupa más cuántas casas va a hacer que hacerlas calzar con las necesidades de las mismas persona” (Mac Donald, J. 2021), por ende, aquí se presenta un punto clave y es que el problema habitacional no está siendo entendido en su complejidad, en la actualidad responde a una mirada más simplista o lineal, de cuantas son las viviendas que faltan por construir, la cual no sopesa que el problema habitacional es una carencia multidimensional que involucra muchos más aspectos.

Por otro lado, **el sector público** presenta una mirada más positiva y comparativa, puesto que en las últimas décadas ha habido una disminución del déficit habitacional, debido a la producción masiva de viviendas sociales, si son puestas en comparación con el resto de Latinoamérica, podemos ver que si se consiguieron resultados positivos, incluso se considera el modelo chileno como un modelo ejemplar y exitoso, sin embargo todos los entrevistados de este sector, concuerdan en que si bien se redujo, se desencadenó un problema enorme con el tipo de solución entregada, ya que, responde a estándares constructivos y de calidad de vida muy bajos, creando una ciudad segregada y desigual.

Ligado a lo anterior la siguiente pregunta apunta a la evolución que ha tenido el déficit habitacional en las últimas tres décadas con el retorno a la democracia, que trajo consigo importantes cambios en las políticas públicas, en este punto **todos los sectores** coinciden en que desde los años 90 incluso antes se han venido produciendo vivienda de manera masiva y genérica, entregando objetos vivienda en vez de hogares (Sepúlveda, R., 2021), soluciones habitacionales

precarias, de mala calidad y con atributos urbanos nulos, generando así , grandes bolsones de vivienda social fragmentados de la ciudad (Vitali, M. 2021), donde se concentran los grupos socioeconómicos más vulnerables de la sociedad , creando desigualdad e imposibilitando el desarrollo social, lo que llevó a una “crisis de calidad” , por la década del 2000, en donde se vieron los resultados de las soluciones que se entregaban y se vieron agravadas todas estas problemáticas surgidas a partir de esa producción masiva, por ende, se tomó conciencia y hubo un giro hacia la calidad, esto permitió mejorar los estándares pero esto trae como consecuencia un alza en el precio de la vivienda por ende el Estado empezó a entregar menos soluciones que antes, ya que los presupuestos destinados a vivienda se mantuvieron iguales (Ruiz-Tagle, J. 2021)

Esto último, comienza a explicar el aumento de las cifras de déficit habitacional de los últimos años, ya que si bien hubo intenciones de mejorar el estándar de las viviendas, las políticas habitacionales disponen pero no ejecutan, es decir, hubo intenciones pero no hubo maneras de asegurar la accesibilidad, debido a que desde la dictadura se le entregaron las atribuciones al mercado, entonces es este último quien se autorregula y valoriza los suelos y la vivienda, encareciéndolos y distanciando aún más la posibilidad de que los grupos más vulnerables adquieran una vivienda, incluso existe un abandono por parte del mercado a entregar soluciones habitacionales para grupos de menos ingresos, debido a que estas no son rentables y no coinciden con sus intereses económicos, entonces en la actualidad parte del problema habitacional surge debido a que hay una escasa oferta de viviendas para sectores bajos, con precios inaccesibles y una única forma de acceder a una vivienda, donde el Estado se desprende de ésta labor por ende no asegura que todos los sectores económicos puedan optar a una vivienda.

Cito al profesor Rubén Sepúlveda que describe la realidad actual del problema habitacional;

“El déficit está compuesto por el conjunto de familias que no logran cumplir con los requisitos para tener un ahorro y optar a un subsidio y si lo adquieren tienen una escasa oferta en lugares con nulos atributos urbanos, no les queda otra alternativa que irse a la periferia”.

En la actualidad, el problema habitacional tal como fue mencionado anteriormente se vio agravado por la pandemia del Covid-19, la cual resaltó todas estas problemáticas con respecto a la vivienda que se venían dando desde antes, ya que envueltos en una catástrofe natural, ésta nos mostró la vulnerabilidad sanitaria que tiene al país, la que podemos ver en la vivienda y en cómo empeoraron las condiciones en las que se habita, entonces, ¿a qué se debe que desde el inicio de la pandemia haya empeorado el déficit habitacional? fue la tercera pregunta, en donde los entrevistados de **los distintos sectores** coincidieron en varias de las respuestas permitiéndonos afirmar con seguridad lo antes dicho y algunas de las razones. Entre estas están; que se ha encarecido demasiado el valor de la vivienda en todas sus formas (propiedad, arriendo y subarriendo.) donde muchas veces las opciones que hay son indignas, sumado al encarecimiento del valor del suelo, a los bajos ingresos y sueldos que recibe la gente, hoy el sueldo mínimo (\$337.000) no alcanza a costear todos los gastos de una vivienda, a la inestabilidad laboral producto de la pandemia y a la escasa oferta habitacional se ha generado una inaccesibilidad a la vivienda para los grupos económicos más bajos y por ésta inaccesibilidad a una necesidad básica ocurre entonces que las personas buscan soluciones habitacionales en la informalidad como en el caso de los campamentos , o en la incomodidad viviendo hacinados o allegados, puesto que se vuelve mucho más difícil mantener de manera independiente un hogar y se tiene que recurrir a otros métodos, donde muchas veces tienes que sacrificar algo, en este caso la calidad de vida, para obtener otros, como educarte, alimentarte, vestirte, abaratar costos, etc.

Es entonces, de esta manera como se va generando más pobreza, menos opciones de superación, más problemas habitacionales que suman al cómputo del déficit habitacional. Además de esto, otro factor no menor en los cuales coincide el sector público y académicos es en el aumento de la población inmigrantes, los cuales no tienen asegurados sus derechos sociales por ende, están en una condición de vulnerabilidad al llegar al país, ya que, se encuentran con la rueda de los problemas habitacionales antes mencionados y como migrantes, se vuelve mucho más difícil adquirir una vivienda o un lugar donde vivir.

4.3.2. Sistema subsidiario.

La siguiente pregunta es cómo percibe el sistema subsidiario que entrega el estado y si favorece o no el acceso a la vivienda, en donde **los tres sectores** de manera unánime afirmaron que el sistema no favorece el acceso a la vivienda, es más **los académicos** aclaran que sin una política de suelo que garantice provisión de suelo asequible de calidad con atributos urbanos adecuados donde construir (Sepúlveda, 2021) y regule los precios y mecanismos de soporte o apoyo de parte del estado a completar los recursos (Aguirre, 2021), ya que, de esta manera no entrega soluciones reales al problema habitacional. Por otro lado, **las fundaciones** indican que incluso el sistema genera mayor endeudamiento en los sectores medios y que simplemente con el subsidio más el ahorro para los grupos económicos más vulnerables no les alcanza para ninguna oferta que propone el mercado y que además, existe una pequeña porción de la sociedad que se considera como “No tan ricos para el banco ni tan pobres para el Serviu” que no tiene cabida en esta política habitacional (Wahr, 2021). Sumado a esto **el sector público** acusa de cierta manera la forma de operar que tiene el mercado, ya que, se entrega un voucher con un subsidio a una persona y el mercado lo que hizo fue que encontró el subsidio como base y de ahí subieron los precios, entonces, nadie obtiene una casa con los subsidios que se entregan hoy en día, las casas están muy carísimas y se quedan con un subsidio en la mano (Vitali, 2021), entonces si no se encuentran ofertas habitacionales por lo que el subsidio sustenta, quiere decir que el sistema no está funcionando, no asegura ni soluciona una problemática esencial para el desarrollo correcto de las personas.

La siguiente pregunta se relaciona con los mecanismos del Estado y si estos permiten superar las condiciones de déficit habitacional. Hoy en día los mecanismos del estado no son muchos y se basan particularmente en el sistema subsidiario, que como vimos anteriormente no funciona de buena manera ni genera buenos resultados por ende, en esta pregunta **los tres sectores** están de acuerdo a que los mecanismo no están ayudando, puesto que no son suficientes, no aborda todas las necesidades habitacionales, faltan estudios mucho más rigurosos de las características de la demanda de los déficits por regiones, del tema de los campamentos, los allegados, etc. (Tapia, 2021), no regula, no fiscaliza, no fija precios (Becerra, 2021), no facilita el acceso a la vivienda (solo para una porción muy reducida de la población) y además está incapacitado de poder ir adquiriendo suelo de manera masiva como se necesita, también porque tiene demasiada deficiencia para la compra de suelo, solo hay incentivos para los privados (Ruiz-Tagle, 2021). Entonces los mecanismos del estado parecen no resolver nada, es más, parece tener dormidas las intenciones de querer mejorar y/o solucionar el problema habitacional, no existe una forma real que permita combatir y disminuir las cifras de déficit, por ende, existe un estancamiento por parte del Estado para resolver la necesidad habitacional.

