

Reinventando el modelo de vivienda

Por: Luisa Agudelo (Miembro de Dirección de Vivienda y Territorio)

Con la activación del sector inmobiliario y la asignación de nuevos subsidios para vivienda crece la necesidad por reinventar el modelo de vivienda actual. Es sin duda un tema fundamental que corre el riesgo de quedarse en el olvido una vez se superen los estragos de la pandemia causada por el Covid-19. Viral cities (Ciudades Virales), una columna de Thomas Fisher del año 2010 expuso la necesidad de reinventar el modelo de vivienda y crear “Landscapes of Quarantine” (Paisajes de Cuarentena) para hacer frente a las crisis por la pandemia del H1N1 que cobró más de 284 mil vidas entre los años 2009 y 2010. Pero lo más paradójico resulta cuando se lee el último párrafo de esta interesante columna que dice a modo de reflexión:

“Esto nos pone en una especie de carrera: ¿qué virus se incrustará? ¿Será el meme conceptual de las “ciudades virales” lo que nos impulse a repensar nuestras actividades diarias y nuestras responsabilidades con los demás? ¿O será el gen virulento en algún virus real para el que no tenemos cura que llega sigilosamente a través de un pasajero de una aerolínea infectada y que se propaga más rápido de lo que podemos reaccionar? Esperemos que sea lo primero y no lo último, aunque la historia de las ciudades sugiere lo contrario. Pero tal vez esta vez, seremos diferentes. Si tomamos en serio la amenaza actual y no la descartamos como una posibilidad demasiado remota de preocupación, podemos vencer las probabilidades y evitar lo peor de las pandemias que se nos presentan. ¿Qué apuestas harías?”

Hoy con más de 397 mil muertes a cuestas, al menos hay que reconocer que estas preguntas fueron puestas y olvidadas en la mesa y que 10 años después vuelven para recobrar todo el sentido que perdieron. Retomar estas preguntas es una necesidad fundamental para aumentar las posibilidades de sobrevivir a una pandemia.

¿Qué apuestas harías? ¿Qué ideas pueden ayudar a cambiar el modelo de vivienda urbana y rural durante y después de la crisis causada por el Covid-19? Ideas que están encaminadas a dar soluciones a la crisis presente y futura o que por lo menos, sirvan de reflexión. Para adentrarse en el tema de la vivienda en el contexto colombiano, será importante esclarecer el nivel del problema actual y el modelo que intenta corregirlo. Los retos que plantea el COVID-19 y la propuesta de algunas ideas entorno a lo que podría denominarse la versión 2.0 de la vivienda urbana y la vivienda rural que le permitan a los agentes interesados actuar dándole frente a la crisis en el sector inmobiliario.

Esta crisis representa una oportunidad para pensar nuevos modelos de negocio y activar nuevas sinergias colaborativas en torno al mercado de la vivienda futura, pero será necesario más interconexión personal y apoyo institucional con el cual los ciudadanos puedan seguir siendo productivos durante y después de la crisis.



La vivienda en el contexto colombiano

Colombia hoy tiene un grado de urbanización que supera el 78%, es decir, de los 48 millones de habitantes, 37 millones se concentran en el suelo urbano y los 11 millones restantes están ubicados en suelo rural. Censo Nacional de Población y Vivienda CNPV, DANE, 2018.

El índice de necesidades básicas insatisfechas, NBI permite identificar si las necesidades básicas de la población se encuentran cubiertas o no, tanto en la población urbana como en la población rural. A partir de este índice se puede identificar el nivel de pobreza y a qué componentes se encuentra principalmente asociada; componente de la vivienda, componente de servicios básicos, componente de hacinamiento, componente de inasistencia escolar y componente de dependencia económica son las variables que miden el índice de NBI.

