



ESTRATEGIA DE SUELO PARA EL FUTURO

SEÑOR DIRECTOR:

La crisis de vivienda actual se debe a un desacople entre la demanda y la oferta habitacional. La primera ha aumentado y se ha diversificado fuertemente en las últimas décadas, mientras que la oferta formal se ha restringido. Como consecuencia, los precios se han elevado a un ritmo tres veces superior al sueldo de los chilenos y el acceso informal a la vivienda se ha acrecentado en nuestras ciudades bajo distintas formas. Sin una estrategia de producción y desarrollo de suelo a gran escala que fomente el aumento y diversificación de la oferta, es difícil quebrar esta tendencia.

En Chile, la demanda habitacional se concentra en las 236 mil hectáreas urbanas de las capitales regionales. Desconcertantemente, 40% de estas hectáreas no tienen acceso a agua potable y alcantarillado. El 75% corresponde a suelo urbano que tiene mal acceso a bienes y servicios públicos. Y el 8% que cuenta con buen acceso a servicios urbanos, ahí donde la inversión del Estado ha sido más fuerte mediante infraestructura y equipamiento, tiene una densidad ligeramente superior al resto de la ciudad. Estamos en presencia, por lo tanto, de una “disociación estatal”: el Estado declara contar con suelo para producir ciudad, pero sin generar los servicios o la normativa necesaria para producir esa ciudad.

Urge una estrategia de producción de suelo a gran escala que acompañe a la política habitacional. Durante las últimas semanas hemos escuchado autoridades plantear ideas para aumentar la densidad, ampliar el radio operacional del acceso sanitario, incrementar la inversión pública en zonas actualmente segregadas o diversificar las formas de acceder al suelo por parte de la población, discusiones necesarias para mover una palanca que permita impulsar la oferta de vivienda. Habrá que debatir los mecanismos precisos para aprovechar la oportunidad y proyectar una estrategia de suelo coherente que no renueven traumas urbanos del pasado, pero solo con una estrategia de producción de suelo que impacte en todas las ciudades de Chile, la política habitacional pasará de cambio, deja de pensar en función del Chile de los últimos 30 años y empieza a mirar al país de las próximas tres décadas.

Sebastián Bowen
Director ejecutivo de Déficit Cero