4.3.3. Utilización de cifras regionales.

Pasando a otro punto en la entrevista, el tema a tratar esta vez es de qué manera sirve tener cifras regionales y locales de déficit, todo apunta a que en la actualidad el sistema responde una dinámica centralista y que al tener cifras regionales se estarían descentralizando los recursos y los criterios habitacionales generando de esta manera un catastro y un reconocimiento del territorio mucho más acabado y completo, esto permitirá conocer las distintas realidades y entender el territorio como un territorio diverso, sobre todo en un país como Chile con una geografía extensa, larga y angosta, con climas tan distintos en cada punto del país, con economías distintas en las regiones, entre otras cosas que hoy no se consideran pero que permitirían identificar y caracterizar de mejor manera la demanda y así poder entregar soluciones adecuadas a las distintas necesidades de cada lugar.

También se puede decir que serviría mucho tener cifras regionales y locales de déficit, si los gobiernos regionales se hicieran cargo del problema habitacional de su región, lo que podría generar conflicto de intereses debido a las atribuciones de cada cargo, pero, de esta manera se descentralizan los recursos y se pueden gestionar y planificar proyectos a escala regional y barrial, integrando a actores locales y generando mayor participación ciudadana para tomar buenas decisiones que respondan a los reales requerimientos de la población.

4.3.4. Gobiernos regionales y atribuciones.

Una opción para poder abordar la problemática habitacional es crear un sistema de información y gestión del déficit habitacional en donde se incorporen los gobiernos regionales, las fundaciones y los municipios, donde trabajen en conjunto para determinar el déficit por región, dado esto, la respuesta de los sectores fue positiva, se aprueba esto como una medida posible para combatir el déficit, sin embargo los fundamentos distinguen las opiniones de cada sector, por ejemplo, los académicos consideran que es necesario ya que, Chile es un país muy largo, por ende las regiones debieran tener más valor y así descentralizar los recursos y decisiones, además creen que una buena forma de abordar un tema es atacarlo con los distintos actores para poder entender el problema desde los distintos puntos de vista, es algo importante para poder determinar la complejidad del problema y de la solución, no obstante, en este sector existe una desconfianza hacia las fundaciones, y proponen transparentar la procedencia de las finanzas, ya que esto muchas veces influye en la toma de decisiones o en la manipulación de los datos.

Por otro lado las fundaciones, creen que sería una buena idea, porque justamente falta mayor cercanía con la ciudadanía, ya que de esta manera se puede obtener un mejor diagnóstico y hacer uso de la información de una manera mucho más profundizada y localizada, para esto proponen integrar a este sistema a las universidades, se cree que los académicos juegan un rol importante no solo en la investigación sino también en la construcción de la data que sustente el déficit habitacional para que de esta forma se pueda colaborar de mejor manera con los municipios en el reconocimiento de la problemática dentro de la región.

Mientras tanto el sector público, sin profundizar más allá, considera esto como una opción viable, en la cual los gobiernos regionales tomen mayores atribuciones y responsabilidades sobre su territorio y así permitir un monitoreo mucho más oportuno de donde están las mayores necesidades.

4.3.5. Campamentos, allegamiento y hacinamiento.

Dado lo anterior y la situación habitacional que está aconteciendo, si el déficit habitacional empeoró con la pandemia, por ende, aumentaron los campamentos, el hacinamiento y el allegamiento, se les preguntó a los distintos sectores por las causas de estas problemáticas, donde una razón fue la ausencia de una política habitacional que se centre en el derecho a la vivienda y que la garantice, así afirman los entrevistados del sector fundaciones, quienes mencionan que el subsidio no entrega soluciones concretas y “lo que se puede hacer no alcanza para los que necesitan” (Mac Donald, 1990), entonces debido a esta problemática no resuelta y a la imposibilidad de la política habitacional de cubrir ésta primera necesidad la gente busca otras maneras de subsistir y sobrellevar las malas condiciones de vida.

Por otro lado, los académicos y el sector público le atribuye la causa de estas problemáticas a los puntos tratados en la pregunta anterior, la precarización de los empleos, ingresos bajos y valor de la vivienda, ya que esto ha generado que la vivienda se aleje o se distancie de la demanda, se ve más lejos la oportunidad de adquirir una vivienda, por lo tanto, nuevamente, la gente busca solución de otras formas.

También el sector público especifica otras razones destacables, la localización y un factor histórico, puesto que muchas personas que fueron erradicadas del centro de la ciudad a la periferia de ésta, a viviendas precarias con malos atributos urbanos prefieren este tipo de soluciones puesto que les favorece estar más cerca de los lugares de trabajo, donde es menor el tiempo de viaje, donde tienes mejor accesibilidad y conectividad con la ciudad, más cercano a tus redes familiares y de apoyo, entonces recurren a estas soluciones para suplir su necesidad.

En esta parte de la entrevista se toca el tema de la migración y su relación directa con el déficit habitacional principalmente al aumento de los campamentos, entonces se preguntó; ¿Qué se debe hacer con el déficit habitacional y los habitantes de campamentos que aporta la migración internacional? ¿Debiera tener un recuento de necesidades y un programa especial?, la respuesta de los sectores fue similar, parten de una base que no debiera haber un programa especial para inmigrantes, puesto que todos debieran ser tratados por igual una vez nacionalizados, sin embargo, aquí es donde existen algunas distinciones entre las partes, puesto que surge el concepto de transitoriedad, donde los

académicos hablan de una vivienda transitorias para inmigrantes dentro de un programa integral que asegure los derechos sociales a este grupo, las fundaciones, simpatizan con los académicos y hablan sobre una política de transitoriedad hasta que adquieran la residencia o el primer año para generar mejores adaptaciones para este grupo con la sociedad , como una política más humanitaria, cito al profesor Javier Ruiz-Tagle:

Debería haber un programa de viv transitoria para los inmigrantes y para muchos otro grupos que están de manera transitoria buscando una solución habitacional, por ejemplo ahorrando para postular a una vivienda social , y está vivienda transitoria debiera ser una parte de un bienestar social que entrega el estado para proveer de vivienda. (Ruiz-Tagle, 2021)

El sector público habla de que es un tema mayor a solo la vivienda, que debiera ser abordado como un tema de desarrollo social, “donde se le haga un seguimiento a las familias, hay que saber dónde están, si lograron aprender el idioma, obtener trabajo, si comen o no, si se educan, si hay embarazadas, etc., es un tema más amplio que solo vivienda, esto es solo una arista de todo lo que requiere una familia inmigrante” (Vitali, 2021).

Así es como se afirma que debe ser un tema abordado a partir de la integración de este grupo a la sociedad y luego a partir de la igualdad de condiciones que tienen las personas, sin importar su procedencia, para así, de esta manera, tener cierto control de las formas de habitar y asegurar el bienestar social, sin necesidad de tomar una postura de persecutora de la inmigración como se opera actualmente.

4.3.6. Arriendo y subarriendo precario.

La séptima pregunta tiene que ver con la percepción sobre el arriendo y subarriendo precario, donde los tres sectores entrevistados coinciden en su respuesta, mostrando con claridad la opinión frente a este tema y es que hay que reconocer que el arriendo es otra forma de conseguir una vivienda, es una forma de solución habitacional y que hoy en día no es reconocido, por ende, no hay control ni identificación de los grupos que viven de ésta manera, dado esto, el mercado ha sacado provecho junto a pequeños inversionistas sobre ésta situación, se ha transformado en un negocio inmobiliario el comprar departamentos o incluso edificios para poder arrendarlos, debido a la nula regulación del Estado y la disposición de los valores que determina el mercado inmobiliario, convirtiendo esta forma de acceder a la vivienda en un mecanismo abusivo, basado en la rentabilidad y no en las condiciones humanas en las que se habita. Para esto hay que reconocer la diversidad de soluciones habitacionales, para poder fiscalizarlas, regularizar los precios y para controlar este negocio, donde los arrendatarios deban pagar sus impuestos como si fuera cualquier otro negocio y después de esto contabilizar la población que arrienda e identificar las condiciones en las que lo hace.

4.3.7. Mejoramientos para el déficit urbano y habitacional.

Debido a todas las problemáticas surgidas del déficit habitacional no podemos dejar de hablar del déficit urbano como parte de estas condiciones deficientes, y es aquí donde apunta la siguiente pregunta, cómo se deberían cruzar estos dos conceptos, las respuestas de los académicos y del sector público coinciden en que para cruzarlos hace falta de un mejor diagnóstico de la calidad y carencias urbanas que afectan a la vivienda , hay que abordarlo desde el derecho a la ciudad considerando estudios de la ciudad de los 15 min y también hay que dirigir la acción a la rehabilitación y densificación de la ciudad, en el fondo ir complementando la ciudad con las carencias de éstas , es decir, “a partir lo que ha promovido Techo que es lo mínimo y máximo de vivienda social, ya sea por comuna o por unidad vecinal, entonces ahí uno asume que si hay comunas con mucha vivienda social es esperable que en esos lugares tampoco hayan buenos indicadores de áreas verdes , ni de escuela ni de salud , etc. y ahí cae en cajón que no se puede seguir construyendo más viviendas sociales , y lo que hay que hacer es mejorar el entorno, y todo lo contrario en lugares

donde hay poca vivienda social se asume o uno podría esperar que hayan buenos indicadores de áreas verdes, educación, salud, transporte y entonces ahí se puede construir más viviendas sociales.” (Ruiz-Tagle, 2021).