El porcentaje de personas con necesidades básicas insatisfechas en Colombia según el censo del año 2018 fue de un 14,13%. En las cabeceras urbanas el índice de NBI es de 9,42% asociado principalmente al componente de la vivienda seguido del componente de hacinamiento y la dependencia económica. En el suelo rural el índice de NBI es de 30,22% asociado principalmente al componente de la vivienda seguido del componente de dependencia económica y del componente de hacinamiento. Censo Nacional de Población y Vivienda CNPV, DANE, 2018.

El comportamiento del índice de NBI en suelo rural varía del índice de NBI en suelo urbano, mientras el componente de hacinamiento es menor, el componente de dependencia económica es mayor que en el suelo urbano. Si bien el índice de NBI es más agudo en el suelo rural, hay un común denominador entre ambos y es el componente de la vivienda como la variable que más puntos porcentuales aporta al peso total del indicador.

La proporción de personas en condición de miseria es del 10,51% en suelo rural y de 1,76% en las cabeceras urbanas. Censo Nacional de Población y Vivienda CNPV, DANE, 2018. Con este dato, la vulnerabilidad en suelo rural es mayor que en suelo urbano y con la crisis generada por el Covid-19 el grado de urbanización probablemente tienda a disminuir, la población tienda a migrar nuevamente al campo y el índice de miseria y de pobreza tienda a incrementar. En términos absolutos migrar al campo no sería el problema. El problema mayor estaría asociado a que el campo no está preparado para albergar más población, y las políticas de vivienda de interés social rural, no son suficientes para suplir una nueva demanda que está asociada a la dificultad para incorporarse al sector crediticio de personas que han perdido sus empleos, entre otras consecuencias asociadas a la emergencia.



El problema de la vivienda social

El modelo de vivienda social en Colombia se sustenta en un sistema económico hipotecario que fomenta la propiedad y la tenencia. La vivienda social la construye el sector privado conforme a los proyectos y políticas del suelo y a la demanda del mercado. El estado se encarga de generar la oferta de los servicios públicos para su funcionamiento y los subsidios para su adquisición.

La vivienda social tiene reglamentada las dimensiones mínimas según su modalidad, los valores totales según su modalidad y topes máximos de subsidios según su ubicación en el territorio nacional y su modalidad ya sea VIS (Vivienda de Interés Social), VIP (Vivienda de Interés Prioritario) o VISR (Vivienda de Interés Social Rural). Los subsidios del estado pueden ir desde 20 hasta 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes según corresponda.

La actuación del estado se establece mediante el desarrollo de tres instrumentos financieros principales: 1. La reducción de los costos de financiación para la adquisición de vivienda (subsidio a la tasa de interés y garantías), 2. Mediante la combinación de aporte (liquidez o ahorros) más financiación (crédito o deuda) o, 3. Mediante el subsidio total de la vivienda. Estos subsidios pueden ser destinados para la compra de vivienda nueva, vivienda usada o arrendamiento, así como para la construcción en sitio propio o mejoramiento integral o estructural de la misma.

El esquema funciona, pero este deberá ser corregido y ampliado teniendo en cuenta que el déficit habitacional en Colombia todavía supera el 30%, que el índice de NBI está principalmente relacionado con el componente de vivienda, que la accesibilidad a la vivienda para la población con NBI es prácticamente nula y que la crisis del Covid-19 agudizará todos los escenarios anteriores.

Sumado a lo anterior, los programas de vivienda VIS, VIP, y VISR, tienen algunas características que no juegan a favor como lo son: las altas tasas de interés, el uso de materiales de alto costo, el largo tiempo de ejecución y adjudicación, y la producción de vivienda anti-productiva, bioclimáticamente ineficiente y aislada. Para corregir estos puntos, será necesario darle paso a proyectos de vivienda más incluyentes, a promotores y constructores más disruptivos que tengan una capacidad de gestión mucho más interdisciplinaria que logren impactar positivamente en las comunidades.

