

REPORTE N.2 | PARA QUIÉN DENSIFICAR

PROYECTO CIUDAD CON TODOS:

DIÁLOGO PARA UNA DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA

Julio 2019

Un proyecto de

ADI Asociación de
Desarrolladores
Inmobiliarios

Centro UC
Políticas Públicas

Colaboran

**URBANISMO
SOCIAL**
El centro son las personas

OCUC
OBSERVATORIO
DE CIUDADES UC



Apoya



01

CONTEXTO INICIAL

Como Centro de Políticas Públicas UC, en conjunto con la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), hemos impulsado el proyecto “Ciudad con Todos: Diálogo para una densificación equilibrada” en colaboración con TOCTOC.com, Urbanismo Social y el Observatorio de Ciudades UC (OCUC), y con el apoyo del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU)¹. Buscamos constituirnos como una plataforma para posibilitar y conducir el diálogo transparente, informado y propositivo, para la promoción de procesos de densificación equilibrada en la ciudad de Santiago, articulando a representantes del mundo público, privado, académico y la sociedad civil organizada y no organizada.

En el Reporte 1 ([ver aquí](#)), se abordaron dos preguntas iniciales. En primer lugar, **¿qué es la densificación?**, donde se explican algunos conceptos básicos, además de la manera en que se mide y regula la densidad. Luego se hizo énfasis en la pregunta **¿dónde densificar?**, en el que se sugieren sectores de la ciudad en los que existían buenas oportunidades para seguir densificando: las Zonas de Buena Accesibilidad (ZBA). Adicionalmente, se identificaron sectores que requieren de inversión para poder desplegar su potencial de densificación. Este reporte apuntó a uno de los cinco pilares que hemos definido como base para lograr una densificación equilibrada: debe ser un proceso diseñado e implementado de manera eficiente.

Este segundo reporte profundizará en una siguiente pregunta de suma importancia: **¿Para quién densificar?** Nos interesa enfatizar la relevancia de hacerse estas preguntas, y aportar algunos antecedentes para su discusión. Esta última interrogante responde a dos de los pilares establecidos como requisito para llegar a una densificación equilibrada: debe ser un proceso que favorezca a la integración social y debe estar centrado en las personas.

Estamos conscientes de que el aumento de la densidad es deseado para la ciudad sólo en la medida en que ofrezca una mejor calidad de vida a sus habitantes. De esta manera, es importante preguntarse para quién estamos densificando. ¿Quiénes han sido beneficiados por los procesos de densificación? ¿Quiénes desearíamos que se vean beneficiados por la densificación?

A través del análisis de datos del mercado de suelo y de información sociodemográfica de la población, buscamos aproximarnos a comprender a quiénes ha apuntado preferentemente la oferta nueva de viviendas, según el tipo de hogar y según los ingresos de estas familias.

¹ El proyecto es asesorado por Luis Eduardo Bresciani y Magdalena Vicuña, académicos UC.

02

¿A QUIÉN VA DIRIGIDA LA DENSIFICACIÓN? CONSIDERACIONES SEGÚN EL TIPO DE HOGAR

En primer lugar, se busca **entender a qué tipo de hogar apunta la oferta de viviendas nuevas existente por comuna, según la cantidad de dormitorios** que estos bienes tienen. La hipótesis que hay detrás de esto es que la oferta de viviendas no siempre está alineada con el tipo de hogares que hay en cada comuna. En alguna medida esto es normal y esperable, entendiendo que la oferta de vivienda no apunta de manera restrictiva a la población interna de la comuna, sino que está abierta a que parte de su demanda provenga de otros sectores. Aun así, se esperaría que la oferta que se genere en la comuna tenga cierta vinculación con la demanda interna, de manera de no forzar cambios no deseados, como podría ser la expulsión o desplazamiento de alguna tipología de hogar o el hacinamiento de otros por la no correspondencia entre el tipo de hogar y la vivienda que habita.

Por otro lado, comprender a qué tipo de demanda apunta la oferta habitacional nos permite anticipar dinámicas sociales y urbanas que se producirán en los barrios sujetos a densificación y además adoptar medidas de política para hacerles frente. Por ejemplo, la edad de la población que llega a las comunas, o la cantidad de hogares que tienen hijos, puede derivar en distintas necesidades de infraestructura, servicios y espacios públicos.

Como primer análisis, se muestra la proporción de viviendas según cantidad de dormitorios que se adquirieron durante 2018, a nivel de comuna en la Región Metropolitana (ver Gráfico 1). Se observa que en las comunas más céntricas predomina la adquisición de viviendas de 1 dormitorio. Incluso, en tres de estas comunas² la compra de este tipo de inmueble supera el 50%, llegando incluso a representar el 62% del total de viviendas adquiridas ese año en la comuna de Santiago.

