



¿CUÁL ES EL PUNTO?
El Problema de la Vivienda Social en Pocas Palabras

WHAT'S THE POINT?
The Problem of Social Housing in a Few Words

Cualquiera de nosotros (una familia de clase media) puede vivir razonablemente bien si la vivienda tiene en torno a los 70 u 80 metros cuadrados.¹ Pero ¿qué pasa si no hay dinero suficiente, ya sea en la forma de ahorro familiar privado o de dinero público, para pagar ese estándar?

Tanto las políticas públicas como el mercado han desarrollado dos estrategias para enfrentarse a la escasez de recursos: alejar y achicar. Cuando no hay dinero suficiente, las viviendas se tienden a construir ahí donde el suelo cuesta poco, en las periferias carentes de servicios, marginadas de las oportunidades que las ciudades concentran (fig. 1) y, por otra parte, la escasez de recursos hace que el tamaño de la vivienda se reduzca hasta llegar a superficies que están entre los 30 y los 40 metros cuadrados (fig. 2).

Frente a la escasez de tamaño, las familias reaccionan ampliando sus viviendas como pueden, en general, a pesar de los diseños y no gracias a ellos, con los consiguientes riesgos estructurales, deterioro urbano y hacinamiento general (figs. 3–4). Frente a la lejanía, no hay mucho que las familias puedan hacer.

Any of us in a middle-class family can live reasonably well in a house of between seventy and eighty square meters.¹ But what if there is not enough money? What if there are insufficient private savings or access to a mortgage or public subsidies to pay for a middle-class standard?

Public policies, and real estate markets as well, have developed two strategies to deal with the scarcity of means: to reduce and to displace. When there is not enough money, housing solutions tend to be built where land costs close to nothing, in underserved peripheries, marginalized from the opportunities that cities concentrate (fig. 1). On the other hand, scarcity of means reduces the size of the housing unit until areas range from thirty to forty square meters (fig. 2).

In order to compensate for the lack of space, people react by expanding their homes—building themselves, however they can, in general despite the unit's design and not thanks to it, with subsequent structural risks, urban deterioration, and general overcrowding (figs. 3–4). There is not much people can do to compensate for the distance and displacement.

1 Esta afirmación se basa en parte en datos duros que se expondrán en detalle en el capítulo de política habitacional. Pero es también fruto del sentido común y sobre todo resultado de lo que usamos sistemáticamente como parámetro de calidad: hacer el ejercicio de preguntarnos a nosotros mismos si viviríamos en las casas que diseñámos.

1 This statement is made based on data that will be presented in the housing policy chapter. But it is also fruit of common sense and mainly of what we systematically use as a parameter to measure quality—the exercise of asking ourselves: would I myself live in this house I am designing?