La calidad de la vivienda no necesariamente está ligada a los costos. Un local comercial incorporado no siempre es una vivienda productiva ni una vivienda a las afueras de la ciudad representa una vivienda sostenible. La generación de vivienda tiene que dejar de ser la mera reproducción a escala de una máquina para vivir y convertirse en un elemento urbano cada día más resiliente.

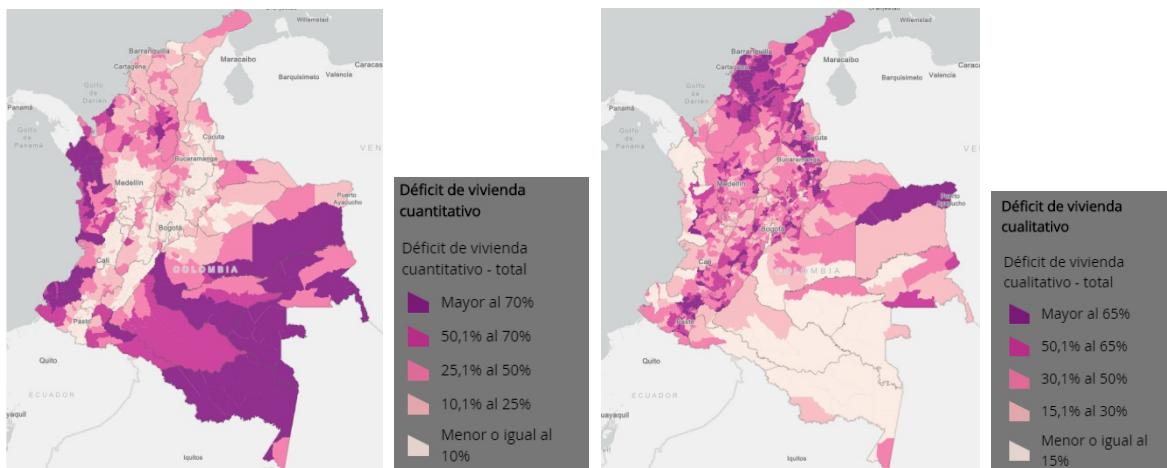
Proponemos darle paso a un modelo que garantice el acceso a la vivienda en múltiples formas generando terceras alternativas. Un modelo más ajustado a las necesidades de las comunidades, a las necesidades que planteó la pandemia y que plantearán los nuevos retos que seguiremos enfrentando.

El problema de la vivienda trasciende el tema técnico

Colombia tiene un total de 13.480.729 viviendas y 14.243.223 hogares con una conformación familiar promedio de 3 personas por hogar. Sobre el número de hogares se calcula el déficit habitacional que al año 2018 se enmarcó en un 36,6%, compuesto por, 9,8% de déficit cuantitativo y 26,8% de déficit cualitativo. Censo Nacional de Población y Vivienda CNPV, DANE, 2018.

El déficit habitacional total en las cabeceras urbanas es de 24,8% y en los centros rurales es de 81%. El panorama en el sector rural es gravísimo en términos de cantidad mientras en las ciudades el tema de la calidad es primordial tal como se evidencia en el siguiente comparativo:

Déficit Cuantitativo vs Déficit Cualitativo en el territorio nacional Colombiano



Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda CNPV, DANE, 2018.

Si bien el problema de la vivienda en Colombia es tanto un déficit cuantitativo como cualitativo, con un escenario económico poco prometedor, estos no solo se podrán superar construyendo más unidades de vivienda o recualificándolas de la manera tradicional. El problema deberá abordarse paralelamente desde otros puntos que alienten el acceso a la vivienda, lo que posiblemente implique un cambio de paradigma



social y económico, un cambio en la forma en cómo se relacionan los ciudadanos y en definitiva un cambio en la forma de vida.

Las ideas expuestas a continuación, dependen de un contexto y una serie de agentes dispuestos al cambio. Estas proponen corregir el modelo de vivienda urbana y rural actual entendiendo que la crisis debe servir para construir un hábitat más resiliente, es decir, que facilite la adaptación a los nuevos cambios para superarlos.