Mientras tanto el sector de las fundaciones opina que el cruce de estos dos indicadores se debiera dar mediante una planificación urbana equilibrada y un mejor diagnóstico de aspectos como los tiempos y distancias de viaje hacia los servicios y equipamientos básicos, la cantidad de espacios públicos y áreas verdes por persona y creando mecanismos para mejorar la inversión pública destinada al mejoramiento del entorno urbano. De esta manera los sectores generan el cruce de los conceptos, siempre a partir de la base de superar las condiciones desiguales y la segregación presente en la ciudad.

Para precisar el tema de la medición del déficit habitacional y determinar la necesidad de mejoramiento del instrumento de medición se preguntó por los factores que se debieran considerar e incorporar en la medición del déficit habitacional para tener un mejor y más justo sistema de vivienda, que a lo que se debiera apuntar, entonces, por un lado tenemos la opinión de los académicos, quienes tienen una amplia lista de factores a considerar para perfeccionar el instrumento, entre estos factores se encuentra: incorporar mediciones de vulnerabilidad y pobreza, la eficiencia energética de la vivienda, estudiar las condiciones económicas y los gastos que existen en los grupos económicos más vulnerables con el fin de determinar el porcentaje de los ingresos que se podría destinar a la vivienda, esto último no se considera en la actualidad y tiene una gran importancia, puesto que es ilógico pensar que alguien pueda acceder a una vivienda si el sueldo mínimo equivale a lo mínimo que se está cobrando para arrendar una vivienda en la periferia, y ni pensar para acceder a un crédito donde los requisitos son aún mayor, y sin considerar todos los otros gastos que implica mantener un hogar, por ende agregar estudios de arriendo, considerar la capacidad de pago y el esfuerzo familiar, permitiría mejorar notablemente la accesibilidad a la vivienda, un último aspecto que menciona este sector es reevaluar los estándares mínimos de la vivienda, en términos de contractibilidad y materialidad, para mejorar la calidad de la vivienda.

Las fundaciones creen que se debiera incorporar el factor tiempo, el que antes relacionábamos con los tiempos de traslado hacia los servicios y equipamientos necesarios, generar un estudio sobre los distintos tipos de núcleos familiares que hoy componen a la vivienda, que dejó de ser la estructura tradicional de la familia de los padres y sus hijos, según señalan, también realizar estudios sobre las expectativas y necesidades que tiene cada grupo para resolver su problemática habitacional y así poder caracterizar la demanda.

El sector público, por otro lado, simpatiza con los otros sectores en que se debiera considerar la accesibilidad a la ciudad, en términos de movilidad, servicios y equipamientos, lo cual tiene que ver con el concepto de localización y también reconocer los tipos de allegamiento, como se mencionó anteriormente, hay tipos de allegamiento que requieren de una solución habitacional independiente, mientras que otros tipos de allegamiento son necesarios para generar mejores condiciones de vida, a través de medios colaborativos que no afecten ni comprometan el habitar.

De esta manera, se puede dar cuenta, de que existe una inconformidad frente al instrumento de medición del déficit habitacional, el cual presenta varios vacíos que no trata y que hoy en día son necesarios para generar un catastro mucho más acabado y certero del problema habitacional, el mejorar el instrumento no implica cambiarlo, sino agregar al estudio aquellos factores que hoy creemos necesarios que aportan para perfeccionar la metodología y de esta manera no perder los puntos comparativos que tenemos con el resto de los países de Latinoamérica.

Por último, no debemos olvidar los acontecimientos recientes que afectan directamente al problema habitacional y al estudio de la medición del déficit habitacional, y es que el estallido social, abrió una oportunidad para replantearse todas estas problemáticas y buscar una nueva manera de abordarlas en la nueva constitución y de cara a las elecciones presidenciales, en este punto existe una fuerte convergencia en las opiniones de los sectores y es que es pertinente considerar a la vivienda como un derecho, y no solo considerarla como tal, sino también garantizar que este derecho se cumpla.

Para esto el Estado debe tomar un rol mucho más protagónico y activo, los académicos hablan de cambiar la lógica subsidiaria por una lógica solidaria, que apunte hacia un futuro colaborativo entre las distintas áreas, las fundaciones hablan de un Estado facilitador, que parta de la primicia que todos deberíamos tener vivienda para poder desarrollarnos como persona y el sector público habla sobre la diversificación de las soluciones habitacionales, donde el Estado sea gestor y no subsidiario, donde sea activo en la generación de suelos disponibles para gestionar proyectos de vivienda digna. De esta forma se pretende llegar a todas las personas, asegurar una accesibilidad universal a la vivienda, respondiendo a las necesidades, expectativas y requerimientos de cada grupo familiar y de cada territorio, aminorando la carga económica que implica mantener una vivienda, creando soluciones integradoras e igualitarias y entregando mejores oportunidades de desarrollo para todos los grupos sociales y económicos del país.

Tablas comparativas de ideas dominantes por tema según cada sector

Tabla 8: Déficit habitacional y evolución.

DÉFICIT HABITACIONAL	ACADÉMICOS	FUNDACIONES	SECTOR PÚBLICO
El déficit habitacional	Debilidad en la concepción de quien diseña el instrumento. El problema habitacional es una carencia multidimensional	La política opera focalizada en la oferta y no en la demanda. Poca utilización de los instrumentos de medición	Se redujo el déficit en comparación a latinoamérica. Soluciones de mala calidad y segregación socioespacial.
Evolución del déficit desde los 90'	1990: Construcción masiva y reducción del déficit 2000: Crisis de la calidad 2010: Aumento de estándares y mejoramiento urbano. 2020: Escasa oferta de vivienda	1990: Autorregulación del mercado y construcción masiva de vivienda. 2000: Mejoramiento de estándares de la vivienda 2010: Abandono del mercado para los grupos económicos vulnerables.	1990: Se abrió el límite urbano 2000: Crisis de la calidad 2010: Crisis de la localización y segregación socioespacial
Por Qué empeoró con la pandemia	Valor de la vivienda en propiedad y arriendo. Valor del uso de suelo Bajos Sueldos. Población inmigrante. Oferta escasa.	Aumento de la pobreza. Aumento de los campamentos. Bajos sueldos. Arriendo y subarriendo precario.	Hacinamiento Mejor localización antes que buenas condiciones de vivienda. Arriendo y subarriendo precario. Allegamiento Inmigrantes Bajos sueldos Aumento valor vivienda.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 9: Arriendo y subarriendo precario.

ARRIENDO Y SUBARRIENDO PRECARIO	ACADÉMICOS	FUNDACIONES	SECTOR PÚBLICO
Sobre el arriendo y subarriendo precario	<p>Hay que abordarlo</p> <p>Distintas formas de acceso a la vivienda</p> <p>Faltan estudios de esto</p> <p>Control en las variables del precio de la vivienda rol único del MINVU</p> <p>Incorporar los departamentos comprados con multirut</p>	<p>Se debe incluir</p> <p>Reconocer como solución hab. no sólo la propiedad, también los servicios vivienda</p> <p>Permitiría tener mayor control de este grupo</p> <p>Diversificar las formas de habitat, según las necesidades</p>	<p>Diversificar los tipos de soluciones</p> <p>Fiscalizar el negocio inmobiliario, deben pagar impuestos</p> <p>Regularizar los precios de la vivienda</p>

Fuente: Elaboración propia

Tabla 10: Campamentos, allegamiento y hacinamiento.