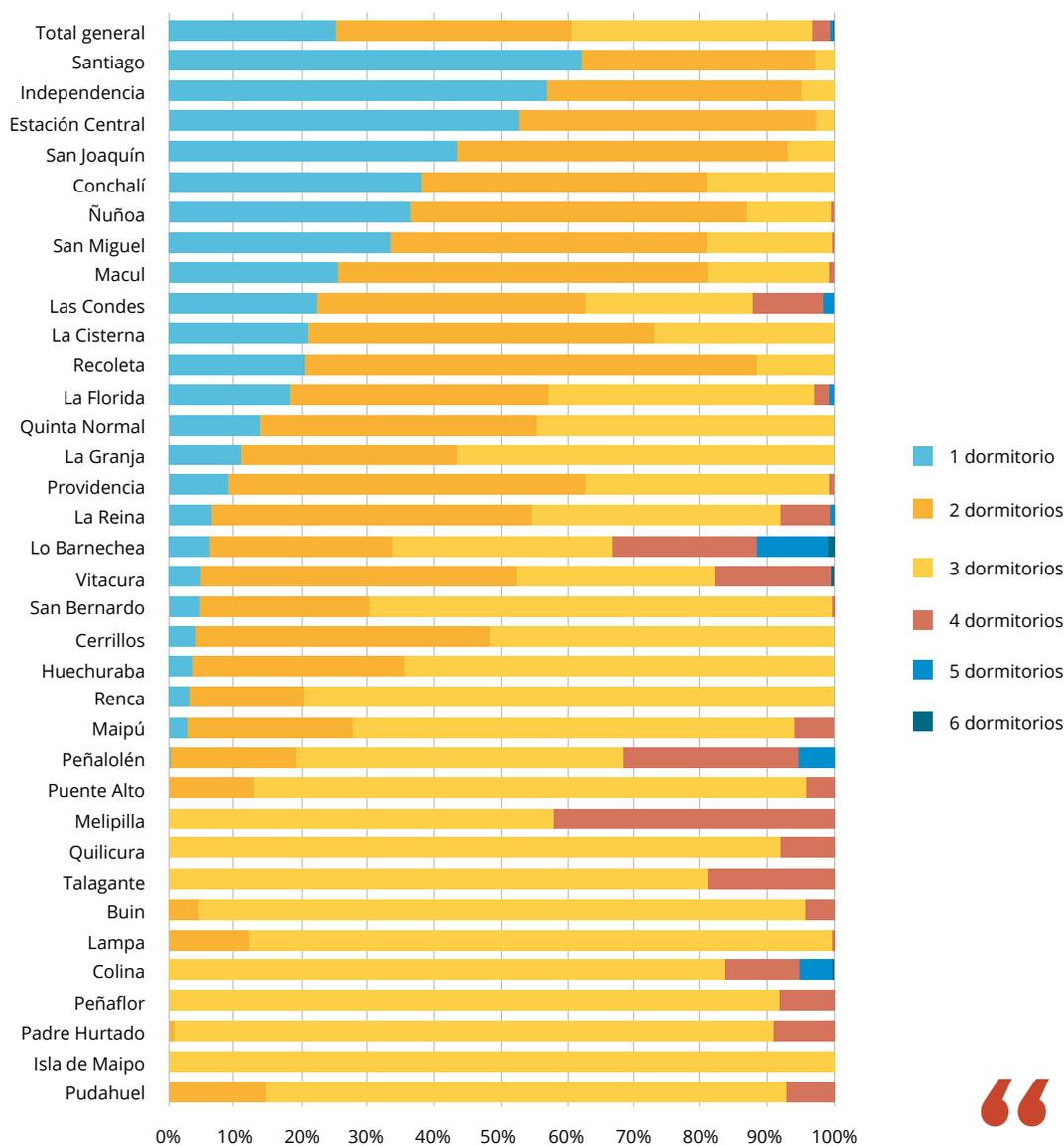


En 2018, en tres comunas céntricas de la RM más de la mitad de las viviendas nuevas adquiridas, fueron de un dormitorio.



² Santiago (62%), Independencia (57%) y Estación Central (53%).

Gráfico 1: Proporción de promesas de viviendas nuevas (2018) según cantidad de dormitorios.

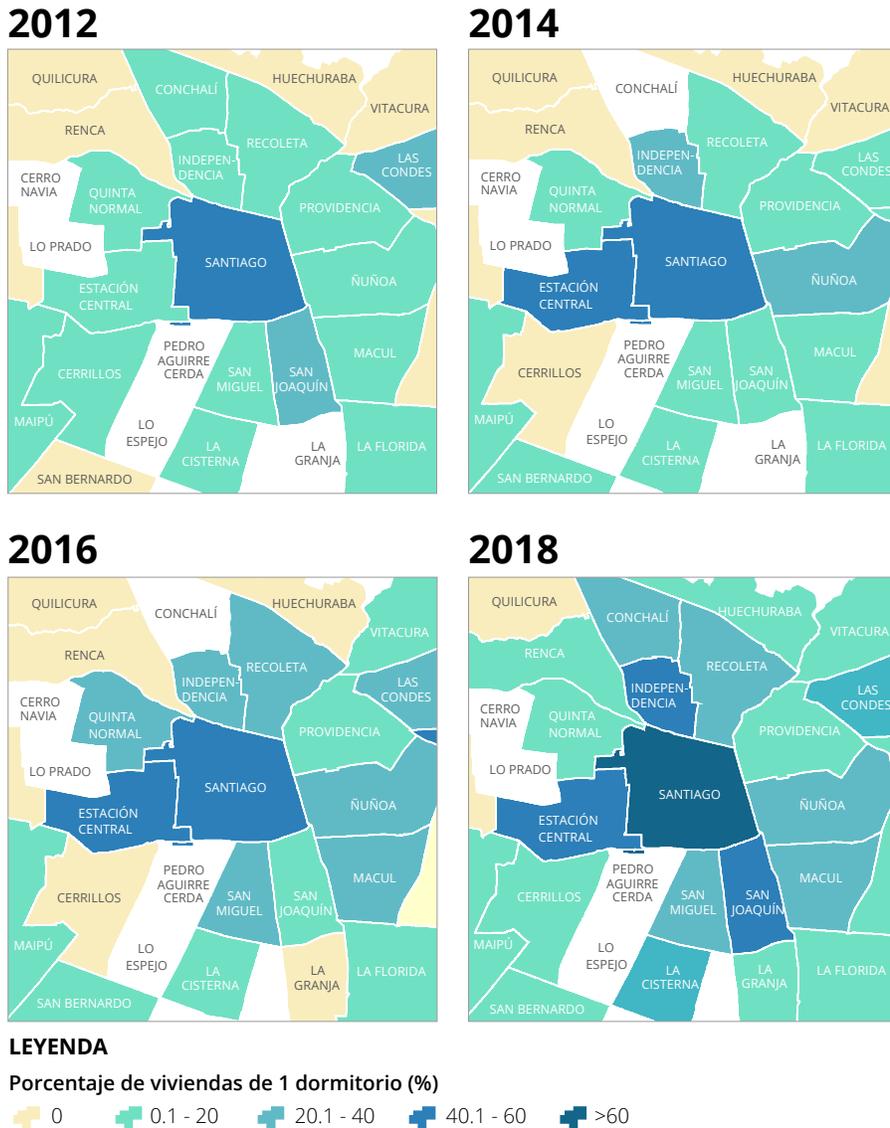


Fuente: Elaboración propia en base a TOCTOC.com

Al ver los porcentajes de viviendas de 1 dormitorio de manera espacial y temporal (ver Mapa 1), notamos que, si bien el fenómeno se ha concentrado preferentemente en comunas céntricas, con los años se ha expandido hacia otras zonas. Mientras que en 2012 en sólo tres comunas el porcentaje de viviendas nuevas adquiridas de 1 dormitorio era mayor al 20%, en 2018 se contabilizaron 11 comunas.

“Es necesario estudiar con más detalle si, para ciertos hogares, la demanda por viviendas de un dormitorio corresponde en realidad a una demanda por localización, en la que el programa no se ajusta a sus necesidades” Pía Mora, coordinadora del proyecto.

Mapa 1: Serie de tiempo del porcentaje de las promesas de compra de viviendas nuevas de 1 dormitorio.



Nota: Sólo se incluyen las comunas en que la cantidad de promesas para cada año fue mayor a 100 unidades.

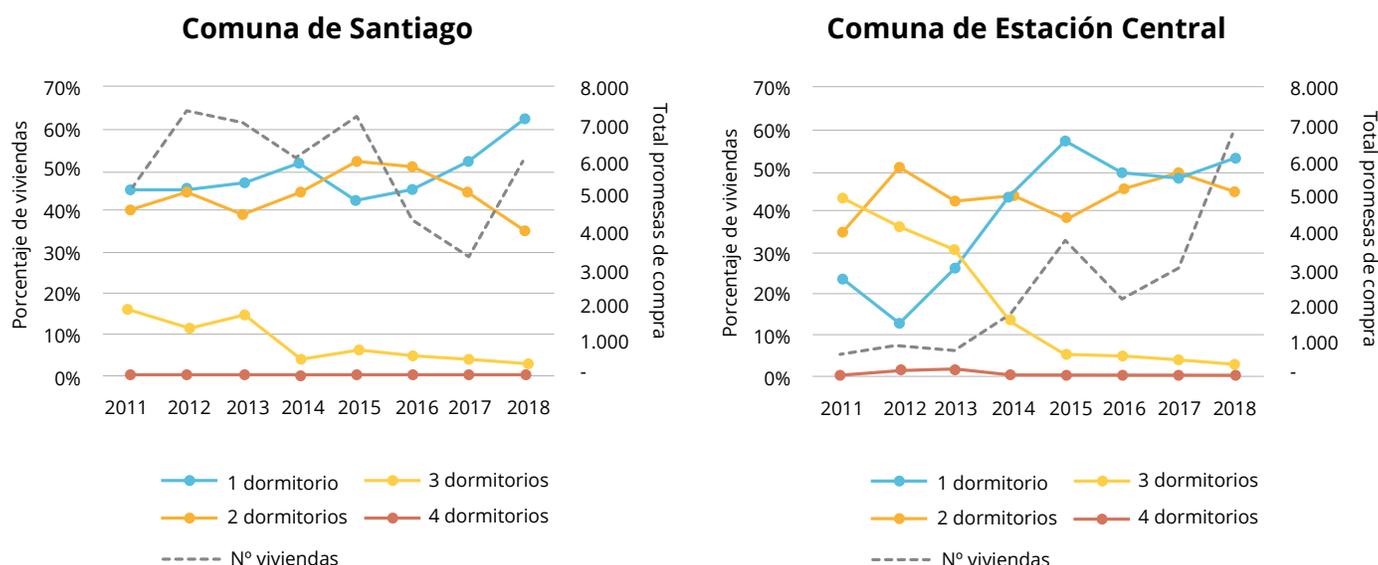
Fuente: Elaboración propia en base a TOCTOC.com

