

Vivienda y envejecimiento en Chile: **desafíos para la política habitacional**



ANIVERSARIO

Observatorio del
Envejecimiento



PONTIFICIA
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CHILE

Compañía de Seguros

confuturo[®]
SOMOS CChC

Introducción

Chile atraviesa un proceso acelerado de envejecimiento poblacional que está reconfigurando la estructura de los hogares y, con ello, las demandas que la sociedad plantea a la política habitacional. La vivienda es el principal entorno donde transcurre la vida cotidiana en la vejez, y el espacio donde se articulan redes de apoyo, cuidado y pertenencia territorial. En ese sentido, constituye un elemento central para el bienestar, la autonomía y la seguridad de las personas mayores.

Sin embargo, el debate público sobre la crisis de vivienda ha tendido a concentrarse en el problema del acceso, expresado en la persistencia del déficit habitacional cuantitativo, dejando en un segundo plano una dimensión igualmente relevante: la calidad y adecuación de las viviendas que ya se habitan, y la medida en que estas responden a las necesidades cambiantes de una población que envejece.

Estas dos dimensiones, acceso y adecuación, están estrechamente vinculadas. Una proporción significativa de las personas mayores en Chile reside en viviendas adquiridas o construidas décadas atrás, en contextos familiares, económicos y normativos muy distintos a los actuales. En la mayoría de los casos, esas viviendas fueron diseñadas sin criterios de accesibilidad universal ni de adaptabilidad a lo largo del ciclo de vida. Si bien la normativa urbana y habitacional ha ido incorporando progresivamente ciertos estándares, estos avances coexisten con un parque habitacional construido en su mayor parte antes de que tales criterios existieran. A medida que las capacidades físicas y funcionales de las personas cambian con la edad, muchas de esas viviendas se vuelven progresivamente inadecuadas para sostener la autonomía y la seguridad en la vida cotidiana.

Este desafío adquiere una dimensión adicional cuando se considera la situación de las personas mayores en condición de mayor vulnerabilidad socioeconómica. Para este grupo, las dificultades no se limitan a habitar viviendas inadecuadas: también enfrentan barreras significativas para acceder a una vivienda, ya sea por la imposibilidad de calificar a créditos hipotecarios, por la precariedad de su situación de tenencia o por la escasez de oferta habitacional orientada a sus necesidades. Las proyecciones demográficas indican que esta situación se intensificará en las próximas décadas, a medida que el volumen de población mayor aumente la presión sobre un parque habitacional que, en su mayor parte, no fue diseñado para envejecer en él.

El desafío habitacional asociado al envejecimiento no se limita, entonces, a garantizar un lugar donde vivir: implica también asegurar condiciones residenciales que permitan envejecer de manera segura y autónoma. Este reporte aborda ambas dimensiones desde una perspectiva integrada. El Capítulo 1 presenta el contexto demográfico y habitacional de Chile: la evolución de los hogares con presencia y jefatura de personas mayores, sus formas de tenencia y la magnitud del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo que afecta a estos hogares. El Capítulo 2 desarrolla el análisis del enfoque de ageing in place (envejecer en el propio entorno y comunidad), articulando el marco normativo de la vivienda

adecuada con la literatura académica y con los hallazgos de un grupo focal realizado con personas mayores de la comuna de San Joaquín. El reporte concluye con un conjunto de orientaciones para la política habitacional en un contexto de envejecimiento acelerado.

Agradecemos la valiosa orientación de Rosario López, de Fundación Alcanzable, y de Gabriela Rosay, de Fundación Cohousing Chile, quienes compartieron antecedentes y lineamientos actualizados sobre las problemáticas emergentes asociadas a la vivienda para personas mayores en Chile. Agradecemos también a Juan Pablo Grau por compartir y explicar el funcionamiento del modelo de cooperativas de vivienda de ViveCoop.

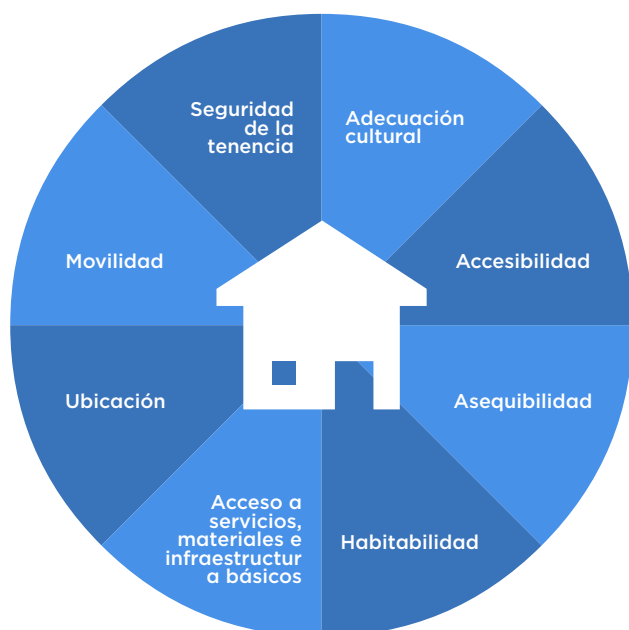
1. Vivienda adecuada y envejecimiento: el estado de la situación en Chile

1.1. Contexto habitacional y el marco de vivienda adecuada.

De acuerdo con el Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), el contexto habitacional chileno ha experimentado en los últimos años crecientes presiones asociadas al aumento de los precios de venta y arriendo de las viviendas, así como a mayores restricciones para acceder a crédito hipotecario. A ello se suma un problema estructural de localización: la débil articulación entre planificación urbana y política habitacional ha contribuido a la consolidación de ciudades altamente segregadas, donde los hogares de menores ingresos quedan excluidos de áreas bien conectadas y con acceso a servicios y oportunidades. En este contexto, los programas habitacionales, basados principalmente en subsidios y en el desarrollo de proyectos sociales específicos, han tenido dificultades para responder de manera integral a las necesidades de acceso a la vivienda y a la calidad del entorno urbano.

Figura 1: Dimensiones del concepto "Vivienda Adecuada"

Vivienda **adecuada**



Para analizar estas brechas, es útil remitirse al marco normativo internacional que define qué se entiende por una vivienda adecuada. El derecho a una vivienda está reconocido en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que establece el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluyendo vivienda, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.

Sobre esta base, ONU-Hábitat ha operacionalizado el concepto de vivienda adecuada a partir de siete elementos constitutivos: (1) seguridad de la tenencia, que protege frente al desalojo forzoso y el hostigamiento; (2) disponibilidad de servicios básicos e infraestructura, como agua potable, saneamiento y energía; (3) asequibilidad, que sugiere que el gasto en vivienda no debería

superar el 30% del ingreso del hogar; (4) habitabilidad, que asegura protección frente al frío, la humedad, el calor y los riesgos estructurales; (5) accesibilidad, que considera las necesidades específicas de grupos vulnerables; (6) ubicación adecuada, con acceso a servicios de salud, transporte y oportunidades; y (7) adecuación cultural, que respete la identidad y prácticas de quienes habitan la vivienda.

Aunque estos criterios constituyen un marco normativo relevante, es importante dar su lectura en términos de ciclo de vida, dado que, ninguno de estos estándares es indiferente a la edad. Una vivienda asequible para una familia joven puede resultar insostenible para una persona mayor con ingresos reducidos; una vivienda sin problemas de accesibilidad para una persona de mediana edad puede transformarse en un entorno de riesgo para alguien con movilidad reducida; y una localización que en el pasado permitía acceder al trabajo puede, en la vejez, ser valorada principalmente por su cercanía a servicios de salud, redes de apoyo y transporte.

Con esto, observar el parque habitacional desde esta perspectiva permite ampliar el diagnóstico más allá del acceso a nuevas viviendas. La calidad y adecuación de las viviendas existentes, y de las que se construirán en los próximos años, constituye una dimensión igualmente relevante de la política habitacional, y es precisamente la que con mayor fuerza emerge cuando se considera el envejecimiento de la población. Los apartados siguientes presentan evidencia sobre la magnitud y distribución de este desafío en Chile.

1.2. Un Chile que envejece: la transformación de los hogares como contexto de la política habitacional.

En el contexto habitacional descrito, el envejecimiento de la población opera como una presión adicional que transforma de manera sostenida las necesidades de los hogares y las características requeridas del parque habitacional. La evolución de la transición demográfica nacional no solo modifica el perfil etario de la población, sino que reconfigura la composición y el tamaño de los hogares, con consecuencias directas para el diseño de la política habitacional.

Estos cambios se reflejan en la evolución de la composición de los hogares en Chile (Tabla 1). Al año 2024, los hogares con presencia de personas mayores, incluidos aquellos con jefatura mayor, representan el 38,9% del total nacional, equivalente a 2.777.703 hogares. Hace 18 años, esta proporción alcanzaba el 33,1%, correspondiente a 1.466.459 hogares, es decir, tuvieron una variación absoluta de 1.311.244 hogares en el periodo de referencia, casi duplicándose.

Dentro de este conjunto, predominan los hogares con jefatura de persona mayor, que actualmente representan el 33% del total de hogares del país y superan los 2,3 millones, aumentando en un 93,3% en el periodo 2006-2024. En menor proporción se encuentran los hogares con presencia de al menos una persona mayor que no ejerce la jefatura del

hogar, los que corresponden a cerca del 6% del total nacional en 2024, superando los 420 mil hogares.

En paralelo, los hogares sin presencia de personas mayores han crecido a una tasa significativamente menor, alcanzando cerca de 4,3 millones de hogares en 2024, con la menor variación porcentual en el periodo (47,3%). Este contraste confirma que el proceso de envejecimiento poblacional está transformando de manera sostenida la composición de los hogares en el país, primando un cambio hacia hogares con jefaturas de personas mayores.

Tabla 1: Hogares según presencia de personas mayores en Chile, 2006-2024 (En porcentaje y número de hogares).

Tipos de hogar	2006 (%)	2015 (%)	2024 (%)	2006 (N)	2024 (N)	Variación absoluta (N) 2006-2024	Variación porcentual 2006-2024
Total, hogares con presencia de personas mayores	33,1	35,7	38,9	1.466.459	2.777.703	1.311.244	89,4%
Con presencia y jefatura de persona mayor	27,5	30,1	33,0	1.219.537	2.357.613	1.138.076	93,3%
Con presencia y jefatura no mayor	5,6	5,6	5,9	246.922	420.090	173.168	70,1%
Sin presencia de persona mayor	66,9	64,4	61,1	2.964.657	4.365.468	1.400.811	47,3%
Total, hogares en Chile	100	100	100	4.431.116	7.143.171	2.712.055	61,2%

Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo en base a Encuesta CASEN 2006, 2015 y 2024.



Dentro de los hogares con presencia de personas mayores también se observa una transformación relevante en la distribución de género de las jefaturas. Mientras en 2006 el 59% correspondía a hombres, en 2024 esta diferencia prácticamente desaparece (50,7% hombres y 49,3% mujeres como jefes de hogar). Esta tendencia tiene implicancias directas para el diseño de políticas habitacionales que históricamente han asumido implícitamente al hombre como jefe de hogar, y obliga a considerar las condiciones específicas en que las mujeres mayores habitan y se relacionan con su entorno residencial.

Otro de los cambios más relevantes para la política habitacional es la transformación en la composición y tamaño de los hogares con presencia de personas mayores (Tabla 2). Entre 2006 y 2024, el crecimiento más acelerado se observa en los hogares unipersonales de personas mayores, que pasan de 189.736 a 584.712, más que triplicándose en menos de dos décadas y aumentando su peso relativo de 12,9% a 21,1% del total. También crecen con fuerza los hogares compuestos exclusivamente por personas mayores, que alcanzan 507.311 en 2024, casi triplicando su tamaño respecto de 2006. En contraste, los hogares multigeneracionales, aquellos donde conviven personas mayores, adultos y niños, niñas y adolescentes menores de 18 años (NNA), reducen de manera sostenida su peso relativo, pasando de representar el 34,5% en 2006 al 18,2% en 2024, mientras que su número absoluto prácticamente no varía. Este cambio sugiere una disminución de las formas de convivencia intergeneracional más amplias y una creciente prevalencia de hogares de menor tamaño en la vejez.

Tabla 2: Tipos de hogar con presencia de personas mayores en Chile, 2006-2024 (En porcentajes y número de hogares)

Tipos de hogar	2006 (%)	2024 (%)	2006 (N)	2024 (N)	Variación porcentual 2006-2024
Unipersonal	12,9	21,1	189.736	584.712	208,2%
Solo personas mayores	11,9	18,3	174.909	507.311	190,0%
Persona mayor con adultos (sin NNA)	39,2	41,7	574.214	1.159.492	101,9%
Multigeneracional (PM + adultos + NNA)	34,5	18,2	505.713	505.783	0,0%
Persona mayor con NNA (sin adultos)	1,5	0,7	21.887	20.405	-6,8%
Total, hogares con presencia de personas mayores	100	100	1.466.459	2.777.703	89,40%

Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo en base a Encuesta CASEN 2006, 2015 y 2024. Nota: Adultos refiere a personas entre los 18 y 59 años. NNA es la abreviación de niños, niñas y adolescentes.

Este escenario demográfico tiene implicancias directas y concretas para la política habitacional. El crecimiento sostenido de hogares con jefatura de persona mayor implica que una proporción creciente del parque habitacional debe responder a necesidades distintas a las de familias jóvenes o en etapa de formación. La feminización de las jefaturas exige considerar las condiciones específicas en que las mujeres mayores, muchas de ellas viudas, con ingresos previsionales reducidos y redes de apoyo más acotadas, habitan y acceden a la vivienda. Y el aumento acelerado de hogares unipersonales supone que la vivienda y su entorno inmediato se convierten en la principal y, en ocasiones, única infraestructura de apoyo cotidiano. En este contexto, la funcionalidad, accesibilidad y localización de la vivienda dejan de ser atributos deseables para convertirse en condiciones necesarias para sostener la vida autónoma en la vejez.

1.3. Formas de acceso a la vivienda y seguridad de la tenencia.

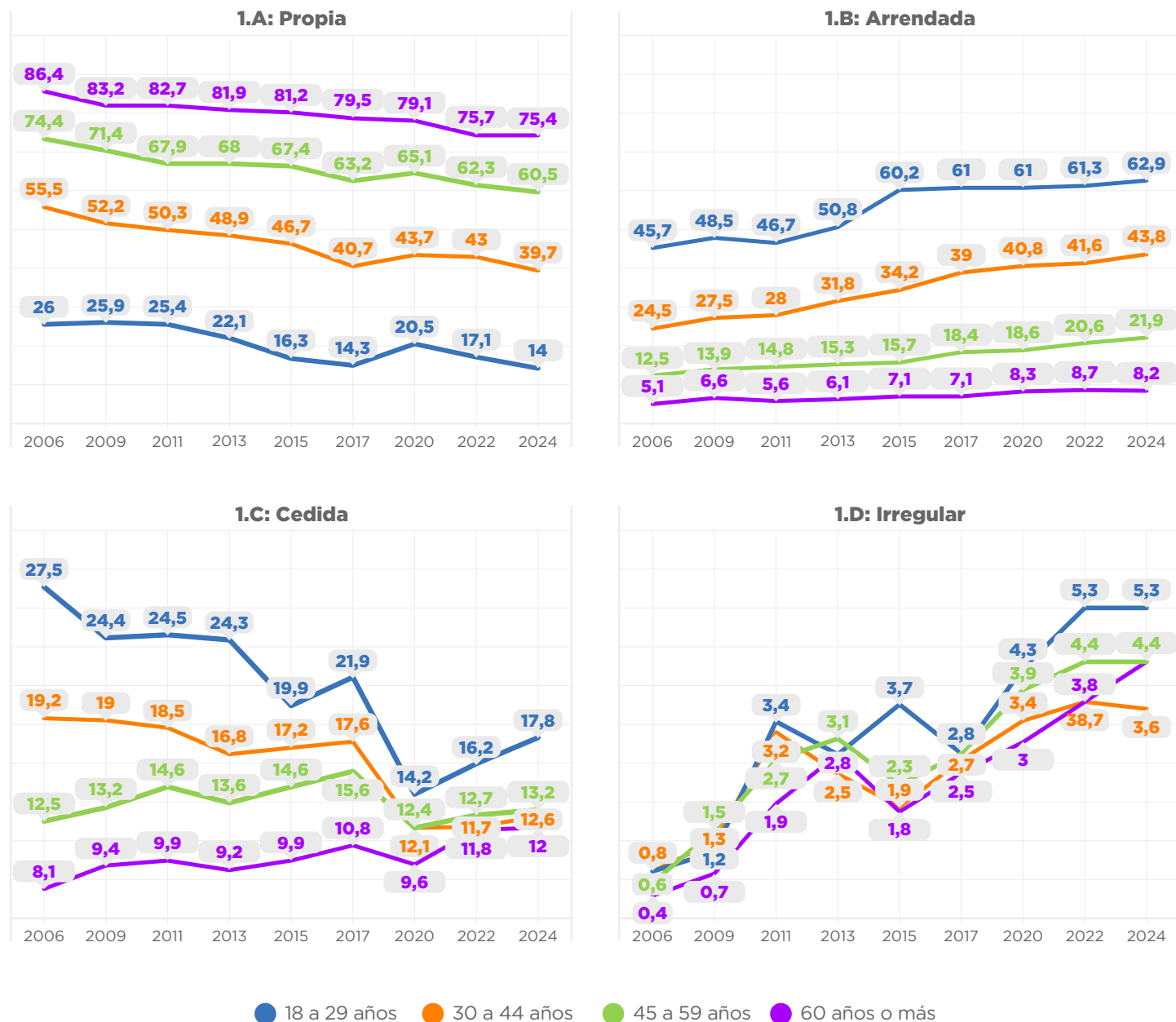
En el contexto de los cambios demográficos en la composición de los hogares, comprender la situación habitacional de las personas mayores requiere examinar los patrones de tenencia de la vivienda y su grado de formalidad, es decir, las condiciones jurídicas bajo las cuales los hogares habitan su vivienda. Para este análisis, se distingue principalmente entre viviendas en propiedad, viviendas arrendadas y viviendas en tenencia informal, es decir, aquellas cedidas¹ y en situación irregular². En el caso de la tenencia en propiedad, estas pueden encontrarse completamente pagadas o aún sujetas a crédito hipotecario.

Durante décadas, la política habitacional chilena se estructuró en torno al objetivo de promover el acceso a la vivienda en propiedad. Como resultado, ser propietario de la vivienda habitada continúa siendo la forma de tenencia predominante entre las personas mayores. Sin embargo, este predominio convive con transformaciones graduales en la estructura del mercado habitacional. Los gráficos A, B, C y D permiten observar la evolución de los distintos tipos de tenencia de la vivienda según tramo etario entre 2006 y 2024, mostrando diferencias sistemáticas entre generaciones.

¹ Una vivienda cedida es aquella que se habita mediante la cesión o préstamo del inmueble por parte del propietario, sin respaldo por un contrato formal y suele basarse en acuerdos informales o relaciones de confianza.