Una Versión 2.0 de la Vivienda Urbana

+Vecindarios de usos mixtos y tejido social incorporado

Las ciudades se han visto inhabitadas, calles y plazas, parques y aeropuertos están vacíos, mientras la vivienda como hábitat fundamental se ha tornado el más importante elemento urbano. Pequeños apartamentos, casas viejas, grandes fincas, albergues y hasta oficinas han sido los espacios de confinamiento para miles de ciudadanos. Cualquiera que sea su prototipo, las miradas del confinamiento no apuntan a la calle ni al parque, sino a lo que sucede en el espacio común de los núcleos habitacionales, muchos ya por fin conocen sus vecinos, saben cuántos son y quienes los conforman, saben si les gusta hacer deporte, tocar música o pintar. Nunca el patio de atrás se había vuelto tan importante para recuperar el sentido de barrio y comunidad.

La crisis muestra la importancia que podría tener un creciente sentido de comunidad y un carácter de vecindario de las unidades de vivienda. La manzana se tornará un núcleo urbano importante para poder socializar y apoyarse los unos a otros en épocas de crisis.

+Derechos de superficie

El reto de la vivienda hoy y después de la crisis del Covid-19 será fomentar la gestión comunitaria de los inmuebles, garantizar el acceso a una vivienda ajustada a las necesidades, con más opciones de ubicación, más tipos de vivienda, constructivamente más sostenibles, más productivas, viviendas comunitarias y de usos mixtos, e incluso pensar en la titularidad pública del suelo como un derecho de superficie para los más vulnerables.

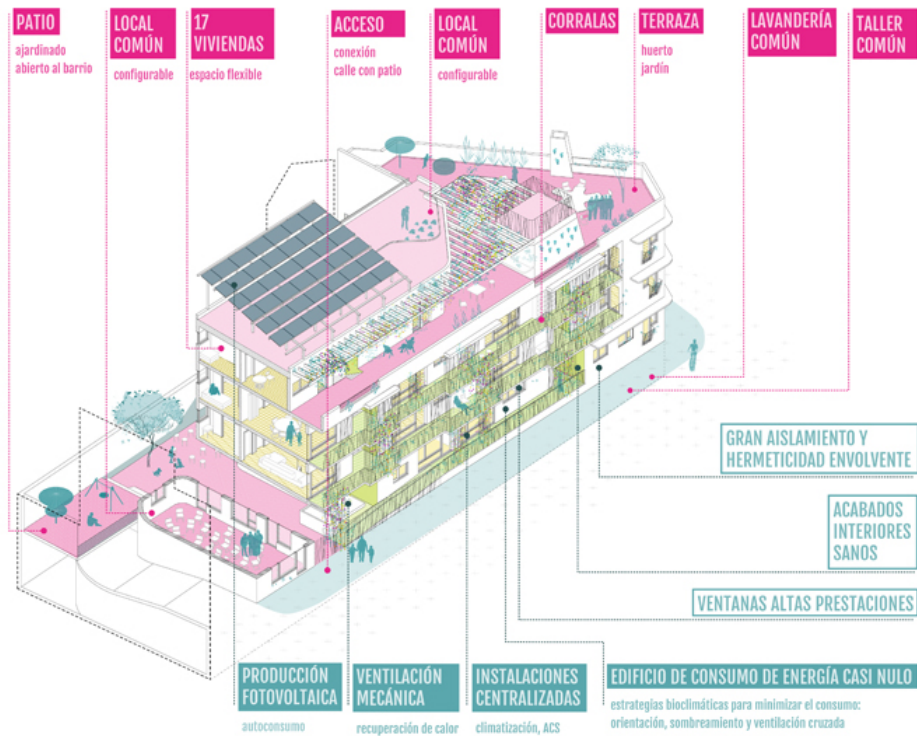
+Covivienda

La covivienda es un espacio común compartido por un número de personas, puede entenderse como grupos de apartamentos o habitaciones donde se fomentan los arriendos gradientes de los espacios más íntimos y la oportunidad de tener

habitaciones disponibles para arrendar, ventajas dadas en costo, horarios y tiempos de uso. Esta estrategia podría aumentar la posibilidad del acceso a la vivienda para más personas y familias.