CAMPAMENTOS, ALLEGAMIENTO Y HACINAMIENTO	ACADÉMICOS	FUNDACIONES	SECTOR PÚBLICO
Causas de los campamentos, allegamiento y hacinamiento	<p>Precarización de los empleos</p> <p>Sobreendeudamiento Inmigrantes</p> <p>Ingresos bajos</p> <p>Aumento valor vivienda</p> <p>Oferta escasa</p>	<p>Falta una política habitacional centrada en el derecho a la vivienda.</p> <p>No existen soluciones concretas</p> <p>Soluciones insuficientes</p> <p>Ingresos bajos</p> <p>Alza precio arriendo y necesidad de espacios</p>	<p>Población inmigrante</p> <p>El allegamiento en algunos casos es malo</p> <p>Factor histórico (erradicación)</p> <p>Precio de los arriendos</p> <p>Alza valor vivienda</p>
Programa especial para inmigrantes en campamento	<p>Consolidación de erradicación</p> <p>Intervenir en la multidimensionalidad habitacional</p> <p>Programa integral como Chile barrio 2.0</p> <p>Programa de vivienda transitoria</p> <p>Empadronamiento para darle seguro social</p> <p>Panóptico de cómo funciona</p>	<p>Todos los que viven en Chile tienen los mismos derechos</p> <p>Quizás el primer año, una política de transitoriedad</p> <p>Política humanitaria para acoger al migrante en primera instancia</p>	<p>No, programa de desarrollo social igual para todos</p> <p>Sí, uno especial hasta que obtengan la residencia</p>

Fuente: Elaboración propia

Tabla 11: Cifras y gobiernos regionales

CIFRAS Y GOBIERNOS REGIONALES	ACADÉMICOS	FUNDACIONES	SECTOR PÚBLICO
Utilización de cifras regionales.	Déficit regionalizado. Utilizar datos. Las características de los déficit y de la vivienda son distintas en cada región. Descentralización. Más atribuciones a los gobiernos regionales.	Descentralizar Identificar diversas realidades para comprender el territorio Mejor caracterización de la demanda	No hay registro real del déficit territorializado por regiones Los gobiernos regionales debieran hacerse cargo Descentralizar los recursos y gestar proyectos por región
Sistema de información y gestión compartida de déficit Gov. regionales, fundaciones y municipios	Si, en un país tan largo deben tener mayor valor las regiones Si, el problema se encara con los distintos actores y fundamentos	Si, falta cercanía entre las instituciones y la ciudadanía Si, hay que hacer uso de la información y diagnósticos Se deberían sumar las universidades también para ayudar a construir data.	Si, permite un monitoreo más oportuno de donde están las mayores necesidades Más atributos a los gobiernos regionales

Fuente: Elaboración propia

Tabla 12: Sistema subsidiario

SISTEMA SUBSIDIARIO	ACADÉMICOS	FUNDACIONES	SECTOR PÚBLICO
Sistema subsidiario/Favorece el acceso?	Cumplió vida útil Subsidio a la oferta Garantizar suelo con buenos atributos urbanos Pensar en un acceso universal a la vivienda Mecanismo soporte para completar recursos Política de suelo	No, genera endeudamiento en sectores medios y el subsidio más ahorro para los pobres no alcanza para ninguna oferta Para sectores que no son tan ricos para el banco ni tan pobres para el SERVIU, no tienen espacio en la política habitacional	Se tiende a pensar que fue exitoso Son muy rígidas las postulaciones Los subsidios no alcanzan para la oferta de vivienda existente
Sobre los mecanismos del Estado	No son suficientes Faltan estudios rigurosos de las características de la demanda, del déficit por región, de campamentos y allegamiento Falta política de suelo	Malo, no regula y no fiscaliza, no fija precios Hiper Focalizada	No, no aborda todas las necesidades y el Estado no logra facilitar el acceso a la vivienda Si, hay un grupo de gente que obtiene vivienda

Fuente: Elaboración propia

Tabla 13: Mejoramientos del déficit urbano y habitacional.

MEJORAMIENTOS DEF. URBANO Y HABITACIONAL	ACADÉMICOS	FUNDACIONES	SECTOR PÚBLICO
Como hacer un cruce entre el déficit de vivienda y déficit urbano	Política de suelo y de vivienda con planes multiescalares Evaluación del déficit en cuanto a calidad urbana Políticas complementarias de las carencias de la ciudad según comunas diagnósticos para la ciudad de los 15 minutos	Planificación urbanas Estudios de distancias y tiempos de viaje en la ciudad Mejorar estándares de espacios públicos y áreas verdes por persona	Falta mediciones integradas de carencias urbanas Derecho a la ciudad Rehabilitar y densificar Mejorar localización de las viviendas y atributos urbanos
Factores necesarios de incorporar en la medición del déficit habitacional	Incorporar mediciones de vulnerabilidad y pobreza Generar vivienda eficientes energéticamente Estudios sobre expectativa de las personas que requieran de vivienda Campamentos Estudios de capacidad de pago y esfuerzo familiar Mejorar estándares de calidad de vida y vivienda	Estudios de medición del tiempo empleado en la ciudad Estudios de nuclearización de los hogares Estudios de expectativas y necesidades de cada grupo Mayor utilización de los instrumentos de medición existente Campamentos	Estudios que midan la accesibilidad a equipamientos y servicios Estudios para identificar la necesidad de vivienda del allegamiento Campamentos
Rol del Estado , redacción nueva constitución y presidenciales 2021	Derecho a la vivienda Rol garante de vivienda Futuro colaborativo entre los distintos actores Cambiar lógica subsidiaria por lógica solidaria	Derecho a la vivienda Estado facilitador Focalización en mejoramiento de las políticas sociales	Derecho a la vivienda Diversificar las maneras de acceso a la vivienda Rol del Estado gestor y subsidiario Rol activo en la generación de suelo y gestión de demanda y oferta

Fuente: Elaboración propia

5.

Conclusiones



5. Conclusiones.

La pregunta inicial de esta investigación, fue ¿Cómo la política pública chilena ha abordado la medición del déficit habitacional en las últimas 30 décadas?, luego de recopilar las distintas visiones que se tienen sobre el tema mediante las distintas técnicas empleadas, se concluye que desde los años 90', desde que se retomó la democracia, hubieron importantes cambios en la política de vivienda, en donde la atribuciones de la producción de vivienda fueron entregadas al mercado, quien frente a la necesidad habitacional existente en esa época, comenzó a construir de manera masiva y genérica en zonas de bajo valor de suelo sin equipamientos. Esta forma industrializada de hacer vivienda, empezó a girar la concepción de la vivienda hacia objeto o bien de consumo más que un bien social. Es este cambio el que llevó a deteriorar el nivel de las soluciones habitacionales que se estaban presentando y esto trajo consigo que las soluciones fueran cada vez más económicas en materialidad y espacios y sin atributos urbanos que la pudiesen complementar

Esta forma de proveer vivienda, en base a estándares mínimos y sin acceso a la ciudad, con sus equipamientos, servicios e infraestructura, llevaron a generar una crisis urbana, la cual se manifestó en la formación de las ciudades, cada vez más segregadas y desiguales, como se pudo determinar a partir de las entrevistas a expertos, provocando exclusión social de los grupos más vulnerables al no tener opciones de desarrollo, es decir, se vieron sometidos a condiciones de habitabilidad inadecuadas las que generaron el aumento del déficit habitacional en la actualidad.

Es indudable no reconocer que esta forma de producción de vivienda y ciudad llevó al deterioro de la vida de las personas y de la vivienda, puesto que se entendió que la necesidad habitacional se podía saldar solo construyendo casas faltantes, sin embargo, el no reconocer esta problemática en su integridad como un conjunto de factores que influyen en el habitar fue lo que llevó al aumento del problema habitacional, es decir, la metodología de medición no entendió el déficit en su multidimensionalidad, fue lo que faltó para llevar un reconocimiento del problema habitacional más acabado y poder entregar soluciones acorde a lo que se esperaba de la ciudad para el futuro. Esto causó la llamada crisis de la calidad, como aseguran principalmente los académicos en la entrevista, puesto que, no solo las viviendas eran deficientes, también los entornos de las viviendas se vieron afectados por la falta de atributos urbanos y de acceso de la ciudad, lo cual llevó a un "giro a la calidad", es decir, se destinó parte del mismo presupuesto a mejorar los entornos, causando que se construyeran menos viviendas anuales (de 100 mil que se hacían en los años 90 pasó a 20 mil a 30 mil que se hacen en la actualidad) y por ende, al entregar menos soluciones aumenta el déficit habitacional.

Esto último muestra que la estructura política que sostiene la metodología de medición del déficit habitacional es la que no están entendiendo el problema en su complejidad, este es el motivo de la investigación, entendiendo causas y consecuencias del proceso se pudo sistematizar la experiencia Chilena de la medición del déficit habitacional, como ya mencionamos, es la seguidilla de decisiones, intereses y formas de producir las que han llevado a agravar el problema habitacional como lo presenciamos hoy en día, es la falta de participación del Estado y las autorregulaciones del mercado que han generado que la vivienda aumente su valor en sus distintas formas de acceso y que aumente el valor del suelo, provocando que muchas personas no puedan acceder a una vivienda, debido a que no hay ofertas para sus presupuestos aun contando con un subsidio habitacional.

La segunda pregunta de investigación que se formuló fue: ¿Cuáles son las oportunidades o aspectos a considerar para mejorar el estudio de la medición del deficiente habitacional en Chile? Mediante los instrumentos de estudio trabajados (Análisis de prensa, análisis de encuesta y análisis de entrevista) se identificaron varios factores necesarios de incorporar, otros ajustar técnicamente. Muchos de estas posibilidades de reforma de la medición del déficit han cobrado fuerza al tenor de los nuevos desafíos sociales surgidos post Estallido Social y la Pandemia del Covid19, que exacerbaron las problemáticas de desigualdad y segregación y pusieron de evidencia presiones fuertes por mayor descentralización a nivel regional de los estudios de necesidades y de la gestión para resolverlas.