² Corresponde a situaciones en las que el hogar ocupa una vivienda o un terreno sin contar con un título legal que respalde su derecho de uso o propiedad, o bien cuando la ocupación se realiza al margen de los mecanismos formales del mercado o de la regulación estatal.

Gráficos 1: (A, B, C y D). Tipos de tenencia de vivienda según tramo etario de la jefatura de hogar, 2006-2024 (En porcentajes)



Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo en base a serie Encuesta CASEN 2006 a 2024. Nota: Las escalas del eje vertical (eje Y) difieren entre gráficos con el fin de mejorar la visualización de las tendencias y variaciones observadas en cada indicador. Por lo tanto, las magnitudes no son directamente comparables entre paneles.

En el Gráfico 1.A (vivienda propia) se observa que la propiedad de la vivienda aumenta consistentemente en tramos etarios de mayor edad. En 2024, el 75,4% de los hogares con jefatura de 60 años o más reside en una vivienda propia, proporción significativamente mayor que la observada en los grupos más jóvenes: 60,5% entre 45 y 59 años, 39,7% entre 30 y 44 años y solo 14% entre 18 y 29 años. No obstante, incluso entre las personas mayores se registra una disminución en el tiempo, pasando desde 86,4% en 2006 a 75,4% en 2024, una caída de 11 puntos porcentuales que anticipa tensiones crecientes en materia de seguridad residencial para las cohortes que hoy transitan hacia la vejez.

El Gráfico 1.B (vivienda arrendada) muestra el patrón inverso. El arriendo se concentra principalmente en los grupos etarios más jóvenes y aumenta de manera sostenida en el período analizado. Entre los jóvenes de 18 a 29 años, el arriendo pasa de 45,7% en 2006 a 62,9% en 2024, consolidándose como la principal modalidad de tenencia en este grupo. Una tendencia similar se observa entre los hogares de 30 a 44 años, donde el arriendo aumenta desde 24,5% a 43,8%. Entre las personas mayores, en cambio, el arriendo continúa siendo una modalidad minoritaria, aunque con un aumento moderado desde 5,1% a 8,2% en el mismo período.

El Gráfico 1.C (vivienda cedida) muestra una distribución más homogénea entre los distintos grupos etarios, aunque con niveles relativamente mayores entre los hogares jóvenes. En 2024, el 17,8% de los hogares encabezados por personas de 18 a 29 años reside en viviendas cedidas, mientras que entre las personas mayores esta proporción alcanza el 12%. En este último grupo se observa un aumento gradual respecto de 2006, donde llegaba al 8,1%, lo que sugiere una creciente dependencia de redes familiares o informales para resolver la situación habitacional en la vejez, con las consecuentes implicancias en términos de estabilidad y autonomía residencial.

El Gráfico 1.D (tenencia irregular) corresponde a la modalidad menos frecuente en todos los grupos etarios, aunque muestra una tendencia al alza en el período analizado. Entre las personas de 60 años o más, la proporción de hogares en esta situación aumenta desde 0,4% en 2006 a 4,4% en 2024, un incremento que, aunque parte de una base pequeña, resulta preocupante por cuanto la irregularidad en la tenencia supone una situación de alta vulnerabilidad residencial y nula capacidad de planificación sobre el entorno donde se envejece.

Estos resultados son consistentes con una perspectiva de curso de vida en la tenencia de la vivienda: a medida que aumenta la edad, se incrementa la proporción de hogares que residen en vivienda propia, reflejando trayectorias residenciales acumulativas en las que la adquisición de la vivienda suele consolidarse en etapas intermedias del ciclo de vida. Los altos niveles de propiedad observados entre las personas de 60 años o más responden en gran medida a las condiciones históricas que enfrentaron estas cohortes, en un contexto de expansión de la política habitacional. Sin embargo, la disminución progresiva de la vivienda propia en todos los tramos etarios, junto con el aumento sostenido del arriendo y de otras formas de tenencia no propietaria, evidencia cambios

estructurales en las condiciones de acceso a la vivienda que no pueden leerse como fenómenos transitorios.

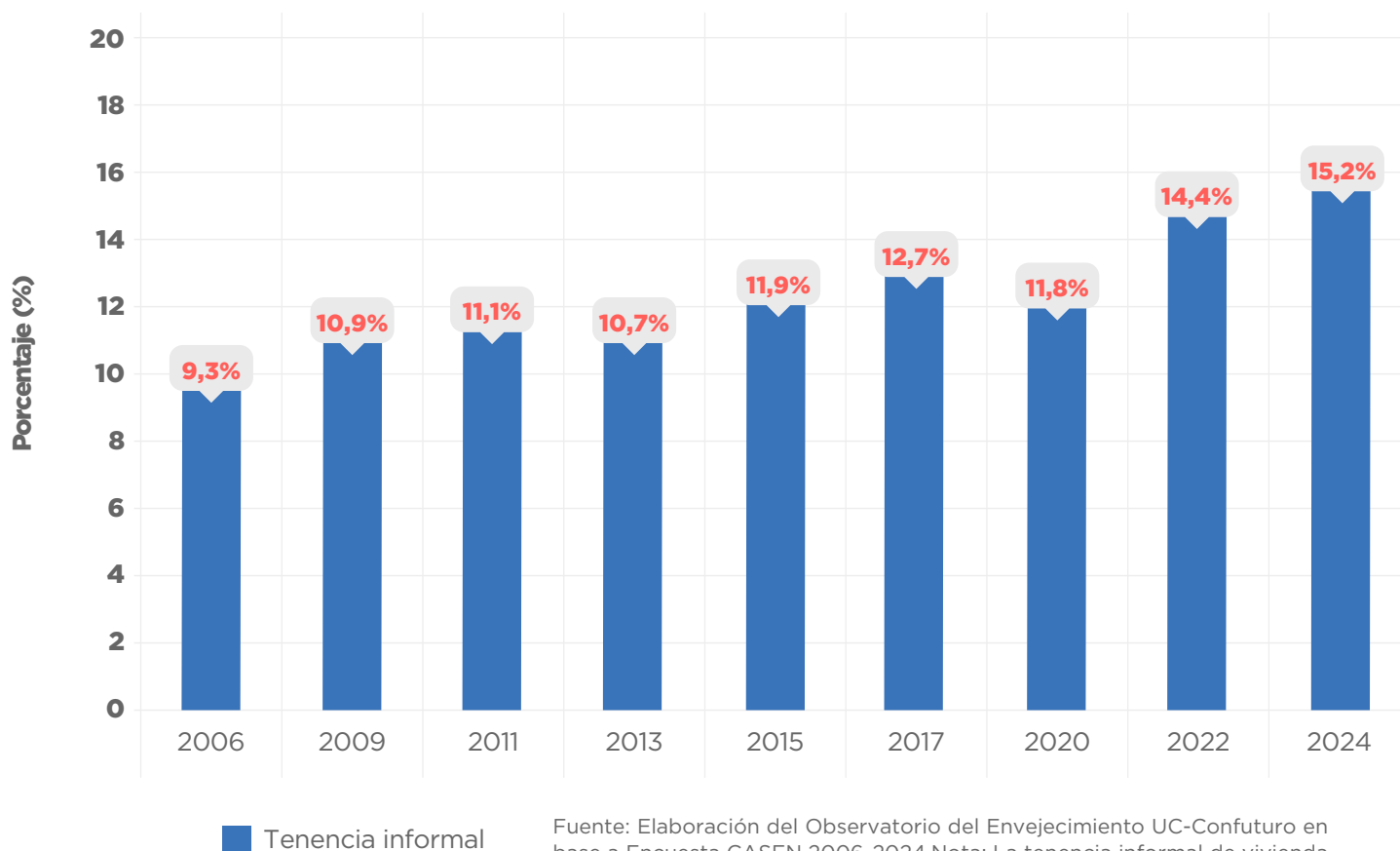
Desde una perspectiva de largo plazo, estas dinámicas plantean implicancias relevantes para el envejecimiento futuro de la población. Si las generaciones jóvenes mantienen trayectorias residenciales caracterizadas por menores niveles de acceso a la propiedad y una mayor permanencia en modalidades de tenencia más inestables, es probable que las cohortes de personas mayores del futuro enfrenten condiciones habitacionales significativamente distintas a las actuales, con menor seguridad residencial y mayor exposición a los costos y volatilidad del mercado habitacional. Este escenario no solo interpela a las políticas de acceso a la vivienda, sino también a aquellas orientadas a su calidad y adecuación: una población mayor que no es propietaria, o que habita en condiciones de tenencia precaria, enfrenta barreras adicionales para realizar mejoras en su vivienda y adaptar su entorno a las necesidades cambiantes del envejecimiento, dimensión que se examinará en la sección de déficit cualitativo.

1.4. La tenencia informal y la carencia de asequibilidad: vulnerabilidades habitacionales en aumento

Desde la perspectiva del derecho a la vivienda, la seguridad en la tenencia constituye uno de los componentes centrales de la vivienda adecuada en los estándares internacionales de derechos humanos. Una vivienda adecuada debe garantizar protección jurídica frente al desalojo forzoso, el hostigamiento u otras amenazas. En este marco, las formas de ocupación informal, consideradas aquí como viviendas cedidas o en situación irregular, implican mayores niveles de vulnerabilidad habitacional, en la medida en que limitan la estabilidad residencial y reducen la capacidad de los hogares para planificar a largo plazo (UN-Habitat, 2015; Rolnik, 2013).

En Chile, si bien la mayoría de los hogares con jefatura de persona mayor reside en viviendas bajo formas de tenencia formal, se observa un aumento gradual de la informalidad. Entre 2006 y 2024, la proporción de hogares con jefatura mayor en situaciones de tenencia informal aumenta desde aproximadamente 9,3% a 15,2% (Gráfico 2). Dentro de estas modalidades, las viviendas cedidas, frecuentemente facilitadas por familiares, representan una proporción relevante de los casos. Este tipo de arreglo residencial, aunque puede constituir una estrategia de apoyo familiar, suele estar basado en acuerdos informales que pueden cambiar con el tiempo, generando condiciones de permanencia potencialmente frágiles y una dependencia de terceros que compromete la autonomía residencial en la vejez.

Gráfico 2:
Evolución de la informalidad de tenencia de hogares con jefatura persona mayor, 2006-2024 (En porcentajes)



Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo en base a Encuesta CASEN 2006-2024. Nota: La tenencia informal de vivienda es la ocupación de un hogar sin títulos de propiedad legales, contratos de alquiler formales o reconocimiento oficial del terreno.

A esta dimensión de seguridad en la tenencia se suma el problema de la asequibilidad de la vivienda (Gráfico 3 y Tabla 3). En 2011, el 2,8% de los hogares con jefatura de persona mayor, equivalente a 41.033 hogares, destinaba más del 30% de sus ingresos a gastos asociados a la vivienda, umbral comúnmente utilizado para identificar situaciones de vivienda no asequible. Para 2024, esta proporción casi se duplica, alcanzando el 5,3% de los hogares con jefatura mayor (123.776 hogares).

Gráfico 3: Número de hogares cuya vivienda mantiene índice de carencia de asequebilidad según tramo etario de la jefatura de hogar, 2011-2024.

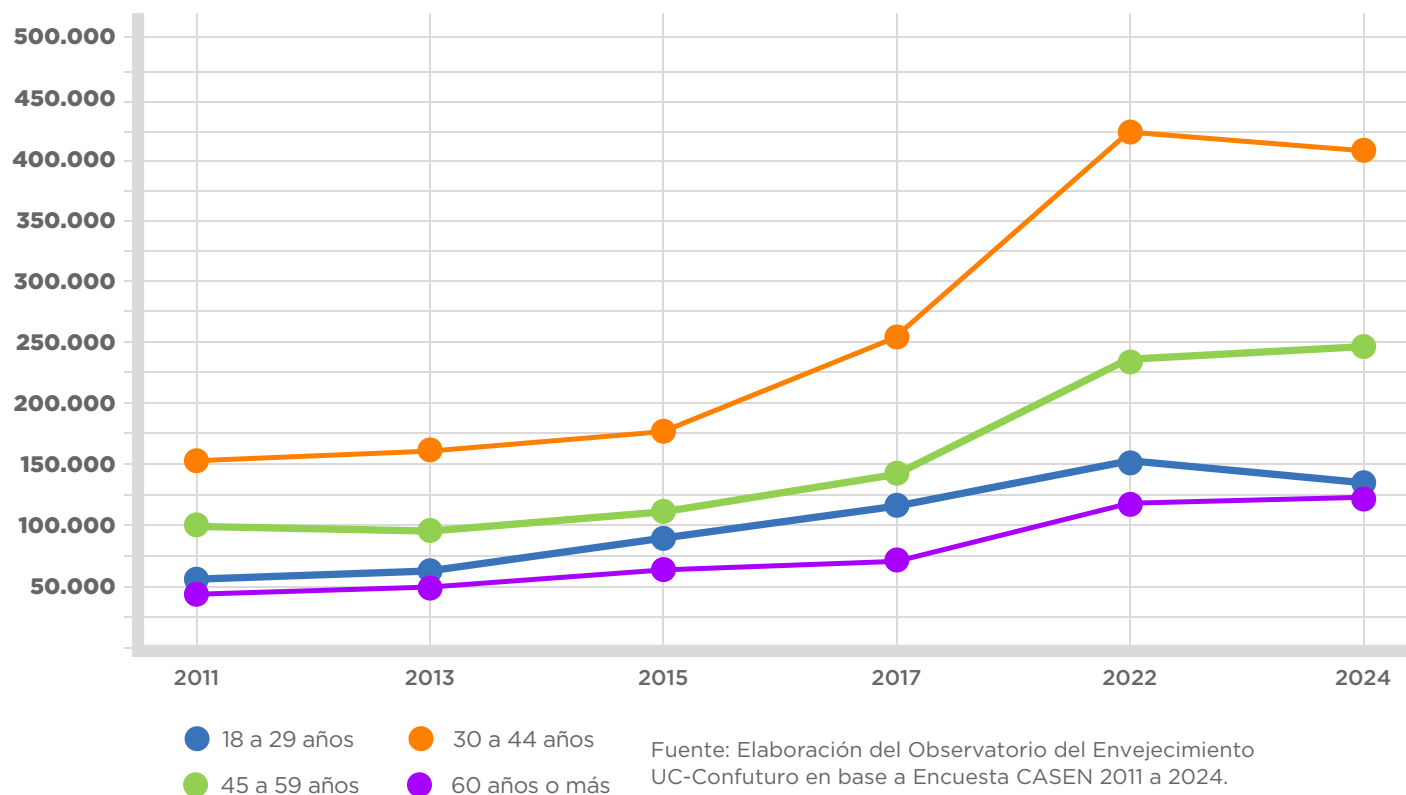


Tabla 3: Evolución de la inasequebilidad de la vivienda según tramo etario de la jefatura del hogar, 2011-2024

Tramo etario	2011	2024	Variación (pp)	Hogares 2011	Hogares 2024	Variación (N)
18-29	13,7%	28,0%	+14,3	54.031	135.950	+81.919
30-44	9,8%	19,4%	+9,6	155.617	421.187	+265.570
45-59	5,9%	11,9%	+6,0	98.780	253.421	+154.641
60+	2,8%	5,3%	+2,5	41.033	123.776	+82.743

Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo en base a Encuesta CASEN 2011-2024.

Si bien esta incidencia es menor que la observada en los tramos etarios más jóvenes, donde la carencia de asequibilidad afecta al 28% de los hogares de 18 a 29 años y al 19,4% de los de 30 a 44 años, esta comparación no debe llevar a minimizar el problema entre las personas mayores. Por el contrario, la vejez suele estar asociada a menores ingresos y a una mayor dependencia de pensiones u otras fuentes de ingresos fijos, lo que hace que incluso un aumento moderado en los costos de vivienda, incluyendo mantención, contribuciones y gastos comunes, pueda tensionar de manera significativa la capacidad de los hogares para sostener su permanencia en el lugar de residencia.

La expresión más extrema de estas vulnerabilidades habitacionales se observa en situaciones de precariedad severa, como la residencia en campamentos o la situación de calle. Si bien estos fenómenos se concentran principalmente en tramos etarios más jóvenes, el envejecimiento de quienes ya residen en estos asentamientos, junto con la incorporación de personas mayores desplazadas del mercado formal de vivienda, configura una realidad que requiere atención específica con perspectiva de vejez. De acuerdo con el último catastro de Techo-Chile*, más de 21 mil personas de 60 años o más residen en campamentos, mientras que cerca de 4 mil personas mayores fueron registradas en el Registro Calle del Ministerio de Desarrollo Social y Familia.

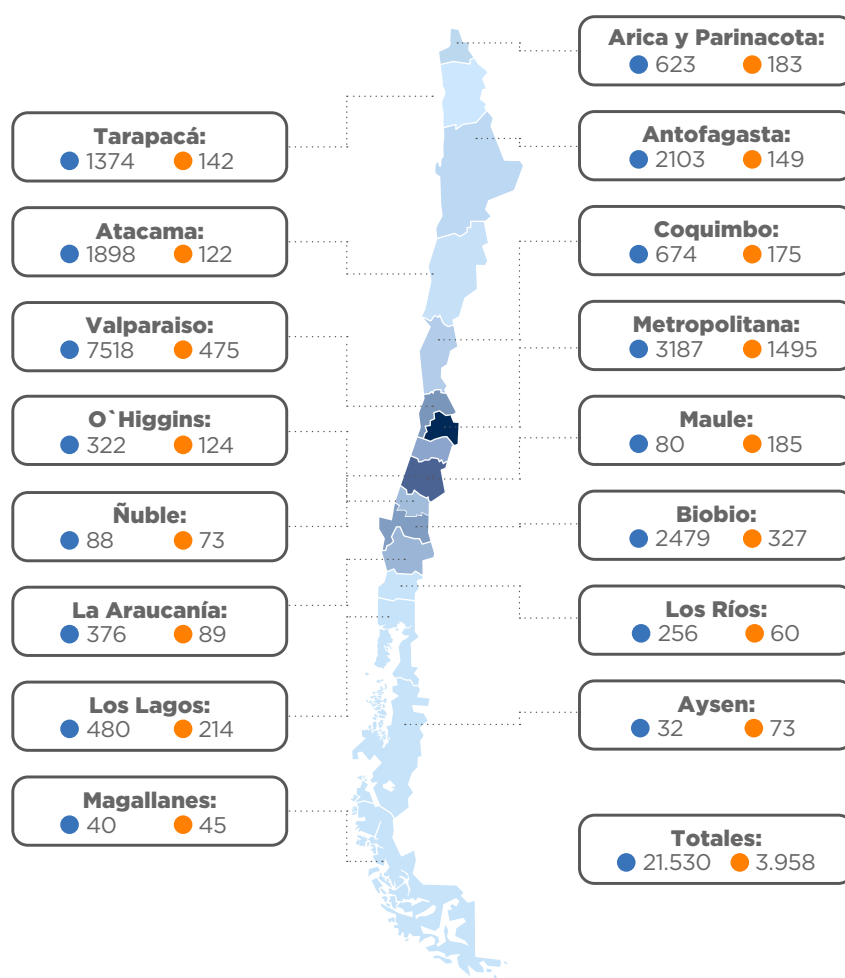
La distribución regional de estos casos muestra una concentración marcada en ciertas zonas del país (Figura 2). En materia de campamentos, la Región de Valparaíso concentra el mayor número de personas mayores en esta situación, con 7.518 casos, seguida por la Región Metropolitana con 3.187 y la Región del Biobío con 2.479. En el norte del país destacan Antofagasta y Atacama, con 2.103 y 1.898 casos respectivamente, lo que sugiere que la precariedad habitacional severa en la vejez no es un fenómeno exclusivamente metropolitano, sino que se distribuye a lo largo del territorio con intensidades distintas según las dinámicas locales del mercado habitacional y la migración. En cuanto a la situación de calle, la Región Metropolitana concentra el 37,8% del total nacional de personas mayores registradas, con 1.495 casos, seguida a distancia por Valparaíso con 475. Este patrón refleja tanto la mayor densidad poblacional de estas regiones como las mayores presiones del mercado habitacional urbano sobre los grupos más vulnerables.