Si nos detenemos a observar estos porcentajes de viviendas adquiridas y su variación en el tiempo, en dos comunas que presentan un alto número de viviendas de 1 dormitorio, podemos ver dos realidades distintas. En el caso de la comuna de Santiago, esta se encuentra en un estado relativamente estable, en el que, al menos en los últimos años, el mercado inmobiliario ha estado fuertemente dominado por viviendas de 1 o 2 dormitorios. Aun así, desde el año 2015 se observa un reemplazo gradual de viviendas de 2 dormitorios por viviendas de 1 dormitorio (ver Gráfico 2).

Distinto es el caso de Estación Central. Si bien el estado actual es similar al que se ve en Santiago, en esta comuna ha habido una mayor variación desde 2011. Ese año el mercado era dominado por viviendas de 3 dormitorios, lo que ha sido reemplazado — en términos porcentuales — casi absolutamente por viviendas de 1 o 2 dormitorios, apuntando de esta manera a un público distinto.

»» Solo un 2,6% de los departamentos nuevos adquiridos en Estación Central en 2018, son de 3 o más dormitorios.

Gráfico 2: Serie de tiempo del número de viviendas nuevas en comunas de Santiago y Estación Central según cantidad de dormitorios.



Fuente: Elaboración propia en base a TOCTOC.com

Teniendo en cuenta este escenario, cabe preguntarse si existe o no coherencia entre el porcentaje de viviendas de 1 dormitorio adquiridas y la conformación de los hogares que hay en cada una de las comunas del Gran Santiago. Si bien es cierto que la oferta habitacional en cada comuna no busca satisfacer únicamente a la demanda existente a ese nivel, parece pertinente analizar la coherencia o bien la disonancia entre ambas para evaluar de esta manera en qué medida la población de la comuna puede acceder a esta nueva oferta.

Para este análisis, se contrastó el porcentaje de viviendas de 1 dormitorio adquiridas durante 2018 con el porcentaje de hogares de la comuna que fueron clasificados en alguno de los siguientes grupos³, suponiendo que estos podrían formar parte de la demanda potencial por la compra de una vivienda de 1 dormitorio:

i) Hogar unipersonal: hace referencia a aquellos hogares cuyo integrante es sólo la jefatura del hogar.

ii) Hogar nuclear, pareja sin hijos ni hijas: Se refiere a hogares cuyos únicos integrantes son la jefatura de hogar y un cónyuge, conviviente de hecho o conviviente por unión civil.

3 Definiciones tomadas del glosario del Censo 2017.

Al comparar estas dos variables, se pueden identificar tres grandes grupos de comunas. El primero, y que predomina, es el conformado por las comunas en que la proporción de viviendas adquiridas de 1 dormitorio es similar en términos porcentuales a la cantidad de núcleos unipersonales o de parejas sin hijos que habitan en la comuna. En estos casos habría cierta coherencia entre lo que el mercado ofreció durante 2018 y el tipo de hogares que prevalece en la comuna. Dentro de este grupo están las comunas de Ñuñoa, San Miguel, Recoleta, Macul, entre otras.

El segundo grupo está conformado por tres comunas de altos ingresos: Vitacura, Providencia y Las Condes. En estos casos, hay mayor porcentaje de núcleos unifamiliares o de parejas sin hijos, que viviendas de 1 dormitorio. Se puede suponer que muchos hogares de esta tipología estarían adquiriendo viviendas con más dormitorios.

Finalmente, hay un grupo de cinco comunas (Santiago, Independencia, Estación Central, San Joaquín y Conchalí) donde la cantidad de viviendas de 1 dormitorio adquiridas el año 2018 es mayor a la proporción de hogares unipersonales o de pareja que existe en tales comunas. En estos casos habría diferencia entre lo ofrecido por el mercado y el tipo de familia que habita en las comunas. Por ejemplo, en el caso de Independencia, el 2018 el 57% de las viviendas adquiridas fueron de 1 dormitorio, mientras que los hogares que requerirían esta tipología de vivienda (hogar unipersonal o de pareja sin hijos) es de 36% del total comunal.

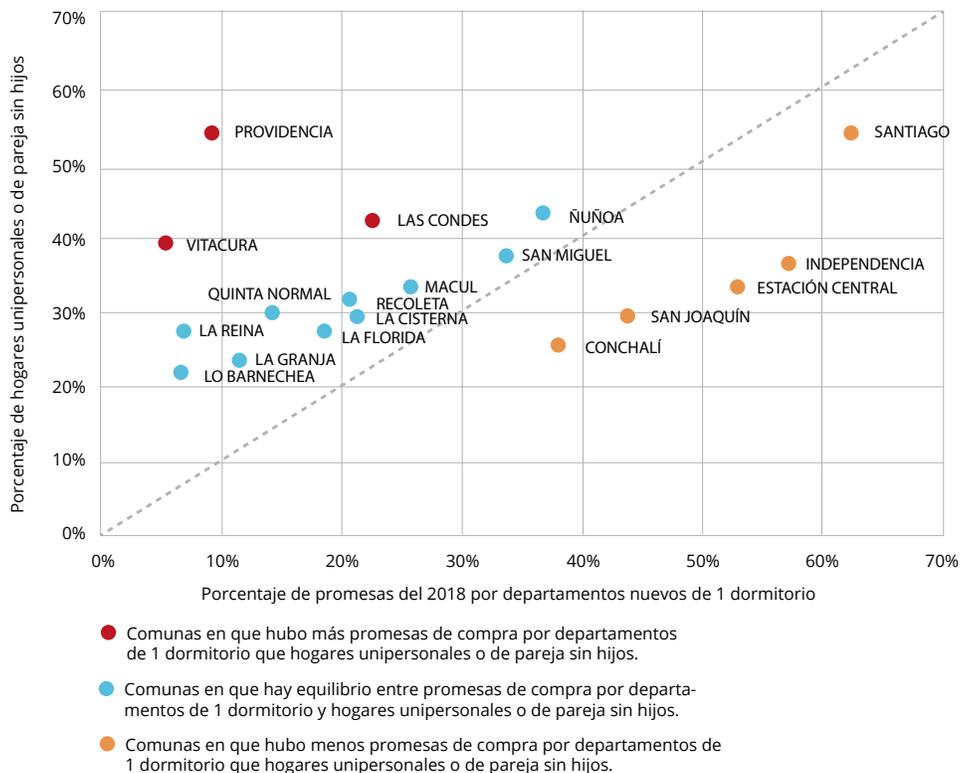
Lo anterior no quiere decir que lo ofrecido por el mercado no tenga demanda (lo que se analizó fueron promesas de compra, por lo que se constata que esta existe), sino que, en estos casos, la oferta podría estar apuntando a una demanda externa a la comuna y con un perfil de hogares distinto al que se observa a nivel local (con el consecuente riesgo de desplazamiento de la población local), o bien, se estarían forzando situaciones de hacinamiento y allegamiento de hogares más grandes, al tener estos que optar por viviendas de 1 dormitorio, que no responden a sus necesidades.

