

Opinión

Vivienda en tiempos de transformaciones



Carlos Aguirre
Consejero
Consejo de
Políticas de
Infraestructura
(CPI).

En los próximos años el problema habitacional será más difícil que en décadas anteriores. No estamos frente a una sola dificultad, sino ante varios cambios simultáneos que están alterando la manera en que se vive, se construye y se planifican las ciudades. En términos simples, estamos enfrentando una triple tensión: cambios demográficos, efectos del cambio climático y crecientes dificultades para acceder a la vivienda.

El primer cambio tiene que ver con la población. Chile está envejeciendo con rapidez y, al mismo tiempo, ha experimentado un aumento importante de la migración. Esto modifica el tipo de vivienda que se necesita.

Hoy hay más hogares pequeños, más personas mayores viviendo solas y mayor demanda por barrios con buena conectividad, servicios cercanos y espacios públicos adecuados. Las ciudades que se diseñaron para otra estructura familiar hoy deben responder a realidades muy distintas.

A este escenario se suma el impacto

del cambio climático. Incendios, inundaciones, sequías prolongadas y episodios de calor extremo están obligando a repensar la forma en que se construye y, sobre todo, el lugar donde se construye. Cada vez será más importante ubicar los inmuebles en zonas seguras, con infraestructura adecuada y con estándares que permitan resistir eventos que antes eran excepcionales. La política habitacional no puede limitarse a aumentar el número de casas y departamentos; también debe preocuparse de su seguridad y de su capacidad de adaptación.

El tercer elemento es probablemente el más evidente para las familias: el acceso. En los últimos años el valor de una propiedad ha aumentado mucho más rápido que los ingresos. Comprar o incluso arrendar se ha vuelto difícil para amplios sectores, incluidos grupos que antes podían acceder sin mayores problemas. Esta situación no tiene una sola explicación. Influyen el precio del suelo, las condiciones de financiamiento, las regulaciones urbanas y también la evolución del empleo y los salarios.

A todo lo anterior se agrega un factor que suele quedar fuera del debate: el envejecimiento del parque construido. Una gran parte de los barrios y edificios existentes fue pensada para otro momento histórico, con otro clima y con otra estructura social. Hoy vemos viviendas poco eficientes desde el punto de vista energético, entornos urbanos poco adecuados para personas mayores y ciudades que muestran fragilidad frente a desastres naturales.

Por lo mismo, las políticas de vivienda que vienen no pueden centrarse solo en construir más. Será necesario mejorar lo que ya existe, adaptar los barrios, planificar con mayor anticipación y entender que la vivienda forma parte de un sistema complejo donde se cruzan la economía, el territorio, el medio ambiente y los cambios sociales.

Si no se reconoce esa complejidad, las soluciones seguirán llegando tarde. Pero si se asume con realismo, la actual crisis puede transformarse en una oportunidad para avanzar hacia ciudades más equitativas, más seguras y mejor preparadas para el futuro.