Se obtuvo como resultados principales los siguientes:

Por un lado a partir del análisis de prensa se determinó que parte de las causas que generan aumento del déficit en la actualidad son factores no considerados antes en el déficit habitacional, por ejemplo; quienes arriendando y subarriendando, y la migración irregular y su expresión en la población en condición de calle, quienes son los más vulnerados en cuanto a su bienestar social.

A lo anterior también se le suma el alto precio alcanzado por el suelo y la vivienda, ya sea en propiedad o en arriendo, que crece muy por sobre los ingresos de los hogares y los subsidios de vivienda, lo cual ha generado que la oferta de soluciones habitacionales se vuelve más escasa en todos los estratos, donde tanto la prensa como los entrevistados confirman esta situación. La Banca asimismo ha perjudicado la situación porque los grupos de ingresos medios están generando un sobreendeudamiento, debido a los créditos que tienen que solicitar al banco para poder complementar los ahorros para adquirir una vivienda. Esto ha empujado el alza de campamento y de personas viviendo allegadas. Este fenómeno de encarecimiento es fundamental de ser incluido en el estudio de déficit a través del índice de hogares que pagan un dividendo o arriendo excesivo como % de los Ingresos (similar a países OCDE y Brasil) y a través de nuevos estudios que permitan determinar la capacidad de pago según los ingresos de las familias, como propone el académico Carlos Aguirre.

Los resultados del estudio destacan que, la pandemia del covid 19 generó un ambiente de inestabilidad laboral, debido a la reducción de sueldos o la cesantía, lo que termina afectando a la economía del hogar y también a la imposibilidad de mantener un hogar, llevando a la quiebra muchas familias y que en sectores como los migrantes explican el alza de campamentos preferidos ante seguir pagando arriendos abusivos.

La encuesta de percepción clarificó que el problema no solo estaba en la falta de oferta, el valor del suelo y la vivienda y las barreras para adquirir subsidios o créditos, si no que de igual forma estaba en la calidad de las soluciones existentes, estas presentan grandes carencias que son generadoras de déficit, carencias que no cumplen con las expectativas ni con las necesidades reales que tiene una persona para su desarrollo social. En estos términos, los aspectos que las personas creen que son necesarios para considerar la vivienda como adecuada son: primordialmente estar dotadas de los servicios e instalaciones básicas (electricidad, agua potable y alcantarillado), es decir, que cumplan con lo mínimo de habitabilidad, otro es que tengan los suficientes espacios y dormitorios para que pueda vivir cómodamente una familia sin tener que llegar al hacinamiento, situación que no es captada por los estudios de déficit por hacinamiento por recintos, y también que estén localizadas en barrios con buenos atributos urbanos. La necesidad de proveer vivienda tiene que estar de la mano de condiciones adecuadas para mejorar la calidad de vida y no empobrecer, es aquí donde la medición del déficit debe captar a todos aquellos que no se han incluido y profundizar en caracterizar los factores que vuelven deficiente el habitar.

Según la opinión del sector académicos y del sector fundaciones, aseguran que el centralismo que tiene la política Chilena estaría agravando la posibilidad de caracterizar el déficit habitacional en las regiones, puesto que en la actualidad la medición no considera la diversidad geográfica del territorio como parte de las condicionantes para producir vivienda y no considera las formas de habitar, lo cual hace imposible lograr reconocer las necesidades reales que tienen las personas de cada sector, afectando a la calidad de la vivienda y comprometiendo la calidad de vida de estas personas. Estos actores proponen desagregar las cifras de déficit habitacional por región y que los gobiernos regionales se encarguen de solucionar la problemática en su territorio.

Estas situaciones, han demostrado que la actual metodología de medición del déficit habitacional requiere ajustes e incorporar mediciones de fenómenos que hoy son críticos, para comprobar e identificar de manera concreta las posibilidades de perfeccionamiento del instrumento de medición del déficit habitacional.

Las propuestas más urgentes que se plantean son las siguientes:

Primero, el arriendo y subarriendo precario debieran ser considerados dentro de la medición, ya que como hemos comprobado, están presentando irregularidades que aumentan el déficit habitacional, por un lado, el arriendo debiera ser reconocido como parte de las diversas formas para acceder a la vivienda. Esto permitiría regular y mantener control de esta situación, ya que en la actualidad el arriendo se ha vuelto un negocio y la vivienda un motivo de inversión para los sectores económicos más favorecidos, los denominados “súper dueños”, generan un acaparamiento de la vivienda como aseguran algunos académicos, lo cual repercute en el alza de los precios. Por otro lado, el subarriendo debiera ser regularizado y fiscalizado, ya que esta práctica está afectando a gran parte de la población nacional y principalmente migrante, puesto que debido a la imposibilidad de mantener una vivienda propia o a las irregularidades de estos grupos, genera que haya abusos, no sólo en cuanto a los precios estipulados sino también en las condiciones de vida, que muchas veces son denigrantes, indignas e inadecuadas.

Segundo, es profundizar el fenómeno del allegamiento externo, ya que, es una situación que se ha incrementado el último tiempo, como lo pudimos corroborar en la investigación, es una práctica colaborativa que realizan las personas para poder sobrellevar todos los gastos que implica mantener una vivienda. Sin embargo, es por esto último que se necesita una investigación más acabada, ya que, el instrumento en la actualidad no logra caracterizar este grupo ni identificar la real necesidad que presentan, puesto que algunos

No quieren o no ven la necesidad de querer una vivienda nueva, debido a que no viven hacinados o de esta manera pueden solventar el hogar, mientras que hay otros que sin requieren de una vivienda nueva a la cual no pueden acceder por la escasa oferta dado su presupuesto.

Tercero, que las cifras de déficit habitacional sean desagregadas a nivel regional y que los Gobiernos Regionales obtengan mayores atribuciones para que se puedan hacer cargo de la problemática habitacional. De esta manera se podrá ejercer un mayor control sobre las distintas situaciones que generan déficit, tener un mejor entendimiento del territorio y de sus problemas y poder planificarlo acorde a las necesidades y requerimientos propios de cada zona.

Cuarto, es profundizar en estudios relacionados a los subsidios, el cual pueda cruzarse con otros estudios relacionados al valor de suelo y de la vivienda y también a la capacidad de pago e ingresos de las personas, puesto que, este cruce permitiría reconocer la problemática principal del déficit, que es que el sistema actual no está cubriendo la necesidad y a la escasez de ofertas existentes para los grupos económicos más vulnerables, quienes ya sea mediante un subsidio o un crédito hipotecario, les está siendo casi imposible conseguir una solución habitacional. A esto se le suma el fenómeno del endeudamiento al que recurren para poder pagar por una vivienda y para poder costear todos los gastos que implica mantenerla, ya que hoy los sueldos no son suficientes para sobrellevar el alto costo de la vida.

Quinto, es mejorar el desarrollo técnico del déficit habitacional cualitativo, el reconocimiento de viviendas adecuadas e inadecuadas debiera ser mucho más caracterizado, no sólo en cuanto a la dotación de servicios y materialidad, sino que tiene que haber un replanteo de lo que estamos considerando como estándares mínimos de habitabilidad, hoy con la pandemia quedó demostrado que los estándares a los que se está respondiendo hoy en día, no alcanzan para enfrentar situaciones de riesgos como fue con el virus, donde el encierro, la falta de espacios, la falta de luz natural, ventilación, aislamiento de las condiciones climáticas, entre otras cosas, evidenciaron la urgencia de mejorar estas condiciones, de mejorar las formas constructivas y de reevaluar los estándares permitidos, para no seguir afectando la integridad de los grupos más vulnerables principalmente.

Para finalizar cabe agregar que las mejoras de la medición del déficit deben ser acompañadas de una propuesta de nuevas política para enfrentar esta problemática de cara a la nueva constitución y a las elecciones presidenciales de

2021.

Esta propuesta destaca que como cambio principal en la constitución es considerar la vivienda como un derecho fundamental, sin embargo, para esto también se necesita que el Estado ya no solo tenga un rol subsidiario sino también tome un rol más protagónico en la gestión y producción de vivienda accesible para los grupos económicos más vulnerables.

Ligado a lo anterior, se necesita reconocer las diversas formas de acceso a la vivienda, para así de esta manera trabajar con los subsidios y soluciones en pro de lo que las personas necesitan o quieren y lo que está dispuestas a pagar. Dado esto también debiera haber mayor intervención del Estado en el Mercado para poder ejercer un control de los precios estipulados. Se debiera considerar el desarrollo del banco de suelo para que el estado tenga terrenos en su propiedad para poder construir viviendas sociales en lugares mejor localizados, con buena dotación de servicios y equipamientos y que estén al alcance de los subsidios y bolsillos de las personas con menos recursos.

