

El artículo central del presente Boletín, de la Investigadora Eliana Franco, está dedicado al tema de la elección residencial.

Elegir significa escoger, seleccionar o preferir entre varias opciones disponibles, en tanto se posibiliten ciertas capacidades de los electores.

El por qué se prefiere la vivienda o el barrio o la ciudad que se elige para residir, con todo lo que ello implica en satisfacción de necesidades objetivas y subjetivas que van desde la calidad de vida hasta el prestigio social, constituye el núcleo de la cuestión.

Esta se problematiza en los mecanismos esenciales de la economía de mercado, cuando los productores de viviendas y los agentes del intercambio inmobiliario entran en el juego de la competencia para captar la clientela adecuada a su oferta: aquella que estaría realizando, dentro del marco de una determinada capacidad de pago, una presión de demandas que logren asegurar el cumplimiento de las expectativas de los primeros referidas a la obtención de altas tasas de ganancia y velocidades de venta de las viviendas que están ofertando.

Con el propósito de limitar los costos de incertidumbre en tales operaciones, desde muy temprano se desarrollaron estudios acerca de la conducta de elección en el espacio, precisamente por el interés que despertaba su conocimiento en el ámbito empresarial, aún cuando a veces se argumentara el interés social para justificar la asignación de fondos para tales investigaciones y publicar sus resultados.

De hecho, la mayoría de los modelos utilizados en las experiencias de análisis y simulación, tuvieron como base aquellos estudios, incluso los que se incorporaron desde los campos de la accesibilidad y la difusión de innovaciones.

La vivienda de interés social se encuentra casi siempre afuera de los marcos de elección en nuestro país, y ello le da una característica de sobrevaloración afectiva, transformada en la prácticamente única posibilidad que puede ser aspirada por más del sesenta por ciento de las familias.

Por lo demás, el costo de la vivienda tiende a reducir la movilidad residencial del usuario quién difícilmente puede aspirar a comprar más de una casa por generación.

El artículo también incide en otro de los temas que nos interesa actualmente, la organización desigual del espacio residencial en las ciudades chilenas, ahora en tanto medio de referencia de la elección residencial.

En este último plano, precisamente hoy se manifiestan algunas situaciones críticas, como la concentración de familias en extrema pobreza en los campamentos de erradicación de las nuevas periferias, y el creciente deterioro de las áreas más antiguas.

Frente a aquellos ejemplos muy discutidos en la actualidad, el contenido de nuestra revista podría parecer demasiado contrastante. Pero la búsqueda del conocimiento exige aperturas.

ALBERTO GUROVICH W.