“

“Si lo que se ofrece en un barrio no está en concordancia con la realidad de las familias que viven en ese sector, a éstas no les quedará más que adaptarse a este nuevo escenario en una calidad de allegado o buscar otros sectores que responda a sus características” Pía Monardes, Directora Gestión Social de Fundación Urbanismo Social.

”

Gráfico 3: Comparación del porcentaje de la población que optaría potencialmente por viviendas de 1 dormitorio, con porcentaje de promesas por viviendas nuevas de 1 dormitorio durante el año 2018, por comuna.



En Independencia, 57% de las viviendas nuevas adquiridas en 2018 fueron de un dormitorio, mientras que solo el 36% de los hogares es unipersonal o de pareja sin hijos.

Nota: Las comunas de la Región Metropolitana que no se incluyeron en este gráfico tienen un porcentaje de viviendas de 1 dormitorio menor al 5%.

Fuente: Elaboración propia en base a información de TOCTOC.com y Censo 2017.

03

¿A QUIÉN VA DIRIGIDA LA OFERTA DE LA DENSIFICACIÓN? CONSIDERACIONES SEGÚN EL PRECIO DE LA VIVIENDA

Así como se esperaría que la oferta de viviendas que generan los procesos de densificación pueda responder adecuadamente a las necesidades de los distintos tipos de hogares existentes, incluyendo a quienes ya habitan en esos barrios y que desean permanecer allí, también es deseable que estas viviendas y sus precios permitan a los habitantes de cada comuna poder acceder a ellas. Es relevante preguntarse si una persona que desea acceder a una vivienda en su misma comuna de residencia, tiene la posibilidad de hacerlo.

Se comienza por mostrar la proporción de viviendas adquiridas durante el año 2018, segmentándolas por los precios de las promesas de compra (ver Gráfico 4). Si bien a nivel general, el 27% de las promesas correspondían a una vivienda de entre 1.000 y 2.000 UF, éstas están fuertemente concentradas en comunas periféricas. En comunas como Vitacura, Lo Barnechea o Providencia prácticamente no hubo promesas por menos de 4.000 UF. En estas comunas, la oferta se concentra fuertemente en viviendas de más de 7.000 UF, lo que las hace inaccesibles para la clase media o grupos más vulnerables⁴.

“

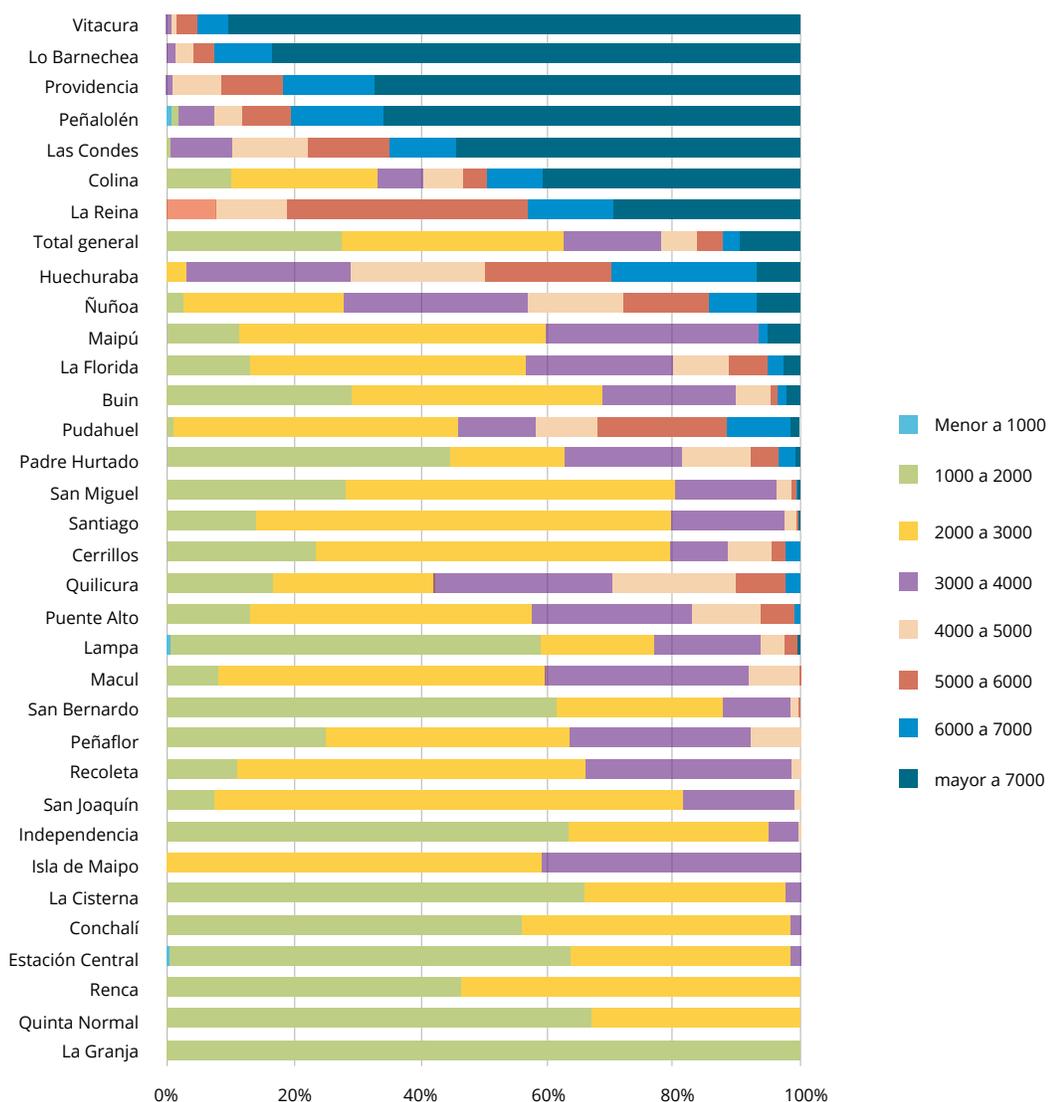
“A nivel país, lo relevante de la densificación es que es un tema que afecta a la clase media en un país que se define como de clase media”

Mauricio Varela, Presidente de la ADI.

”

⁴ Se estima que para poder comprar una vivienda de 7.000 UF se requiere al menos de un ingreso mensual cercano a los \$ 3.700.000. Esto, asumiendo un crédito hipotecario a 20 años, con una tasa de 3,6% y pagando un pie de 20% del valor de la vivienda.

Gráfico 4: Porcentaje de promesas por viviendas nuevas 2018, según segmentación de precio (UF).

