

Se requieren más de 512 mil viviendas

Déficit habitacional: Cada solución cuesta alrededor de \$30 millones

Costo se ha elevado en los últimos años debido al mejoramiento de los estándares y al factor de la disponibilidad de terrenos.

D. GOTSCHLICH y M. HERNÁNDEZ

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) presentó esta semana los resultados de la encuesta Casen 2020 y la actualización del Catastro nacional de campamentos, lo que arrojó que en el país existe un déficit habitacional cuantitativo de al menos 512 mil inmuebles.

Aunque se ha avanzado en la entrega de subsidios y construcción de viviendas sociales, la aparición de nuevas tomas de terrenos que se consolidan como campamentos en medio de la crisis económica y sanitaria ha incrementado la urgencia por generar soluciones habitacionales.

Frente a la proliferación de asentamientos precarios, la cartera cuenta con el presupuesto

más abultado en su historia. El Minvu contempla que, en promedio, una vivienda social cuesta 1.011 UF, más de \$30 millones.

En las regiones extremas el monto sube debido a la necesidad de mayor aislamiento térmico (ver infografía). El precio también varía según la necesidad de comprar, habilitar o urbanizar terrenos, sumado a su localización.

Mejores parámetros

El estándar actual de las viviendas que se construyen mediante el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49), destinado a las familias más vulnerables, considera un mínimo de 47 m² para casas y de 52 m² para departamentos.

Lo anterior, sin contar otros cambios en materia de superficie, diseño y ubicación que se han generado en el tiempo.

El ministro de Vivienda y Urbanismo, Felipe Ward, plantea que las mejoras “no solo tienen una medición económica, sino también social, al permitirles a las personas aprovechar los beneficios de vivir en zonas más equipadas, con acceso a servicios y con mejor localización. Por eso, desde el Gobierno impulsamos con fuerza la integración social”.

Así, la cartera identifica cuatro períodos para categorizar las viviendas sociales, desde la creación del Minvu en 1965, debido a

Costo actual de la vivienda social



factores como el crecimiento de campamentos y el aumento del déficit habitacional. Asegura que el primero, entre 1965 y 1973, se caracterizó por los programas coordinados mediante la Corvi y la Cormu con inmuebles de 40 y 50 m². A finales de 1973, según el Minvu, 153 mil familias habitaban en campamentos y 117 mil en

soluciones básicas denominadas “operaciones de sitio”.

El segundo período, entre 1973 y 1996, visibilizó la situación de las familias en campamentos. En los años 80, por ejemplo, se facultó a las municipalidades para que construyeran viviendas económicas y casetas sanitarias, que debían tener una superficie construida de 18 m² y un costo inferior a 220 UF. La unidad sanitaria debía tener un mínimo de seis metros

cuadrados, dotados de un baño y cocina y un costo máximo de 110 UF.

En el tramo entre 1997 y 2015, según el Minvu, se planteó la necesidad de generar políticas más participativas, y el subsidio para familias vulnerables se enfocó en reducir el déficit habitacional del 20% más pobre de la población. A fines de 2009, las viviendas construidas contaban con una superficie 25% mayor, con un mínimo de 51 m².

Por último, la cartera identifica el período actual como el de mayor integración social, donde existe un promedio de 50 m² en las viviendas, con casas que en su mayoría son ampliables y los departamentos alcanzan los 60 m² en algunos casos, además de entregarse más relevancia a la ubicación de los proyectos.

Para Luis Fuentes, director del Instituto de Estudios Urbanos de la U. Católica, “el problema

que tenemos es muy distinto al que teníamos en los años 80 y 90, porque hoy el déficit habitacional es mucho más diverso en términos sociales”. En ese sentido, opina que “hoy es clave disponer de suelo”, debido al alza en el precio de este.

Sergio Baeriswyl, presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, señala que “para contener y reducir realmente el déficit, necesitamos construir al año, a lo menos, 100 mil viviendas para que a 2025 logremos reducir aproximadamente en un 50% el déficit”.

Agrega que “el Estado, por lo menos en 2020, logró construir alrededor de 53 mil. Es decir, el desafío es gigantesco: es duplicar la tarea de provisión de vivienda y eso no va a ocurrir solamente con más recursos, sino con cambios importantes, normativos, legislativos, con la disponibilidad del suelo”.