EL AUSTRAL
EL DIARIO DE OSORNO

Fecha: 03/05/2026 Audiencia: 13.500 Sección:
Vpe: $194 Tirada: 4.500 Frecuencia: 0
Vpe pág: $870 Difusión: 4.500
Vpe portada: $870 Ocupación: 22,27%

Columna

Rosario Palacios

Déficits con edad

El déficit habitacional parece no dar tregua. Si bien hubo una reducción, según el Censo 2024, aún se estima aproximadamente en 500.000 viviendas. Las proyecciones demográficas en un contexto de baja natalidad -la tasa global de fecundidad en Chile, según los datos oficiales, es de 0,97 hijos por mujer, lo que está lejos de la tasa de reemplazo necesaria para mantener el volumen de la población actual- podrían hacernos pensar que con los años se necesitarán menos unidades habitacionales, pero es no es así.

El aumento de hogares continuará hasta el año 2050, según los estudios basados en los datos existentes, producto de una transformación en la composición de los mismos: el aumento de hogares unipersonales, ya reflejado en el Censo 2024 (se pasó de 8,3% de hogares unipersonales en 1992 a 21,8% en 2024). Este ritmo de crecimiento se intensificará principalmente debido a un mayor número de personas mayores que viven solas (los hogares unipersonales de personas sobre los 65 años crecieron de 115.000 a más de 520.000 entre 1992 y 2024). Este panorama presenta un desafío más allá de la vivienda porque las personas mayores necesitan servicios urbanos accesibles, sobre todo, atención de salud y transporte público. Su déficit habitacional significa, quizás con más urgencia que para personas jóvenes, un requerimiento por centralidad urbana.

> "Las personas mayores necesitan servicios urbanos accesibles, sobre todo, atención de salud y transporte público. Su déficit habitacional significa, quizás con más urgencia que para personas jóvenes, un requerimiento por centralidad urbana".

Las posibles respuestas al déficit habitacional se podrían gruesamente resumir en vertiente urbana y densificación. Cada una tiene pros y contras, pero para el caso de los adultos mayores es fundamental permanecer localizados en áreas en las que puedan contar con una red de cuidados, ya sea públicos, privados o ligados a la red familiar. La densificación de las áreas centrales puede lograrse mediante diversos caminos y privilegiar la posibilidad de construir unidades en torres familiares que puedan ser habitados por varios hogares es una de las mejores opciones para esta población. Las dificultades para lograrlo tienen que ver con regulaciones urbanas contenidas en los planes regladores comunales y seccionales.

Con la nueva normativa de fortalecimiento de los instrumentos de planificación territorial, se puede promover más fácilmente este tipo de operaciones, por lo que es importante dar a conocer los distintos escenarios posibles y avanzar en el conocimiento de las oportunidades existentes. Esta regeneración urbana puede ser acompañada por el uso de subsidios orientados a la densificación predial y los pequeños condominios, que hoy son una proporción menor de los subsidios entregados en comparación con los correspondientes a vivienda nueva.

Integrar la densificación por estas vías permite una respuesta no solo al déficit habitacional, sino que también a una creciente demanda por cuidados de personas mayores. Abre la puerta a pensar de una manera distinta la solución habitacional en diálogo con la ciudad y las interacciones sociales, que están a la base de un envejecimiento saludable. Si la esperanza de vida en Chile continúa aumentando, como se proyecta, el déficit más importante no será por vivienda, sino que por cuidados y salud mental de la mayor parte de la población.

Investigadora Centro de Estudios Públicos