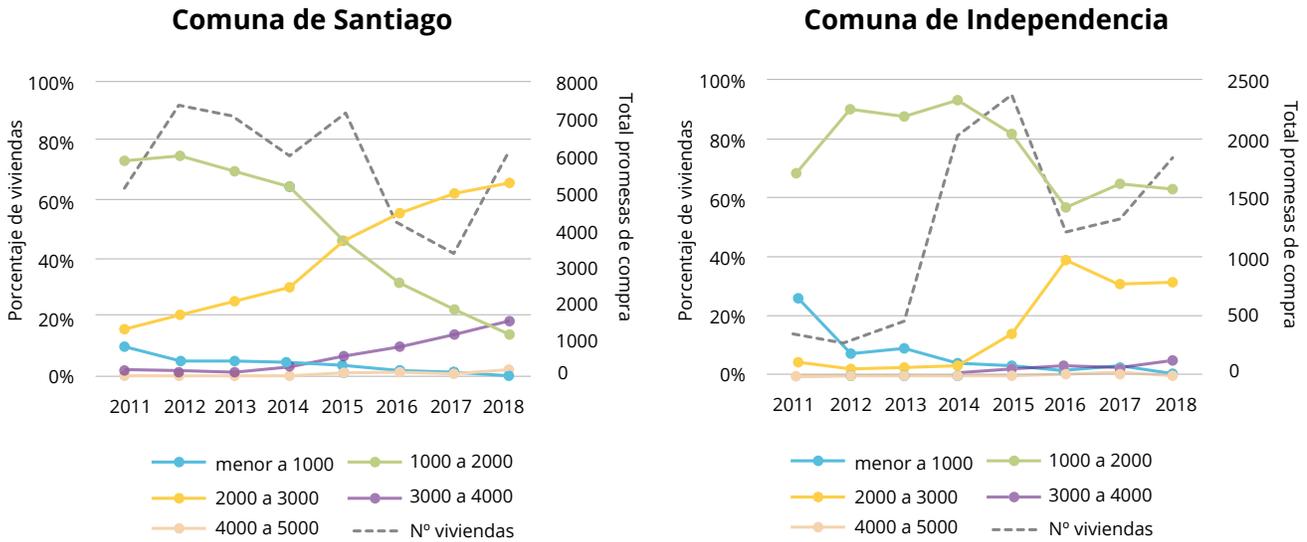


Nota: Sólo se incluyen las comunas en que la cantidad de promesas para el año 2018 fue mayor a 100 unidades.

Fuente: Elaboración propia en base a información de TOCTOC.com.

Para ver cómo ha variado el precio de las viviendas en el tiempo, volvemos a tomar dos comunas como ejemplo: Santiago e Independencia (ver Gráfico 5). En ambos casos, se da cuenta del alza de los valores de las viviendas desde el año 2011 hasta 2018. Las viviendas que están en el rango de 2.000 a 3.000 UF han reemplazado gradualmente a las de 1.000 a 2.000 UF, en estos siete años. En el caso de Santiago, del total de promesas por viviendas nuevas del año 2011, el 73% estaba entre 1.000 y 2.000 UF, mientras que en el año 2018 sólo el 14% estuvo en este rango de precio. Esto significó una disminución del 79,3% de las viviendas nuevas adquiridas por menos de 2.000 UF en esos siete años.

Gráfico 5: Variación porcentual por segmento de precios de compra de viviendas nuevas para las comunas de Santiago e Independencia.

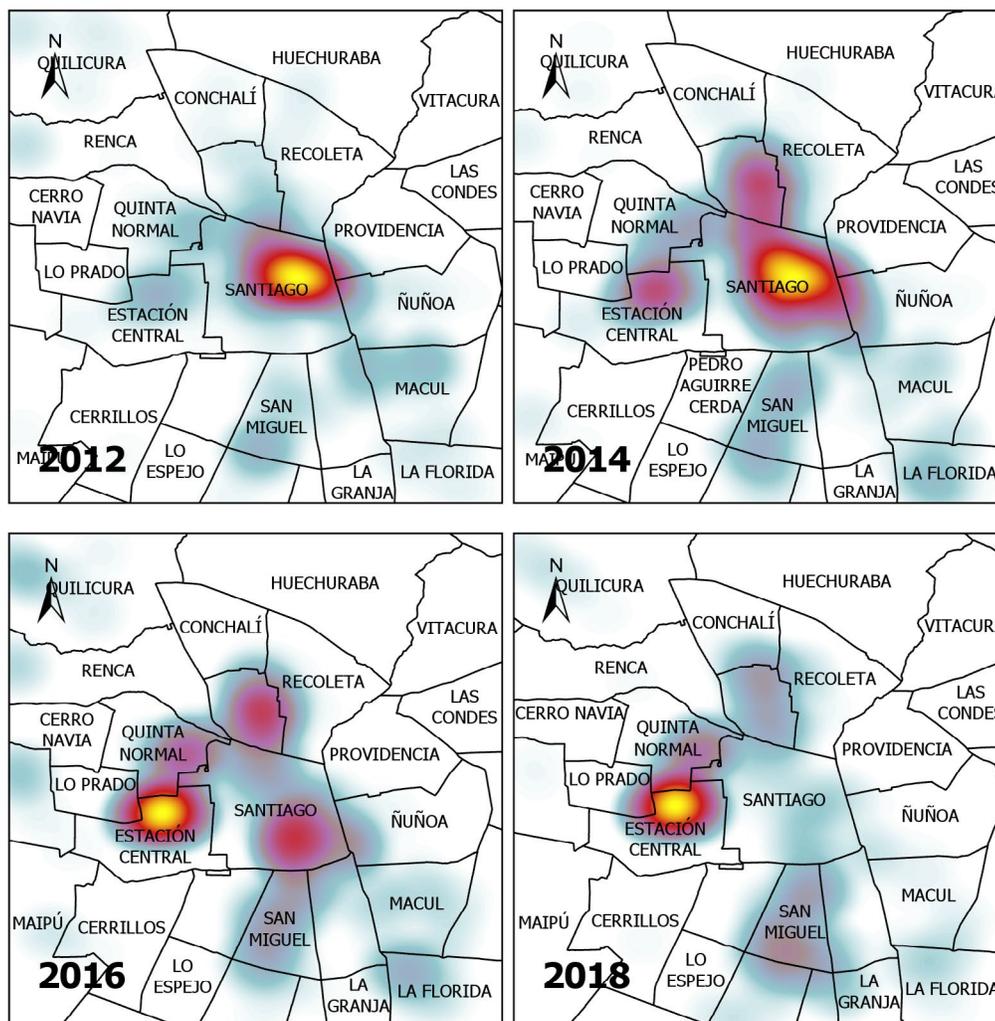


Fuente: Elaboración propia en base a información de TOCTOC.com.

En el Mapa 2 queda de manifiesto la variación espacial que han tenido las viviendas de menos de 2.000 UF, en 6 años, siendo desplazadas de Santiago Centro hacia otras comunas como Estación Central.

»»» **Viviendas nuevas adquiridas por menos de 2.000 UF en la comuna de Santiago, disminuyeron en casi 80%, entre 2011 y 2018.** «««

Mapa 2: Distribución espacial de viviendas nuevas de menos de 2.000 UF.



Leyenda

- Baja concentración de viviendas de menos de 2.000 UF
- Alta concentración de viviendas de menos de 2.000 UF
- Límite comunal

Fuente: Elaboración propia en base a información de TOCTOC.com.