¹Correspondiente a Catastro Campamentos 2024-2025.

Figura 2: Número de personas mayores de 60 años en situación de calle y en campamentos, 2025.

Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo en base a Catastro Nacional de Campamentos Techo para Chile y Registro Social Calle del MDSyF.

- Personas mayores catastradas en campamentos
- Registro Calle RSH a enero 2025



1.5. El déficit habitacional con perspectiva de envejecimiento

El déficit habitacional en Chile ha sido medido tradicionalmente en dos dimensiones. El déficit cuantitativo contabiliza los hogares que no tienen vivienda propia o que la comparten con otras familias, e indica la necesidad de construir nuevas unidades. El déficit cualitativo, en cambio, identifica viviendas que ya existen, pero presentan problemas de calidad, sea en sus materiales, habitabilidad, acceso a servicios básicos o condiciones de ampliación, por lo que requieren intervención. Cuando se examina este déficit con perspectiva etaria, emerge un dato que el debate público ha tendido a ignorar: las personas mayores representan una proporción creciente y significativa del déficit cualitativo.

En el déficit cuantitativo, el total nacional ha mostrado una reducción sostenida en el período analizado: de 544.246 hogares en 2006 a 405.552 en 2024 (Tabla 4). Dentro de este total, los hogares con jefatura de persona mayor de 60 años representaban el 28% del déficit cuantitativo total en 2006 y el 26% en 2024, con una reducción en términos

absolutos de 152.764 a 105.595 hogares. Esta disminución refleja, en parte, los avances acumulados en el acceso a la vivienda propia para las generaciones que hoy son mayores.

Tabla 4: Déficit cuantitativo de vivienda por tramo etario del jefe de hogar, Chile 2006-2024 (en número de hogares).

Tramo etario	2006	2009	2011	2013	2015	2017	2020	2022	2024
18 a 29 años	41.491	42.742	69.610	50.965	49.526	89.150	93.229	76.152	65.040
30 a 44 años	157.475	134.230	184.092	156.651	132.636	176.698	199.771	208.445	132.863
45 a 59 años	192.516	196.158	203.663	184.414	159.367	182.635	164.997	139.444	102.054
60 años o más	152.764	163.975	148.809	168.375	139.416	165.190	116.326	128.005	105.595
Déficit total	544.246	537.105	606.174	560.405	480.945	613.673	574.323	552.046	405.552
Hogares con jefatura mayor sobre el déficit total	28%	31%	25%	30%	29%	27%	20%	23%	26%

Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo en base a Encuesta CASEN 2006-2024.

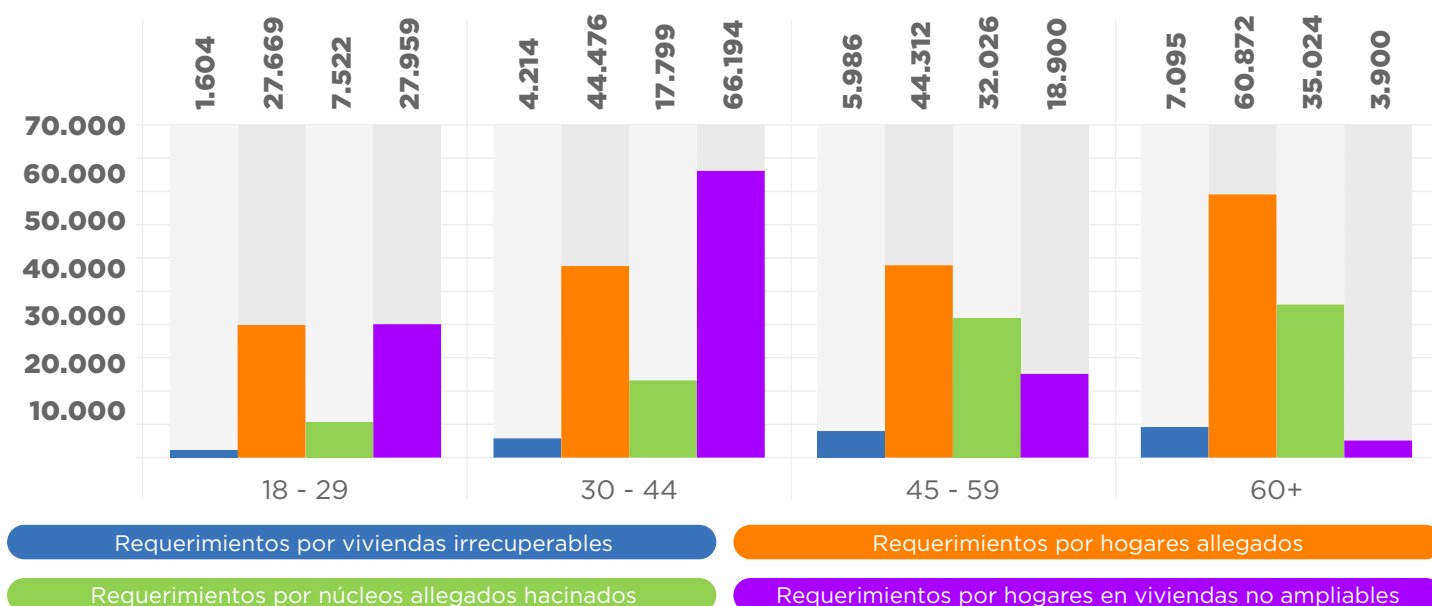
El desglose por el tipo de necesidades que componen el déficit cuantitativo (denominados también requerimientos) revela, además, diferencias según edad: en los hogares con jefatura de 30 a 44 años predominan las viviendas no ampliables, seguidas de los requerimientos por allegamiento; en los hogares con jefatura de personas mayores, en cambio, el componente principal del déficit cuantitativo son los hogares allegados, cerca de 61.000 viviendas, seguidos de los núcleos allegados en situación de hacinamiento.



El déficit habitacional cuantitativo corresponde a las situaciones en que se requiere una vivienda adicional, ya sea porque la vivienda existente no puede recuperarse o porque más de un hogar vive en la misma unidad habitacional. Incluye los siguientes componentes:

- ▶ **Vivienda irrecuperable:** viviendas cuya materialidad o estado de conservación es precario y no permite su reparación, por lo que deben ser reemplazadas.
- ▶ **Hogares allegados:** hogares secundarios que viven dentro de una vivienda que pertenece a otro hogar, pero que tienen presupuesto y organización independiente.
- ▶ **Núcleos allegados hacinados:** subgrupos familiares dentro de un hogar que, además de vivir allegados, presentan hacinamiento crítico (más de 2,5 personas por dormitorio).
- ▶ **Hacinamiento no ampliable:** hogares principales que viven con hacinamiento, sin allegamiento interno, pero que no pueden ampliar su vivienda debido a restricciones como vivir en un departamento, pieza o ser arrendatarios.

Gráfico 4:
Desglose del déficit cuantitativo según tipo de requerimiento, 2024



Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo en base a Encuesta CASEN 2024.

El panorama es distinto, y más urgente, en el déficit cualitativo. El total nacional ha mostrado una reducción mucho menos pronunciada que el déficit cuantitativo: de 1.369.020 hogares en 2006 a 1.239.691 en 2024, una disminución de apenas un 9,4% en casi dos décadas (Tabla 5). Dentro de este total, los hogares con jefatura de persona mayor han aumentado sistemáticamente su participación, pasando del 29% en 2006 al 37% en 2024, y constituyéndose en el grupo etario más representado en el déficit cualitativo, por sobre los tramos de 45:59 y 30:44 años. En números absolutos, esto equivale a 454.795 hogares: **más de uno de cada tres hogares con problemas de calidad habitacional en Chile tiene a una persona mayor como jefa de hogar.**

Esta cifra no es accidental. Es el resultado predecible de que muchas personas mayores habitan viviendas antiguas, adquiridas décadas atrás, cuyas condiciones de habitabilidad, accesibilidad y mantención se han ido deteriorando con el paso del tiempo, en muchos casos sin adaptarse a las nuevas necesidades que surgen con el envejecimiento. De hecho, tal como plantea Philippa Howden-Chapman (2004), en la población mayor se observa una aparente dicotomía: por una parte, son el grupo que presenta mayores niveles de tenencia de vivienda propia y, por tanto, una mayor acumulación de riqueza habitacional, pero, por otra, no necesariamente cuentan con las condiciones materiales o los recursos necesarios para mantener, adaptar o mejorar dichas viviendas.

Tabla 5: Déficit cualitativo de vivienda por tramo etario del jefe de hogar, Chile 2006-2024.

Tramo etario	2006	2009	2011	2013	2015	2022	2024
18 a 29 años	87.264	90.405	97.275	84.566	81.531	86.478	81.266
30 a 44 años	441.897	417.428	426.765	335.203	326.949	329.739	332.664
45 a 59 años	445.279	471.535	492.513	402.022	394.903	399.623	370.966
60 años o más	394.580	416.986	422.125	372.764	380.478	447.641	454.795
Déficit total	1.369.020	1.396.354	1.438.678	1.194.555	1.183.861	1.263.481	1.239.691
Hogares con jefatura mayor sobre el déficit total	29%	30%	29%	31%	32%	35%	37%

Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo en base a Encuesta CASEN 2006-2024.



En 2024, los hogares con jefatura de persona mayor representan el 37% del déficit cualitativo total del país, 454.795 hogares. Esta participación era del 29% en 2006. Mientras el déficit cuantitativo de personas mayores se ha reducido, el cualitativo ha crecido de manera sostenida: más de uno de cada tres hogares con problemas de calidad habitacional en Chile tiene a una persona mayor como jefa de hogar.

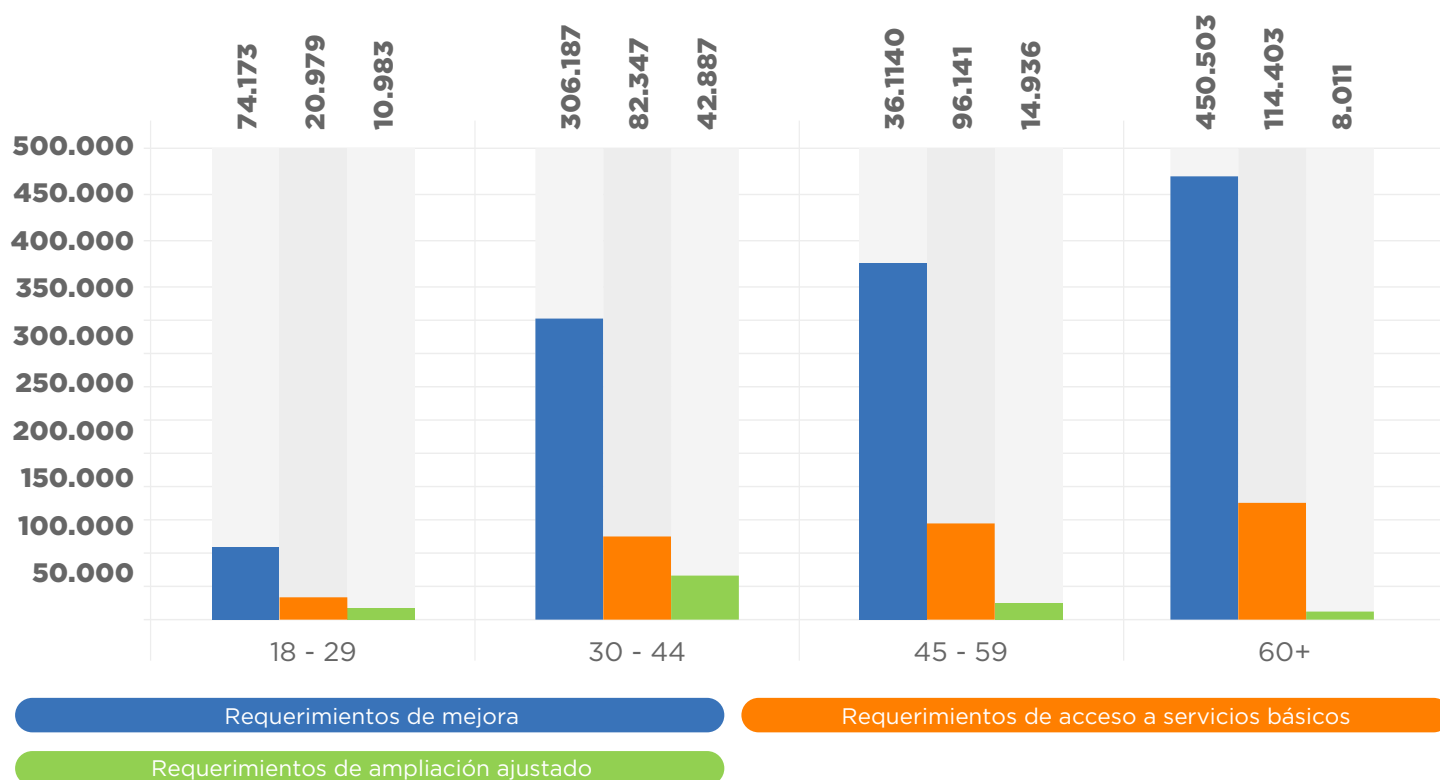
Al desagregar el déficit cualitativo por tipo de necesidad, se observa que, en todos los tramos etarios, el requerimiento de mejora, asociado a la calidad de los materiales y las condiciones generales de habitabilidad, es el más frecuente, y en el caso de los hogares con jefatura de persona mayor alcanza cerca de 450.000 viviendas. En segundo lugar, se sitúa el requerimiento de acceso a servicios básicos, con 114.403 viviendas. El requerimiento de ampliación, en cambio, es significativamente menor en los hogares de personas mayores, llegando a las 8.011 viviendas. La disminución del requerimiento de ampliación es consistente con la transformación de la estructura de los hogares: a medida que los hogares con jefatura y presencia de personas mayores son crecientemente unipersonales, la necesidad de más espacio pierde relevancia frente a la necesidad de mejor calidad, mayor seguridad y accesibilidad.



El déficit habitacional cualitativo se refiere a viviendas que existen, pero requieren mejoras o ampliaciones para alcanzar condiciones adecuadas de habitabilidad. Considera:

- ▶ **Mejora:** viviendas con problemas de materialidad o estado de conservación que pueden ser reparadas o rehabilitadas.
- ▶ **Ampliación:** viviendas de hogares principales que presentan hacinamiento, pero que podrían resolverlo mediante ampliaciones.
- ▶ **Servicios sanitarios básicos:** viviendas que presentan carencias en el acceso al agua potable, disponibilidad de agua dentro de la vivienda o sistemas adecuados de eliminación de excretas.

Gráfico 5:
Desglose del déficit cualitativo según tipo de requerimiento, 2024.



Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo en base a Encuesta CASEN 2024

El déficit cualitativo se caracteriza, además, por ser mayoritariamente de baja intensidad: cerca de tres cuartas partes de los hogares presentan solo un requerimiento o necesidad de mejora. En los hogares con jefatura de persona mayor esta tendencia es aún más marcada, el 74,3% presenta un único requerimiento, lo que indica que, si bien el problema es masivo en su dimensión agregada, los déficits son en general acotados y potencialmente abordables mediante intervenciones focalizadas. Este dato es relevante desde una perspectiva de política pública: sugiere que no se trata de reemplazar el parque habitacional existente, sino de mejorarlo de manera sistemática y con criterios que respondan a las necesidades específicas del envejecimiento. Cómo orientar esas intervenciones, desde qué marco conceptual y con qué herramientas, es la pregunta que articula el capítulo siguiente.

Tabla 6: Intensidad del déficit cualitativo por tramo etario (en número de hogares y porcentaje respecto del déficit).

Tramo etario	1 requerimiento	2 requerimientos	3 requerimientos	Total
18-29	58.983 (72,5%)	19.945 (24,5%)	2.462 (3,0%)	81.390
30-44	241.018 (72,5%)	84.535 (25,4%)	7.111 (2,1%)	332.664
45-59	271.077 (73,1%)	98.527 (26,6%)	1.362 (0,4%)	370.966
60+	337.927 (74,3%)	115.614 (25,4%)	1.254 (0,3%)	454.795

Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo en base a Encuesta CASEN 2024

Capítulo 2. Habitar en la vejez: ageing in place y el significado de la vivienda

Los datos presentados en el capítulo anterior muestran que la mayoría de las personas mayores en Chile son propietarias de sus viviendas, pero que esto podría revertirse en las próximas generaciones, que el déficit cualitativo las afecta de manera creciente y desproporcionada, y que una proporción creciente enfrenta problemas de asequibilidad y tenencia informal. Este capítulo aborda la pregunta de qué significa habitar y envejecer en una vivienda: qué condiciones hacen posible envejecer con autonomía y bienestar en el propio hogar, qué tensiones lo dificultan, y qué orientaciones pueden derivarse para la política habitacional. Para ello, se integran dos dimensiones: el concepto de ageing in place y su literatura, y los hallazgos de un grupo focal con personas mayores de la comuna de San Joaquín.

2.1. Ageing in place: dimensiones y condiciones de viabilidad

El concepto de ageing in place refiere a la posibilidad de que las personas continúen viviendo en sus hogares y comunidades a medida que envejecen. En las últimas décadas, este enfoque ha sido adoptado por políticas públicas en numerosos países como alternativa a la institucionalización, tanto por responder a las preferencias expresadas por las personas mayores como por sus ventajas potenciales en términos de sostenibilidad de los sistemas de cuidado.

La literatura coincide en que permanecer en el lugar no depende exclusivamente de la vivienda, aunque esta constituye una condición basal. Se trata de un proceso que involucra dimensiones materiales, sociales, tecnológicas e institucionales. Pani-Harreman et al. (2021), en una revisión sistemática, identifican cinco dimensiones constitutivas: el lugar, las redes sociales, el soporte institucional, la tecnología y las características personales. A estas se suma una dimensión urbana y estructural que ha cobrado creciente relevancia: procesos como la transformación de barrios, el encarecimiento del suelo o la disponibilidad desigual de infraestructura social condicionan la posibilidad de permanecer, independientemente de las preferencias individuales. La Tabla 7 sintetiza estas dimensiones y las tensiones que la evidencia identifica en cada una.