ALCENTRO

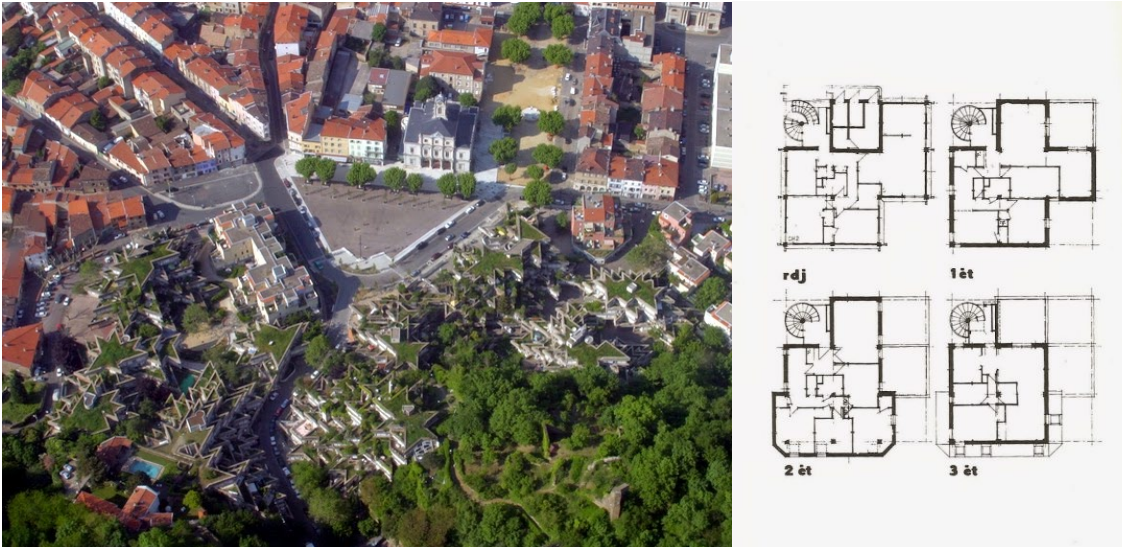


Vivienda Social en Derecho de Uso,
Fuente: Entrepacios

+Verde +densidad +amenidades

Para fortalecer los lazos de comunidad en elementos de gran densidad habitacional como edificios se puede apuntar a balcones unificados, primeros y últimos pisos comunes en donde se tengan espacios para el bienestar y el teletrabajo. La densidad

habitacional juega a favor de las pandemias teniendo en cuenta que facilita el acceso de los habitantes a todos los servicios básicos fundamentales, incluidos los equipamientos hospitalarios, sin embargo, el verde, la ventilación e iluminación deben ser una prioridad para estas nuevas unidades habitacionales en altura.



Cité des Étoiles, Francia, 1974, Jean Renaudie
Fuente: Hidden Architecture

+Reciclaje inmobiliario

Hoy presenciamos un duro golpe para el mercado inmobiliario destinado a las oficinas. Cuando las viviendas incluyan espacios para el bienestar y el trabajo en casa, estas oficinas deberán adaptarse y mutar conforme a las necesidades de la población, este puede ser un producto inmobiliario innovador y de grandes ventajas comparativas al transformarse.



Gasometers



Reconversión



Adaptación



Vivienda nueva Mix de vivienda



Salas de música



Sala de cine



Espacios comunes

Edificios Transformados
Fuente: Contexto Urbano

+Inclusión

Para incrementar la accesibilidad de todas las bases sociales a la vivienda, la mezcla de diferentes niveles económicos dentro de un mismo edificio mejoraría los niveles de acceso a la vivienda, sobre todo a la vivienda central, mejor ubicada y mejor conectada.

