

Sebastián Bowen

“EL DÉFICIT HABITACIONAL ES UNA EMERGENCIA NACIONAL”

EL ALZA DEL 73,5% EN DOS AÑOS DE LAS FAMILIAS QUE VIVEN EN CAMPAMENTOS ES SOLO “LA PUNTA DEL ICEBERG” DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN NUESTRO PAÍS, DICE EL DIRECTOR EJECUTIVO DE TECHO-CHILE. LO QUE SE ENCUENTRA BAJO ESTA SUPERFICIE, EN REALIDAD, SON MÁS DE 600.000 FAMILIAS QUE VIVEN EN UN “CAMPAMENTO OCULTO”, HACINADAS, ALLEGADAS O EN SOLUCIONES HABITACIONALES TRANSITORIAS. “TENEMOS QUE CONSTRUIR UN GRAN ACUERDO NACIONAL PARA QUE, CON MEDIDAS EXCEPCIONALES, SE PUEDA ENFRENTAR UNA PROBLEMÁTICA QUE TAMBIÉN ES EXCEPCIONAL”, AFIRMA.

Por Jorge Velasco_Fotos gentileza TECHO-Chile.

El aumento de los campamentos ha estado en la discusión pública en los últimos meses. Sin embargo, el Catastro Nacional de Campamentos 2020-2021, realizado y publicado en marzo por TECHO-Chile y Fundación Vivienda, puso en evidencia lo drástica que es esta realidad en nuestro país: más de 81.000 familias viven en campamentos, lo que significa un aumento de 73,52% en solo dos años.

“La situación de los campamentos hoy día es alarmante”, afirma Sebastián Bowen, director ejecutivo de TECHO-Chile y de Fundación Vivienda. “Sin embargo, lo más preocupante no es lo que se ve en los campamentos, sino lo que ellos ocultan: el drama de 600.000 hogares, el 10% del país, que están sin acceso a una vivienda digna”, agrega.

Estas cifras, explica Bowen, pueden mirarse de dos maneras. Como una isla, que representaría a las 81.000 familias que viven en campamentos y cuya cantidad triplica a las 27.000 que vivían en esta condición hace diez años. O como un iceberg que, en realidad, está escondiendo a esas 600.000 familias “que están en una suerte de campamento oculto, viviendo hacinadas o en condición de allegamiento”.

Cuando se revisa la información, comenta el director ejecutivo de TECHO-Chile, se aprecia que tres de cada cuatro familias que están habitando en campamentos venían de vivir en condiciones de allegamiento o de arriendo informal. Por eso, Sebastián Bowen afirma que “no tenemos forma de terminar el drama de los campamentos si no terminamos, al mismo tiempo, con el drama del déficit habitacional y del difícil acceso a la vivienda en Chile”.

ESTALLIDO HABITACIONAL

Según el Catastro Nacional de Campamentos 2020-2021, desde el año 2019 la cantidad de campamentos subió un 20,82%, pasando de 802 a 969, lo que da cuenta de una evolución hacia “macrocampamentos” menos desperdigados y más concentrados.

¿Cuáles son las zonas más críticas en el establecimiento de campamentos?

Históricamente hemos tenido como zonas críticas a Valparaíso y la zona norte del país en las regiones de Tarapacá, Antofagasta y Atacama. Sin embargo, en la comparación del último catastro, vale decir en los últimos dos años, se refleja un aumento

muy considerable en ciertos lugares más que en otros. En Tarapacá aumentó mucho la población de campamentos, sobre todo en la zona de Alto Hospicio. En Valparaíso, a pesar de ser la región con mayor cantidad de familias en campamentos el 2019, vuelve a subir muchísimo su cantidad: hoy día prácticamente el 30% de las familias en campamentos viven en la Región de Valparaíso. A su vez, la Región Metropolitana aumentó hasta en tres veces la población en campamentos, pasando a tener más de 17.000 familias en esta situación, con una alta incidencia de población migrante. Si bien su incidencia se mantiene en un 30% entre 2019 y 2020, a pesar de que aumenta nominalmente, en la Región Metropolitana la población migrante pasó de representar desde un 22% a un 57%.

¿Cómo ha afectado el precio de la vivienda en el alza de los campamentos?

El precio de la vivienda es, sin duda, un factor que afecta en forma fuerte. Se duplicó en los últimos 10 a 15 años. Por lo tanto, hace que las familias con menor poder adquisitivo no puedan acceder a la vivienda a través del mercado y el subsidio no alcanza para responder a esta problemática del déficit.

Sebastián Bowen, director ejecutivo de TECHO-Chile.



“NO TENEMOS FORMA DE

terminar el drama de los campamentos si no terminamos al mismo tiempo con el drama del déficit habitacional y del difícil acceso a la vivienda en Chile”.

Ahora, ¿por qué aumenta el precio de la vivienda? Creció la demanda habitacional con mucha fuerza, por el alza de la población y del flujo migratorio. La composición de las familias también influye: son más pequeñas, requieren de una mayor demanda habitacional, quieren vivir también con acceso a las ciudades y, por lo tanto, en suelos más consolidados. A eso se suma una mayor demanda por suelo para inversiones.