Tabla 7: Dimensiones del concepto Ageing in Place

Dimensión	Qué incluye	Qué muestra la literatura	Aspectos clave y riesgos inminentes
Lugar	Vivienda, entorno y apego al lugar	El envejecimiento en el hogar depende tanto de la adecuación física de la vivienda como del entorno y del vínculo simbólico con el lugar. La vivienda puede facilitar la autonomía, pero también convertirse en barrera cuando no se adapta a posible deterioro funcional (Wiles et al., 2011; Sixsmith y Sixsmith, 2008; Boldy et al., 2011).	Es importante considerar la adaptación física de la vivienda en distintas etapas del ciclo vital. Las Intervenciones urbanas pueden mejorar condiciones materiales, pero también debilitar el sentido de pertenencia o alterar la habitabilidad del entorno.
Redes sociales	Familia, vecinos, comunidad	La permanencia en el hogar se sostiene en redes sociales activas que permiten apoyo cotidiano, pertenencia y participación (Dobner et al., 2016; Versey, 2018; Roberts et al., 2017)	Cambios demográficos y densificación pueden fragmentar redes locales y reducir el soporte comunitario.
Soporte	Servicios formales e informales	El acceso a cuidados, transporte y servicios es clave para sostener la vida independiente. Las redes informales adquieren mayor relevancia cuando el soporte formal es limitado (Wilkinson-Meyers et al., 2014; Dobner et al., 2016)	La fragmentación de servicios traslada responsabilidades hacia hogares y comunidades, con efectos desiguales según territorio.
Tecnología	Dispositivos, TIC, apoyo a la autonomía	Las tecnologías pueden extender la autonomía, mejorar la seguridad y facilitar la conexión social (Bradby, Joyce y Loe, 2010; Van Hoof et al., 2011).	Su acceso es desigual; funcionan como complemento, no como solución estructural.
Características personales	Salud, ingresos, capacidades adaptativas	La posibilidad de permanecer depende de la salud, los recursos económicos y la capacidad de adaptación (Grimmer et al., 2015; Han y Kim, 2017).	Enfatizar lo individual puede invisibilizar las condiciones estructurales que limitan estas capacidades.
Escala urbana y estructural	Infraestructura, gobernanza y mercado	El ageing in place está condicionado por procesos urbanos como el encarecimiento de la vivienda, la transformación de barrios y la disponibilidad de infraestructura social (Buffel y Phillipson, 2024; Winship, Buffel y May, 2026).	La viabilidad del envejecimiento en el lugar no puede sostenerse únicamente a nivel individual o comunitario.

Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo en base a Pani-Harreman et al. (2020).

Dentro de la dimensión del lugar es necesario distinguir dos niveles complementarios. El nivel físico-funcional refiere a las condiciones materiales de la vivienda, su accesibilidad y su adecuación al proceso de envejecimiento. El nivel socioemocional refiere al apego al lugar, la continuidad biográfica y el sentido de pertenencia. La evidencia muestra que ambos están entrelazados: las dimensiones simbólicas solo pueden sostenerse cuando las condiciones materiales permiten mantener la autonomía y la seguridad.

Las condiciones físicas como condición basal: Brimblecombe et al. (2025) muestran que problemas como el frío, la humedad, que emanan de problemas de materialidad, o la falta de accesibilidad son percibidos por las personas mayores como factores que agravan directamente su estado de salud: el frío aumenta el riesgo de caídas; la humedad se asocia con problemas respiratorios y deterioro de la salud mental; el desorden físico puede generar círculos acumulativos de deterioro funcional. Sixsmith y Sixsmith (2008) señalan que las barreras físicas dentro y fuera del hogar impactan significativamente la capacidad de mantener la independencia. Mulliner, Riley y Maliene (2020) identifican como características prioritarias el buen estado de mantención, la eficiencia energética, el confort térmico y las adaptaciones que facilitan el desplazamiento seguro.

Un hallazgo relevante para la política es el documentado por Sendi et al. (2024): los participantes de su estudio reportaban alta satisfacción con sus viviendas, pero las entrevistas cualitativas revelaban múltiples deficiencias que no mencionaban espontáneamente. Esta brecha entre satisfacción subjetiva y condiciones objetivas sugiere que la precariedad habitacional puede normalizarse con el tiempo, y que el diagnóstico no puede depender exclusivamente de la demanda expresada. El déficit cualitativo identificado en el Capítulo 1, que afecta a 454.795 hogares con jefatura mayor en 2024, refleja precisamente esta brecha.

Identidad, redes y condiciones estructurales: Wiles et al. (2011) muestran que el deseo de permanecer en el hogar se vincula menos con el espacio físico que con la continuidad de la identidad personal: la vivienda condensa memorias, relaciones y experiencias acumuladas. Severinsen, Breheny y Stephens (2016) muestran que muchas personas optan por permanecer en viviendas con deficiencias materiales porque mudarse implicaría perder vínculos contruidos durante décadas. En estos casos, la adecuación y mejora física de la vivienda constituyen herramientas basales. Roberts et al. (2017) muestran que la participación social y la cohesión comunitaria favorecen el envejecimiento activo y reducen el aislamiento. Versey (2018) advierte que procesos de renovación urbana pueden ir acompañados de aumentos de arriendo o desplazamiento de residentes históricos, generando tensiones entre mejora del entorno y permanencia de las comunidades.

2.2. La experiencia vivida: hallazgos del grupo focal en San Joaquín

Con el objetivo de complementar la revisión de la literatura con la perspectiva de quienes habitan la vejez en condiciones urbanas concretas, se realizó un grupo focal con nueve participantes mayores de 60 años residentes en la comuna de San Joaquín, cinco mujeres y cuatro hombres, varios con roles de liderazgo comunitario activo. San Joaquín es analíticamente representativa del Santiago consolidado: comuna del sector sur con alta proporción de viviendas adquiridas mediante programas de vivienda social, que ha experimentado procesos acelerados de densificación y transformación urbana.

Los relatos permiten identificar cuatro ejes que estructuran la experiencia de habitar en la vejez: las trayectorias residenciales y el valor simbólico de la propiedad, las formas invisibles de inseguridad residencial, la relación entre la vivienda y el cuerpo que envejece, y el barrio como espacio de pertenencia y amenaza. Estas dimensiones no operan de manera independiente, sino que se articulan en trayectorias específicas, configurando lo que este análisis propone denominar el ageing in place como condición activamente negociada, y no como estado pasivo de permanencia.

Trayectorias residenciales y el valor simbólico de la propiedad

En las trayectorias de vida de los participantes, la vivienda propia ocupa un lugar estructurante que excede su valor económico. Haber accedido a ella es interpretado como un logro vital asociado al esfuerzo acumulado durante décadas, y como condición necesaria para la estabilidad y la dignidad en la vejez. La propiedad aparece cargada de un significado moral y familiar: es la materialización de un proyecto de vida, el resultado del cuidado hacia los hijos y la garantía de no convertirse en una carga para otros.

“Para vivir mejor hay que tener su casa propia, sea chica, sea grande, pero lo importante es que tenga las necesidades básicas para el adulto mayor”.

“Cuando uno se casa lo único que quiere es tener una casa para sus hijos, por salir de las casas de tus padres, por hacer tu vida propia y por dejarle algo a tu hijo. Eso es lo que mira uno, por la familia que está formando, darle seguridad, y una casa propia se siente seguro”.

Este vínculo entre propiedad, familia y seguridad configura lo que podría denominarse una ética residencial generacional: una disposición normativa compartida dentro de este grupo focal, según la cual el acceso a la vivienda propia constituye tanto un deber como una aspiración fundante del ciclo de vida adulto. El arriendo, en este marco, es percibido no solo como una opción menos ventajosa, sino como una renuncia al “ideal”:

“El arriendo que uno paga se considera plata botada, siempre es un dicho chileno, estamos botando el dinero, es una pérdida, todo se reduce al final en el poder adquisitivo que uno tenga”.

Esta actitud no es meramente cultural: refleja la racionalidad de una generación que accedió a la propiedad como principal, y en muchos casos único, mecanismo de acumulación patrimonial disponible. La valoración de la propiedad tiene, además, una dimensión prospectiva orientada hacia las generaciones siguientes. Varios participantes señalan que su esfuerzo por acceder a la vivienda buscaba no solo estabilidad propia, sino que sus hijos también puedan acceder a dicho bien: ***“lo único que quiero es poder dejarles educación para que tengan su casa, para que cada uno tenga su casa para que no tengan que estar peleando por la casa de su mamá”.*** Otro participante lo sintetiza desde una perspectiva de autonomía intergeneracional: ***“de aquí en adelante lo que tenemos que hacer como adultos mayores es disfrutar nuestra vivienda, pero pensando en mi hijo: ‘cómprase sus casas, trabajen, progresen, no se queden a la orilla del padre”.***

Esta ética residencial convive, sin embargo, con la percepción de que las generaciones más jóvenes se relacionan de manera radicalmente distinta con la vivienda. Varios participantes observan que los jóvenes priorizan la movilidad por sobre el arraigo patrimonial.

“Ellos no están en plan de comprar, no quieren estar de por vida en una casa, porque hoy todo es desechable, todo se cambia, me cambio de barrio, me cambio de trabajo, ellos tienen esa mente, más práctica”.

Esta diferencia generacional introduce tensiones en la transmisión intergeneracional del patrimonio residencial y cuestiona la continuidad del modelo propietario como norma social. Es una mirada en la que confluyen, por un lado, el valor simbólico de la propiedad en la vejez, y por otro, las nuevas generaciones que enfrentan un acceso cada vez más restringido a la vivienda propia.

Propiedad formal, control incierto: formas invisibles de inseguridad residencial

Aunque la mayoría de los participantes son propietarios de su vivienda, los relatos revelan que la propiedad legal no garantiza el control efectivo sobre el espacio habitado. Esta es una dimensión de la inseguridad residencial que las mediciones tradicionales basadas en

la condición de tenencia declarada tienden a invisibilizar: la persona mayor es formalmente dueña, pero otros miembros del núcleo familiar ejercen un usufructo que puede derivar en desplazamiento, subordinación o abandono.

“Tengo una vecina que tiene una casa de dos pisos que vivía con su hijo y la nuera, pero a la señora la tiraron a la pieza del fondo. Y el hijo con la nuera se quedaron en la casa, y la señora tiene un poquito de demencia, entonces la tienen abandonada. Hemos hecho denuncia a Carabineros. Y la casa es de ella”.

El caso ilustra una dinámica en que el deterioro cognitivo de la persona mayor actúa como factor habilitante del desplazamiento intrafamiliar, donde el título de propiedad no tiene peso en lo cotidiano. Como señala otro participante:

“el adulto mayor a esta edad ya pasa a ser un cacho para la familia, y si son dueños de la propiedad no los toman en cuenta”.

La condición de propietario, en suma, no protege automáticamente contra la pérdida del control residencial cuando las relaciones familiares se deterioran, por lo que deben existir otros mecanismos de protección adyacentes a la condición legal de las viviendas.

Una segunda dimensión de esta inseguridad invisible se relaciona con los arreglos hereditarios informales y la copropiedad no resuelta. En casos donde la vivienda no ha sido objeto de una sucesión formal, los herederos que la habitan quedan en situaciones de tenencia precaria, dependientes de la buena voluntad del resto de la familia:

“Ya llevo 13 años en la casa y ninguno de mis hermanos me ha puesto problemas, desde que se murió mi mamá nunca me han dicho ‘hay que venderla’, hasta el momento no... pero quién sabe... también están los hijos [de los hermanos] que pueden traer problemas. Ahí uno no sabe cuánto tiempo puedo estar en la casa”.

La precariedad que describe esta participante refiere a la condición de vivienda cedida: la tenencia se sostiene mientras las relaciones familiares lo permiten, sin respaldo legal propio. Los arreglos hereditarios también generan conflictos cuando la propiedad debe repartirse entre múltiples herederos, ***“cuando hay muchos hijos, 8, 10 hijos de repente, hay más problema”***, y la fragmentación patrimonial puede derivar en disputas que afectan directamente a quienes habitan la vivienda.

Frente a esto, emerge la figura del usufructo vitalicio como mecanismo de protección, en una búsqueda de las propias personas mayores por encontrar mecanismos de apoyo: ***“Lo que se está usando mucho ahora es el usufructo vitalicio. Y eso es un producto que la mayoría de los adultos mayores no lo conocen, pero hay un detalle: llegan hasta el notario, pero no pasa al conservador, y el notario no es válido”.***

La precariedad que describe esta participante refiere a la condición de vivienda cedida: la tenencia se sostiene mientras las relaciones familiares lo permiten, sin respaldo legal propio. Los arreglos hereditarios también generan conflictos cuando la propiedad debe repartirse entre múltiples herederos, **"cuando hay muchos hijos, 8, 10 hijos de repente, hay más problema"**, y la fragmentación patrimonial puede derivar en disputas que afectan directamente a quienes habitan la vivienda.

Frente a esto, emerge la figura del usufructo vitalicio como mecanismo de protección, en una búsqueda de las propias personas mayores por encontrar mecanismos de apoyo: **"Lo que se está usando mucho ahora es el usufructo vitalicio. Y eso es un producto que la mayoría de los adultos mayores no lo conocen, pero hay un detalle: llegan hasta el notario, pero no pasa al conservador, y el notario no es válido"**.

La brecha entre la intención de proteger la tenencia y la capacidad efectiva de hacerlo correctamente muestra una falla estructural en el acceso a asesoría jurídica adecuada. Ante ella, emergen respuestas pragmáticas que priorizan la liquidez sobre la transmisión patrimonial: **"siempre he dicho que es más fácil repartir plata que dividir una casa, y mientras uno viva que ocupen esa platita para ir al doctor, salir un ratito"**, junto con posturas que privilegian exactamente lo contrario: **"hay padres que se afanan para que sus hijos cada uno quede instalado con casa"**. Esta ambivalencia no es individual sino estructural: en ausencia de mecanismos institucionales robustos de protección de la tenencia en la vejez, la gestión del patrimonio residencial queda librada a estrategias familiares informales, con resultados variables.

La vivienda: accesibilidad, adecuación y costos

Un tercer eje transversal en los relatos es la relación entre las condiciones físicas de la vivienda y el proceso de envejecimiento funcional. Los participantes describen cómo características como la altura, la distribución interior y la accesibilidad adquieren una relevancia creciente a medida que se envejece, y cómo las decisiones residenciales tomadas en etapas anteriores de la vida pueden convertirse en obstáculos difíciles de resolver en la vejez. Esta temporalidad del habitar constituye una dimensión analítica central: muchas viviendas actuales de personas mayores fueron adquiridas en otras etapas del ciclo vital, generando un desajuste progresivo entre capacidades físicas y entorno construido.

Ante esta realidad, la transición desde una casa a un departamento emerge en varios relatos como una solución habitacional. Quienes han realizado ese cambio, o lo están considerando, describen una economía de compensaciones: lo que se gana en seguridad y facilidad de mantenimiento se pierde en espacio, arraigo y capacidad de hospitalidad familiar.

"Estoy preparándome para cambiarme a departamento... yo ahora, que vivo en casa, viernes, sábado, domingo viene la familia, la familia de mi señora, mis

sobrinos, mis suegros, yo le dije a mi hija 'último cumpleaños que hacemos acá, para el próximo no va a caber nadie en la casa'. En un departamento no vamos a hacer nada. Yo me siento incómodo estando sentado uno pegado al otro, con un baño para 10 personas''.

La vivienda como espacio de reciprocidad y vida social, dimensión ausente en los indicadores estándar de habitabilidad, es identificada por los participantes como una pérdida real y significativa. Al mismo tiempo, quienes ya han hecho la transición destacan ganancias concretas: mayor seguridad física, reducción del trabajo de mantenimiento y mejores condiciones de habitabilidad interior, como resume una participante que llegó a su departamento desde una casa con humedad y piezas pequeñas: ***"lo único que quiero es llegar al departamento porque puedo ponerle una cama y un escritorio a mi hija"***.

La ausencia de ascensores en los edificios de vivienda social y la ubicación en pisos altos concentran las reflexiones más urgentes del grupo en materia de accesibilidad. El problema tiene una estructura temporal: la vivienda se adquiere cuando ésta puede habitarse sin restricciones, pero la incapacidad de proyectar el envejecimiento hace que esa misma vivienda se vuelva inaccesible años después.

"Hoy tengo 70 años y puedo llegar al 3er piso, pero en años más... eso es un problema que veo a futuro, hoy a los 70 años me mantengo, hago deporte, pero mi amigo que tiene 67 años no alcanza a llegar con el carro [del supermercado] al 3er piso. Esa es una de las cosas fundamentales de donde vamos a vivir, no hay ascensores en estos edificios".

"Yo conozco a un matrimonio que vive en departamento, ambos de edad y él con muchas enfermedades, están en el 4to piso, y él ya no puede bajar. Incluso se pierden amistades, porque ya no quieren subir al departamento, se pierde la sociabilidad y ahí empieza el aislamiento, porque a veces uno compró cuando era más joven, pero nadie se proyecta".

La consecuencia más grave no es solo la inmovilidad física, sino el aislamiento progresivo que genera: ***"en el 4to piso un adulto mayor está destinado a morir solo, no pueden bajar"***. El diseño de la vivienda rompe así los lazos de reciprocidad cotidiana que sostienen la vida social en la vejez, actuando como un factor estructural de exclusión que opera desde adentro de la vivienda.

Cuando los ascensores existen, su funcionamiento queda supeditado al pago puntual de los gastos comunes por parte de todos los residentes, convirtiendo un derecho de accesibilidad en una variable sujeta a la solvencia colectiva del edificio: ***"¿Qué pasa con los ascensores y los espacios comunes cuando no toda la comunidad está al día con los gastos comunes? Para poder hacer los mantenimientos, eso de repente la gente no lo dimensiona"***.

Más allá de la accesibilidad vertical, los participantes identifican una serie de características del espacio interior que adquieren nueva relevancia con el envejecimiento. Las alfombras son mencionadas explícitamente como un peligro: **"el adulto mayor tiende a arrastrar los pies y en las alfombras quedan pegados, y ahí se caen"**. Las escaleras interiores presentan riesgos similares. Una participante relata cómo gestionó proactivamente la adecuación de su vivienda: **"yo hice el cambio de tina a ducha, postulamos a un fondo de mejoramiento por SERVIU y nos ganamos ese proyecto, nos cambiaron puertas, ventanas, pintura y cerámica de piso"**. Este ejemplo ilustra que la adecuación es posible cuando existe información, organización vecinal y acceso efectivo a los instrumentos disponibles, condiciones que no siempre se cumplen: **"para postular a los proyectos hay que juntarse con los vecinos y de 15 llegan 5"**.