Una Versión 2.0 de la Vivienda Rural

+Vivienda flexible

La vivienda flexible facilitará el acceso a familias de diversas composiciones, desde 1 hasta 5 o más integrantes por hogar. Estas viviendas flexibles parten de un prototipo que puede ser replicable pero que crece o decrece y se transforma según las necesidades de cada familia. El diseño arquitectónico de estas viviendas es el reto, espacios modulares que puedan adaptarse de manera fácil flexibilizando el tamaño, el uso e incluso la temporalidad de los mismos. Una variabilidad que también esté ligada a la capacidad económica de la familia.





ALCENTRO

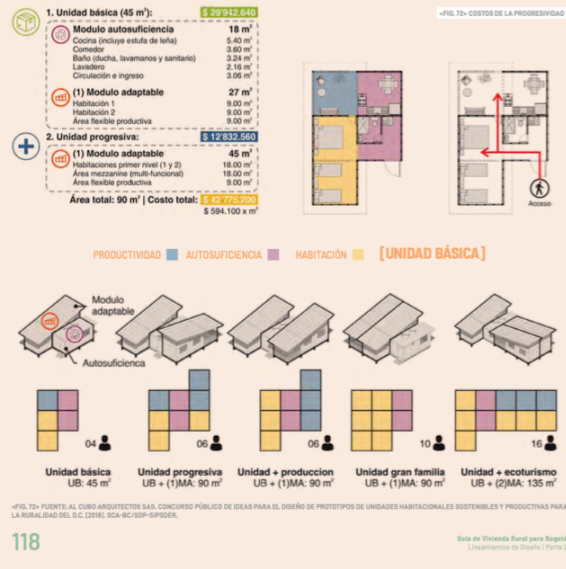
[B4.5]

COSTOS DE LA PROGRESIVIDAD

En función del presupuesto y de las necesidades iniciales, el módulo básico de vivienda deberá estar conformado, como mínimo, por un baño con un sistema sanitario bien construido, una cocina y al menos un dormitorio. Este módulo básico debe entenderse como tal, y su estructura portante y sus redes deben

estar concebidas entendiendo que en el futuro, probablemente, habrá más demanda de espacios. A medida que la casa vaya creciendo, su esqueleto y su sistema nervioso deberán poder resistir y adaptarse fácilmente a los cambios. El factor económico es un punto crítico en el desarrollo de las viviendas rurales y

sus posteriores modificaciones, por eso es recomendable utilizar un sistema modular que sea acorde a las necesidades de cada grupo familiar y que, además, sea adaptable a la construcción existente y a su contexto, sin necesidad de obras complementarias que impliquen gastos adicionales excesivos.

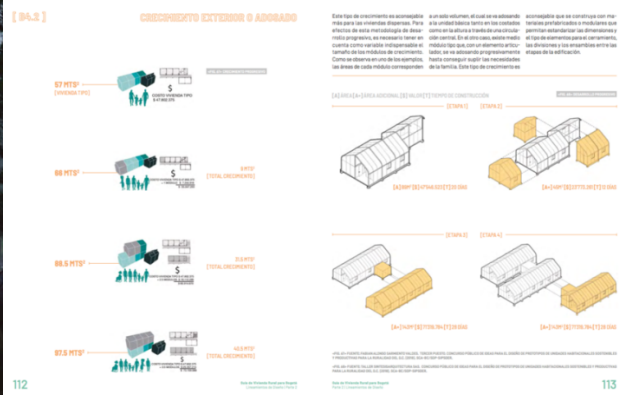


Concurso Público de Ideas para el diseño de prototipos de Unidades habitacionales sostenibles y productivas para la ruralidad del D.C. 2018. Fuente: Taller Síntesis Arquitectura SAS

+Vivienda productiva

La crisis estará afectando de sobremanera a la población rural, por lo tanto las nuevas viviendas rurales deberán estar asociadas a programas y proyectos ligados a encadenamientos productivos y no a programas únicamente asociados a la construcción y adjudicación. La vivienda rural deberá fomentar un modo de vida autosuficiente y auto-sostenible, donde haya mayor conectividad con la naturaleza y un uso sostenible de los recursos.