fig. 1



fig. 2

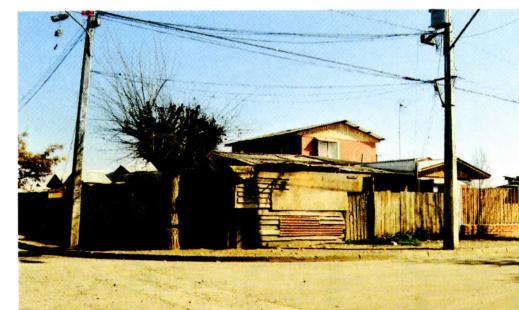


fig. 3

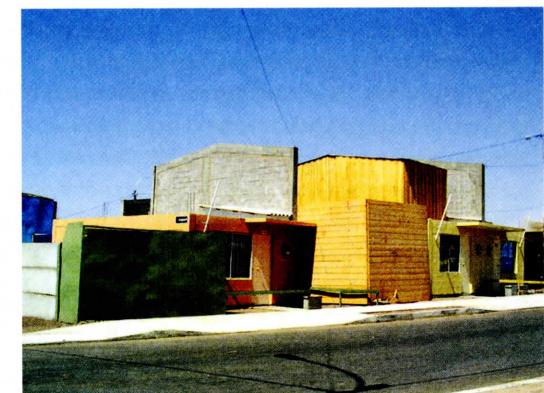
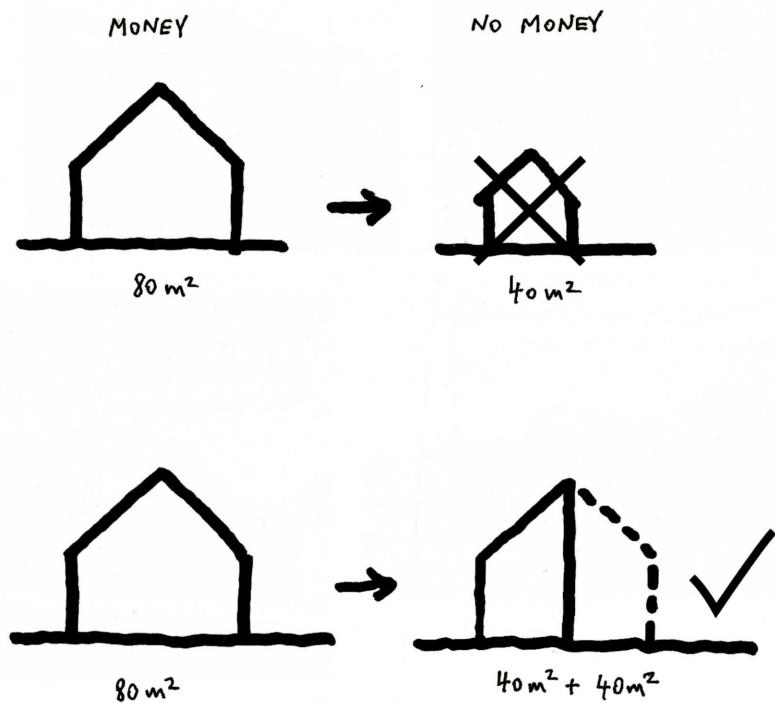


fig. 4



1.1 ½ CASA BUENA ≠ 1 CASA CHICA

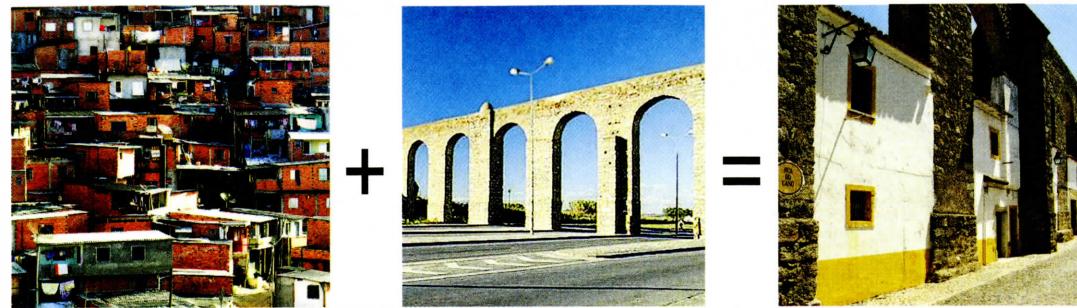
Lo que hicimos en Elemental fue sustituir un lógica reduccionista (achicar) por un principio de síntesis. Dijimos: si el dinero no alcanza para más de 40 metros cuadrados, ¿por qué no consideramos que en vez de una casa chica, éstos pueden ser vistos como la mitad de una casa buena? Cuando el problema se reformula mirando a los 40 metros cuadrados como la mitad de una casa buena, en vez de una casa chica, la pregunta clave es: ¿qué mitad hacemos? Nos pareció que lo más eficiente era hacer aquella mitad de una casa que una familia nunca va a poder lograr por cuenta propia.

