

## VIVIENDA: UNA CASA NO ES UNA CASA...

*No lo es, sino que es una puerta  
que abre oportunidades para  
el desarrollo de las otras  
dimensiones.*

---

Sebastián Bowen C.  
Director Ejecutivo de Déficit Cero

---

⊗ La comprensión de la pobreza como un fenómeno multidimensional no es algo nuevo. La idea de que el desarrollo de las personas involucra distintas dimensiones ha estado en la génesis de los sistemas de protección y políticas sociales. Sin embargo, la multidimensionalidad se ha entendido bajo un orden y dirección específica, algo así como una suerte de escalera. Es decir, las distintas dimensiones del desarrollo social de las personas son peldaños, unas van primero que otras. Simplificando la idea, los primeros peldaños serían la salud primaria y la educación básica; luego, el empleo; posteriormente, el ingreso y la seguridad social. En este esquema, la dimensión del acceso a la vivienda se comprende como un peldaño hacia el final de esta escalera, se logra una vez los otros peldaños se han cruzado con éxito en un proceso de inclusión y desarrollo social.

Hace sentido a la hora de organizar los recursos públicos y jerarquizar políticas. Sin embargo, desde el mundo que ha estudiado y trabajado por la inclusión social de los grupos más vulnerables «particularmente de la población en situación de calle» vino una reflexión interesante debido a la dificultad de producir intervenciones exitosas: ¿Qué sucedería si damos vuelta la ecuación? ¿Qué efectos se producen en esta escalera, si el acceso a la vivienda adecuada es de los primeros peldaños?

Bajo esta idea nacen los programas de «Vivienda Primero». La tesis es simple: al tener acceso a una vivienda estable, segura,

sin hacinamiento, de buen material y donde se proteja la intimidad, se desencadenan procesos de autoestima y autoconfianza, mejora en la salud mental, aumenta la motivación por la educación, la búsqueda de empleo, y eventualmente disminuye el consumo de drogas y alcohol. Es decir, también se puede comprender el acceso a la vivienda adecuada como un catalizador del proceso de inclusión social en múltiples dimensiones. En Chile, estos programas se han implementado hace algunos años y están hoy dando pasos para extenderse debido a los promisorios resultados.

### UNA RELACIÓN SISTÉMICA ENTRE LAS DIMENSIONES

Lo que se encuentra detrás de este postulado es la concepción de la pobreza multidimensional no únicamente como la simple idea que son muchas dimensiones, sino también en el sentido que esas dimensiones tienen una relación sistémica, en la cual no hay un solo tipo de dirección causa-efecto, más bien múltiples relaciones entre estas dimensiones. Podríamos decir que el proceso hacia el bienestar permite distintas rutas de peldaños, dependiendo de los momentos, contextos y perfiles de la población. La casa, en este sentido, no es una casa, sino una puerta que abre oportunidades para el desarrollo de las otras dimensiones.

El hecho de contar con una medición de pobreza multidimensional de manera periódica y oficial en el tiempo, no solo permite construir un nuevo indicador de pobreza más comprehensivo o analizar el avance de cada dimensión por separado, sino también observar esta multidireccionalidad en las relaciones entre las distintas dimensiones. Estudios incipientes que analizan esta relación en base a los resultados de la CASEN 2015 daban cuenta de que los indicadores de la dimensión de vivienda de la medición de pobreza multidimensional («habitabilidad», «servicios básicos» y «entorno») tenían un alto peso estructural en el entramado de indicadores de la medición (Beytía, 2016); es decir, permitirían predecir con mayor fuerza que los otros indicadores el comportamiento de las distintas dimensiones de la pobreza multidimensional.

Al comparar los resultados de CASEN 2015 y 2022, estos indicadores de la dimensión de vivienda han mostrado comportamientos disímiles cuando observamos su evolución para el perfil del 40% más vulnerable de la población. Respecto de la subdimensión de habitabilidad (hacinamiento y estado material de la vivienda), si el año 2015 un 62% de este grupo de la población presentaba una carencia en esta subdimensión, esto se mantiene estable, siendo un 60%, el año 2022. Por su parte, respecto de la subdimensión de servicios básicos (agua potable y alcantarillado), un 69% eran carentes el 2015, y al 2022 se avanzó significativamente disminuyendo a un 58%. Finalmente, respecto del entorno (contaminación, equipamientos), un 52% de la población vulnerable era carente el 2015, mientras que en la última CASEN se refleja un alza llegando al 56%.

Siendo un avance la medición de estos indicadores como una forma de comprender más integralmente el acceso a la vivienda, debemos ser claros que son aún precarios para reflejar lo que implica acceder al bienestar de una «vivienda adecuada», definición trabajada por ONU-Habitat y que parece ser un buen marco conceptual al cual irse aproximando. Este concepto, además de las ya mencionadas subdimensiones de habitabilidad, servicios básicos y entorno, in-

corpora otras subdimensiones esenciales que no son habitualmente monitoreadas por el concepto de pobreza multidimensional, tales como seguridad en la tenencia (relevante ante el incremento del arriendo informal y los asentamientos informales), accesibilidad (particularmente importante para la población con discapacidad) y asequibilidad (cuyo monitoreo es crucial ante el fuerte alza del precio de la vivienda en los últimos 15 años).