Con respecto al sistema subsidiario, tal como se mencionó antes, debiese tener muchas más especificaciones según la región, a lo cual como propuesta se le suma que también se debieran generar mecanismos para mejorar los presupuestos destinados a vivienda, y así poder entregar mayor cantidad de subsidios. Por último reevaluar las barreras que se tienen para postular a un subsidio, esta situación se vuelve engorrosa y dificulta demasiado que las personas puedan obtener este beneficio, lo cual hoy estaría limitando las postulaciones.

El déficit urbano fue un elemento muy destacado previo a la pandemia, y hoy el empeoramiento de la pobreza, y campamentos ha hecho remirar esta idea del entorno de la vivienda con ojos distintos, más urgentes y centrados en la crisis social que plantea metas de alojamiento de corto plazo muy urgentes de resolver con una gestión de suelo diferente y proactiva. A largo plazo se propone un plan de política pública complementaria, la cual busque equilibrar las faltas de la ciudad. Un ejemplo surgido en las entrevistas de alguno académicos, es que en las comunas donde se ha construido muchas viviendas sociales, es probable que sean comunas que no tengan buen acceso a servicios, equipamientos e infraestructura, entonces ahí se debiera trabajar en una regeneración comunal del entorno, mientras que por el contrario, las comunas mejor dotadas, son probablemente comunas que no han construido muchas viviendas sociales, y debido a su dotación es conveniente que esas zonas se densifiquen para poder suplementar esta falta de vivienda con buena localización. De esta manera se puede ir equilibrando la desigualdad y se puede ir transformando las ciudades de manera más integrada.

Otra recomendación surgida de las entrevistas, es que se genere un sistema de información y gestión compartida entre Gobiernos regionales, fundaciones, municipios y universidades, con el fin de colaborar en el análisis y comprensión de la problemática habitacional por regiones, recopilar las cifras y datos de déficit para determinar la mejores formas de intervención y proponer soluciones de acuerdo a los distintos territorios. Pero para esto, es importante que los gobiernos regionales tengan mayores atribuciones frente a la toma de decisiones a raíz de esta problemática, también debieran ser los encargados de distribuir los recursos económicos de cada región y poder así de esta manera planificar el territorio con proyecciones a futuro.

Dada la situación surgida por el incremento de la población migrante en el país, se debieran generar algunas políticas transitorias para migrantes, las cuales busquen tener cierto conteo sobre este grupo de la sociedad, cierto control sobre la condición de ellos en el país y poder asegurar su bienestar, es decir, controlar la situación de aquellos que aún presentan irregularidades, aquellos que están tramitando su permanencia, y poder entregarles las herramientas necesarias para que puedan adaptarse al país, es decir, poder cubrir sus necesidades básicas, como salud, educación, promover oportunidades laborales y también entregarles una oportunidad habitacional, proyectos de vivienda transitorias para inmigrantes en arriendo con un cobro mínimo, para facilitarles la adaptación a nuestra cultura. Sin embargo, este programa especial de transitoriedad, debiera ser solo para quienes aún no tienen la nacionalidad, puesto que al ser nacionalizados como chilenos, ya debieran pasar a tener el mismo trato y beneficios que los demás compatriotas.

Para concluir, la investigación pudo sistematizar los distintos elementos que han llevado esta problemática a este nivel, ha logrado identificar las necesidades de mejoramiento y perfeccionamiento de las metodologías de medición del déficit habitacional y además ha logrado generar una propuesta de política, que debido a los resultados y opiniones recopiladas, apuntaría a abordar la problemática habitacional de una mejor manera para poder conseguir disminuir las cifras de déficit.

6. Referencias

- Arriagada, Camilo y Tamara Jeri Editores (2020) Sistema de Arriendo protegido para migrantes Vulnerables en áreas de alta accesibilidad a empleos, FAU U. de Chile y Fondo de Universidades MINVU Chile.
- Arriagada, Camilo y Juan P. Urrutia (2017) Editores, "Guía de Formulación de Planes Maestros Integrales de Recuperación de Viviendas y Barrios", Fondo Valentín Letelier de la Vicerrectoría de Extensión y Comunicaciones de la Universidad de Chile, FAU U. de Chile, Programa QMB MINVU, Santiago de Chile
- Arriagada, C. y Moreno, J. (2008). Crecimiento de los hogares en Chile: Proyección y análisis de la evolución de los hogares a escala regional y comunal 2002-2018. Santiago: DITEC, MINVU.
- Arriagada, C. (2003a) La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina. Serie Población y Desarrollo 33, Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Santiago.
- Arriagada, C. (2003b) América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional. Serie Población y Desarrollo 45, Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Santiago.
- Arriagada, C. (2005). El déficit habitacional en Brasil y México y sus dos megaciudades, estudios con los Censos 1990 y 2000. Serie Población y Desarrollo 62, Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Santiago.
- Arriagada, C. (2011). Evaluación de la experiencia censal reciente sobre vivienda y hogar. Serie Población y Desarrollo 101, Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Santiago.
- BBC News Mundo (26 de septiembre de 2021). *Chile: la marcha contra migrantes que terminó con la quema de pertenencias y carpas de extranjeros*. <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-58700359>
- Cáceres, C. (2020). Pandemia en la casa: COVID-19 y el déficit habitacional chileno. *El Mostrador*. <https://www.elmostrador.cl/noticias/opinion/2020/04/09/pandemia-en-la-casa-covid-19-y-el-deficit-habitacional-chileno/>
- Carrión, Fernando (2020) El coronavirus es una enfermedad urbana, págs. 23 a 32, cuaderno del grupo de trabajo de desigualdades urbanas, N° 1, CLACSO, septiembre 2020, Buenos Aires.
- Castells, M. (2004) La cuestión urbana. México: Siglo XXI editores, 17a ed.

- CASEN. (2017). Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional.
- CCHC y Neourbanismo (2013) Políticas de vivienda y barrio: bases para una propuesta. Documento de Trabajo Consejo Nacional 166, Consejo de Políticas de Vivienda y Barrio, Cámara Chilena de la Construcción, Santiago.
- CELADE (1996) Déficit habitacional y datos censales sociodemográficos: una metodología. Serie B CELADE 114, Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Santiago.
- Claro, H. (2021). Las razones que explican el aumento de tomas en Chile. *El Dínamo*.
<https://www.eldinamo.cl/pais/2021/04/21/deficit-habitacional-razones-explican-aumento-tomas-en-chile/>
- Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (2015) Propuesta para una política de suelo para la Integración Social Urbana.
- Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (2020) RECOMENDACIONES PARA LAS CIUDADES CHILENAS FRENTE A LA PANDEMIA, Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, XXV sesión plenaria, Santiago de Chile.
- Ducci, M. (1997) Chile: El lado oscuro de una política de vivienda exitosa. (23 ed., N°69, p. 99-115) Editorial Eure.
- Flores, P. (2017) Los altos costos del arriendo: Aproximación a la nueva vulnerabilidad habitacional en -Chile (23 ed.)Editorial: RevistaCis
- Fundación Sol (2020) Tasa de Mortalidad por Covid-19 en las comunas del Gran Santiago según último Informe Epidemiológico. 20 junio de 2020.
- Fundación Vivienda (2019) Allegados una olla a presión social en la ciudad: Propuesta de regeneración urbano-social para el 90% del déficit habitacional (8va ed.) Fundación Vivienda.
- Hernandez Sampieri, R. (2014). Metodología de la investigación. Sexta edición.
- Irrazabal, G. (2019) Déficit habitacional en Chile: desafíos de política pública. Programa social libertad y democracia.
- Kaztman, R. (2011) Infancia en América Latina: privaciones habitacionales y desarrollo de capital humano. Documentos de Proyectos 431, CEPAL-UNICEF, Santiago.
- Mac Donald (1990) Cuantas Casas Faltan?: Déficit Habitacional Chile, CPU; Santiago de Chile
- Mac Donald, Joan; Verónica Botteselle & Camilo Arriagada (1994) Ciudad y vivienda en el Censo de 1992: análisis de las comunas del Gran Santiago, Colección Monografía y Ensayo, Serie Estudios y Temas, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Santiago de Chile