Esto se da en un contexto de políticas habitacionales que no se actualizaron para responder a una demanda tan creciente y para responder a los cambios en el precio del suelo.

¿Cuáles son las variables socioeconómicas que influyen en este fenómeno?

La primera es la variable económica: la mitad de las familias que llegan a campa-

mentos lo hacen porque perdieron el empleo y no podían seguir pagando el arriendo, o porque les aumentaron el precio del arriendo y ellos mantuvieron o bajaron el salario.

Un segundo factor es el hacinamiento. En períodos de mayor crisis económica, las familias que viven en condiciones de allegamiento tienden a tensionarse aún más. Llega un nuevo hogar a vivir dentro de la misma vivienda, se hace más invivible esa situación y el campamento asoma como una válvula de escape para solucionar estos problemas de urgencia.

Y el tercer factor es la segregación. Estamos viendo un déficit de ciudad. En los años 80 y 90 se construyeron complejos habitacionales de vivienda de baja materialidad, de 38 m², en zonas muy segregadas,

sin acceso a los servicios. Hoy día muchos de esos lugares están tomados por bandas de narcotraficantes y pandillas, con arriendos abusivos que llevan a que las familias tengan una calidad de vida muy tensionada donde sus hijos no pueden salir a jugar a la plaza o a la calle por temor a lo que pueda suceder. Por lo tanto, esas familias también ven en estas otras soluciones de vivienda informal una válvula de escape.

¿Qué influencia tuvo el estallido social en el alza de los campamentos?

En zonas donde se estaba sintiendo esta olla a presión de la población sin acceso a la vivienda, surge en forma posterior al estallido social lo que hemos llamado un estallido habitacional. Es decir, el estallido social no es solamente una problemática de desigualdad, vulnerabilidad y de sentir esa triple A de la exclusión social que está detrás del estallido -angustia, abandono y abuso- que viven muchas familias y que terminan en un agotamiento. Sino que, además, está muy acompañado de una desconfianza en las instituciones como una vía para resolver las problemáticas. Aquellas familias que se pusieron a la fila, que conformaron un comité

de vivienda, juntaron sus ahorros y postularon a un subsidio y que por 15 años consecutivos no recibieron la posibilidad de conseguir una vivienda, se cansaron y ven la situación de empezar a rascarse con sus propias uñas, lo que para muchos significa ir a un campamento.

¿Esto implica un fracaso de las políticas públicas de vivienda?

Yo no le llamo un fracaso, porque resulta que estas políticas públicas pudieron haber servido décadas atrás para responder a un cierto perfil de la población. Sin embargo, esas mismas políticas, si no se actualizan para responder a un nuevo entorno, no pueden dar soluciones adecuadas. Por eso hablo de un agotamiento.

Lo que ha quedado de manifiesto es que la manera en que hoy en día estamos organizando la forma de vivienda se agotó en su capacidad de dar respuesta a la actual demanda habitacional de la población que vive en nuestro país. Por lo tanto, hay que crear nuevas bases para una nueva política habitacional, que es lo que estamos llamando nosotros desde TECHO el “déficit cero”. Es decir, apuntar a construir una hoja de ruta de manera

colaborativa entre actores privados, públicos y sociales para lograr el déficit habitacional cero en Chile.

DÉFICIT CERO

Lograr el “déficit cero”, dice Sebastián Bowen, responde, en realidad, a la reducción de cuatro brechas: financiera, de gestión, de suelo y social. “Creemos que derrotar el déficit habitacional en Chile hoy día es un objetivo tan ambicioso como concreto y factible. Nos debe reunir a todos colaborativamente en una épica común para, de esa manera, tener proyectos como comunidad”, comenta.

¿Cómo se logra el déficit cero?

Al año en Chile destinamos UF 30 millones -US\$ 1.200 millones- para los más vulnerables, lo que permite entregar entre 20.000 y 25.000 soluciones habitacionales. Pero a este ritmo, si el problema o el iceberg son 600.000 familias, no vamos a terminar con el problema ni en 30 años. Eso se hace insostenible. Lo que nosotros tenemos que hacer hoy día es crear un Fondo de Respuesta Habitacional que multiplique por 20 los recursos disponibles para ello. Vale decir, que construyamos un fondo de US\$ 20.000

a US\$ 24 mil millones destinado a resolver el déficit habitacional.

Si sabemos que el problema hoy son 600.000 familias y gastamos todos los años estas UF 30 millones, lo que podemos hacer es comprometer esos recursos futuros para no responder todos los años con un flujo insuficiente, sino que traerlos mediante mecanismos financieros al presente y responder hoy día a ese stock de demanda con un shock de oferta correspondiente a la magnitud del problema que estamos enfrentando.

Eso exigiría gran capacidad de ejecución...

