

Después de Costa Rica, Chile es el destino más atractivo para la población migrante en América Latina, sostiene Raimundo Undurraga, académico de Ingeniería Industrial de la U. de Chile y director del Núcleo Milenio Migra. Avala su afirmación subrayando que desde 2010 en adelante se ha registrado el ingreso regular de alrededor de 3 millones de extranjeros, quienes pasaron de representar un 2% de la población a inicios de la década previa, a cerca de un 10% en la actualidad. Un *stock* migratorio de esta magnitud es esperable que se traduzca en un impacto en la demanda que afecte el equilibrio de múltiples mercados, especialmente de bienes básicos como la vivienda, dice el académico.

Desde el Núcleo Milenio Migra, Undurraga, junto a Marco González-Navarro (UC Berkeley), realizaron un estudio para analizar el efecto causal que ha tenido la inmigración sobre la evolución de los precios de arriendos formales y sus consecuencias en el mercado informal de viviendas. Los campamentos o asentamientos precarios de 8 o más hogares, que habitan en terrenos con posesión irregular, carecen de acceso, al menos, a uno de los tres servicios básicos: electricidad, agua potable y sistemas de alcantarillado. Los autores construyeron el primer panel sistemático de seguimiento de los campamentos, combinando información de catastros de Mívu y Techo, con algoritmos visuales que permiten un seguimiento espacial a la creación, expansión y desaparición de campamentos en un horizonte de más de 20 años en el territorio nacional.

—¿Cuál ha sido el efecto de la inmigración en el crecimiento de barrios marginales o campamentos?

“Si uno toma el decenio 2011-2021, el número de campamentos en Chile creció de alrededor de 650 a más de 900, algo así como un campamento adicional promedio por municipio urbano. En ese período, el promedio de ingresos regulares de extranjeros es de 11.000 personas por municipio (el ingreso por fronteras irregulares es menor al 2% en el período analizado).

El estudio muestra que la inmigración por sí sola explica el 100% del aumento en el número de campamentos; esto no equivale a decir que el 100% de

Raimundo Undurraga, académico de Ingeniería Industrial de la Universidad de Chile:

# “El déficit habitacional es un *iceberg* que tiene una gran base que no se ve y una punta que son los campamentos”

A partir de un estudio del Núcleo Milenio Migra, que dirige, se evaluó el impacto del *shock* migratorio en Chile. Alzas en los precios de arriendos de las viviendas ha elevado el número de campamentos en las grandes urbes, donde 60% del crecimiento de la población que ahí habita se explica por la llegada de hogares de inmigrantes y el resto, por chilenos.



cialmente a las oportunidades laborales y económicas que ofrecen las ciudades.

Lo complejo del problema es que la demanda por habitar esos territorios es hoy, no en 10 años más. Esas oportunidades están concentradas donde hay mercados laborales más activos, en zonas céntricas donde hay empleo y posibilidades de emprendimiento. La demanda por vivir cerca de esas zonas para acceder a mejores oportunidades es tan alta, que los precios de los arriendos y las viviendas llegan a niveles insostenibles. Ese grupo, que busca incansablemente aproximarse territorialmente, constituye una buena parte de los hogares en situación de déficit habitacional y demanda una oferta bien localizada que ha costado coordinar desde el nivel central”.

—¿Cómo abordar ese déficit habitacional para chilenos e inmigrantes?

“El déficit habitacional alcanza hoy a alrededor de 640.000 viviendas/hogares. No es claro qué proporción es atribuible a población migrante versus población nacional. Tampoco es obvio cómo distribuir los instrumentos de política habitacional entre ambos tipos de población, pues sus horizontes y expectativas de inversión en vivienda pueden ser diferentes. Lo más importante es pensar el déficit habitacional como un problema dinámico de *stock* y flujos. La migración llegó para quedarse y sus efectos en los precios

■ “No podemos prescindir del aporte del sector inmobiliario: sin proyectos rentables para el sector privado, no hay mercado”

—¿Qué rol ve para el Estado y el sector privado?