La seguridad también aparece como un atributo que las personas mayores proveen activamente a su propio costo: rejas, mallas, chapas adicionales, cercos eléctricos y conserjes permanentes son mencionados como inversiones necesarias que el Estado no financia sistemáticamente. Frente a los riesgos que enfrentan quienes viven solos, emerge la demanda concreta de tecnologías de cuidado a distancia: **"a lo mejor podemos pensar en un botón de pánico, cosa que, sobretodo las personas mayores que están solos, si por algún motivo se sienten mal, puedan conectarse con alguien que pueda socorrer"**.

La dimensión económica agrava estructuralmente este panorama. Los gastos comunes de los edificios representan un costo mensual creciente que muchas personas mayores no pueden sostener con sus pensiones: **"Pagar dividendo y gastos comunes es una cifra sideral, ya está muy alto, los gastos comunes están superando los 180 mil porque tienen piscina, lavandería, tienen de todo, y ni siquiera la usan, pero hay gente que no puede pagar eso ahora"**.

Para quienes arriendan, la situación es igualmente precaria. La vejez amplifica la vulnerabilidad del arriendo al reducir tanto los ingresos como la capacidad de adaptación a cambios forzados: **"Hay un momento en que [la vivienda que se arrienda] pasa a herencias, y tienes que irte porque la van a vender, y a estas alturas de la vida, ¿con qué vas a cambiarte y volver a arrendar de nuevo?"**

La imposibilidad de acceder a crédito formal después de los 60 años cierra el círculo de exclusión: quien no tiene vivienda propia no puede adquirirla mediante el mercado formal; quien la tiene, pero quiere mejorarla tampoco puede financiarse; quien necesita adaptarla al envejecimiento debe hacerlo con recursos propios o mediante fondos concursables. Esta intersección configura así una trampa residencial con escasas salidas institucionales.

Brechas de política pública: lo que el diseño habitacional no contempla

Los participantes no solo describen sus situaciones individuales: formulan también, de manera explícita, una crítica al diseño de la política habitacional que los afecta. La distinción más recurrente es entre discapacidad y envejecimiento como categorías de

necesidad diferenciadas. El primer piso de los edificios sociales está reservado para personas en situación de discapacidad, pero no existe una política que contemple el envejecimiento como variable relevante en la política habitacional.

“Se habla para personas con discapacidad, pero no para adultos mayores. Los adultos mayores vamos a una posible discapacidad”.

Las consecuencias de este vacío son concretas. Un participante relata el caso de un vecino en silla de ruedas al que la administración se negó a construirle una rampa de acceso, obligándolo a arrendar el departamento que le había sido asignado. La demanda que emerge de estos relatos apunta a una lógica de universalidad en el diseño: ***“pensar en accesibilidad para todos, los jóvenes también se pueden enfermar”***. Esta propuesta trasciende la categoría de persona mayor y apunta a estándares de habitabilidad aplicables a todo el curso de vida, en línea con lo que la literatura internacional denomina diseño universal.

La crítica se extiende a la ausencia en Chile de modelos alternativos de vivienda para personas mayores que en otros países son comunes: ***“En otras partes del mundo hay villas para personas mayores, con jardines, casas de 1 piso, todos conviviendo, no sé por qué no hay más de esos proyectos aquí en Chile”***.

La propuesta que emerge al cierre del grupo: ***“no más departamentos para personas mayores, villas; villas con todo cerca, exclusivamente para personas mayores; villas chiquititas”***. Es una respuesta racional a la inadecuación del parque habitacional disponible: viviendas de escala humana, en un solo nivel, con servicios próximos y posibilidad de vida comunitaria entre pares. Esta demanda coincide, además, con lo que la evidencia comparada señala como condición favorable para el bienestar en la vejez: entornos diseñados para sostener autonomía funcional y cohesión social de manera simultánea.

El barrio como espacio de pertenencia, soporte y amenaza

El cuarto eje que estructura los relatos es la relación entre las personas mayores y su entorno barrial. San Joaquín aparece en los testimonios no solo como un contexto físico, sino como un espacio de vida cargado de historia personal, redes de reciprocidad y sentido de pertenencia acumulado durante décadas. Al mismo tiempo, los participantes describen transformaciones recientes del entorno urbano que alteran las condiciones en que ese arraigo puede sostenerse.

Entre los cambios positivos se destacan mejoras en la conectividad urbana: ***“de Recoleta a acá me demoraba una hora, ahora me demoro en metro desde Gran Avenida 20 minutos”***, avances en infraestructura peatonal, reforestación y una percepción general de mejora en la imagen de la comuna: ***“antes les daba vergüenza decir que venías de San Joaquín, ahora yo me siento orgulloso, y destaco a la comuna porque ha avanzado mucho”***.

Sin embargo, el proceso de densificación residencial acelerada genera tensiones crecientes. La construcción de torres de departamentos modifica las condiciones del barrio de manera que afecta directamente a quienes ya lo habitan. ***"Se van a entregar los departamentos de [proyecto] y son muchos departamentos, la locomoción en la mañana ya costaba tomarla, con la nueva gente van a colapsar".***

La transformación más relevante que describen los participantes es de carácter social. La renovación de la población residente, asociada tanto a la llegada de nuevos habitantes como al fallecimiento de los vecinos históricos, erosiona las redes de conocimiento mutuo que durante décadas sostuvieron la vida comunitaria:

"Lo que nos pasa también es que como este barrio donde vivo yo es antiguo, hay mucha gente antigua, pero han fallecido los dueños, las casas se quedan con los hijos, las han vendido, entonces llega gente nueva, gente que tú ya no conoces, ahora todos tenemos miedo del otro, porque ya no nos conocemos".

Esta pérdida de cohesión no es un fenómeno secundario: para las personas mayores, las redes vecinales constituyen la primera línea de respuesta ante emergencias, un factor central de la experiencia de seguridad y una fuente fundamental de soporte cotidiano. La consecuencia más extrema de su erosión aparece en el relato de uno de los participantes:

"Hay mucho vecino que se ha muerto solo lamentablemente, y el vecino del lado no le golpea, no le toca el timbre, nada".

De acuerdo con las narrativas conjuntas de los participantes, la soledad es el reflejo debilitamiento del tejido vecinal convierte en amenaza real. Los propios participantes la identifican como problema colectivo de salud pública: ***"la próxima enfermedad que se nos viene es la soledad, y es una enfermedad grave".***

Frente al debilitamiento de los lazos vecinales espontáneos, los participantes describen esfuerzos activos por construir comunidad entre pares. Un grupo de WhatsApp con 35 personas mayores del barrio funciona como red de cuidado mutuo. Una participante describe la comunidad construida en su pasaje de 36 casas:

"Logramos tratar de cuidarnos, tratando de tener el mayor respeto y consideración con los mayores, de repente hay una reunión y se puso muy helado, te dicen '¿Quiere que le cuente después para que se vaya?' para que no tome frío, y así también hacemos actividades para los adultos mayores, para que se sientan que los consideramos".

Estas iniciativas ilustran una tendencia más amplia: ante la soledad que amenaza, las personas mayores no esperan pasivamente la ayuda institucional, sino que construyen activamente sus propios mecanismos de conexión y vigilancia comunitaria. Esta agencia, sin embargo, no puede sustituir indefinidamente a las políticas públicas ausentes.

La proximidad a servicios urbanos, transporte, comercio, equipamiento de salud, espacios culturales, es identificada como condición indispensable para el ageing in place. San Joaquín es percibido favorablemente en este sentido: **"aquí tenemos de todo"**, aunque con matices importantes. La frecuencia del transporte público es señalada como insuficiente: **"la E04 pasa cada media hora, tres cuartos de hora"**, lo que limita la movilidad autónoma de quienes dependen de ese servicio.

La accesibilidad a los servicios de salud presenta además barreras de índole tecnológica que no son solo individuales sino sistémicas: **"Llega un momento en que el territorio uno que me corresponde está saturado y la problemática que le ponen al adulto mayor es que ya no hay que llamar, hay que poner el QR con el celular, y esa dificultad es complicadísima"**. La digitalización de los servicios públicos, cuando no va acompañada de soporte y alternativas no digitales, convierte una mejora de eficiencia en una barrera de exclusión para las personas mayores: una dimensión de la desigualdad que los indicadores de acceso a servicios raramente capturan.

Finalmente, la presencia de violencia en el entorno urbano aparece como límite extremo al ageing in place: **"donde vivía mi mamá al frente estaba el Tren de Aragua, los Pulpos, mataron a una persona hace poco, tuvimos que vender la casa"**. Este relato, el segundo relato del grupo que describe un desplazamiento residencial forzado, ilustra que la inseguridad del entorno puede hacer inviable la permanencia en el barrio independientemente de la voluntad o los recursos de la persona mayor.

Tabla 8: Resumen hallazgos del grupo focal

Dimensión	Principales hallazgos del grupo focal
Características de la vivienda ideal	Las personas mayores describen una vivienda ideal adaptada a las condiciones del envejecimiento. Se privilegian viviendas de un piso o departamentos en primer piso, evitando escaleras y desniveles. Se valora la buena iluminación natural, ventilación y espacios amplios. Los baños deben ser accesibles, preferentemente con ducha en lugar de tina, o tinas bajas con barandas de apoyo, además de pasamanos y elementos de seguridad en los muros. Los pisos deben ser lisos y sin desniveles, facilitando la movilidad. Se mencionan cocinas amplias y funcionales, dormitorios cómodos y con buena aislación térmica (que no sean fríos ni húmedos). También se valoran sistemas modernos y seguros, como calefón de encendido automático y gas a cañería. Algunos participantes expresan preferencia por casas con jardín o espacios exteriores, mientras otros valoran departamentos por su mayor seguridad. En todos los casos aparece con fuerza la idea de que la vivienda debe ser económica y acorde a los ingresos en la vejez.
Barreras para alcanzar la vivienda ideal	La principal barrera identificada es económica. Las bajas pensiones limitan la posibilidad de acceder a nuevas viviendas o de adaptar las actuales. Se señala que los bancos no otorgan créditos hipotecarios a personas mayores, lo que restringe las alternativas de financiamiento. También se mencionan dificultades para realizar mejoras o adaptaciones en la vivienda actual, ya sea por falta de recursos o por la ausencia de maestros que puedan ejecutar las obras necesarias. En este contexto, muchos participantes perciben que la posibilidad de alcanzar la vivienda ideal es limitada o prácticamente inexistente.

Dimensión	Principales hallazgos del grupo focal
Transformaciones del barrio a lo largo del tiempo	Los participantes describen una transformación significativa en la vida barrial. En el pasado predominaba un ambiente más comunitario y solidario, con vecinos que se conocían, compartían actividades y organizaban celebraciones colectivas como fiestas patrias o encuentros deportivos. Los barrios contaban con mayor interacción social y sentido de comunidad. En contraste, en la actualidad se percibe mayor individualismo y menor contacto entre vecinos. Se menciona que muchas viviendas han pasado a ser arrendadas, lo que ha generado mayor rotación de residentes y menor conocimiento entre quienes habitan el barrio. Aunque se reconocen avances en modernización, conectividad y acceso a tecnologías, también se percibe un aumento de la inseguridad y el temor, lo que ha contribuido a que las personas permanezcan más encerradas en sus hogares.
Características del barrio ideal	El barrio ideal se define principalmente por su proximidad a servicios y equipamientos urbanos. Se destacan centros de salud (consultorios, CESFAM, hospitales y servicios de urgencia), farmacias, comercio local, transporte público y servicios de seguridad como carabineros o bomberos. También se valoran espacios comunitarios y de encuentro, como sedes vecinales, clubes de personas mayores, teatros comunales, plazas, parques y espacios deportivos. En general, el barrio ideal combina accesibilidad a servicios, espacios públicos de calidad y oportunidades de interacción social, permitiendo mantener la autonomía y la participación comunitaria en la vejez.
Barreras del entorno barrial actual	Entre las principales barreras del entorno se mencionan problemas de seguridad, presencia de plagas, suciedad en los espacios públicos y calles en mal estado. También se observa preocupación por cambios urbanos recientes, como nuevas construcciones o infraestructura que compite con el espacio peatonal (por ejemplo, ciclovías mal integradas). A esto se suma la presencia de vecinos desconocidos o rotación residencial, lo que debilita los lazos comunitarios y genera sensación de inseguridad.
Desafíos culturales y habitacionales actuales	Los participantes destacan tensiones entre el valor cultural de la vivienda propia y la creciente promoción del arriendo. Para muchos, la casa propia sigue siendo la única forma de seguridad habitacional, mientras que el arriendo es percibido como dinero perdido y como una forma de tenencia insegura. También se observa un cambio generacional, donde las generaciones más jóvenes valoran más la movilidad y el arriendo. Se discuten alternativas como el cohousing, aunque se perciben dificultades culturales para su aceptación, así como problemas potenciales de convivencia si no existen reglas claras.

Dimensión	Principales hallazgos del grupo focal
Expectativas respecto a la política habitacional	Los participantes plantean que las políticas habitacionales deberían considerar viviendas especialmente diseñadas para personas mayores, ubicadas en villas cercanas a servicios y equipamientos urbanos. También se sugiere avanzar en viviendas tecnificadas o adaptadas para la vejez, que incorporen criterios de accesibilidad y seguridad. Otro punto relevante es la necesidad de mejorar las opciones de financiamiento para sectores medios y reducir la burocracia en el acceso a programas habitacionales. Finalmente, se plantea la importancia de fomentar modelos que permitan la convivencia intergeneracional, evitando el aislamiento de las personas mayores.

Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo en base a entrevistas cualitativas.

Capítulo 3: Vivienda para el envejecimiento en el lugar: evidencia internacional y desafíos para la política pública chilena.

La vivienda estructura las posibilidades de autonomía, cuidado y participación social en la vejez. El régimen de tenencia, la calidad del stock habitacional, la accesibilidad del entorno y la seguridad jurídica de la ocupación condicionan la posibilidad de envejecer en el propio hogar o de verse obligado a desplazarse hacia otras soluciones residenciales. Estas trayectorias no son homogéneas: varían según el ciclo de vida, el nivel socioeconómico, la localización territorial y las características del parque habitacional disponible. Diseñar política pública en este ámbito requiere, por tanto, reconocer esa heterogeneidad.

Durante gran parte del siglo XX, la política habitacional chilena se estructuró en torno a la expansión del acceso a la propiedad como mecanismo de integración social y acumulación patrimonial. El sistema de subsidios consolidado desde la década de 1990 refleja esta orientación, cuyos resultados son visibles en la actual generación de personas mayores, entre quienes la propiedad continúa siendo el régimen de tenencia predominante.

Sin embargo, el contexto habitacional está cambiando. Como muestran las secciones previas, el envejecimiento poblacional en Chile se inserta en tres transformaciones estructurales:

- **Cambios en los patrones demográficos de los hogares y de tenencia de la vivienda**, con aumento sostenido de hogares con jefatura mayor, disminución de la propiedad y aumento del arriendo y de formas informales de ocupación entre hogares encabezados por personas mayores.
- **Deterioro de la asequibilidad**, lo que anticipa trayectorias hacia la vejez sin propiedad habitacional.
- **Persistencia del déficit habitacional cualitativo**, ya que muchas personas mayores habitan viviendas antiguas que presentan problemas de accesibilidad, deterioro estructural o inadecuación térmica.

En su conjunto, estos procesos tensionan un modelo habitacional centrado en la producción de propietarios y sugieren la necesidad de ampliar el repertorio de instrumentos de política. En este contexto, el capítulo analiza las políticas de vivienda para personas mayores a nivel internacional y nacional.

3.1 Acceso: la condición basal

La experiencia internacional no ofrece un modelo único para abordar el acceso a la vivienda. Los países de la OCDE han combinado distintas estrategias según sus tradiciones institucionales y las características de sus mercados habitacionales: algunos han apostado por ampliar la oferta de vivienda asequible mediante financiamiento a la construcción; otros han preferido apoyar directamente la capacidad de pago de los hogares; y otros han desarrollado formas de provisión directa, en algunos casos con servicios de cuidado integrados. La tabla siguiente ilustra algunos de estos mecanismos con ejemplos concretos.

Tabla 9: Políticas internacionales para la provisión de vivienda, según tipo de mecanismo.

Tipo de política	Programa	Qué hace	Cómo funciona	Mecanismo de política
Subsidio a la oferta	Canadá: Investment in Affordable Housing	Financiamiento para construir o renovar viviendas destinadas al arriendo asequible.	El gobierno financia proyectos desarrollados por cooperativas, organizaciones sin fines de lucro o desarrolladores privados mediante préstamos blandos o subvenciones. Los proyectos deben mantener arriendos por debajo del mercado por un período definido.	Financiamiento público a desarrolladores de vivienda, condicionado a destinar las unidades a arriendo asequible.
Subsidio a la oferta	España: Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025: Programa de vivienda para personas mayores y con discapacidad	Promueve la construcción o rehabilitación de viviendas accesibles destinadas a personas mayores o con discapacidad.	Subsidios públicos para proyectos habitacionales que incorporan estándares de accesibilidad y que deben destinarse al arriendo asequible o cesión de uso por un período mínimo prolongado.	Subsidio público a proyectos de vivienda accesible, orientado a ampliar la oferta de viviendas adaptadas.
Subsidio a la oferta	Reino Unido: Affordable Homes Programme + Care and Support Specialised Housing Fund	Financiamiento para desarrollar vivienda asequible especializada para personas mayores o con necesidades de cuidado.	El Estado entrega subsidios competitivos a asociaciones de vivienda, municipalidades y organizaciones sin fines de lucro para construir o adaptar viviendas con servicios de apoyo o cuidado.	Subsidio a proveedores de vivienda social, que amplía el parque de vivienda con unidades adaptadas para la vejez.

Tipo de política	Programa	Qué hace	Cómo funciona	Mecanismo de política
Apoyo a la demanda	Francia: Aide Personnalisée au Logement	Subsidio al arriendo para hogares de bajos ingresos, incluyendo personas mayores.	Transferencia mensual al arrendatario o al propietario, calculada según ingreso del hogar, tamaño del hogar y costo del arriendo.	Subsidio al arriendo proporcional al ingreso, destinado a reducir la carga del gasto habitacional.
Apoyo a la demanda	Reino Unido: Housing Benefit	Apoyo financiero para pensionados y hogares de bajos ingresos en el pago de arriendo.	Subsidio estatal que cubre total o parcialmente el costo del arriendo en viviendas privadas o sociales. En algunos casos se complementa con apoyo para intereses hipotecarios.	Transferencia pública para cubrir costos de vivienda, focalizada en hogares con sobrecarga de gasto habitacional.
Apoyo a la demanda	Reino Unido: Older Persons Shared Ownership	Permite a personas mayores acceder a propiedad parcial de una vivienda.	Personas mayores de 55 años pueden comprar entre 10% y 75% de la vivienda y pagar arriendo por la fracción restante administrada por proveedores de vivienda social.	Modelo de propiedad compartida, que reduce el costo de entrada a la vivienda combinando propiedad y arriendo.
Provisión directa	Países Bajos: Hogeweyk	Modelo residencial diseñado como barrio para personas con demencia.	Pequeñas unidades habitacionales se organizan en un entorno urbano con servicios cotidianos y personal especializado en cuidados.	Vivienda con cuidados integrados, que combina entorno residencial y atención sociosanitaria.
Provisión directa	Suiza: Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich	Vivienda asequible con servicios comunitarios para personas mayores.	Fundación municipal administra departamentos con arriendos bajo mercado y servicios opcionales como asistencia de emergencia, actividades sociales y apoyo comunitario.	Vivienda social con servicios integrados, orientada a favorecer autonomía y envejecimiento en comunidad.