Hoy tenemos una gestión muy centralizada, que permite poca diversidad de soluciones. Algo que ha quedado claro es que la demanda habitacional no solamente creció en su cantidad, sino también en su diversidad. Por lo tanto, planteamos que debe haber una gestión descentralizada y mucho más colaborativa del tema de la vivienda.

A este Fondo de Respuesta Habitacional debieran postular distintas opciones que no respondan a una lógica predefinida del tipo de solución: puede ser arriendo, propiedad, vivienda evolutiva o autoconstrucción asistida. Y, además, que puedan ser planteados



“ESTAMOS enfrentando una crisis de acceso a la vivienda que no es una bomba de tiempo, sino que ya explotó. Por lo tanto, tenemos que ponerle urgencia y enfrentar este fenómeno como una emergencia nacional”.



“LO QUE HA QUEDADO DE
manifiesto es que la manera en que hoy en día estamos organizando la forma de vivienda se agotó en su capacidad de dar respuesta a la actual demanda habitacional de la población que vive en nuestro país”.

por distintos actores como, por ejemplo, un municipio que va a regenerar una zona para dar soluciones a una población allegada.

El tercer déficit es el suelo. Si no tienes suelo no llegas a ningún lugar. Ahí lo que planteamos son los pactos territoriales. Es decir que, entre el Estado central, las autoridades locales, los desarrolladores inmobiliarios y de vivienda en las respectivas regiones y comunas, las familias y este Fondo de Respuesta Habitacional puedan llegar a acuerdos para liberar suelo público o a través de regulaciones, de manera de que pueda estar disponible para soluciones de viviendas sociales.

El cuarto punto es el déficit social. Es muy necesario que estas políticas habitacionales vayan siempre acompañadas de políticas sociales que busquen organizar a las familias, hacerlas participar en el proceso y su posterior convivencia. El principal factor que hace que un barrio o una solución habitacional sea sostenible en el tiempo es el cuidado que las familias van a tener de ella. Y eso pasa por que crean que es una solución adecuada para ellas.

¿Cómo se puede lograr un objetivo tan ambicioso?

En los últimos 40 años en Chile nunca habíamos tenido una crisis habitacional del nivel que estamos teniendo hoy día, con el 10% de los hogares sin acceso a una vivienda. Eso es una emergencia nacional que hay que acoplar con una oportunidad. Nuestra sensación es que esta oportunidad se va a dar durante este 2021 y el 2022. Vamos a estar en plena discusión de un proceso constitucional, que probablemente va a arrojar el derecho a la vivienda como un derecho social y va a venir la pregunta de cómo eso se puede concretar en la práctica. Además, estamos en período electoral, que es una ventana siempre de discusión de propuestas públicas.

También hay que considerar que la vivienda, en momentos de reactivación económica, es un factor bien clave. Por eso, es bastante esperable que existan los recursos dispuestos para ejecutar este tipo de procesos.

En cuarto lugar, en torno a la discusión urbana hay grandes acuerdos que van en esta línea y que debemos ser capaces de

impulsar. Y, por último, estamos poniendo sobre la mesa las propuestas completas con lo que esto se puede solucionar. Estamos mostrando que hay propuestas bastante técnicas, con experiencias comparadas de otros países, metodologías de pactos territoriales o de unidades más descentralizadas de gestión. Todas las soluciones que he mencionado existen en otros lugares.

¿Cómo se hace para no repetir los errores del pasado en política habitacional?

El Fondo de Respuesta Habitacional tiene que ser un fondo que priorice e incentive proyectos que cumplan con ciertos principios para, de esa manera, enfrentar el déficit habitacional y que nos permita también poner la piedra angular de la construcción de ciudades más justas.

En primer lugar, está el principio de la integración social urbana. Los proyectos que promuevan la integración social urbana debieran tener un incentivo dentro del Fondo de Respuesta Habitacional. En segundo lugar, está la participación de las familias para la sostenibilidad de los proyectos y, en tercer lugar, la densificación equilibrada. Hemos visto que hay zonas en nuestras principales ciudades que pueden densificarse y que están bien conectadas a los servicios y que no cuentan con esa posibilidad hoy día. El cuarto aspecto es la construcción sustentable. Este es el momento para que la reactivación no solo sea económica y social, sino que también que sea verde, que nos permita la construcción de viviendas energéticamente más eficientes y con mejores sistemas de aislación.

¿Qué mensaje le enviarías a los socios de la CChC sobre este tema?

Estamos enfrentando una crisis de acceso a la vivienda que no es una bomba de tiempo, sino que ya explotó. Por lo tanto, tenemos que ponerle urgencia y enfrentar este fenómeno como una emergencia nacional. Sin embargo, hoy día tenemos las oportunidades para enfrentarla. La capacidad que existe desde el mundo inmobiliario y de la construcción en Chile es muy grande, con excelentes profesionales e ideas. Tenemos los recursos y, por lo tanto, lo podemos hacer. Este es el momento en que se debe construir un gran acuerdo nacional para, con medidas excepcionales, enfrentar una problemática que también es excepcional, que son estas 600.000 familias que no están teniendo acceso a la vivienda.