Un estudio publicado hace unos meses (2024) por Déficit Cero y el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la P. Universidad Católica identifica la población que representa la demanda social por vivienda en Chile, describiendo las distintas necesidades habitacionales que la población tiene en estas respectivas subdimensiones de la «vivienda adecuada» a partir de datos de CASEN y otras fuentes. Este estudio da cuenta de más de 870 mil hogares que hoy habitan una vivienda inasequible<sup>1</sup>, más de 260 mil hogares que tienen una tenencia insegura de su vivienda<sup>2</sup>, más de 130 mil hogares viviendo en campamentos (TECHO, 2022) o situación de calle (Anexo de Calle RSH, 2023), 1.045.136 hogares con problemas de materialidad recuperable o irrecuperable, y aproximadamente 122mil hogares con algún nivel de hacinamiento. En total, suman más de 2,2 millones de hogares que componen esta demanda social por vivienda y que requerirían algún tipo de apoyo para acceder a una vivienda adecuada.

#### CAPAS DE VULNERABILIDAD

Bajo este esquema es posible perfilar los hogares conforme las capas de vulnerabilidad o carencias habitacionales que tienen y ver sus niveles de criticidad. Así, un hogar que vive en condiciones de hacinamiento, en un campamento, arrendando informalmente y pagando en ese arriendo más del 30% de sus ingresos que lo dejan por debajo de la línea de la pobreza, sería un hogar con un nivel altamente crítico en su acceso a la vivienda adecuada en comparación con un hogar cuya carencia es únicamente estar arrendando informalmente. En suma, se calcula que la demanda social por vivienda en estado crítico asciende sobre los 911 mil hogares en Chile. Esta conceptualización otorga interesantes conclusiones como orientación para la política pública y como complemento a los análisis hoy derivados de la medición de pobreza multidimensional.

El desafío habitacional que hoy nos convoca tiene relación con un proceso que se arrastra a lo largo de las últimas dos décadas. Por un lado, la demanda por vivienda en Chile aumentó con fuerza de 90 mil hogares anuales que se creaban el 2008 a más 220 mil el año 2018, flujo migratorio mediante. Este aumento se encuentra concentrado territorialmente, el 70% está en diez ciudades de Chile; todas, capitales regionales. Además, cambió bruscamente la composición de estos hogares. Un ejemplo claro de aquello es la proporción de hogares unipersonales que aumentó su incidencia del 7% a principios de los años noventa, al 20% en tres décadas. Si la demanda ha crecido, se ha concentrado y diversificado, por su parte, la oferta de viviendas ha disminuido en las últimas décadas. En materia de vivienda subsidiada, por ejemplo, hoy el promedio anual de construcción está en torno a los 55-60 mil unidades, mientras que entre el 2004-2010 estuvo alrededor de 75-80 mil. Si la demanda crece y la oferta disminuye, los precios de la vivienda

## La vivienda es un motor, un espacio por construir, la energía de un proyecto común.

se han disparado más que duplicándose en los últimos 15 años y creciendo tres a cuatro veces sobre lo que han crecido los salarios; es decir, la vivienda se ha hecho más inasequible. En total, 282 mil hogares quedan bajo la línea de la pobreza por ingresos, una vez que pagan sus arriendos.

#### UN PLAN DE DESARROLLO

Tenemos hoy en Chile la imperiosa necesidad de volver a desplegar un plan de desarrollo urbano-habitacional que responda con nuevos mecanismos a una demanda que ha cambiado, crecido y diversificado. Desarrollar infraestructura, servicios y normativas que habiliten y mejoren las condiciones del suelo para la producción de soluciones habitacionales de interés público en las ciudades capitales es una prioridad. A través de esto, alcanzar una meta de más 100 mil viviendas anuales que permita comenzar a cerrar la brecha actual entre oferta y demanda, y en ese esfuerzo responder con programas específicos a grupos mayoritarios de la población que hoy no tienen respuesta: los sectores medios, los hogares unipersonales, personas mayores, migrantes sin residencia y hogares jóvenes. Todo esto, será solo posible bajo un esquema que permita la colaboración de los privados, los gobiernos locales y la ciudadanía. convocados con el liderazgo de un Estado central que quiera ser audaz en este planteamiento de futuro.

Comenzamos este artículo citando el caso de «vivienda primero» y cómo la vivienda puede ser un peldaño que catalice el desarrollo social de un hogar. Con un país puede pasar lo mismo. Un plan de este tipo puede desencadenar el avance de otras dimensiones del desarrollo inclusivo de Chile en su conjunto, lo que hace de esta crisis, una oportunidad. La vivienda es un motor, un espacio por construir, la energía de un proyecto común. Una casa no es una casa, sino un lugar donde construir un futuro, y nada más relevante para la superar la pobreza que un proyecto de futuro. **M**

<sup>1</sup> Hogares que, excluyendo al decil de mayores ingresos, gastan más del 30% de sus ingresos en arriendo o al pagar el arriendo quedan bajo la línea de la pobreza.

<sup>2</sup> Hogares que arriendan sin contrato, lo que presenta una desprotección jurídica; o bien, tienen una cesión de vivienda temporal o inestable, lo que puede llevar a perder su vivienda ante cualquier eventualidad.