Tipo de política	Programa	Qué hace	Cómo funciona	Mecanismo de política
Provisión directa	Países Bajos: Intergenerational housing	Proyectos de vivienda que combinan hogares de personas mayores con estudiantes u otros grupos etarios.	Viviendas sociales gestionadas por asociaciones de vivienda que promueven convivencia intergeneracional y redes de apoyo cotidiano entre residentes.	Modelo residencial intergeneracional, que fortalece redes de apoyo social y reduce el aislamiento en la vejez.

Fuente: elaboración Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo a partir de OCDE (2025), *The Economic Benefit of Promoting Healthy Ageing and Community Care* y revisión en páginas oficiales de cada iniciativa.

Lo que estos modelos tienen en común es que, en la mayoría de los casos, el eje no es la propiedad sino el arriendo. Sea mediante subsidios directos a los hogares (subsidio a la demanda) o mediante la expansión del parque habitacional asequible (subsidio a la oferta), el arriendo aparece como una modalidad de tenencia permanente, no como una etapa previa a la compra. Esto resulta especialmente significativo para las personas mayores, cuyo acceso al crédito hipotecario se ve restringido tanto por la salida del mercado laboral como por los criterios de elegibilidad de la banca.

Dicho esto, es importante recalcar que, en Chile, este enfoque choca con una tradición habitacional construida en torno a la propiedad: llegar a la vejez sin vivienda propia suele leerse, en el imaginario social, como una trayectoria incompleta más que como una opción válida. Los hallazgos del grupo focal así lo confirman. Esa percepción no es neutral: moldea las expectativas de las personas mayores y limita el horizonte de alternativas que consideran posibles.

Chile: instrumentos disponibles y brechas estructurales

El sistema chileno cuenta con un conjunto de instrumentos que aborda distintas situaciones de acceso habitacional: subsidios a la compra, subsidios al arriendo, programas de regularización de la propiedad y provisión directa de vivienda tutelada. Este portafolio constituye un punto de partida relevante, ya que reconoce que la seguridad habitacional puede alcanzarse a través de distintos mecanismos. La tabla siguiente presenta los principales programas vigentes asociados al eje de acceso, con enfoque en población mayor:

Tabla 10: Políticas nacionales de acceso a la vivienda, según tipo de mecanismo

Programa	Institución	Qué ofrece	Mecanismo	Accesibilidad para personas mayores
Provisión directa				
Condominios de Viviendas Tuteladas (CVT)	SENAMA	Vivienda individual en comodato con espacios comunes y plan de intervención social.	Provisión directa, vivienda tutelada con apoyo comunitario	Alta, focalizado en personas de 60+ vulnerables y autovalentes, sin redes de apoyo familiar.
Apoyo a la demanda: arriendo				
Subsidio de Arriendo para Personas Mayores y Personas con Discapacidad (Llamado especial del DS52)	MINVU / SERVIU	Cubre entre el 90% y el 95% del arriendo mensual.	Apoyo a la demanda, subsidio al arriendo focalizado en personas mayores	Alta, sin ahorro mínimo requerido. Opera con llamados anuales de cupos limitados.
Subsidio de Arriendo General (DS52)	MINVU / SERVIU	Subsidio total de 170 UF	Apoyo a la demanda: subsidio al arriendo para hogares vulnerables, en la actualidad sin límites etarios	Alta: personas de 60+ pueden postular sin núcleo familiar. Requiere ahorro mínimo de 4 UF.
Apoyo a la demanda: compra o construcción				
Fondo Solidario de Elección de Vivienda: Compra (DS49)	MINVU / SERVIU	Subsidio base de 314 UF para compra de vivienda de hasta 950 UF, sin crédito hipotecario.	Apoyo a la demanda: subsidio a la compra sin endeudamiento	Alta: personas mayores pueden postular individualmente sin grupo familiar. No se requiere crédito hipotecario
Fondo Solidario de Elección de Vivienda: Construcción (DS49)	MINVU / SERVIU	Subsidio equivalente al DS49 compra, modalidad construcción colectiva o individual.	Apoyo a la demanda: subsidio a la construcción sin endeudamiento	Alta: misma excepción de postulación individual que el DS49 compra.

Programa	Institución	Qué ofrece	Mecanismo	Accesibilidad para personas mayores
Apoyo a la demanda: compra o construcción				
Programa de Habitabilidad Rural (DS10)	MINVU / SERVIU	Subsidio para construcción, mejora o saneamiento de vivienda en zonas rurales, sin crédito hipotecario.	Apoyo a la demanda: subsidio habitacional rural sin endeudamiento	Alta: personas mayores rurales frecuentemente habitan viviendas deterioradas sin acceso a otros programas.
Regularización de tenencia				
Regularización de Título de Dominio	Ministerio de Bienes Nacionales	Regularización legal de la propiedad para quienes ocupan un inmueble sin escritura o título inscrito.	Regularización de tenencia: seguridad jurídica sin transacción de mercado	Muy alta: es frecuente que personas mayores habiten viviendas sin escrituras actualizadas.
Rebaja de Contribuciones para el Adulto Mayor	SII	Exención total o parcial del impuesto territorial para propietarios de 60/65 años y más, según ingreso.	Incentivo tributario: reducción de carga sobre propiedad existente	Alta: asignación automática al cumplir los requisitos.
Apoyo a propietarios con deuda hipotecaria activa				
Programa de Acompañamiento a Deudores Hipotecarios (PADHI)	MINVU / SERVIU	Asesoría financiera y subsidio de apoyo al dividendo para personas en mora o riesgo de mora.	Apoyo a la demanda: protección frente a pérdida de vivienda	Moderada: aplica solo a personas mayores con deuda hipotecaria activa.
Subvención al Pago Oportuno del Dividendo	MINVU / SERVIU	Descuento aplicado al dividendo por pago puntual.	Incentivo al cumplimiento: reducción de carga hipotecaria	Moderada: aplica solo si hay deuda hipotecaria vigente.

Programa	Institución	Qué ofrece	Mecanismo	Accesibilidad para personas mayores
Apoyo a propietarios con deuda hipotecaria activa				
Subsidio Clase Media: Compra o Construcción (DS1)	MINVU / SERVIU	Subsidio parcial complementario a crédito hipotecario para hogares de ingresos medios.	Apoyo a la demanda: subsidio a la compra con endeudamiento	Baja: requiere capacidad de endeudamiento activa; difícil para personas mayores sin ingresos formales.

Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo a partir de Ventanilla Única Social (consulta a marzo 2026).

Respecto a los programas existentes, cabe destacar que la arquitectura general del sistema continúa reflejando un diseño orientado principalmente a la producción de propietarios. Muchos de los instrumentos vigentes fueron concebidos bajo ese supuesto y no siempre se ajustan a trayectorias habitacionales en las que la propiedad no es alcanzable o no constituye la principal forma de resolver la vivienda en la vejez.

Dicho esto, y dentro de este conjunto de instrumentos, el subsidio de arriendo para personas mayores cumple una función relevante. Para quienes llegan a la vejez sin vivienda propia o sin acceso a crédito hipotecario, el arriendo constituye muchas veces la única vía disponible para asegurar una solución habitacional estable. Esto se refleja en la cobertura¹ del programa, la cual ha aumentado sostenidamente desde su creación: mientras en 2016 benefició a 744 personas mayores, en 2024 alcanzó a 4.152 beneficiarios, cerca de la mitad de ellos de 70 años o más, un aumento del 49% en el periodo mencionado.

Sin embargo, su diseño presenta varias limitaciones que restringen su efectividad. En primer lugar, el programa opera mediante llamados periódicos con cupos limitados, una lógica heredada de los subsidios de adquisición de vivienda. Esta modalidad contrasta con la naturaleza continua de la necesidad habitacional que busca atender. En la experiencia internacional, los subsidios al arriendo suelen funcionar mediante asignación permanente o listas de espera abiertas, lo que permite responder de manera más directa a situaciones de vulnerabilidad residencial.

En segundo lugar, el subsidio se estructura como un monto máximo fijo, que varía según zona geográfica, y cubre hasta un porcentaje del valor del arriendo. Este diseño no ajusta el apoyo público a la capacidad de pago del hogar ni a las variaciones del mercado local. En contextos de alza sostenida de los precios del arriendo, esto restringe el conjunto de viviendas disponibles dentro del rango cubierto por el subsidio y tiende a concentrar las

¹ De acuerdo a datos de cobertura efectiva solicitados vía Ley de Transparencia para los años seleccionados,

alternativas en sectores periféricos o con menor acceso a servicios urbanos, lo que se conjuga muchas veces con falta de incentivos para que viviendas privadas se hagan parte del programa.

Una tercera limitación se relaciona con el mecanismo de implementación. El subsidio entrega apoyo financiero, pero deja en manos del beneficiario la búsqueda de vivienda y la gestión del contrato de arriendo (cubierta por un subsidio de 3 UF según DS52). Esto implica que el encuentro entre oferta y demanda depende en gran medida de la capacidad individual de las personas mayores para navegar el mercado inmobiliario. Aunque actualmente una proporción relevante de beneficiarios logra activar el subsidio (DIPRES, 2019), en muchos casos ello ocurre gracias a procesos de intermediación desarrollados por organizaciones sociales, cooperativas o fundaciones que apoyan la identificación de viviendas y la gestión con propietarios.

Finalmente, la duración efectiva del apoyo no se encuentra plenamente institucionalizada como un derecho permanente. Si bien el subsidio puede extenderse por varios años, su continuidad depende de renovaciones administrativas y de la disponibilidad presupuestaria, lo que introduce un grado de incertidumbre para hogares que, dada su etapa del ciclo de vida, difícilmente accederán a otras soluciones habitacionales.

Otro aspecto que incide en la carga económica de las personas mayores propietarias es el pago de contribuciones. Dado que el avalúo fiscal es dinámico y responde a cambios urbanos del entorno, la valorización del suelo puede traducirse en aumentos del impuesto territorial que no necesariamente guardan relación con la capacidad de pago del propietario, particularmente en la vejez, cuando los ingresos suelen ser fijos o decrecientes.

La legislación chilena contempla un mecanismo de mitigación a través de la rebaja de contribuciones para personas mayores (Ley N.º 20.732), que establece exenciones totales o parciales según nivel de ingresos y avalúo fiscal de la vivienda. Sin embargo, su aplicación ha evidenciado tensiones entre los criterios administrativos y la situación económica efectiva de los hogares. Un caso ilustrativo ocurrió en Santiago, donde la Corte de Apelaciones acogió el recurso de protección presentado por una contribuyente de 99 años cuyo único ingreso era la Pensión Garantizada Universal. El tribunal determinó que la negativa del Servicio de Impuestos Internos a otorgar la rebaja, basada en el avalúo fiscal del inmueble, resultaba desproporcionada frente a su situación de vulnerabilidad, ordenando aplicar el beneficio.

Este tipo de situaciones refleja una tensión estructural entre sistemas tributarios basados en el valor del suelo y trayectorias de ingreso propias de la vejez. En este contexto, evaluar mecanismos que permitan ajustar la carga tributaria a la capacidad de pago efectiva constituye un desafío relevante para la política habitacional y fiscal en sociedades que envejecen.

3.2 Adaptación: la dimensión olvidada en la política habitacional

Si el acceso define dónde envejecer, la adaptación define cómo hacerlo. La pregunta clave no es solo si una persona mayor tiene vivienda, sino si esa vivienda puede acompañar el proceso de envejecimiento con seguridad y autonomía funcional.

La evidencia es consistente: la adaptación funcional del hogar es una de las intervenciones más costo-efectivas en políticas de envejecimiento. Una revisión de 22 estudios en 10 países estimó que las intervenciones de reducción de riesgo de caídas disminuyen la tasa de caídas en 26% en población general y en 38% en personas de alto riesgo (Clemson et al., 2023). En Inglaterra, se estima que la vivienda inadecuada genera GBP 1,4 billones anuales en gasto sanitario, mientras que las adaptaciones podrían ahorrar GBP 1,5 billones al año.

Sin embargo, la brecha de adaptación es amplia incluso en países desarrollados. Menos del 20% de los hogares en Europa y EE. UU. cuenta con modificaciones de accesibilidad (OCDE, 2025). En Reino Unido, solo el 12% de las personas mayores tiene acceso nivelado a su edificio; en Francia, apenas el 6% del parque habitacional era considerado adaptado en 2013; en España, ocho de cada diez viviendas no estaban adaptadas en 2023. Chile no dispone de un indicador equivalente, lo que constituye en sí mismo una brecha de información relevante para el diseño de políticas.

La experiencia comparada muestra una distinción estructural entre dos enfoques. Por una parte, el modelo centrado en la persona es un sistema que evalúa funcionalmente al individuo en su hogar, identifica barreras específicas y gestiona la intervención. El beneficiario no navega solo el proceso. Por otra parte, el modelo centrado en la vivienda: el instrumento financia una obra física y el beneficiario debe gestionar la postulación, ejecución y coordinación.

La evidencia sugiere que los modelos centrados en la persona logran mayor acceso efectivo, especialmente en contextos de mayor vulnerabilidad o menor autonomía. Países como Francia (MaPrimeAdapt', 2024), Suecia (Grant for Housing Adaptation), Países Bajos o Noruega cuentan con evaluación domiciliaria por terapeuta ocupacional, ventanillas únicas y financiamiento que no exige anticipar recursos. En estos casos, el sistema se desplaza hacia la persona. En otros, como Irlanda, Austria o Reino Unido (Disabled Facilities Grant), el subsidio financia la adaptación, pero la gestión recae en mayor medida en el beneficiario o la autoridad local.

Un tercer nivel corresponde a normas y estándares de diseño accesible incorporados desde la construcción (Nueva Zelanda, Reino Unido con HAPPI, Canadá/Toronto, Suiza con certificación LEA), que buscan reducir la necesidad de adaptación posterior.

Tabla 11: Programas de adecuación de la vivienda, según modelo.

País / Programa	Qué hace	Cómo funciona	Mecanismo
CENTRADOS EN LA PERSONA: evaluación funcional y gestión integrada			
Países Bajos / Noruega / Suecia: Evaluación domiciliar por terapeuta ocupacional	Municipios proveen consultoría de adaptación con terapeuta ocupacional que evalúa las necesidades del hogar y gestiona el proceso de adaptación.	El profesional visita el hogar, identifica barreras, propone modificaciones y tramita el subsidio. El beneficiario no debe navegar el sistema por su cuenta.	Evaluación funcional domiciliar con gestión integrada: el sistema llega a la persona
Francia: MaPrimeAdapt' (desde enero 2024)	Unifica tres instrumentos previos en uno solo. Cubre entre el 50% y el 70% del costo de las adaptaciones, hasta EUR 22.000.	No requiere anticipo de fondos por parte del beneficiario. Proceso simplificado de solicitud con acompañamiento. Dirigido a personas con limitaciones físicas.	Subsidio directo a la persona: ventanilla única sin gestión compleja
Noruega / Eslovaquia / Suecia: Tecnología de seguimiento y autonomía	Financiamiento público de localizadores de ubicación, dispensadores de medicamentos, vigilancia remota y alertas de seguridad en el hogar para personas mayores.	Fondos públicos locales cubren el equipamiento. Complementa la adaptación física con apoyo tecnológico a la autonomía.	Tecnología asistiva financiada públicamente: apoyo a la autonomía en el hogar
CENTRADOS EN LA VIVIENDA: subsidio a la obra, gestión a cargo del beneficiario			
Suecia: Grant for Housing Adaptation	Subvención municipal para adaptación de vivienda, sin criterio de ingresos. El Estado asigna SEK 1.000 millones anuales a nivel nacional.	Aproximadamente 74.000 proyectos por año; el 70% del gasto corresponde a personas mayores. La factura va directamente a la autoridad local; el beneficiario no anticipa fondos.	Subsidio universal a la obra: sin comprobación de ingresos, sin gestión por parte del beneficiario
Irlanda: Housing Aid for Older People Grant	Subvención para mejoras en viviendas de personas de 65+ en malas condiciones: ventanas, puertas, calefacción, instalaciones sanitarias.	Cubre hasta el 95% del costo, máximo EUR 8.000. Con comprobación de ingresos. Financiado 80% por el Departamento de Vivienda y 20% por autoridades locales.	Subsidio focalizado por ingresos: mejoras básicas en vivienda de personas mayores
Reino Unido: Disabled Facilities Grant (DFG)	Subvenciones del gobierno central a autoridades locales para financiar adaptaciones del hogar para personas con discapacidad y limitaciones funcionales.	Desde 2010: casi 500.000 adaptaciones financiadas por un total de GBP 573 millones. En 2023 se añadieron GBP 50 millones adicionales.	Transferencia central a autoridades locales: financiamiento de escala nacional

País / Programa	Qué hace	Cómo funciona	Mecanismo
CENTRADOS EN LA VIVIENDA: subsidio a la obra, gestión a cargo del beneficiario			
Austria / Viena: Subsidio de adaptación	La Ciudad de Viena cubre hasta el 35% del costo de adaptación habitacional, con comprobación de ingresos.	Monto máximo: EUR 4.200. Subsidio parcial a nivel local.	Subsidio parcial municipal: complemento a otras fuentes de financiamiento
Australia: Subvenciones a prestadores de servicios de modificación de vivienda	232 prestadores reciben subvenciones públicas para ejecutar modificaciones en domicilios de personas mayores.	Financiamiento público de USD 70,8 millones en 2023:2024. Personas en vivienda social reciben apoyo adicional del gobierno local.	Subsidio a la oferta de servicios: el Estado financia a los ejecutores, no directamente al beneficiario
Polonia: Programa Za życiem + Programa TERMO	Za życiem: organizaciones sociales y ONGs pueden postular a financiamiento no reembolsable (hasta el 80%) para vivienda protegida para personas con discapacidad. TERMO: gestores de edificios pueden solicitar financiamiento de hasta el 90% del costo de modernización térmica.	Dos instrumentos complementarios: uno para adaptación habitacional y otro para eficiencia energética.	Subsidio a proveedores: vivienda protegida y eficiencia energética
Francia / Países Bajos / Suiza / EE.UU.: Créditos tributarios para adaptación	Créditos fiscales para cubrir costos de adaptación habitacional para personas con bajos ingresos o mayores de la edad de jubilación.	El monto lo fija la ley cantonal (Suiza) o la autoridad nacional o local (EE.UU., Francia).	Incentivo tributario: reducción de costo vía sistema impositivo
Nueva Zelanda: Public Housing Design Guidance	Guía de diseño habitacional con capítulo específico para personas mayores: accesibilidad básica, estacionamiento para cuidadores, espacios comunes con función social.	Normativa de diseño para vivienda pública nueva. Incluye balcones y espacios interiores de uso compartido.	Norma de diseño: accesibilidad incorporada desde la construcción

País / Programa	Qué hace	Cómo funciona	Mecanismo
Normas y estándares de diseño accesible			
Reino Unido: HAPPI (Housing our Ageing Population Panel for Innovation)	Panel de innovación creado en 2009 para promover soluciones habitacionales que fomentan la independencia, el compromiso comunitario y la accesibilidad en el envejecimiento.	Metodología ampliamente adoptada. La Ciudad de Cambridge incorporó los principios HAPPI en su guía de vivienda sostenible.	Estándar de diseño: innovación habitacional orientada al envejecimiento
Canadá / Toronto: Design Guidelines for Affordable Housing	Guías de diseño para vivienda asequible que garantizan accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores, incluyendo espacios exteriores.	Elaboradas por la Oficina de Vivienda Asequible de Toronto. Aplicación a proyectos de arriendo asequible financiados por el municipio.	Norma de diseño: accesibilidad universal en vivienda pública municipal
Polonia: Programa Nacional de Vivienda (NHP)	Co-financia construcción de apartamentos accesibles para personas mayores y con limitaciones, con salas de recreación y centros de día integrados.	Obligatoriedad de ascensor en edificios de 3+ pisos, espacios sin barreras y señalética orientativa.	Normativa de construcción: accesibilidad obligatoria en vivienda nueva
Suiza: LEA (Living Every Age)	Promueve la construcción de viviendas accesibles y libres de barreras.	Certificación aplicada a viviendas nuevas que evalúa accesibilidad del departamento, edificio y entorno. Los proyectos que solicitan la certificación pueden acceder a financiamiento público.	Certificación

Fuente: elaboración Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo a partir de OCDE (2025), The Economic Benefit of Promoting Healthy Ageing and Community Care y revisión en páginas oficiales de cada iniciativa.