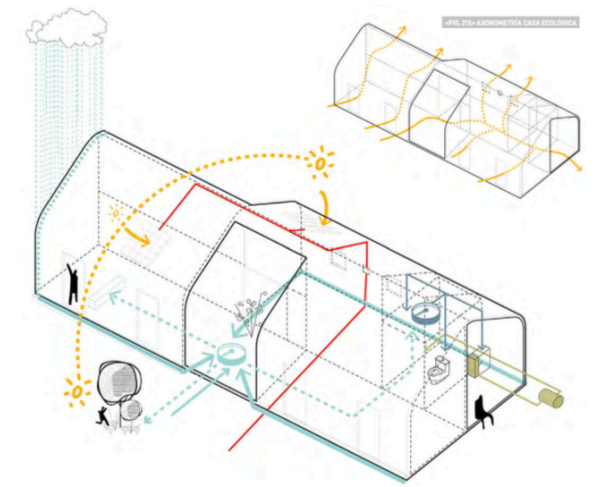




Concurso Público de Ideas para el diseño de prototipos de Unidades habitacionales sostenibles y productivas para la ruralidad del D.C. 2018. Fuente: Taller Síntesis Arquitectura SAS

+Autoregeneración

En el sector rural las viviendas necesitan apoyarse en programas con miras a la autoregeneración, donde se incentive a través del modelo de financiamiento de vivienda social rural el uso de materiales sostenibles, una arquitectura bioclimáticamente más eficiente y mayor autosuficiencia energética a través del uso de energías renovables, mecanismos alternativos para la potabilización del agua y para el confort térmico de la vivienda.



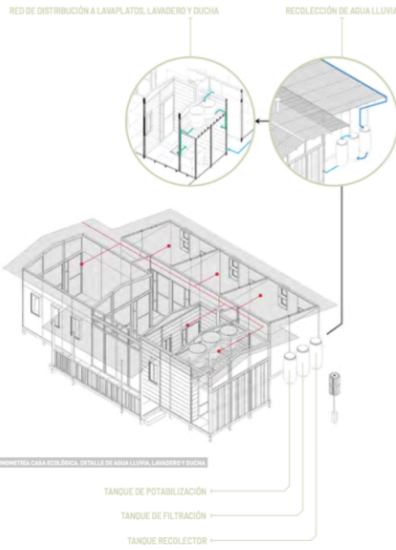


ALCENTRO

[ELS]

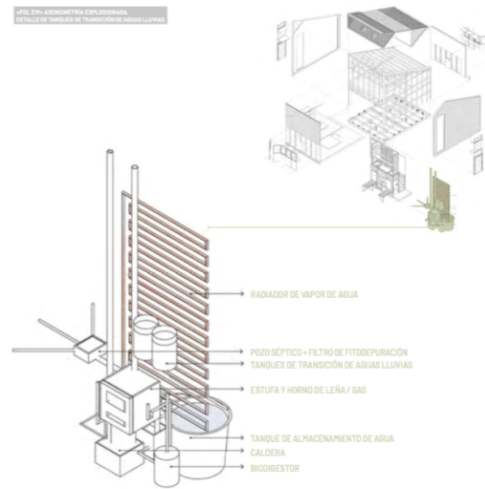
POTABILIZACIÓN DEL AGUA

Ahora bien, solo en los casos de hogares que habiten en viviendas dispersas sin fácil acceso al agua potable por vía del acueducto público o veredal, se sugiere usar alternativas de recolección de aguas lluvias para el consumo humano, siempre que se realice el tratamiento adecuado para su potabilización.