- Mac Donald, J. (2003) Pobreza y ciudad en América Latina. En R. Jordan y D. Simioni (eds.), Gestión Urbana para el Desarrollo Sostenible en América Latina y el Caribe. Libros de la CEPAL, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Santiago.
- Medel, C. (2020) Medición del déficit habitacional en la metodología de pobreza multidimensional. Biblioteca del congreso nacional de Chile.
- Meganoticias (6 de diciembre de 2021). *¿Cuánto cuesta comprar una vivienda en Chile?* <https://www.meganoticias.cl/dato-util/360585-cuanto-valen-las-casas-en-chile-macarena-santelices-dichos-mucho-gusto-06-12-2021.html>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2004). El déficit habitacional en Chile: medición de los requerimientos habitacionales y su distribución espacial. Serie VII: Política habitacional y planificación. Santiago: MINVU.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo, División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional (DITEC) (2004) Chile: Un siglo de políticas en vivienda y barrio. Editorial Pehuén Ltda.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos (CEHU) (2009) "Déficit Urbano-Habitacional: una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile". Editorial Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2014), Política Nacional de Desarrollo Urbano; Ciudades sustentables y calidad de vida, Vol.4.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2019). Catastro Nacional de Campamentos.
- Morris, M. (2017) Campamento y déficit habitacional. CIS TECHO- Chile.
- ONU Hábitat (2015) Déficit Habitacional en América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat.
- Palacios, P., Silva, G. y Vergara, F. (26 de marzo de 2020). *Viviendas hacinadas y campamentos: dos rostros de la desigualdad frente al Covid-19*. CIPER CHILE. <https://www.ciperchile.cl/2020/03/26/viviendas-hacinadas-y-campamentos-dos-rostros-de-la-desigualdad-frente-al-covid-19/>
- Poblete, P. (9 de julio de 2021). Migrantes pagan arriendos tan caros -o más- que en Las Condes. *La Tercera*. <https://www.latercera.com/pulso-pm/noticia/migrantes-pagan-arriendos-tan-caros-o-mas-que-en-las-condes/XP3HKBT5PNAUFOV6XBE72BOFDU/#:~:text=Migrantes%20pagan%20arriendos%20tan%20caros%20%E2%80%93%20m%C3%A1s%20que%20en%20Las%20Condes,-Patricio%20Poblete&text=Por%20metro%20cuadrado%2C%20arriendos%20informales,en%20comunas%20del%20sector%20oriente.>

- Sabatini, F., Cáceres, G., y Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE* (Santiago), 27(82), 21-42. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008200002>
- Sánchez, R., Saldaña, J. (2018.) Metodología aplicada para la medición del déficit habitacional en países de América Latina y el Caribe (Cuaderno N°23) Uniapravi.
- Sepúlveda, N. y Vargas, J. (12 de junio de 2018). *Fotoreportaje: El lucrativo negocio del subarriendo a inmigrantes indocumentados*. CIPER CHILE. <https://www.ciperchile.cl/2018/06/12/fotoreportaje-el-lucrativo-negocio-del-subarriendo-a-inmigrantes-indocumentados/>
- Sepúlveda, R. (2004). Integralidad e intersectorialidad, ejes claves en la producción del hábitat. Reflexiones a partir de la experiencia chilena, Revista INVI N° 50, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, Santiago de Chile; pags. 146 a 164.
- TECHO-Chile. (2015). Datos duros de una realidad mucho más dura. Encuesta nacional de Campamentos 2015. Santiago: Santillana
- TECHO – Chile (2019a) Documento de trabajo CIS. Índice de Precio a la Vivienda y Price Income Ratio: Una mirada en el tiempo y un ejercicio estático.
- TECHO – Chile (2019b) Documento de trabajo CIS. Cronología del gasto en arriendo en el Gran Santiago (1980-2019)
- Urrutia, J., Jirón, P. y Lagos, Á. (2016). ¿Allegamiento o co-residencia? de un fenómeno problemático a una solución innovadora para atender el déficit habitacional crónico. Disponible en <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/139799>
- Urrutia, J. y Cáceres, M. (2020). Estrategias de co-residencia en el área pericentral de Santiago de Chile. *Revista* 180, 45. [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-45.\(2020\).art-697](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-45.(2020).art-697)
- Vergara, F. y Silva, I. (4 de mayo de 2020). *Hacinamiento, precios abusivos y los problemas de habitabilidad que el COVID-19 deja a la vista*. CIPER CHILE. <https://www.ciperchile.cl/2020/05/04/hacinamiento-precios-abusivos-y-los-problemas-de-habitabilidad-que-el-covid-19-deja-a-la-vista/>
- Vergara, F. y Aguirre, C. (2 de mayo de 2019). *Una propuesta para bajar el valor de los arriendos y el déficit de viviendas: control de precios*. <https://www.ciperchile.cl/2019/05/02/una-propuesta-para-bajar-el-valor-de-los-arriendos-y-el-deficit-de-viviendas-control-de-precios/>
- Vergara, F., Greene, R. y Correa, J. (26 de mayo de 2021). *No + subsidios*. CIPER CHILE. <https://www.ciperchile.cl/2021/05/26/no-subsidios/>

Vergara, F. y Aguirre, C. (12 de junio de 2019). *Viviendas a precios demenciales: causas y responsables*. CIPER CHILE.

<https://www.ciperchile.cl/2019/07/12/viviendas-a-precios-demenciales-causas-y-responsables/>

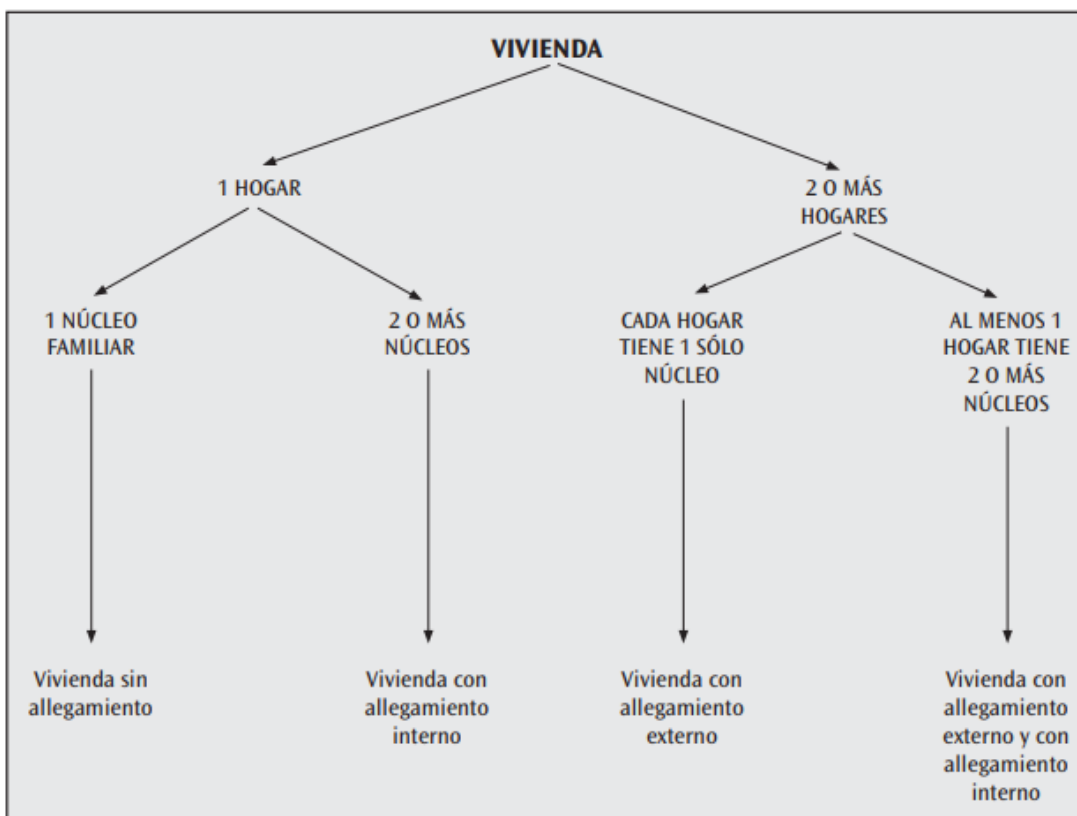
7. Anexo.

Anexo 1: Tabla de categoría aceptable o irrecuperable según tipo de vivienda

INDICADOR EN CENSO	
Casa Departamento en edificio Pieza en casa antigua o conventillo	ACEPTABLE
Mejora, mediagua Rancho, choza Ruca	IRRECUPERABLE
Móvil (carpa, vagón, etc.) Otro tipo de vivienda particular	IRRECUPERABLE

Fuente: Base de datos del Censo de Población y Vivienda 2002. MINVU.

Anexo 2: Modalidad del allegamiento



Fuente: CELADE. Déficit habitacional y datos censales sociodemográficos: Una metodología. Naciones Unidas, CEPAL – CELADE, Santiago, 30 de diciembre de 1996. Figura IV 5.1, página 33.

Anexo 3: Tabla Índice de hacinamiento.

INDICE	INDICADORES
Sin hacinamiento	2,4 y menos personas por dormitorio en la vivienda
Hacinamiento medio	2,5 a 4,9 personas por dormitorio en la vivienda
Hacinamiento alto	5 y más personas por dormitorio en la vivienda
Hacinamiento crítico	Viviendas sin dormitorio
Hacinamiento ignorado	Viviendas con dormitorio de uso ignorado

Fuente: Base de datos del Censo de Población y Vivienda 2002. MINVU.

Anexo 4: Tabla Índice de saneamiento.