Si bien se muestra que en Estación Central se ha concentrado una gran cantidad de la oferta más accesible, es importante notar que de las 4.296 promesas por viviendas de menos de 2.000 UF que se observan en la comuna para el año 2018, el 74,3% corresponde a departamentos de 1 dormitorio, los que tienen en promedio 29,5 m² de superficie. Con esto se muestra que, si bien en la comuna se han producido viviendas más accesibles desde el punto de vista de su precio, estas no necesariamente satisfacen las necesidades de cualquier tipo de hogar.

Ahora, para determinar la coherencia que existe entre la oferta de viviendas y los habitantes que viven en cada comuna, se hizo el ejercicio de contrastar el precio de las viviendas con los ingresos que presentan los hogares, según la encuesta Casen 2017. Esto, para responder a la pregunta de esta sección: ¿para quién está dirigida la oferta de la densificación?

Tomando los precios de las promesas de compra de las viviendas de la Región Metropolitana, se estimó el ingreso que necesitaría el hogar para poder acceder a éstas por medio de un crédito hipotecario. Suponiendo que se pide un crédito a 20 años, con una tasa de 3,6%, pagando un pie de 20% del precio de la vivienda, y asumiendo que cada hogar no puede destinar más del 25% de su ingreso al dividendo, se puede estimar el decil de la población regional que podría acceder a cada vivienda, según ingreso. Los resultados de este análisis se muestran en el Gráfico 6.

A nivel regional, donde cada decil está representado por el 10% de la población⁵, se puede observar que las promesas se concentraron en los deciles de más altos ingresos, y que sólo el 2,5% de las viviendas apunta a los primeros cuatro deciles (40% de la población con menores ingresos). Si bien parte de la población de los deciles más bajos tiene la posibilidad de acceder a subsidios de vivienda, lo que podría permitirles acceder a mercados que requieren de mayores ingresos, se verifica que esta población estaría impedida de acceder a estas viviendas sin alguno de los subsidios⁶. En el otro extremo, el 75,4% de las promesas se orienta a la población de los cuatro deciles de mayor ingreso⁷.

Llegados a este punto y de manera exploratoria, se repitió el ejercicio anterior en tres comunas de ejemplo (Santiago, Providencia y Estación Central). En este caso, si bien los resultados deben ser tratados con resguardo debido a la falta de representatividad comunal de la encuesta, es interesante ver los distintos escenarios que se presentan. En Providencia, se ve que el mercado apunta a los deciles de más altos ingresos, dejando fuera a otros, pero siendo coherente con la población que habita la comuna. En Santiago pasa algo similar. El mercado apunta principalmente a los deciles 6, 7 y 8, que es coherente, en cierta medida, con la población comunal. En contraste con esto, en Estación Central se ve que el mercado de viviendas nuevas apunta principalmente a los deciles medios y medio-alto, aun cuando el 55,7% de la población está concentrada en los cuatro deciles de menor ingreso.



En 2018, solo el 2,53% de las viviendas nuevas adquiridas de la RM, tenían un precio asequible para el 40% de la población.

Por otro lado, el 75% de las viviendas nuevas adquiridas en la RM, en 2018, tuvieron un precio abordable sólo por los cuatro deciles de mayores ingresos.



En Estación central, mientras el 55% de la población corresponde a los cuatro deciles de menores ingresos, sólo el 5% de la oferta nueva tiene un precio abordable por estos deciles.



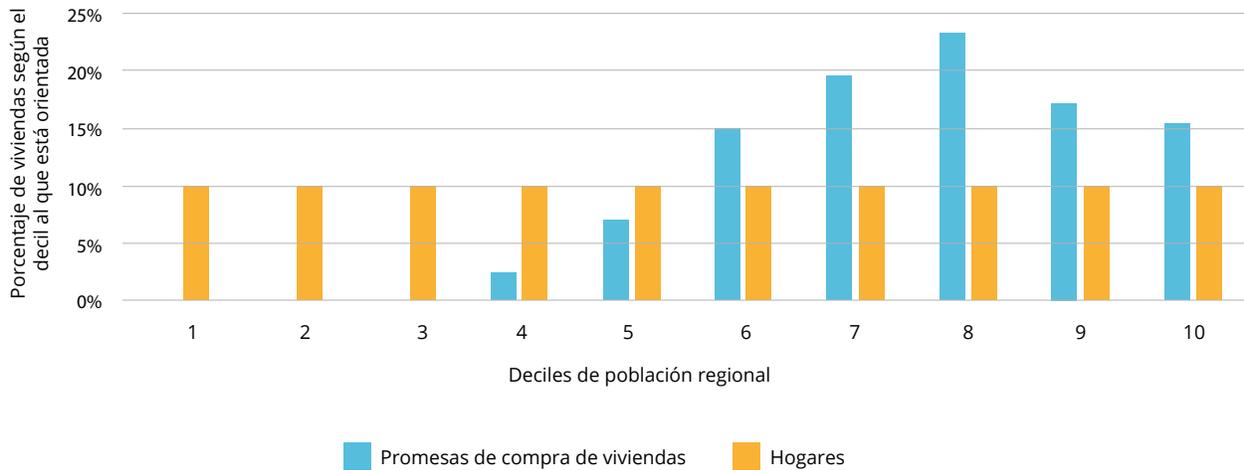
5 Los deciles se construyeron en base a la población regional. Ver Tabla 1 para más detalles de la conformación de los deciles.

6 La oferta de viviendas consideradas en este reporte corresponde a la transada en el mercado, por lo que no están incluidas las entregadas por el Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49) que apuntan a los deciles más vulnerables.

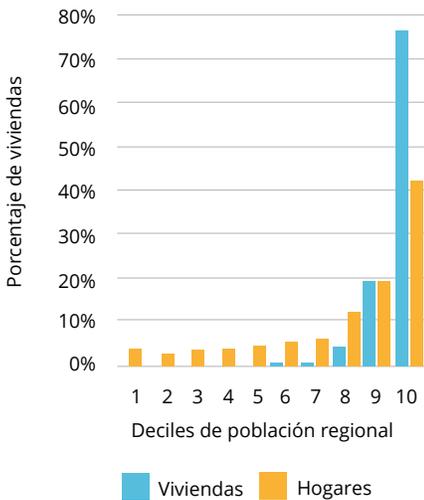
7 Estos cuatro deciles tienen ingresos mensuales sobre \$927.500. Valores calculador para la RM en base a Casen 2017. Ver Tabla 1.

Gráfico 6: Comparación por deciles de las viviendas nuevas adquiridas durante 2018 y la población regional y por comunas.

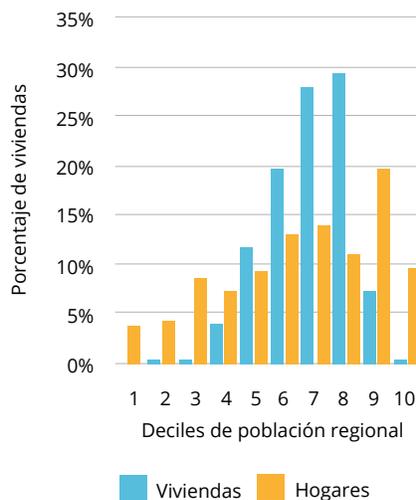
Región Metropolitana



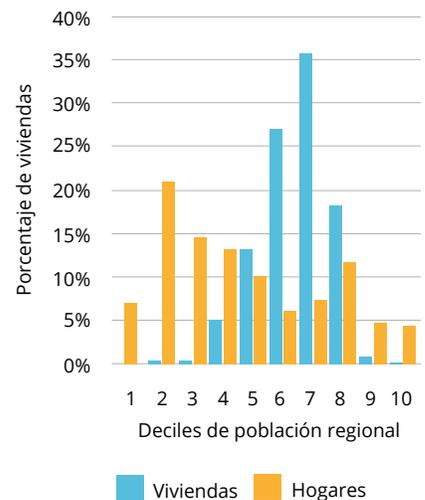
Comuna de Providencia



Comuna de Santiago



Comuna de Estación Central



Nota 1: El análisis a nivel comunal se realizó con los resultados de la encuesta Casen 2017, aún cuando esta no tiene representatividad comunal. Si bien los coeficientes de variación en cada uno de los casos no supera el 20%, los datos se deben tomar con cuidado.