Esto no es más que entender que cuando no hay dinero suficiente, una alternativa a achicar, es formular el problema como vivienda progresiva, como vivienda incremental. Bajo ese lente, la autoconstrucción informal puede dejar de ser vista como un problema y empezar a ser considerada como parte de la solución. Las favelas, barriadas, villas miseria, campamentos o como se les quiera llamar a los asentamientos informales, pueden ser vistos como una incapacidad de ciertos sectores de la población para acceder a la vivienda formal; pero ellas también pueden ser vistas como una enorme capacidad de autogestionarse el propio espacio de habitación a pesar de no contar con las herramientas para hacerlo dentro de los mecanismos formales de la sociedad. Se puede considerar a los asentamientos informales como un problema, si se los ve como la consecuencia de no tener suficientes recursos; pero se los podría considerar como parte de la solución si los vemos como lo que se puede hacer a

1.1 HALF A GOOD HOUSE ≠ ONE SMALL HOUSE

At Elemental we replaced the reductive logic with a principle of synthesis. We said: if the money can only pay for around forty square meters, instead of thinking of that size as a small house, why don't we consider it as half of a good one? When the problem is reframed by looking at forty square meters as half of a good house instead of a small one, the key question is: which half do we do? We thought the best thing was to do the half that a family was unlikely to do well on its own.

When there is not enough money, an alternative to reducing (size and quality) is to frame the problem as incremental housing. Under that lens, self-construction can stop being seen as a problem and start being considered as part of the solution. Favelas, slums, squats, and other informal settlements are normally seen as indicative of the incapacity of a population to access formal housing; but they could also be seen as the enormous capacity of the population to provide itself with the dwelling space despite lacking the tools to do so within the formal mechanisms of society. Informal settlements are a problem if we look at them as the consequence of not having enough resources, but they could be a solution if we look at them as what can be done despite not having enough resources. Evidence shows that self-construction actually requires considerable financial and building capacity. The real scarce resource then is not so much money, but coordination: the sum of individual performances, even if each of them is of certain quality, does not necessarily guarantee the collective quality or the common good. An overall view and sense of the whole is therefore necessary to channel



pesar de no tener suficientes recursos. La evidencia muestra que la autoconstrucción requiere de hecho una enorme capacidad financiera y constructiva. Por lo tanto, lo verdaderamente escaso no son los recursos, sino la coordinación: la suma de acciones individuales, incluso de una cierta calidad en sí mismas, no garantizan necesariamente la calidad colectiva ni el bien común. Una visión de conjunto y un sentido de total son por tanto necesarios para canalizar en un sentido y dirección positivos la enorme cantidad de energía individual que la informalidad contiene.

La idea de vivienda progresiva o incremental no es nueva; se planteó a fines de los años sesenta. ¿Qué es lo nuevo entonces? Entender que lo incremental no es simplemente dejar una construcción inacabada y esperar que cada individuo la complete. La incrementalidad debe ser diseñada. Siguiendo el sentido común y la ley del mínimo esfuerzo, hay que anticipar en la forma inicial esa segunda mitad que le permitirá a cada familia alcanzar el estándar de clase media. En Elemental identificamos un conjunto de condiciones de diseño que se hacen cargo de la incrementalidad.

1.2 LA VIVIENDA COMO INVERSIÓN Y NO SÓLO COMO GASTO SOCIAL

Todos nosotros, cuando compramos una casa, esperamos que ella aumente de valor en el tiempo. Por eso la vivienda, casi por definición, es una inversión. Lamentablemente, en vivienda social, esto no ocurre. La vivienda social se parece más a comprar un auto que una casa; cada día que pasa, su valor decrece.

in a positive direction the enormous quantity of individual energy that informality contains.

Incremental housing is not new; it has been around since the late sixties. Then what is new? To understand that incrementality does not mean simply to leave a construction unfinished and wait for each individual to complete it. Incrementality has to be designed. Following common sense and the “minimum effort law,” the initial form has to anticipate how self-construction will allow a family to achieve a middle-class standard. At Elemental we identified a set of design parameters that takes charge of the incremental condition of housing.