244

Uso de Vivienda Rural para Regar - Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano 2



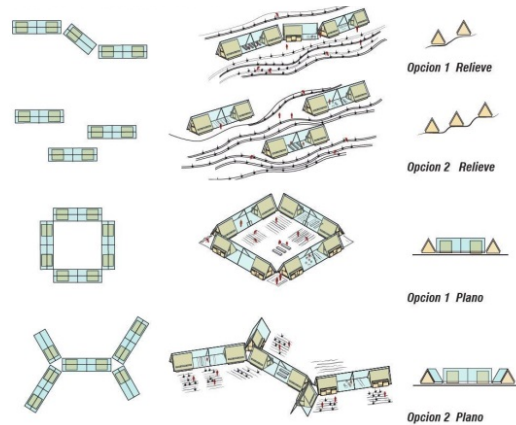
Uso de Vivienda Rural para Regar - Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano 2

245

Concurso Público de Ideas para el diseño de prototipos de Unidades habitacionales sostenibles y productivas para la ruralidad del D.C. 2018. Fuente: Taller Síntesis Arquitectura SAS

+Comunidades de pequeña escala

Con el COVID- 19 se alimentó la dualidad entre las ciudades de gran escala, de alta tecnología y de alta conexión global, con las ciudades de pequeña escala, de asentamientos de uso mixto y cultura tradicional en los que la habitabilidad urbana es mucho mayor. Reducir la escala de habitabilidad con la conformación de micro ciudades y comunidades locales está tornándose más necesario que nunca. La organización colectiva genera cadenas productivas comunitarias o actividades sociales compartidas lo que fomenta un hábitat más amable en épocas de crisis.

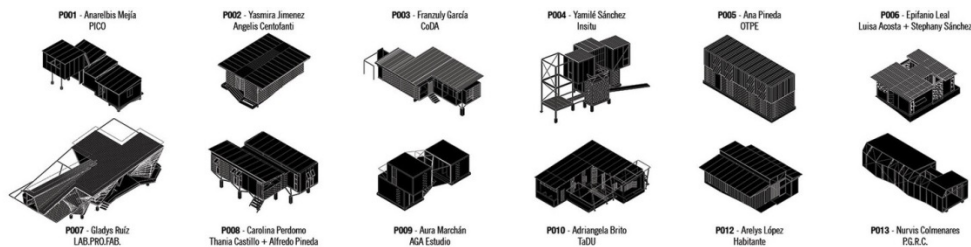


Vivienda rural sostenible y productiva

Fuente: Espacio Colectivo Arquitectos + Estación Espacial Arquitectos

+Autoconstrucción asistida

Las tasas de interés para financiar la construcción de vivienda propia han sido en los años 2018 y 2019 más bajas que las tasas para adquisición de vivienda nueva. Banco de la República, 2019. El autoconstrucción permite que las comunidades participen activamente del cambio que quieren generar, pero estas deben estar acompañadas y apoyadas por las instituciones en su proceso de reinención.



Brigadas de Autoconstrucción
Fuente: UNIVER-CITY

La vivienda vuelve a tornarse el elemento más importante de las ciudades, no solo por ocupar más del 60% del suelo urbano sino porque es un elemento vital para la salud de toda la población. El reto es diseñar y construir viviendas cada vez más habitables para superar los eventos y las crisis y, al mismo tiempo, diversos mecanismos que faciliten el acceso a ella. Las ideas que se exponen sobre cómo podría ser la versión 2.0 de la vivienda urbana y rural, son solo algunas entre tantas otras, pero el modelo de vivienda necesita reinventarse. Esta crisis es una oportunidad para aumentar la posibilidad de evitar lo peor de las pandemias creando un hábitat cada vez más amable para el ser humano. ¿Tú qué apuestas harías?