DIMENSION	INDICADORES EN CENSO	
Disponibilidad del agua	Cañería dentro de la vivienda	ACEPTABLE
	Cañería fuera de la vivienda, pero dentro del sitio No tiene agua por Cañería	DEFICITARIO
Servicio higiénico	WC conectado a alcantarillado WC conectado a Fosa Séptica	ACEPTABLE
	Cajón sobre pozo negro Cajón sobre acequia o canal Químico No tiene servicio higiénico (WC)	DEFICITARIO

Fuente: Base de datos del Censo de Población y Vivienda 2002. MINVU.

Anexo 5: Tabla definición indicadores de materialidad predominante en Paredes, Cubierta de Techo y piso.

PAREDES EXTERIORES	
Hormigón armado, piedra Ladrillo Paneles estructurales, bloque (prefabricado) Madera o Tabique forrado	ACEPTABLE
Internit Adobe, barro empajado	RECUPERABLE
Desechos (lata, cartones, plásticos, etc.)	IRRECUPERABLE
CUBIERTA DE TECHO	
Tejas Tejuela (madera y asfáltica) Losa de Hormigón Zinc Pizarreño	ACEPTABLE
Fonolita Fibra de Vidrio/Femocolor Paja embarrada	RECUPERABLE
Desechos (lata, cartones, plásticos, etc.)	IRRECUPERABLE
PISO	
Parquet Baldosín cerámico	

Entablado Alfombra muro a muro Plásticos (linóleo, flexit, otros)	ACEPTABLE
Baldosas de Cemento Radier	RECUPERABLE
Tierra	IRRECUPERABLE

Fuente: Base de datos del Censo de Población y Vivienda 2002. MINVU.

Anexo 6: Encuesta base de percepción del déficit habitacional en Chile

¿Cuál es su situación habitacional actual?
<p>Arrenda con contrato Arriendo sin contrato Vive en casa de sus padres u otros parientes Casa o departamento propio Vivienda prestada o cedida Situación irregular, campamento o loteo irregular</p>
Según su percepción, el déficit habitacional (casas que faltan por construir) en Chile durante los últimos dos años y en especial desde el inicio de la pandemia ha...
<p>Aumentado mucho Aumentado algo Se mantiene igual Disminuido Disminuido mucho</p>
En los últimos tiempos, las condiciones de los materiales de la vivienda en que viven las familias allegadas, usted percibe que han...
<p>Empeorado después de la pandemia Se han mantenido igual Mejorado gracias al apoyo del municipio o fundaciones Mejorado gracias al apoyo del Ministerio de Vivienda</p>
En los últimos tiempos, la condición de vida de las personas que viven hacindas en Chile (número de personas que comparten dormitorio) ...
<p>Ha mejorado su condiciones de vida Se ha mantenido igual que antes de la pandemia Han empeorado sus condiciones de vida Han empeorado tanto que muchos han preferido irse a campamentos</p>
Con relación a los inmigrantes que han llegado a Chile en los últimos años, ¿en qué condiciones de vivienda cree usted que se encuentran mayoritariamente?. Elija las dos situaciones más importantes según su opinión
<p>Propietario de vivienda adecuada Arrendatario de vivienda adecuada Subarrendatario de piezas y casas Ocupantes de campamentos Condición de calle</p>
En su opinión, ¿qué afectó ha tenido la llegada de los inmigrantes internacionales en la situación de vivienda en Chile?. Elija las dos más importantes

<p>Aumento del hacinamiento Aumento del allegamiento Aumento de precios de arriendo de la vivienda Aumento de los campamentos No han tenido efecto en la situación de vivienda de Chile</p>
<p>Según la encuesta CASEN el número de casas que faltan ha aumentado en Chile durante los dos últimos años. ¿Cuál cree usted que es la razón de este aumento? Elija las tres más importantes según su opinión</p>
<p>Salarios insuficientes El costo de la vivienda ha aumentado mucho No se construyen suficientes viviendas sociales La gente prefiere vivir en lugares bien ubicados, pero con mala condición de vivienda El sistema de subsidio habitacional es muy demoroso y complicado Las inmobiliarias construyen departamentos muy chicos que no constituyen soluciones para las familias con hijos No existen programas de mejoramiento o de accesibilidad a materiales para el mejoramiento</p>
<p>Según el TECHO para Chile los campamentos han aumentado en los últimos años ¿Cuál cree usted que es la razón de este aumento?</p>
<p>La cesantía ha aumentado con la pandemia Los arriendos no se han podido seguir pagando El aumento de la inmigración internacional El miedo a la pandemia ha hecho que la gente busque espacios El estallido social ha estimulado las invasiones de terreno No hay respuestas oportunas del gobierno Han surgido promotores y organizadores ilegales de tomas</p>
<p>Usted cree que con la nueva constitución y cambio de gobierno la capacidad de dar respuesta al déficit habitacional en Chile...</p>
<p>Mejorará mucho Mejorará algo Seguirá igual Será incluso peor No sabe, no responde</p>
<p>En su opinión, ¿Qué cambios debería haber en la política pública chilena para que existan mejores condiciones de vivienda y respuestas más rápidas al déficit de viviendas? Elija las tres más importantes</p>
<p>Dar mayor atribuciones de recursos a los municipios Aumentar los subsidios de vivienda MINVU Dar créditos para mejoramiento habitacional a las familias afectadas Regular el valor del uso del suelo Mejorar el equipamiento y entorno de las viviendas Promover oportunidades laborales y habitacionales fuera de las grandes ciudades Mejorar el acceso a materiales de construcción y dar espacios a empresas constructoras Otra...</p>
<p>Usted cree que la atención sobre el déficit habitacional tiene una prioridad...</p>

Muy alta Alta Media Baja Menor que otros problemas públicos
Finalmente, en su opinión y experiencia ¿Qué es lo más importante de una vivienda adecuada? Elija los 5 aspectos más importantes
Que la vivienda sea propia Que la vivienda tenga suficiente espacio y nro. de dormitorios Que la vivienda tenga material sólido Que la vivienda tenga buenos servicios de aguas potables, alcantarillado y electricidad Que la vivienda tenga patio o terraza Que esté ubicada en un barrio con buena dotación de equipamientos y servicios Que esté cerca del centro y del metro Que el barrio sea tranquilo y sin delincuencia Otra
Género
Masculino Femenino Otra...
Rango etario (edad)
0 – 18 años 19 – 30 años 31 – 40 años 41 – 60 años 61 y más
Nivel educacional alcanzado
Octavo básico y menos Educación media incompleta Educación media completa (4to medio) Educación superior Título profesional o técnico completo

PREGUNTA	RESPUESTA
1) ¿Cuál ha sido su relación como usuario o planificador o como investigador con las cifras de necesidades habitacionales?	
2) Desde su perspectiva ¿Cómo cree que ha evolucionado el déficit habitacional en Chile en las últimas tres décadas? Indicar balance por periodos 90s, 00s, 2010s y 2020	
3) ¿Usted cree que desde el inicio de la pandemia ha empeorado el déficit habitacional en el país? Según su respuesta ¿a qué cree que se debe esto?	
4) En el último tiempo se ha mostrado un aumento de los campamentos, del allegamiento y del hacinamiento, factores que inciden en la percepción del déficit ¿A qué le atribuye usted la causa de estas problemáticas?	
5) ¿Cómo percibe usted que funciona el sistema subsidiario que entrega el Estado? ¿Favorece el acceso a la vivienda o genera mayor endeudamiento?	
6) ¿En qué medida en un sistema como el actual sirve tener cifras regionales y locales de déficit si no se puede planificar cuantas y donde son las soluciones MINVU	
7) ¿Qué piensa sobre el boom del arriendo y subarriendo precario o, cuando el arrendatario vive en una vivienda aceptable pero muy cara para su ingreso? ¿Esto debe incorporarse al cómputo de déficit?	
8) ¿Qué se debe hacer con el déficit habitacional y los habitantes de campamentos que aporta la migración internacional? ¿Debiera tener un recuento de necesidades y un programa especial?	
9) ¿Cree que los mecanismos del Estado y las políticas habitacionales permiten una superación de las condiciones del déficit habitacional existente en regiones y comunas?	
10) ¿Cree que debieran incorporarse gobiernos regionales, fundaciones y municipios en un sistema de información y gestión compartida de déficit habitacional nuevo diferente?	
11) Un aspecto en la actualidad generador de condiciones deficientes y desiguales en la ciudad es la ubicación de la vivienda y el valor del suelo y la segregación y desigualdad de entorno, ¿Cómo cree usted que debiera coordinarse o cruzarse el estudio del déficit de vivienda con el déficit urbano?	
12) ¿Qué otros aspectos cree que son necesarios incorporar en la medición del déficit habitacional o en los usuarios y roles de actores frente a la gestión de soluciones para poder tener un mejor y más justo sistema de vivienda?	
13) ¿Cuál debería ser el rol que el Estado deba optar para enfrentar el problema habitacional que nos ha acompañado por tanto tiempo junto con nuevos actores de cara a la redacción de la nueva constitución y a las elecciones presidenciales?	