“La demanda por vivienda no va a cesar, tampoco la preferencia por vivir bien localizado. Lo que puede cambiar es la oferta, y eso requiere alinear bien los incentivos, con un Estado fuerte, con *enforcement* suficiente para planificar y coordinar ese mercado. ¿Cuánto del alto costo del acceso a la vivienda por parte de grupos vulnerables se explica por un mercado donde las inmobiliarias compran a bajo precio los terrenos bien localizados, para que luego el Estado los compre a precios más altos, subsidiando además la construcción de viviendas sociales en esos terrenos? ¿Cuánto menor sería el costo si el Estado llegara



los hogares que habitan estos nuevos campamentos sean todos migrantes, ya que el mismo estudio indica que el mecanismo subyacente es un cambio en precios de arriendos y adquisición de viviendas que afecta tanto a migrantes como a chilenos, y no las preferencias de los migrantes por localizarse en campamentos. De hecho, un 60% del crecimiento de la población que habita en campamentos es debido a hogares migrantes que llegan a vivir ahí, y el 40% restante son hogares chilenos”.

### **El impacto del déficit en el valor de los arriendos**

—¿En cuánto han subido los precios de los arriendos y cómo influye la escasez de superficie para construir?

“Los precios reales de los arriendos aumentaron casi un 10% producto del *shock* migratorio, lo que tuvo consecuencias en el bolsillo de los hogares más vulnerables, tanto chilenos como extranjeros, moti-

vando a algunos a optar por la vivienda informal que ofrecen los campamentos. En el estudio no hay indicios de que el aumento de los campamentos se deba a que los migrantes ‘importan’ pobreza desde sus países de origen. De hecho, mostramos que el impacto causal de la inmigración sobre el empleo e ingresos promedio de la comuna es nulo, y las tasas de pobreza comunales no varían producto de la inmigración, reforzando la evidencia de que el mecanismo subyacente es un cambio en precios en el mercado formal de vivienda y no preferencias o características de la población migrante.

Un hallazgo importante es que el impacto de la inmigración sobre la oferta de vivienda es desigual en términos espaciales. Producto de la inmigración, el sector inmobiliario aumentó significativamente la oferta de viviendas, pero solo donde había mayor rentabilidad. Es decir, en la construcción de viviendas de alta calidad, en su mayoría localiza-

das en comunas urbanas más ricas. Por el contrario, la oferta de viviendas en comunas más desventajadas no creció. El aumento en los precios de los arriendos se observa principalmente en comunas más pobres, precisamente ahí donde la oferta no reaccionó a la mayor demanda derivada de la inmigración”.

### **El impacto en hogares chilenos e inmigrantes**

—¿Qué ventaja pueden dar los campamentos?

“Nadie, ni inmigrantes ni chilenos, anhela vivir en un campamento cuyas condiciones de habitabilidad son muy precarias. Desde que llegan a Chile, los migrantes demoran tres años en llegar a habitar en un campamento y, para la gran mayoría, los aumentos exorbitantes de los arriendos los llevó a buscar esa alternativa. Lo que hay es un instinto de sobrevivencia al intentar aproximarse espa-

en el mercado de viviendas no se van a detener. El déficit habitacional es un *iceberg* que tiene una gran base que no se ve y una punta que son los campamentos.

La solución requiere instrumentos de política a ambos lados del *iceberg*, arriba y abajo, y todo desde un paraguas clave que es una planificación urbana que alguien tiene que dirigir. El Minsu cuenta con programas valiosos de urbanización de campamentos y subsidio a la demanda de viviendas sociales, los que pueden ser súper útiles y urgentes para atender las necesidades de vivienda del *stock* de hogares que hoy viven en campamentos. Pero en equilibrio, no sirven para reducir el flujo de creación de los nuevos campamentos que se crearán mañana. Requerimos pensar en políticas que atiendan las variables de flujo; esto es, que en equilibrio haya una oferta habitacional que garantice un precio de equilibrio que sea asequible a sectores vulnerables y así evitar que decidan ir a vivir a un campamento”.

antes que los privados a esos terrenos?

No podemos prescindir del aporte del sector inmobiliario: sin proyectos rentables para el sector privado, no hay mercado, y ahí perdemos todos. Pero hay que poner los incentivos correctos. Requerimos un Estado que se anticipe a la compra de terrenos bien localizados; que coordine esfuerzos de donación de terrenos públicos por parte de municipios, Bienes Nacionales, FF.AA. y otras instituciones estatales, y que sea capaz de armar acuerdos tripartitos entre el Gobierno, las inmobiliarias y los bancos. Acuerdos que garanticen un financiamiento sostenible de la oferta. Llevarlo a la práctica es otra historia. Pero esperaríamos que al menos haya consenso en que una política de subsidio a la demanda de vivienda formal no es capaz de cubrir por sí sola todo el déficit. Se requiere potenciar la implementación de instrumentos alternativos, y aquí es fundamental el tema de subsidios al arriendo de vivienda formal”.