Nota 2: Se consideraron los ingresos autónomos de la población para la construcción de los deciles. La población de los deciles de menores ingresos puede acceder a distintos subsidios a la vivienda, lo que no fue tomado en cuenta en este caso.

Fuente: Elaboración propia en base a TOCTOC.com y Casen 2017.

Tabla 1: Ingresos por hogar de los deciles de la Región Metropolitana.

Deciles RM	Mínimo	Máximo
1	-	\$207.000
2	\$207.000	\$350.000
3	\$350.000	\$460.417
4	\$460.417	\$600.000
5	\$600.000	\$747.500
6	\$747.500	\$927.500
7	\$927.500	\$1.180.000
8	\$1.180.000	\$1.602.500
9	\$1.602.500	\$2.541.667
10	\$2.541.667	-

Nota: Según la definición de la OCDE (2019), la clase media es la que recibe ingresos por hogar entre \$456.062 y \$1.216.166 (entre el 75% y el 200% de la mediana de ingresos). Con esta definición, la clase media sería la población comprendida entre los deciles 4 y 7.

Fuente: Elaboración propia en base a Casen 2017.

04

¿QUIÉNES HABITAN LAS ZONAS DENSIFICADAS? CONFORMACIÓN SOCIAL ACTUAL DE BARRIOS DENSOS

Hasta el momento hemos profundizado en el análisis de las promesas de venta de viviendas nuevas, principalmente del año 2018. Esto intenta responder a la pregunta para quién se está densificando, anticipando escenarios futuros de la conformación de los barrios densos. En esta sección se muestra brevemente la situación actual de los barrios densos, en términos del tipo de hogar que allí reside. Cabe destacar que, para simplificar el análisis, los límites de los distritos censales se asumirán como límites barriales.

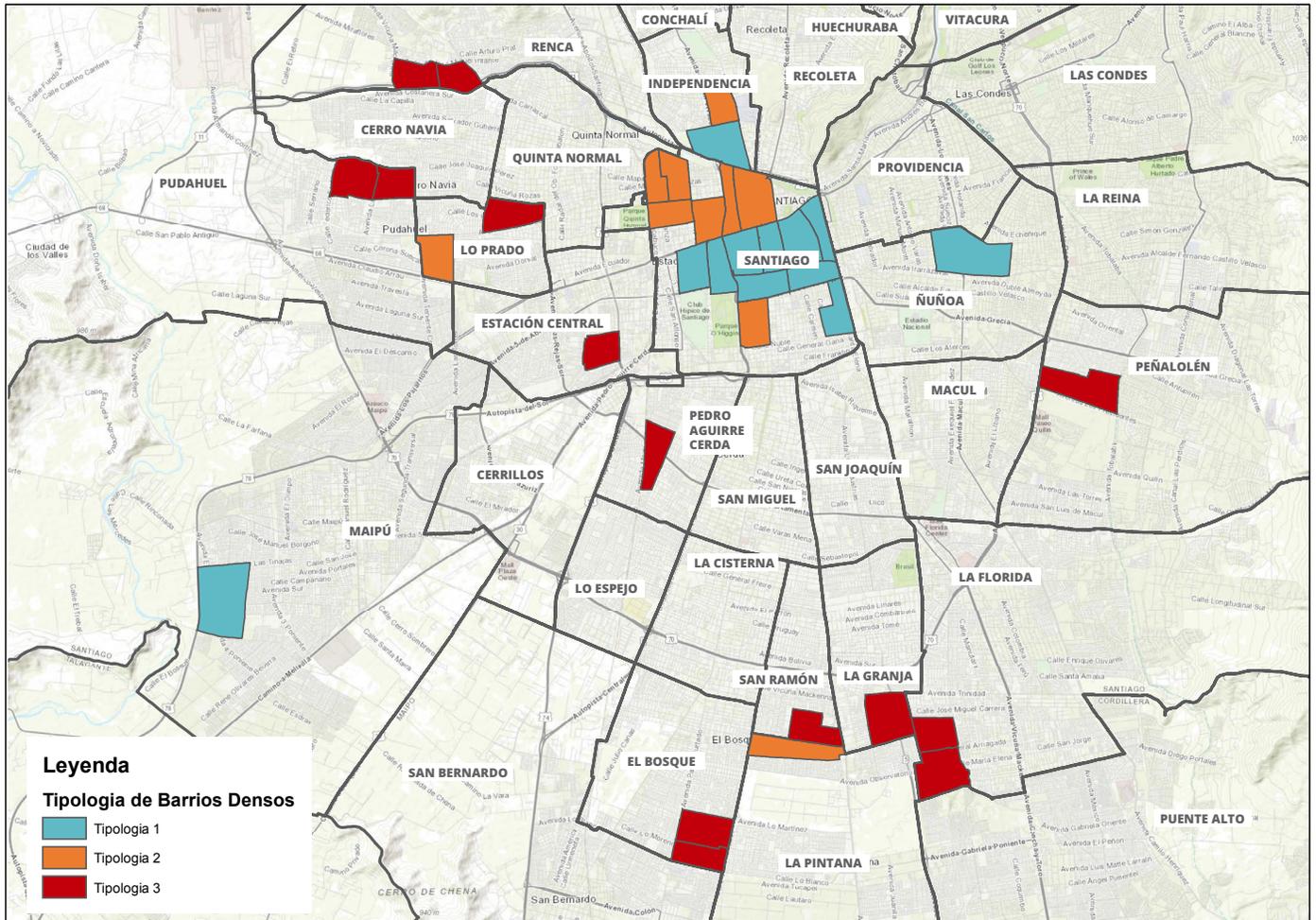
La caracterización se basó en una selección de los barrios (distritos censales) con mayor densidad de población⁸, para luego dividirlos en tres categorías, en base al Índice Socio Material de los distritos⁹.

8 Para efectos de este análisis, se seleccionaron los 36 barrios más densos, los que tienen una densidad superior a 170 habitantes por hectárea.

Se debe mencionar que, debido a la escala a la que se calculó la densidad, hay sectores que, teniendo una alta densidad a nivel de manzana, no son seleccionados debido a que a nivel de distrito, la densidad no alcanza a ser tan alta. Como ejemplo, aun cuando en comunas como Providencia o Las Condes se tienen manzanas densas, las densidades a nivel de los distritos en que se encuentran estas manzanas, no son lo suficientemente altas como para haber sido seleccionadas en este ejercicio.

9 El Índice Socio Material (ISMT) es un índice construido por el Observatorio de Ciudades UC a partir del índice de escolaridad del jefe de hogar, la materialidad de la vivienda y el hacinamiento del Censo 2017. Este se condice con la realidad socioeconómica de los hogares de la Región Metropolitana.

