

Déficit Habitacional

EL TRIPLE IMPACTO DE LA CONSTRUCCIÓN *progresiva* de vivienda



Gema Stratico
Regional Director de Habitat for Humanity

La construcción progresiva de vivienda, aunque adaptativa y resiliente, ha venido contribuyendo con ineficiencias económicas, sociales y ambientales en las ciudades de América Latina y el Caribe (LAC). Este fenómeno representa una paradoja: para muchas familias, construir de manera incremental y sin asistencia técnica parece la única alternativa accesible. Sin embargo, a largo plazo, los costos de esta decisión afectan la calidad de vida de las familias y limitan el desarrollo urbano planificado y sostenible. Desde el Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda perteneciente a Hábitat para la Humanidad, promovimos el reciente estudio realizado por Grupo de Análisis para el Desarrollo (GRADE) que muestra con claridad los sobrecostos asociados a este modelo de construcción en el Perú urbano, proporcionando una base para una agenda de transformación urgente.

El estudio cuantifica las ineficiencias de la construcción progresiva de viviendas, revelando un gasto promedio de hasta el doble (alrededor de USD 61,449) en comparación con la construcción formal, debido a la ausencia de planificación técnica y la compra fragmentada de materiales, entre otras variables. Esta práctica acarrea importantes consecuencias para el bienestar familiar y la economía. Las viviendas, construidas en condiciones precarias y expuestas a riesgos ambientales, son una amenaza tanto para sus habitantes como para el entorno urbano, que ve aumentada su vulnerabilidad ante fenómenos naturales.

Los resultados del estudio destacan una situación que, si bien se enfoca en Perú, refleja patrones y desafíos que se observan en otras ciudades de LAC, donde la construcción informal y sin asistencia técnica enfrenta condiciones similares. Así, los hallazgos se vuelven relevantes para una región que comparte problemáticas comunes en términos de acceso limitado a financiamiento, terrenos formales y recursos técnicos. Este enfoque puede inspirar a otros países de la región a adaptar estrategias que promuevan construcciones progresivas más seguras y eficientes.

En Perú, cerca del 94% de las viviendas informales son levantadas sin asistencia técnica profesional, y casi el 40% de la población vive en condiciones habitacionales inciertas (Espinoza y Fort 2024). Este modelo se expande como una práctica usual para quienes carecen de acceso a financiamiento. No obstante, en este proceso los costos invisibles se acumulan: desde la falta de acceso a agua y electricidad hasta la precariedad de materiales y métodos de construcción. Las familias terminan pagando no solo con dinero, sino con su salud y seguridad, atrapadas en un ciclo de pobreza que limita sus oportunidades de crecimiento económico y social.

En términos ambientales, el impacto también resulta significativo. Las prácticas de construcción progresiva de vivienda pueden contribuir a la reducción de áreas verdes y al aumento de emisiones de gases de efecto invernadero,

además de presentar desafíos para la implementación de infraestructura urbana. Esta expansión sin planificación eleva los costos y complica la organización urbana, lo que puede afectar la sostenibilidad y resiliencia de las ciudades. Desde el Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda, creemos que el modelo de construcción progresiva de vivienda, con servicios de asistencia técnica y financiera, constituye una solución viable para reducir estos sobrecostos. Las proyecciones de GRADE estiman que esfuerzos que integren servicios de construcción asistida en modelos de negocio viables podría disminuir en un 69% los sobrecostos anuales, lo cual se traduce en ahorros significativos no solo para millones de familias y sino ahorros para las ciudades.

Un último elemento clave para llevarlo a la realidad: se requiere una visión compartida de actores públicos, privados y de la sociedad civil para fomentar la adopción de prácticas de construcción progresiva de vivienda asistida en LAC. Esta colaboración no solo beneficiará a las familias que desean construir viviendas dignas y seguras, sino que también fortalecerá el desarrollo urbano sostenible en toda la región, permitiendo que las ciudades crezcan de manera organizada, segura y resiliente.

Este es el momento de actuar y, desde el Centro Terwilliger, nos comprometemos a liderar esta agenda de cambio. **N&C**

Comenta en  