



CONSTRUIR EL SUEÑO DE MILES DE FAMILIAS

## El déficit habitacional es una de las urgencias más importantes del país

La falta de viviendas en Chile supera las 600 mil, impulsada por diversos factores. A esto se suman hogares hacinados, allegados y asentamientos informales. Aunque el Plan de Emergencia Habitacional avanza, el desafío es también cualitativo y requiere del apoyo privado. **Por: Germán Kreisel**

**La carencia de suelo disponible, estancamiento de las remuneraciones frente al aumento en el precio de las viviendas, especulación inmobiliaria, el uso de la vivienda como vehículo de inversión, y**

**falta de una planificación estratégica del territorio, son todos elementos que se conjugan en la llamada crisis de vivienda que desde hace años se observa en el país.**

"Sabemos que el suelo es un bien escaso y que cada vez es más difícil, con el sistema de subsidio a la demanda que tenemos, desarrollar proyectos de vivienda social bien localizados. En este sentido, el rol del Estado es clave en asegurar suelo que permita el desarrollo de vivienda asequible con el objetivo final de la integración social".

**LUZ MARÍA VERGARA, INVESTIGADORA DEL LABORATORIO CIUDAD Y TERRITORIO, ESCUELA DE ARQUITECTURA DE LA UDP.**

"El foco debería estar centrado en el déficit de vivienda estructural, considerando que esta crisis ha llevado al aumento de personas que viven en campamentos, allegados y familias hacinadas".

**ELIZABETH WAGEMANN, DIRECTORA DEL LABORATORIO CIUDAD Y TERRITORIO, ESCUELA DE ARQUITECTURA DE LA UDP.**



En Chile, hay diversos estudios que cuantifican el déficit habitacional. Los más recientes estiman un déficit que supera las 600 mil viviendas y que ha ido en aumento en los últimos años. Las variables para estimar el déficit varían según cada país, pero más allá de los números, la crisis de vivienda es global, y está marcada por la demanda de una vivienda asequible y adecuada, es decir, acorde a la capacidad de pago y las necesidades de la población.

En esa línea, Elizabeth Wagemann, directora del Laboratorio Ciudad y Territorio, Escuela de Arquitectura de la UDP, señala que uno de los principales factores que han impulsado el aumento del déficit habitacional es "que los precios de venta y arriendo están quedando fuera del alcance de un alto porcentaje de la población. Según los resultados de la última encuesta Casen (2023) las regiones con mayor déficit de viviendas son la Metropolitana, Valparaíso y Antofagasta. Pero, según la proporción de viviendas que se requieren en relación con el total de la población de la región, el déficit es más alto en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, y la Región Metropolitana".

A su vez, Luz María Vergara, también investigadora del Laboratorio Ciudad y Territorio de la UDP, sostiene que el aumento de asentamientos informales sin duda ha contribuido al déficit, pero es importante notar que corresponde alrededor de un 13% de éste. "El principal componente son los hogares allegados y hogares hacinados. La razón detrás tiene que ver con condiciones de fragilidad y precariedad habitacional de muchas familias, quienes, ante cualquier situación, como cambios en los ingresos o de la situación familiar, o que experimentan tenencia habitacional precaria, deben solicitar el apoyo de sus familiares".

Uno de los factores que más incrementó este problema fue la pandemia, golpeando económicamente a muchos hogares. "Además, existen otros factores no sólo económicos sino también de redes sociales y de un acceso justo a la ciudad. La cercanía familiar es clave para las tareas de cuidados y mejorar la economía del hogar, así como el acceso a infraestructura y servicios básicos para alcanzar una mejor calidad de vida. Muchos hogares prefieren vivir allegados en un lugar central y donde han vivido toda su vida, ante la posibilidad de una vivienda nueva, lejos de sus redes familiares y vecinales, trabajos y servicios".

### ¿Y el plan de emergencia?

Para enfrentar esta problemática, el Gobierno implementó el Plan de Emergencia Habitacional, con el objetivo de entregar 260.000 viviendas durante el período

2022-2025. Luz María Vergara indica que ha ido avanzando: un reporte de enero estimó un 69% de avance general, alcanzando el 100% en algunas regiones del país. Sin embargo, para la investigadora de la UDP la discusión no debería centrarse en los números: la cantidad de viviendas es solo una de las variables a considerar, pero el éxito y sostenibilidad social de las políticas de vivienda es multifactorial y se ve reflejado en el mediano y largo plazo. "Por un lado, es esencial que estemos desarrollando vivienda en barrios equipados y bien localizados que favorezcan la integración social y que cuenten con estrategias para su mantención en el tiempo. Junto con esto, revisar si la vivienda que se está produciendo responde a los cambios sociodemográficos actuales, como el aumento de hogares unipersonales, aumento de la población adulto mayor, entre otros; y finalmente, es importante continuar promoviendo con mayor fuerza la diversificación de las políticas de vivienda social fortaleciendo la oferta de vivienda social fortaleciendo la oferta de arriendo asequible o protegido, entendiendo que el foco debería estar en el acceso a una vivienda adecuada, y no exclusivamente en la construcción de vivienda nueva en propiedad".

Por ello, y para lograr las metas, la académica detalla que el Estado necesita del sector privado para garantizar el éxito de sus políticas habitacionales. "Además de la participación tradicional como entidades patrocinantes y empresas constructoras, el privado es importante desde la innovación tecnológica, por ejemplo, en procesos de industrialización que agilicen los tiempos de construcción", dice.

### PLANIFICACIÓN TERRITORIAL



Elizabeth Wagemann, directora del Laboratorio Ciudad y Territorio de la UDP, sostiene que la planificación territorial requiere un enfoque integral para facilitar el acceso a la vivienda. "Hay algunas estrategias que se pueden incorporar, como áreas de densificación urbana controlada, pero el problema se debe abordar desde la relación entre las viviendas, el barrio y la ciudad. Es decir, la densificación debe considerar un equilibrio con el acceso a infraestructura, equipamiento, servicios, áreas verdes y transporte. Por otro lado, hay estrategias que debemos considerar que no sólo dependen de la planificación para hacer frente a esta crisis, como sistemas de arriendo, viviendas colectivas en forma cooperativa, propiedad colectiva, y alojamientos de emergencia, entre otros", explica.