Mapa 3: Tipologías de barrios densos.



Fuente: OCUC en el marco del proyecto Ciudad con Todos (2019).

Tabla 2: Caracterización de las tipologías de barrios densos.

	Tipología 1	Tipología 2	Tipología 3	Región Metropolitana
Descripción general de su morfología	Caracterizado por poseer más edificios en altura	Principalmente conformado por edificios de media altura	Conformado por casas y blocks de baja altura	-
Población migrante	24%	30%	6%	8%
Porcentaje de hogares hacinados	11%	20%	17%	12%
Porcentaje de hogares allegados	16%	20%	13%	4%
Escolaridad promedio del jefe de hogar	15 años	12 años	9 años	11 años
Nivel socioeconómico predominante ¹⁰	ABC1 y C2	C3	D	D
Nivel de segregación ¹¹	84%	94%	76%	77%
Tipologías predominantes de hogar	Hogares unipersonales (32%) y núcleos sin hijos (18%)	Hogares unipersonales (27%) y núcleos con hijos (19%)	Hogares nucleares con hijos (28%) y hogares extensos (28%)	Hogar biparental con hijos (30%)
Población que habitaba en la misma comuna hace 5 años	45%	53%	77%	82%
Porcentaje del área que es una Zona de Buena Accesibilidad ¹²	8,1%	16,7%	0,4%	2%

Fuente: OCUC en el marco del proyecto Ciudad con Todos (2019).

¹⁰ El nivel socioeconómico se determinó a partir de los quintiles del Índice Socio Material.

¹¹ El índice de segregación se calculó por medio de un análisis de entropía. Este busca detectar unidades espaciales completamente homogéneas (donde residen individuos de un solo grupo) o unidades espaciales con diversidad máxima (todos los grupos de población tienen igual tamaño). Se utilizó como variable el ISMT. Un 100% indica máximo nivel de segregación o mínima entropía.

¹² En el reporte 1 del proyecto se determinaron las Zonas de Buena Accesibilidad de Santiago, que son aquellas en que se cuenta con buena accesibilidad a Educación, Salud, Áreas Verdes y Transporte.

05

REFLEXIONES FINALES

- Esta sección se centró en la pregunta **para quién densificar**, analizando el nivel de coherencia que existe actualmente entre la oferta de viviendas con la población, en términos del tipo de hogares y sus niveles de ingresos. Nos interesa entender en qué medida las viviendas nuevas están permitiendo a los habitantes de las comunas donde se insertan, acceder a estas. Esto, porque creemos que la densificación, para ser equilibrada, debe estar centrada en las personas y promover la integración social.
- Se vieron resultados dispares a nivel de comunas en las distintas dimensiones analizadas. En algunos casos se evidencian diferencias entre las viviendas que se adquirieron los últimos años y la población que reside en la comuna, dando señales de que ciertos grupos de población, eventualmente, tendrían dificultades de acceder a la compra viviendas nuevas. Muestra de esto es la disminución de oferta generada para grupos de ingresos más bajos o para hogares de mayor tamaño en ciertas comunas. Esta falta de coherencia puede llegar a ser preocupante, porque puede llevar a fenómenos indeseados, como la expulsión de algunos grupos, hacinamiento o allegamiento.
- Respecto a lo anterior, sería interesante entender en qué medida es la población la que está cambiando sus preferencias, optando por viviendas de menos dormitorios, y en qué medida es el mercado el que ha impuesto estos programas, por ejemplo, debido al aumento de la cantidad de departamentos para renta, los que muchas veces son demandados por inversionistas. Si bien no puede negarse que existe un cambio sociodemográfico en la sociedad chilena, que ha impulsado la disminución del tamaño promedio de los hogares, y que adicionalmente el ingreso per cápita ha tendido a incrementarse, no debe dejar de atenderse la demanda habitacional de familias más grandes y menores recursos económicos — e incluso de clase media — en zonas de buena accesibilidad.
- Hay que considerar que el tipo de oferta de viviendas que se genera influye no sólo en términos físicos o materiales, sino también en aspectos más blandos; por ejemplo, sobre quiénes habitan los barrios, y a nivel de las dinámicas que propicia — o no — en los territorios. Por lo mismo, es necesario mantener ciertos equilibrios y consideraciones a la hora de avanzar hacia un modelo de ciudad compacta. En este sentido, que la oferta se enfoque tan predominantemente en departamentos de 1 dormitorio, de un determinado rango de precios, puede tener para determinadas comunas fuertes implicancias en términos sociales.
- Queda pendiente el desafío de entender de mejor manera la demanda de viviendas. Aun cuando se sabe que las viviendas analizadas en este reporte fueron adquiridas, no se sabe con claridad en qué medida el interés por su compra respondía a una demanda por el programa o tipología ofrecida, y cuánto a la ubicación o nivel de accesibilidad de la misma. En esa misma línea, también sería pertinente ahondar más en el tipo de hogar que allí reside, y las formas de ocupación de las unidades adquiridas. Por otro lado, a futuro sería importante complementar los análisis sobre la vivienda nueva adquirida con la revisión de los mercados de vivienda usada y de arriendo.
- Vinculado a lo anterior, es necesario entender las causas que han llevado a un aumento de los precios de las viviendas, al mismo tiempo que se ve una disminución del tamaño de los departamentos. Hay que explorar, por ejemplo, de qué manera el aumento del precio del suelo ha influido en esto, y asociado a ello, en qué medida las restricciones normativas sobre el suelo — concretamente el congelamiento de los planes reguladores comunales — han actuado como detonante — o no — de los fenómenos observados.
- En el marco de la discusión sobre integración social, el precio de la vivienda es un tema fundamental a monitorear, pero no por sí solo. Como vimos en el reporte, muchas de las viviendas más económicas que se están generando en áreas centrales corresponden a viviendas de un dormitorio, lo que no satisface las necesidades de todos los tipos de hogar. Por otro lado, distintos barrios densificados poseen diferentes características sociales, considerando el nivel socioeconómico predominante de los hogares que allí residen, la presencia de una mayor o menor medida de población migrante, o su nivel de allegamiento, entre otros elementos. Un análisis más comprensivo y multi-variable del fenómeno de la densificación favorecerá la adopción de políticas públicas más pertinentes y efectivas, que respondan adecuadamente a las necesidades existentes, y que saquen partido a las potencialidades de los territorios, considerando tanto aspectos cuantitativos como cualitativos.
- Por último, nos parece relevante destacar que, en general, la discusión en la opinión pública respecto a densificación en Santiago se ha concentrado principalmente en una sola tipología (edificios de altura), y preferentemente en zonas céntricas. Este reporte entrega evidencia que muestra que existen polos de densidad en zonas periféricas, donde predominan casas y blocks de vivienda social, que no están bien servidas (por ejemplo, en la tipología 3, sólo un 0,4% de los barrios corresponde a una Zona de Buena Accesibilidad). En ese sentido, la densificación equilibrada debe plantearse con visión de futuro, para que las nuevas viviendas que construyamos cumplan estándares físicos y sociales adecuados, pero también hacerse cargo de procesos de densificación mal llevados en el pasado, que implicarán la aplicación de políticas de regeneración y recuperación urbana, pertinentes a las necesidades de cada población y contexto.

Más información del proyecto

Para conocer más información acerca del proyecto, ingresa a www.ciudadcontodos.cl



#CiudadConTodos



@centrodepolicaspublicasuc