Chile: mejoramiento habitacional sin perspectiva de envejecimiento

El sistema chileno no cuenta con un programa de adaptación funcional diseñado desde la perspectiva de las necesidades del envejecimiento. Los instrumentos más cercanos son el Subsidio para Ampliar o Mejorar la Vivienda (DS27), el Subsidio de Acondicionamiento Térmico y el Programa de Habitabilidad de Seguridades y Oportunidades.

Tabla 12: Programas de adecuación de la vivienda a nivel nacional

Programa	Institución	Qué ofrece	Mecanismo	Limitaciones para adaptación funcional
Subsidio para Ampliar o Mejorar la Vivienda (DS27)	MINVU / SERVIU	Subsidio de hasta 300 UF para reparación, mejoramiento, ampliación o adecuación de vivienda social. Plazo de ejecución: 18 meses.	Subsidio a la obra: mejoramiento de stock habitacional social	Requiere Entidad Patrocinante, ahorro previo (3:7 UF) y coordinación con contratistas inscritos en MINVU. No tiene componente de evaluación funcional ni acompañamiento a la persona. Accesible en papel; frecuentemente inaccesible en la práctica para personas mayores que viven solas.
Subsidio para Acondicionamiento Térmico y Eficiencia de la Vivienda	MINVU / SERVIU	Subsidio para mejoras de envoltente, ventanas y aislación térmica en viviendas sociales vulnerables.	Subsidio a la obra: eficiencia energética	Orientado exclusivamente a eficiencia energética, no a accesibilidad funcional. Sin evaluación de necesidades del habitante.
Programa de Habitabilidad: Seguridades y Oportunidades	Subsecretaría de Servicios Sociales	Intervención social y mejoras físicas al hogar para hogares en pobreza extrema, con derivación por asistente social.	Apoyo integral: mejoramiento en contexto de acompañamiento social	Es el programa que más se acerca a una lógica centrada en la persona: el acceso no requiere postulación directa y llega por derivación. Sin embargo, focaliza en pobreza extrema y no tiene un componente específico de adaptación al envejecimiento.
Subsidio de Mejora del Entorno y Equipamiento Comunitario	MINVU / SERVIU	Subsidio para proyectos colectivos de mejora de espacios comunes en condominios sociales.	Subsidio colectivo: mejoramiento del entorno comunitario	Aplica solo a condominios organizados. No aborda la unidad habitacional individual ni las necesidades funcionales de sus residentes.

Fuente: elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo a partir de ventanillaunicasocial.gob.cl. Consulta: marzo 2026.

Los programas nacionales de mejoramiento habitacional se orientan principalmente a restituir condiciones básicas de habitabilidad más que a la adaptación funcional de la vivienda para el envejecimiento. Esta distinción es sustantiva. Mejorar una vivienda implica reparar déficits materiales, como cubiertas deterioradas, instalaciones sanitarias deficientes o problemas térmicos. Adaptar, en cambio, supone reorganizar el espacio en función de los cambios funcionales asociados al envejecimiento: reducir barreras físicas, mejorar la accesibilidad y anticipar riesgos que pueden derivar en accidentes, pérdida de autonomía o institucionalización. Son objetivos distintos que requieren instrumentos de política diferenciados.

En este contexto, algunos programas existentes podrían eventualmente financiar intervenciones que contribuyan a la adaptación funcional, por ejemplo, la instalación de barras de apoyo, modificaciones en baños o mejoras en accesibilidad mediante DS27. Sin embargo, su limitación radica en la lógica de implementación: se estructuran como subsidios a la obra que requieren postulación, intermediación de entidades patrocinantes y gestión administrativa por parte del beneficiario, sin mecanismos sistemáticos de evaluación funcional del hogar ni acompañamiento técnico centrado en las necesidades de la persona mayor.

La experiencia internacional muestra una mayor consolidación de programas específicamente orientados a la adaptación funcional del hogar. En Francia, por ejemplo, el programa MaPrimeAdapt' unificó en 2024 tres instrumentos previos y financia entre el 50% y el 70% de las adaptaciones hasta un máximo de EUR 22.000, con un sistema de acompañamiento técnico que gestiona el proceso. En países como Suecia, Noruega y Países Bajos, las adaptaciones habitacionales se articulan con servicios municipales que incluyen evaluaciones domiciliarias realizadas por terapeutas ocupacionales, quienes identifican barreras y coordinan las intervenciones necesarias. En estos sistemas, el acceso a las adaptaciones no depende de la capacidad del hogar para navegar el sistema administrativo, sino que se estructura a partir de servicios territoriales que evalúan necesidades y canalizan las soluciones.

En Chile, este tipo de dispositivos institucionales aún no se encuentra desarrollado. Los municipios no cuentan, en general, con atribuciones ni financiamiento para realizar evaluaciones funcionales domiciliarias sistemáticas, ni existe un sistema de acompañamiento comparable a los centros de orientación o coordinadores locales presentes en varios países de la OECD. En la práctica, el acceso a subsidios de mejoramiento o adaptación requiere que el propio beneficiario identifique el programa, gestione su postulación mediante una Entidad Patrocinante, acredite ahorro y coordine la ejecución de las obras. Este diseño supone un nivel de gestión administrativa que puede resultar especialmente complejo para personas mayores que viven solas o con redes de apoyo limitadas.

Adaptación de la vivienda para la vejez ¿dónde poner el foco?

La adaptación del hogar no es una intervención única ni homogénea. Abarca desde ajustes menores que no requieren obra, por ejemplo, retirar una alfombra, instalar una barra de apoyo removible, ajustar la altura de una cama, hasta transformaciones estructurales que implican obra civil, permisos y profesionales especializados. Esta heterogeneidad tiene implicancias directas para el diseño de política: no todas las modificaciones requieren el mismo instrumento, ni el mismo nivel de apoyo institucional, ni el mismo perfil de beneficiario.

La tabla que sigue organiza las principales modificaciones documentadas en la literatura revisada según tres criterios: el espacio del hogar donde se aplican, el tipo de limitación funcional que abordan, y el nivel de complejidad de la intervención.

Tabla 13: Modificaciones del hogar para el envejecimiento en el lugar

Modificación	Complejidad
Espacios de acceso y circulación	
Rampa de acceso o eliminación de peldaños en entrada	Alta: requiere obra
Ensanchamiento de puertas (mínimo 80 cm)	Alta: requiere obra
Eliminación de desniveles entre ambientes	Alta: requiere obra
Ascensor o plataforma elevadora	Alta: requiere obra
Pasamanos continuos en escaleras, a ambos lados	Media: sin obra estructural
Retiro de alfombras sueltas o fijación de bordes	Baja: sin obra
Reorganización del mobiliario para ampliar circulaciones	Baja: sin obra
Baño	
Conversión de bañera a ducha a nivel de piso	Alta: requiere obra
Espacio de maniobra para silla de ruedas (mínimo 150 × 150 cm)	Alta: requiere obra
Barras de apoyo fijas junto al inodoro y en la ducha	Media: requiere anclaje
Elevador de inodoro	Baja: sin obra
Asiento de ducha fijo o plegable	Media: requiere anclaje
Piso antideslizante en ducha y baño	Media: sin obra estructural
Grifería de palanca o sensor	Media: sin obra estructural
Cocina	
Mesón a altura regulable o con espacio libre inferior	Alta: requiere obra
Piso antideslizante	Media: sin obra estructural
Grifería de palanca o sensor	Media: sin obra estructural
Cajones y puertas con tirador de fácil agarre	Baja: sin obra
Iluminación focal sobre zona de trabajo	Baja: sin obra

Modificación	Complejidad
Dormitorio	
Altura de cama ajustada para transferencias (45-50 cm)	Baja: sin obra
Espacio de circulación suficiente alrededor de la cama	Baja: sin obra
Interruptores de luz accesibles desde la cama	Baja: sin obra
Sistema de llamada de emergencia junto a la cama	Baja: sin obra
Seguridad para la movilidad	
Iluminación nocturna permanente en pasillos y baño	Baja: sin obra
Iluminación de activación automática en accesos	Baja: sin obra
Contraste de color en bordes de peldaños y marcos de puertas	Baja: sin obra
Tecnología	
Sistema de alerta o llamada de emergencia (botón de pánico)	Baja: sin obra
Dispensador automático de medicamentos	Baja: sin obra
Iluminación automática con sensor de movimiento	Baja: sin obra
Tecnología de localización y monitoreo remoto	Baja: sin obra
Intercomunicador con cámara accesible desde silla de ruedas	Media: sin obra estructural

Fuente: Elaboración del Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo, basada en los levantamientos internacionales de Cochrane de Clemson et al. (2023) Iwarsson, S., & Ståhl, A. (2003); Gitlin, L. N. (2003); Heywood, F. (2004).

3.3. Otros mecanismos: vivienda colaborativa y organización comunitaria del envejecimiento

Existe un espacio intermedio que la política habitacional nacional ha desarrollado escasamente: las formas de vivienda con organización colectiva intencional, donde la comunidad opera como un recurso para sostener la autonomía en la vejez. Este espacio no es marginal. En contextos donde los sistemas públicos de apoyo son fragmentados, el apoyo familiar resulta insuficiente y el aislamiento social constituye un factor de riesgo documentado para la salud, la organización colectiva puede suplir parcialmente estas ausencias, generando redes de ayuda mutua, coordinando servicios y produciendo presencia comunitaria que posterga la necesidad de cuidados institucionales.

Buffel y Phillipson (2025) identifican al menos cuatro modelos que han surgido en contextos urbanos para llenar este espacio:

- El modelo de Villas (*Village Model*) corresponde a organizaciones autogestionadas que coordinan servicios y actividades para personas mayores dentro de un barrio, sin requerir relocalización residencial; desde su creación en 2001 ha generado más de 250 experiencias en Estados Unidos y se encuentra patentadas como un modelo comunitario.
- Las Comunidades de retiro de ocurrencia natural corresponden a barrios o edificios

que concentran de manera orgánica una alta proporción de residentes mayores, en los cuales es posible instalar servicios integrados de apoyo sin desplazar a la población existente.

- El cohousing o vivienda colaborativa consiste en comunidades diseñadas intencionalmente con espacios y servicios compartidos, acompañadas de mecanismos de gobernanza participativa.
- Finalmente, las Comunidades Compasivas articulan redes comunitarias de apoyo vinculadas al cuidado en enfermedad, el fin de vida y el duelo.

En todos los casos, la dimensión colectiva del envejecimiento se concibe como una condición estructural para sostener la autonomía, más que como un complemento opcional.

Evidencia sobre cohousing: La evidencia empírica sobre cohousing y envejecimiento muestra resultados consistentes, aunque aún limitados en términos metodológicos. Una revisión sistemática de Carrere et al. (2020) analizó 25 artículos que documentan 77 experiencias publicadas entre 1960 y 2019. De los diez estudios que evaluaron directamente efectos en salud física, salud mental o calidad de vida, ocho reportaron asociaciones positivas. Los beneficios más robustos se observan en los determinantes psicosociales de la salud, particularmente en la reducción del aislamiento social, el fortalecimiento de redes de apoyo mutuo y el aumento del sentido de pertenencia.

El primer estudio canadiense sobre cohousing para personas mayores (Puplampu et al., 2020), basado en metodología mixta con 23 residentes, encontró evaluaciones altas de calidad de vida en los dominios ambiental, físico y psicológico. De manera interesante, el dominio social obtuvo una evaluación comparativamente menor. Los autores interpretan este resultado como una paradoja del modelo: las interacciones son altamente valoradas cuando se producen como encuentros voluntarios o ayuda recíproca entre vecinos, más que como participación obligatoria en actividades colectivas.

Otros estudios de caso refuerzan estos hallazgos. La evaluación del proyecto (Fisher y Greenwood, 2021), Inglaterra, documenta aumentos sustantivos en la frecuencia de interacción entre vecinos, intercambio de favores y sentido de pertenencia en este tipo de soluciones comunitarias. En general, la prevalencia de soledad reportada en comunidades de cohousing para personas mayores, estimada en torno a 24 % en algunos estudios, resulta inferior al promedio nacional de los países donde se han evaluado, aunque no elimina completamente el fenómeno.

Es necesario, sin embargo, matizar el alcance de esta evidencia. La mayoría de los estudios disponibles corresponde a diseños transversales o cualitativos, lo que limita la posibilidad de establecer relaciones causales robustas. Además, todos los casos analizados se ubican en países de altos ingresos, sin evidencia sistemática en contextos latinoamericanos o de ingresos medios. La extrapolación al caso chileno requiere cautela, aunque los mecanismos identificados (apoyo mutuo, presencia comunitaria y reducción

del aislamiento) son consistentes con los problemas detectados en diagnósticos nacionales sobre bienestar y envejecimiento.

Las Comunidades de retiro de ocurrencia natural y provisión de espacios comunitarios: El modelo de comunidades de retiro de ocurrencia natural, plantea una lógica distinta: en lugar de construir nuevas comunidades, identifica barrios o edificios donde ya existe una alta concentración de personas mayores y despliega servicios de apoyo en ese entorno. Este enfoque permite fortalecer redes existentes y evitar procesos de relocalización residencial.

Algunas políticas públicas han comenzado a apoyar esta lógica mediante la provisión de infraestructura comunitaria. En los Países Bajos, el programa SOO (Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimte voor Ouderenhuisvesting) financia la construcción de espacios de encuentro en conjuntos de vivienda social donde al menos cinco viviendas se ubiquen próximas entre sí y al menos el 50 % de los usuarios tenga más de 55 años. El instrumento subsidia la construcción de espacios comunitarios destinados a fortalecer la interacción social y la coordinación de servicios. En el contexto chileno, un enfoque similar podría consistir en identificar barrios con alta concentración de personas mayores y diseñar infraestructura comunitaria o servicios de proximidad que refuercen las redes existentes, sin necesidad de modificar la estructura residencial del área.

CVTs como laboratorio desde la experiencia chilena: Chile cuenta con un programa que opera parcialmente bajo la lógica de vivienda colectiva para personas mayores, aunque no fue diseñado explícitamente desde el enfoque de vivienda colaborativa: los Condominios de Viviendas Tuteladas (CVT) del Servicio Nacional del Adulto Mayor, recientemente reformulados como Programa de Viviendas y Apoyos para Personas Mayores. Los CVT consisten en conjuntos de viviendas individuales entregadas en comodato a personas mayores autovalentes y vulnerables, con espacios comunes y un plan de intervención social gestionado por monitores comunitarios. En 2025 el programa atendía aproximadamente a 1.521 personas mayores (DIPRES, 2025).

El diagnóstico de la Fundación Cohousing Chile (2022) sobre los 54 CVT existentes ofrece la evidencia más detallada sobre el funcionamiento de este modelo en el país. El estudio identifica una tensión estructural: el programa fue concebido como una solución habitacional con apoyo comunitario, pero en la práctica el monitor o monitora termina absorbiendo funciones que exceden ampliamente ese rol, incluyendo gestión de salud, resolución de conflictos, apoyo en trámites digitales y mantenimiento de infraestructura.

Existen cuatro hallazgos resultan especialmente relevantes para el diseño de política pública. El primero es el valor del modelo y su fragilidad simultánea. Las personas residentes valoran la posibilidad de “estar solos pero acompañados”: mantener privacidad en la vivienda individual mientras existe una red de vecinos disponible ante situaciones de necesidad. Las expresiones de solidaridad espontánea, acompañamiento en enfermedad, apoyo cotidiano o asistencia ante fallecimientos, son frecuentes. Sin

embargo, la convivencia entre personas con trayectorias y perfiles socioculturales diversos, sin preparación previa para la vida comunitaria, genera conflictos recurrentes para los cuales el programa carece de mecanismos institucionales de mediación.

El segundo hallazgo es la rigidez del umbral de autovalencia. El programa exige autovalencia como condición de ingreso y permanencia, pero las personas envejecen dentro del propio condominio y pueden experimentar deterioros funcionales progresivos. El programa carece de protocolos o recursos para acompañar esta transición, lo que genera situaciones en las que el monitor asume funciones de cuidado para las que no está preparado ni financiado, o bien personas con alta vulnerabilidad permanecen sin apoyo adecuado ante la falta de cupos en establecimientos de larga estadía.

Un tercer hallazgo refiere a la dependencia institucional del modelo. Aunque el diagnóstico recomienda fortalecer la participación de los residentes en la gestión comunitaria, la estructura de implementación, donde los municipios administran el programa y asignan tareas a los monitores, genera incentivos limitados para promover formas de coproducción entre residentes y gestores.

Finalmente, el cuarto hallazgo es la escala limitada del programa. Con 54 condominios y menos de mil quinientas personas beneficiarias, su cobertura resulta marginal frente a una población que supera los 3,6 millones de personas de 60 años y más. Los CVT operan, en la práctica, como un laboratorio institucional que demuestra el potencial del modelo, pero no constituyen una política de escala.