1.2 HOUSING AS INVESTMENT AND NOT AS MERE SOCIAL EXPENSE

All of us when buying a house expect its value to increase over time. That is why a house, almost by definition, is an investment. Unfortunately, that doesn't happen in social housing. Social housing is closer to buying a car than to buying a house: every day that goes by, its value decreases.

To understand this is very important given that a housing subsidy may be by far the largest amount of aid a poor family will ever receive from the state. And they might receive it only once in their lifetimes. If those who receive a subsidy become

El problema de la vivienda en el mundo se podrá resolver en la medida podamos sumar las políticas públicas coordinadas top-down y la enorme energía individual de la autoconstrucción bottom-up.

The housing problem in the world will only be solved if we are able to combine top-down public policies with bottom-up self-construction capacity.

Esto es muy importante porque el subsidio de vivienda es la ayuda más importante que una familia recibe en toda su vida (y por una única vez) de parte del Estado. Si quienes reciben un subsidio habitacional se transforman en propietarios de la vivienda,² como es el caso de Chile, sería deseable que el traspaso más importante de fondos públicos al patrimonio familiar, se comportase como un capital capaz de valorizarse en el tiempo. La vivienda entonces, podría ser usada como una herramienta para pedir un crédito que le permita a una familia empezar un pequeño negocio, acceder a una mejor educación o simplemente entrar al mercado normal de la movilidad habitacional. Si ello ocurriese, y la vivienda se comportase como una inversión más que como un gasto social, entonces estaríamos hablando de una herramienta para superar la pobreza y no sólo de un techo para proteger de la intemperie.

Este aumento de valor no es sólo algo deseable en sí mismo, sea por razones económicas o de eficiencia en el uso de los siempre escasos recursos públicos; es también el reflejo de una mejoría en la calidad de vida. La valorización de una propiedad refleja entre otras cosas, que una familia ha podido invertir en ella, ampliéndola, mejorándola, y que ha podido por tanto destinar recursos que están más allá de la propia subsistencia. Dada la influencia de la localización en el aumento de valor de una propiedad, la plusvalía también refleja que probablemente la vivienda se haya emplazado en un barrio bien localizado, más seguro, probablemente con

owners of their units,² as is the case in Chile, it would be desirable that the biggest transfer of public money into a family asset could behave as capital that is able to gain value over time. Housing could then be used as a tool to ask for a loan that allows a family to start a small business, get access to better education for the children, or simply to enter the market of social mobility. If housing behaves as an investment and not just as a social expense, then we would be using housing as a tool to overcome poverty and not just as shelter against the environment.

Value appreciation is not only something desirable in itself, be it for economic reasons or for the efficient use of always scarce public resources; it also reflects an improvement in the quality of life. Appreciation in the value of a property reflects, among other things, that a family has been able to spend money on their house, expanding and improving it, and that it has therefore been able to allocate resources beyond its own mere survival. Given the huge impact of location on value appreciation, value gain also reflects that the house was very likely placed in a well-served, safer neighborhood, with better access to services and less distant from work and study, and as

² La tesis del economista peruano Hernando de Soto planteada en el libro *El Misterio del Capital* (Nueva York, 2000), pp. 5-6, es que la clave para que una casa en un asentamiento informal (activo) pueda tener una vida paralela como capital, es el acceso a la tenencia formal del suelo. En ese sentido, una política orientada a la propiedad, tiene potencialmente no sólo la posibilidad de dotar de condiciones de vida digna a una familia, sino de transformarse en un mecanismo económico de superación de la pobreza.

