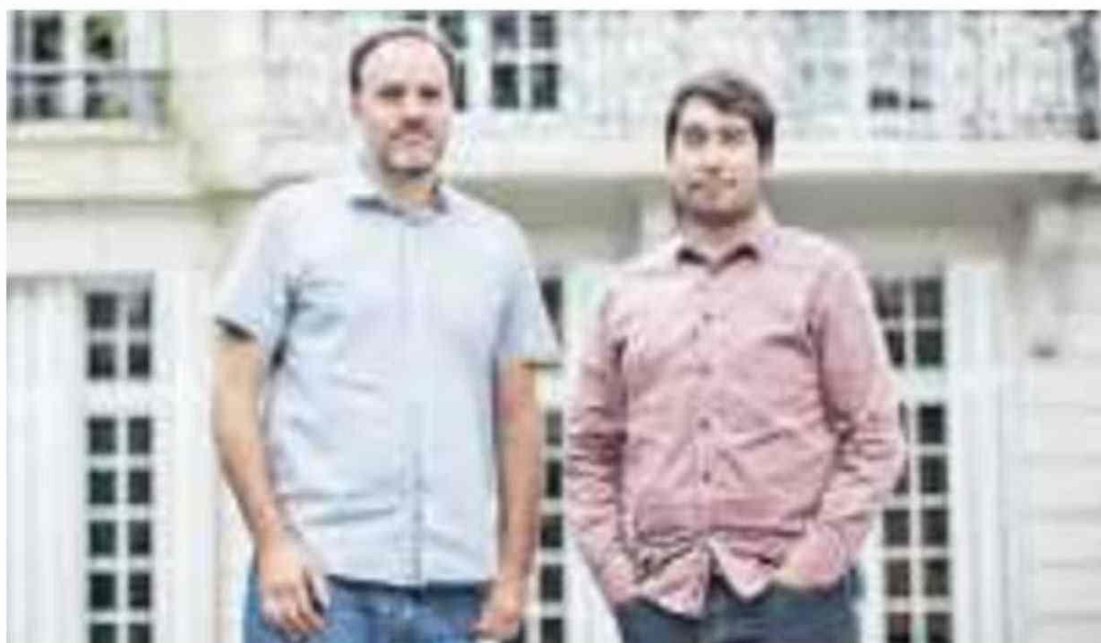


Slaven Razmilic y Jonathan Orrego

Investigador **CEP**, y jefe de estudios Toctoc.com:

“Lo que primaria es la cercanía al Metro en el caso de Las Condes”

Sostienen que “es un juicio apresurado” de los vecinos argumentar que sus propiedades verían afectados negativamente sus precios.



► Slaven Razmilic y Jonathan Orrego.

Carla Cabello M.

“En general, la literatura consultada no avala esta aprensión y los datos para Santiago tampoco”, señala Slaven Razmilic (SR), investigador del CEP, y Jonathan Orrego (JO), jefe de estudios de Toc-toc.com, en relación al rechazo de algunos vecinos de Las Condes a la construcción de viviendas sociales en la Rotonda Atenas, ante el temor de que afecte negativamente el precio de sus propiedades.

¿Qué factores son los que tienen un real efecto sobre la plusvalía de las viviendas?

JO: Para el caso de Santiago, son dos los principales factores. Cercanía a la infraestructura pública, como Metro, autopistas e intermodales que te acercan a los centros de trabajo, y la calidad del espacio público. Por calidad se entiende cercanía a áreas verdes mantenidas, ancho de calzadas y veredas, y en menor medida la disponibilidad de oferta cultural.

¿Cuáles son los desafíos?

SR: Los proyectos que han estado en el tapete son casos aislados y debemos idear mecanismos normativos para hacerlos más frecuentes. Pero el desafío no se limita a incluir viviendas sociales donde no las hay, ya que igual de importante es regenerar sectores segregados, sin buena conectividad, donde toda la población es vulnerable.

¿Viviendas sociales en barrios más acomodados, tiene efectos realmente sobre la plusvalía?

JO: El diseño de los proyectos de viviendas sociales podría ser un factor más importante que las personas que van a vivir en ellos. En

ese sentido, si un buen proyecto revitaliza un barrio con nuevos usos y aporta al espacio público, la posibilidad de que se afecte el precio del suelo y el de las viviendas es mínimo.

SR: Las oportunidades, los empleos e incluso los bienes públicos no están equitativamente distribuidos en la ciudad, lo que puede incidir en la reproducción intergeneracional de pobreza. Facilitar la inclusión de familias vulnerables en zonas de oportunidad, junto con suplir déficits de entorno y conectividad en barrios críticos, son medidas en las que tenemos que avanzar.

Al revisar la evolución de precios, ¿cuál fue la principal conclusión?

JO: Aunque hay que seguir estudiando, pareciera que no hay relación entre un tipo de vivienda y la influencia en precio sobre otro tipo de vivienda en el mismo sector. Lo que primaria es la cercanía al Metro en el caso de Las Condes, o las características propias de cada barrio en el caso de Peñalolén y La Florida, lo que tiene sentido si se agrega que son condominios cerrados de casas.

¿Es solo un prejuicio de los vecinos?

SR: Es un juicio apresurado. Son muchos factores los que influyen y es difícil distinguirlos, y más aún cuantificarlos. Con la evidencia disponible, no podemos concluir que los precios no se vean afectados, del mismo modo como tampoco podemos decir que sí se ven. La clave está en la escala de los proyectos y en cómo estos se insertan y mantienen, lo que, dicho sea de paso, es cierto para cualquier desarrollo, social o no. ●