A estas limitaciones se suma el patrón de localización. Muchos CVT se emplazan en terrenos cedidos por municipios en zonas periféricas con menor acceso a transporte, servicios y equipamientos urbanos. Este patrón reproduce lo que Buffel y Phillipson (2024) denominan edadismo espacial o geográfico: la tendencia de las ciudades a ubicar los equipamientos para personas mayores en los márgenes del tejido urbano, donde el suelo es más barato pero la vida cotidiana resulta más difícil. Si bien es una solución incipiente, podría entrelazarse con otras políticas habitacionales internacionales que permitan escalar su cobertura.

Cooperativas de vivienda como alternativa institucional: Otra modalidad de organización colectiva del acceso a la vivienda corresponde al cooperativismo habitacional. Ruiz-Tagle et al. (2021) identifican cuatro dimensiones clave para su desarrollo: financiamiento, régimen de propiedad y gestión del suelo, modelo de gestión colectiva y condiciones de habitabilidad.

El diagnóstico de base de estos autores es que el modelo tradicional de política habitacional chilena muestra señales de agotamiento. Desde 2014, el número de subsidios DS49 efectivamente pagados se ha reducido respecto de la década anterior, mientras los precios del suelo y de la vivienda han aumentado de manera sostenida, tensionando la política habitacional de producción de propietarios y de generación de patrimonio. En

este contexto, el modelo cooperativo emerge como una alternativa para grupos que no logran acceder ni al mercado privado ni al sistema convencional de subsidios.

La principal diferencia entre el modelo chileno y las experiencias exitosas en países como Uruguay, Dinamarca o los Países Bajos radica en el régimen de propiedad del suelo. En esos contextos, el suelo se mantiene fuera del mercado mediante mecanismos como fideicomisos, comodatos o propiedad colectiva, lo que permite preservar la asequibilidad a largo plazo.

Para las personas mayores, el modelo cooperativo presenta ventajas específicas. Permite asegurar estabilidad residencial sin requerir propiedad individual, facilita redes de apoyo mutuo entre residentes y desacopla el valor de uso de la vivienda de las dinámicas especulativas del mercado inmobiliario. No obstante, su implementación exige capacidades organizativas que rara vez emergen de manera espontánea en contextos donde la política habitacional ha operado históricamente mediante asignación individual de subsidios. Asimismo, considerando que estos modelos pueden incorporar a una proporción relevante de personas mayores en situación de vulnerabilidad, resulta necesario prever mecanismos de adaptación funcional de las viviendas entregadas en comodato, adicional a apoyo psicosocial, demanda que ha demostrado la ejecución de los CVTs en Chile.

Micro-densificación y envejecimiento en el barrio: Una línea emergente de investigación urbana vincula las estrategias de densificación con la provisión de vivienda adecuada para el envejecimiento. El trabajo de Ay y Götze (2025) analiza cómo proyectos de densificación urbana pueden contribuir a generar viviendas apropiadas para el envejecimiento en el lugar. A partir de casos en Suiza, los autores muestran que la incorporación de nuevas unidades habitacionales en barrios consolidados, sea mediante subdivisiones prediales, ampliaciones o reemplazo de edificaciones, puede aumentar la oferta de viviendas más pequeñas, accesibles y cercanas a servicios, facilitando que las personas mayores permanezcan en sus comunidades.

En el caso chileno, un estudio reciente ha identificado un potencial significativo para este tipo de soluciones. Mediante la investigación “Microdensificación en sitio propio: Una respuesta urbana para personas mayores en vulnerabilidad habitacional” de la Cámara Chilena de la Construcción y de Observatorio de Ciudades (OCUC) y el Instituto Estudios Urbanos y Territoriales de la UC (IEUT) de la Pontificia Universidad Católica de Chile, se ha estimado que una proporción relevante del suelo urbano consolidado en ciudades como Santiago presenta condiciones para procesos de densificación predial o renovación de baja escala. Este tipo de intervenciones permitiría diversificar la oferta de vivienda dentro de barrios con acceso a servicios y redes comunitarias, reduciendo la necesidad de desplazamiento hacia periferias urbanas.

Este enfoque resulta particularmente relevante para contextos donde una parte importante de las personas mayores habita viviendas sobredimensionadas o con barreras

de accesibilidad dentro de barrios consolidados. En estos casos, la densificación de pequeña escala puede contribuir a diversificar la oferta habitacional sin requerir desplazamientos hacia nuevas urbanizaciones periféricas.

En Chile, algunos instrumentos pueden abrir espacio para este tipo de soluciones. Programas como el Subsidio de Integración Social y Territorial (DS19) o el Subsidio de Densificación Equilibrada (DS245) han incorporado incentivos para aumentar la oferta de vivienda en áreas urbanas consolidadas. Sin embargo, estos instrumentos se orientan principalmente a objetivos de integración social y eficiencia urbana, y no consideran explícitamente la generación de tipologías habitacionales adecuadas para el envejecimiento. En consecuencia, la potencial contribución de la microdensificación a las trayectorias residenciales en la vejez permanece en gran medida inexplorada en el diseño de la política habitacional chilena.

Reflexiones finales

El presente reporte buscó construir un diagnóstico integrado sobre la situación habitacional de las personas mayores en Chile, articulando tres dimensiones que con frecuencia se analizan por separado: los datos estructurales del parque habitacional y los patrones de tenencia, la experiencia vivida de quienes envejecen en sus hogares y barrios, y las brechas institucionales que limitan la respuesta pública.

Desde el punto de vista cuantitativo, los datos son inequívocos. En 2024, los hogares con jefatura de persona mayor representan el 37% del déficit habitacional cualitativo total del país, 454.795 hogares, proporción que ha crecido de manera sostenida desde el 29% registrado en 2006. A diferencia del déficit cuantitativo, que muestra una reducción progresiva durante las últimas décadas, el déficit cualitativo se ha mantenido prácticamente inalterado. En paralelo, la disminución de la propiedad entre las generaciones más jóvenes anticipa que las cohortes que envejecerán en las próximas décadas lo harán en condiciones de tenencia más heterogéneas e inestables que las observadas entre las personas mayores actuales. La combinación de ambas tendencias configura un escenario de presión creciente sobre un sistema habitacional que fue concebido para responder principalmente a problemas de acceso a la vivienda y no necesariamente a las necesidades asociadas al envejecimiento.

Lo que los datos no capturan, el grupo focal lo hace visible. Las personas mayores no habitan únicamente viviendas: habitan trayectorias residenciales construidas a lo largo de décadas. La propiedad condensa historias de esfuerzo, autonomía y proyecto familiar; las barreras físicas del entorno doméstico se experimentan como amenazas a la independencia y no simplemente como problemas de infraestructura; la inseguridad residencial puede coexistir con la tenencia formal cuando las relaciones familiares se deterioran; y el barrio opera como una red cotidiana de soporte cuya erosión, producto de la densificación, la rotación residencial o el aumento de la inseguridad, puede hacer inviable la permanencia en el territorio incluso cuando la vivienda mantiene condiciones materiales adecuadas. Como ha mostrado la literatura sobre ageing in place, la posibilidad de envejecer en el propio hogar depende de la interacción entre condiciones materiales, vínculos sociales y apoyos institucionales. Cuando alguno de estos componentes se debilita, los demás no siempre logran compensarlo.

En este contexto, el hecho de que más de un tercio del déficit habitacional cualitativo del país se concentre en hogares encabezados por personas mayores obliga a reconsiderar la forma en que se conceptualiza el problema habitacional. Tradicionalmente, el déficit ha sido entendido como una brecha de acceso a una vivienda. Sin embargo, los resultados de este estudio muestran que, para una proporción creciente de la población mayor, el principal desafío no es la ausencia de una vivienda, sino la dificultad de habitar una que permita sostener condiciones adecuadas de autonomía, seguridad y bienestar. El déficit habitacional en la vejez se expresa cada vez más como una brecha de adecuación, accesibilidad y soporte para la vida cotidiana.

Lo anterior sugiere que las respuestas futuras no podrán descansar exclusivamente en la construcción de nuevas viviendas, es decir, en la dimensión del acceso. Será igualmente necesario fortalecer estrategias de adaptación y rehabilitación del parque habitacional existente, incorporar criterios de accesibilidad universal y diseño inclusivo, diversificar las modalidades residenciales disponibles y desarrollar mecanismos de acompañamiento que permitan sostener la permanencia de las personas mayores en sus comunidades cuando así lo deseen. En otras palabras, el desafío no consiste únicamente en garantizar un lugar donde vivir, sino en asegurar que las personas puedan seguir viviendo bien allí a medida que envejecen.

En conjunto, estos hallazgos apuntan a la necesidad de ampliar el repertorio conceptual e instrumental de la política habitacional chilena: incorporar el ciclo de vida como variable de diseño, reconocer la heterogeneidad de las trayectorias residenciales y desarrollar dispositivos institucionales capaces de operar con perspectiva de persona más que de obra. El envejecimiento de la población está redefiniendo progresivamente la naturaleza del problema habitacional en Chile. La pregunta ya no es sólo cuántas viviendas faltan, sino cuántas de las existentes serán capaces de sostener condiciones adecuadas de autonomía, seguridad y calidad de vida para una población cada vez más envejecida. La respuesta a esa pregunta marcará una parte importante de la agenda habitacional, social y de cuidados de las próximas décadas.

Referencias

- Ay, D., & Götze, V. (2025). Housing for “ageing in place”: Urban densification projects and the provision of age-appropriate housing in Switzerland. *Cities*, 167, 106304.
- Boldy, D., Grenade, L., Lewin, G., Karol, E., & Burton, E. (2011). Older people’s decisions regarding ageing in place: A Western Australian case study. *Australasian Journal on Ageing*, 30, 136-142.
- Bradby, H., Joyce, K., & Loe, M. (2010). Doing it my way: Old women, technology and wellbeing. In *Technogenarians: Studying health and illness through an ageing, science & technology lens* (Vol. 32, pp. 319-334).
- Brimblecombe, N., Stevens, M., Rajagopalan, J., Hu, B., Cartagena Farias, J., & Pharoah, D. (2025). What is the relationship between older people’s housing characteristics and their care needs? *Journal of Aging & Social Policy*, 37(6), 1216-1233.
- Buffel, T., & Phillipson, C. (2024). Ageing in place in urban environments: Critical perspectives. Taylor & Francis.
- Buffel, T., & Phillipson, C. (2025). Ageing in place in urban environments: Building collaborative organisations for later life. **European Journal of Ageing**, 22(1), 47.
- Carrere, J., Reyes, A., Oliveras, L., Fernández, A., Peralta, A., Novoa, A. M., Pérez, K., & Borrell, C. (2020). The effects of cohousing model on people’s health and wellbeing: A scoping review. **Public Health Reviews**, 41, 22. <https://doi.org/10.1186/s40985-020-00138-1>
- Clemson, L., Stark, S., Pighills, A. C., Fairhall, N. J., Lamb, S. E., Ali, J., & Sherrington, C. (2023). Environmental interventions for preventing falls in older people living in the community. **The Cochrane Database of Systematic Reviews**, 3(3), CD013258. <https://doi.org/10.1002/14651858.CD013258.pub2>
- Costa-Font, J., Elvira, D., & Mascarilla-Miró, O. (2009). Ageing in place? Exploring elderly people’s housing preferences in Spain. **Urban Studies**, 46, 295-316.
- Dirección de Presupuestos [DIPRES]. (2019). Informe final evaluación focalizada del ámbito de diseño programa subsidio al arriendo. https://www.dipres.gob.cl/597/articles-189331_informe_final.pdf
- Dobner, S., Musterd, S., & Droogleever Fortuijn, J. (2016). Ageing in place: Experiences of older adults in Amsterdam and Portland. **GeoJournal**, 81(2), 197-209.
- Fisher, J., & Greenwood, L. (2021, March 8). The Leeds approach: Placemaking for resilient communities. SALUS Global Knowledge Exchange. <https://www.salus.global/article-show/the-leeds-approach-placemaking-for-resilient-communities>
- Fundación Cohousing Chile. (2022). Informe de diagnóstico con asignatarios y monitores de los condominios de viviendas tuteladas de SENAMA. https://www.fundacioncohousing.cl/wp-content/uploads/2023/01/Informe_diagnostico_SENAMA-Edicion-final-mayo-2022.pdf

Gitlin L. N. (2003). Conducting research on home environments: lessons learned and new directions. *The Gerontologist*, 43(5), 628–637. <https://doi.org/10.1093/geront/43.5.628>

Grimmer, K., Kay, D., Foot, J., & Pastakia, K. (2015). Consumer views about aging-in-place. *Clinical Interventions in Aging*, 10, 1803.

Han, J. H., & Kim, J.-H. (2017). Variations in ageing in home and ageing in neighbourhood. *Australian Geographer*, 48, 255–272.

Heywood, F. (2004). Understanding needs: A starting point for quality. *Housing Studies*, 19(5), 709–726. <https://doi.org/10.1080/0267303042000249161>

Howden-Chapman, P. (2004). Housing standards: A glossary of housing and health. *Journal of Epidemiology & Community Health*, 58(3), 162–168.

Iwarsson, S., & Ståhl, A. (2003). Accessibility, usability and universal design: Positioning and definition of concepts describing person-environment relationships. *Disability and Rehabilitation*, 25(2), 57–66. <https://doi.org/10.1080/dre.25.2.57.66>

Ministerio de Hacienda. (2014). Ley N° 20.732: Rebaja el impuesto territorial correspondiente a propiedades de adultos mayores vulnerables económicamente. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1060038>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (s.f.). Plan de Emergencia Habitacional 2022–2025. <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan%20de%20Emergencia%20Habitacional.pdf>

Mulliner, E., Riley, M., & Maliene, V. (2020). Older people's preferences for housing and environment characteristics. *Sustainability*, 12(14), 5723.

Naciones Unidas. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

Organisation for Economic Co-operation and Development [OECD]. (2025). The economic benefit of promoting healthy ageing and community care. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/Of7bc62b-en>

Pani-Harreman, K. E., Bours, G. J., Zander, I., Kempen, G. I., & van Duren, J. M. (2021). Definitions, key themes and aspects of ageing in place: A scoping review. *Ageing & Society*, 41(9), 2026–2059.

Peek, S. T. M., Luijkx, K. G., Vrijhoef, H. J. M., Nieboer, M. E., Aarts, S., van der Voort, C. S., Rijnaard, M. D., & Wouters, E. J. M. (2017). Origins and consequences of technology acquirement by independent-living seniors: Towards an integrative model. *BMC Geriatrics*, 17, 1.

Peek, S. T. M., Wouters, E. J. M., van Hoof, J., Luijkx, K. G., Boeije, H. R., & Vrijhoef, H. J. M. (2014). Factors influencing acceptance of technology for aging in place: A systematic review. **International Journal of Medical Informatics**, 83, 235–248.

Puplampu, V., Matthews, E., Puplampu, G., Gross, M., Pathak, S., & Peters, S. (2020). The impact of cohousing on older adults' quality of life. **Canadian Journal on Aging**, 39(3), 406–420. <https://doi.org/10.1017/S0714980819000448>

Roberts, E., Bishop, A., Ruppert-Stroescu, M., Clare, G., Hermann, J., Singh, C., Balasubramanian, M., Struckmeyer, K. M., Mihyun, K., & Slevitch, L. (2017). Active aging for L.I.F.E.: An intergenerational public health initiative addressing perceptions and behaviors around longevity, independence, fitness, and engagement. **Topics in Geriatric Rehabilitation**, 33, 211.

Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: The financialization of homeownership and housing rights. **International Journal of Urban and Regional Research**, 37(3), 1058–1066.

Ruiz-Tagle, Javier, Valenzuela, Felipe, Czischke, Darinka, Cortes-Urra, Valentina, Carroza, Nelson, Encinas, Felipe. Propuestas de política pública para apoyar el desarrollo de cooperativas de vivienda autogestionarias en Chile. In: Ignacio Irrarrázaval, Elisa Piña, Ignacio Casielles, editors. Propuestas para Chile: Concurso de Políticas Públicas 2020. Santiago, Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile; 2021. p. 145-172.

Sendi, R., Filipovič Hrast, M., Šeme, A., & Kerbler, B. (2025). The different aspects of the housing quality of older adults: Which criteria should be prioritized? **Journal of Aging & Social Policy**, 37(6), 1234–1253.

Severinsen, C., Breheny, M., & Stephens, C. (2016). Ageing in unsuitable places. **Housing Studies**, 31(6), 714–728.

Sixsmith, A., & Sixsmith, J. (2008). Ageing in place in the United Kingdom. **Ageing International**, 32, 219–235.

United Nations Human Settlements Programme [UN-Habitat]. (2015). Habitat III issue paper 20: Housing. https://www.unhabitat.org/sites/default/files/2015/04/Habitat-III-Issue-Paper-20_Housing.pdf

UN-Habitat. (2026). Annual report 2025: Housing at the centre of urban futures. https://unhabitat.org/sites/default/files/2026/05/annual_report_2025.pdf

UN-Habitat, & OHCHR. (2010). Fact sheet No. 21: The right to adequate housing. United Nations. https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/fact_sheet_21_adequate_housing_final_2010.pdf

Van Hoof, J., Kort, H. S., Rutten, P. G., & Duijnste, M. S. (2011). Ageing-in-place with the use of ambient intelligence technology: Perspectives of older users. **International Journal of Medical Informatics**, 80, 310–331.

Versey, H. S. (2018). A tale of two Harlems: Gentrification, social capital, and implications for aging in place. **Social Science & Medicine**, 214, 1-11.

Wiles, J. L., Leibing, A., Guberman, N., Reeve, J., & Allen, R. E. (2011). The meaning of ageing in place to older people. **The Gerontologist**, 52, 357-366.

Wilkinson-Meyers, L., Brown, P., McLean, C., & Kerse, N. (2014). Met and unmet need for personal assistance among community dwelling New Zealanders 75 years and over. **Health & Social Care in the Community**, 22, 317-327.

Winship, P., Buffel, T., & May, V. (2026). Theorising ageing in place during urban regeneration: A spatial approach. **Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie**, 117(1), 27-43.

Observatorio del Envejecimiento UC para un Chile con Futuro

Reporte “Vivienda y envejecimiento en Chile: desafíos para la política habitacional”

Investigadores

Valentina Jorquera Samter

Asistentes de Investigación

Ricardo León Córdova

Comité Académico Asesor

Macarena Rojas Gutiérrez

M. Soledad Herrera Ponce

Sara Caro Puga

Ignacio Cabib

Edición Lingüística

Macarena Pye

Asistentes de edición

Dirección de arte agencia Dale Publicidad

Centro UC
Estudios de Vejez
y Envejecimiento

El Observatorio del Envejecimiento UC-Confuturo es una iniciativa desarrollada por el Centro UC Estudios de Vejez y Envejecimiento y la Compañía de Seguros Confuturo.

Por favor cite este reporte así:

Observatorio del Envejecimiento (2026). “Vivienda y envejecimiento en Chile: desafíos para la política habitacional”. Año 6, v44. Centro de Estudios de Vejez y Envejecimiento de la Pontificia Universidad Católica de Chile y Compañía de Seguros Confuturo.