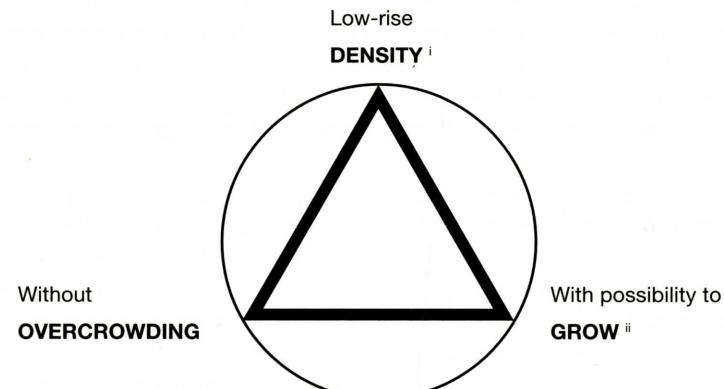
² Peruvian economist Hernando de Soto's thesis, stated in the book *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else* (New York, 2000), pp. 5-6, is that the key for a house in an informal settlement (asset) to be able to have a parallel life as capital is the access to formal ownership of land. In that sense, a property-oriented policy has the potential not only to provide decent living conditions to a family, but also to become an economical mechanism to overcome poverty.

La densidad en altura no es una alternativa; la baja altura sí densidad tampoco.

High-rises to achieve density are not an alternative; neither is low-rise without density.



SOCIAL HOUSING has to solve the following QUESTION



LA VIVIENDA SOCIAL debe resolver la siguiente ECUACION

X = DENSIDAD i + **HACINAMIENTO** + **CRECER** ii
en baja altura

- i. Para pagar suelo bien localizado 450 Inhab/há a 900 inhab/há
- ii. Desde 40m² iniciales a 80 m² por vivienda

- i. To pay for well-located land, 450 to 900 inhabitants/hectare
- ii. From initial forty square meters per house to eighty square meters per expanded house

mejor acceso a servicios, quizás a menor distancia del trabajo y del estudio, y por lo mismo con menor cantidad de tiempo empleado en transportarse. La valorización de una propiedad es la manera más directa de medir el estándar de calidad de la vivienda; de hecho, aumento de valor es una redefinición de la noción misma de calidad, convencionalmente asociada a tamaño o a solidez.

Una de las primeras cosas que se debe hacer, es sustituir la lógica de construir las viviendas ahí donde el suelo cuesta poco (alejar) por una lógica que permita insertar las viviendas dentro de la red de oportunidades que las ciudades concentran. Además, hay que lograr el aumento de valor de las unidades, sabiendo que una parte de ellas va ser construida por la propia gente.

Por lo tanto, se podría decir que para enfrentar el problema de la vivienda social habría que resolver la siguiente ecuación: Densidad suficientemente alta (que permita pagar suelos caros, bien localizados), en baja altura (eliminando los espacios colectivos como pasillos o ascensores que no pueden ser mantenidos), sin hacinamiento y con posibilidad de crecimiento (que permita a cada familia alcanzar incrementalmente en el tiempo, un estándar de clase media). En Elemental identificamos un conjunto de condiciones de diseño que resuelven esta ecuación.

a consequence with less time spent on transportation. Value appreciation is the most direct way to measure the quality of housing; value appreciation is in fact a redefinition of the notion of quality, conventionally associated with size and material solidity.

One of the main and more urgent challenges in social housing is to replace the logic of building where land costs little (displacement) with a logic that allows housing to be inserted within the network of opportunities that cities concentrate. In addition, value gain has to be achieved knowing that people themselves will build a significant part of their homes.

So it could be said that in order to face the problem of social housing, the following equation will need to be solved: low-rise, sufficiently dense projects without overcrowding and with the possibility to grow. Low-rise is necessary to eliminate common areas like halls and elevators that cannot be maintained and may as a consequence cause deterioration and value loss; density is necessary to pay for expensive, well-located land. The possibility to grow is necessary to allow a family to achieve a middle-class standard over time. At Elemental we identified a set of design parameters that solve this equation.