

Construcción Habitacional en Santiago Centro

Tras años de letargo, el casco antiguo de nuestra ciudad capital nuevamente resulta atractivo para los inversionistas y las familias, cada vez en mayor número, están prefiriendo las ofertas que en la actualidad allí existen, por sobre las que ofrecen las comunas de la competencia.

Referirse a la construcción en el centro de Santiago era, hasta hace poco tiempo, hablar sólo de edificios de oficinas, estacionamientos y uno que otro hotel, como los que se construyeron en la década de los ochenta.

Hoy la situación ha cambiado notablemente, y aunque la construcción de edificios de oficinas continúa atrayendo a los inversionistas, la creciente aparición de edificios de departamentos es sorprendente.

Ciertamente, la Entidad Edilicia tiene confianza en revertir el éxodo de familias del centro de la ciudad, y esa realidad ya se está observando en numerosos sectores de la comuna de Santiago, como lo señalan las estadísticas de aprobaciones municipales de edificios de departamentos en dicha comuna, en especial, durante el primer semestre del año en curso.

Sólo en los primeros 6 meses del año se han aprobado más del doble de permisos de construcción de edificios habitacionales que en todo el año 1994, que a su vez también había experimentado un fuerte crecimiento respecto del año 1993, aunque ya desde el año 1986 se observa un aumento sostenido en las cifras de aprobaciones, exceptuando la baja ocurrida el año 1991 y 1993.

Entre enero y junio de 1994, se autorizaron permisos por un total de 362 viviendas, equivalentes a 20.892 m² de superficie construida. Este año, en igual período, la cifra asciende a 2.810 unidades y 196.608 m² construidos. El aumento es equivalente a 676 % en unidades y 841 % en superficie construida. El tamaño medio de los departamentos aumentó, a su vez, de 58 m² a 70 m².

Pero, ¿se sabe realmente hacia dónde apunta este crecimiento, cuál es su mercado objetivo, cuáles son las fortalezas del sector que están siendo potenciadas y cuáles las debilidades que deberán corregirse para lograr en forma irreversible el repoblamiento del casco antiguo de la ciudad y así solucionar en parte el gran crecimiento expansivo que caracteriza a las comunas periféricas de la Capital?

Si se compara a Santiago con otras capitales del mundo, como las de países desarrollados, se vé que existe una notable diferencia en lo que se refiere a las bondades de su casco histórico para atraer residentes de estratos socioeconómicos de mayores ingresos.

El ejemplo de ciudades como Roma, Londres, París o Viena es sólo una muestra del interés de sus habitantes por residir en sus centros urbanos, y particularmente aquéllos provenientes de sectores socioeconómicos de mayores ingresos. Pero no es extraño que esto ocurra, debido al gran atractivo que los cascos antiguos de esas ciudades ofrecen. Grandes avenidas; edificios históricos majestuosos y en óptimo estado de conservación; prohibición de circulación automotriz en algunas de sus arterias; servicios públicos planificados y muy bien mantenidos; atractivos culturales enormes con galerías de arte y museos para todos los gustos; extensos parques y centralmente localizados; veredas pavimentadas y bien conservadas; áreas restringidas para el uso de bicicletas. La lista es larga y casi no existen razones para mudarse de esos sectores.

El centro de Santiago, ciertamente, dista de parecerse al de las ciudades antes referidas. Sin embargo, también está lejos de ser similar a la típica ciudad tercermundista, como algunas de este continente y tantas en el resto del mundo.

Santiago cuenta con parques bastantes atractivos y extensos y con ofertas culturales que pueden ser mejor explotadas. La delincuencia ha disminuido en forma notable, según cifras informadas recientemente por el propio Alcalde. Cámaras de televisión que controlan las esquinas más conflictivas; patrullaje policial más frecuente y mejor dotado; erradicación del comercio ambulante; licitación de vías de locomoción colectiva; nueva legislación que permitirá la construcción de estacionamientos subterráneos; proyectos de mejoramiento y hermoejamento del barrio cívico en torno al Palacio La Moneda son,

entre otras, iniciativas fomentadas principalmente por la Corporación de Desarrollo para Santiago.

Pese a estos factores, es posible advertir que Santiago no posee las cualidades necesarias y suficientes para atraer a su casco antiguo a los sectores de mayores ingresos. La demanda actual corresponde, preferentemente, a familias de clase media y media-baja de niveles socioeconómicos C2 y C3.

Incorporando variables demográficas como ciclos de vida de las familias, destacan los solteros, parejas recién casadas, nido vacío y sobrevivientes solitarios. Respecto de sus ocupaciones, los residentes del centro son principalmente personas que trabajan en el sector o en comunas cercanas, hijos de familias que han residido toda su vida en la comuna, comerciantes, vendedores, estudiantes, empleados particulares e incluso profesionales jóvenes.

Es probable que también se interesen por adquirir o arrendar propiedades en el centro parejas jóvenes con hijos en edad preescolar, debido a la creciente oferta de departamentos con mayores áreas verdes, salas de recreación, piscinas, salas de juego, lavanderías y gimnasios; entre otros servicios que permiten entregar a los residentes una mejor calidad de vida.

A futuro, se estima que la cifra de familias interesadas en trasladarse al sector céntrico continuará creciendo, pero no se espera que el grupo socioeconómico potencial cambie, sino que el aumento de la demanda por departamentos mayores y más equipados, será la consecuencia del mejoramiento de los ingresos del mismo grupo socioeconómico.

Desde el año 1990, el Gobierno ha aplicado acciones concretas destinadas a repositonar las áreas urbanas centrales deterioradas, creando un subsidio especial de Renovación Urbana que otorga un monto de UF 200 a todos los adquirentes de viviendas de precio inferior o igual a UF 1500, en esas áreas.

Sin embargo, esta medida no ha sido la principal causante del creciente interés por adquirir viviendas en el centro, sino la acertada y eficiente modificación a la legislación, además de la constante dedicación del sector público y privado por afianzar las fortalezas del sector como sus anchas calles y avenidas; excelente acceso a salud, educación, comercio y servicios; escaso o nulo riesgo de inundaciones y aluviones; buenos sistemas de evacuación de aguas lluvias; abundantes cines y galerías de arte.

Algunas de las medidas ya implementadas por la Autoridad en orden a revertir la existencia de externalidades negativas que posee el sector céntrico han influido también en forma positiva, entre los que se destacan el establecimiento de planes de seguridad ciudadana destinados a reducir la delincuencia, fiscalización del comercio ambulante, políticas de renovación de construcciones más antiguas y el fortalecimiento de barrios tradicionales como París- Londres, Concha y Toro, Plaza Brasil y otros; la inversión en nuevas áreas verdes como el Parque de los Reyes, el mejoramiento del centro cívico y barrios aledaños, la recuperación de fachadas en la Alameda y otras arterias; y reciclaje de edificios residenciales antiguos, oficinas y servicios públicos.

No obstante, es importante que se fomenten otras iniciativas como la aplicación de nuevos planes seccionales y cambios normativos que combatan la contaminación ambiental y acústica, y que se regule el avance indiscriminado de bodegas, talleres y moteles sobre los barrios residenciales.

La conservación del patrimonio de estos barrios pasa por entregarle al entorno la vigencia que generaciones anteriores, apoyadas por erróneas políticas de expansión, no le dieron. Sólo así se podrá asegurar que las antiguas casonas, plazas, avenidas y cits puedan seguir existiendo, llenos de vida nueva y valorados por la ciudad.

