



ACCESO A LA VIVIENDA

¿Qué factores inciden en esta realidad?

Gerencia de Estudios
TOCTOC.com



Búscanos como [toctoccom](https://www.toctoc.com)

El problema del acceso a la vivienda: ¿Qué nos enseña la economía urbana?

Los patrones de distribución espacial, precios y tamaños de un mercado de vivienda están en directa relación con la evolución de los mercados productivos y laborales.

En especial, en contexto de crecimiento económico dinámico, se ha observado un ciclo poco virtuoso que tiende a profundizar problemas de acceso a la vivienda:

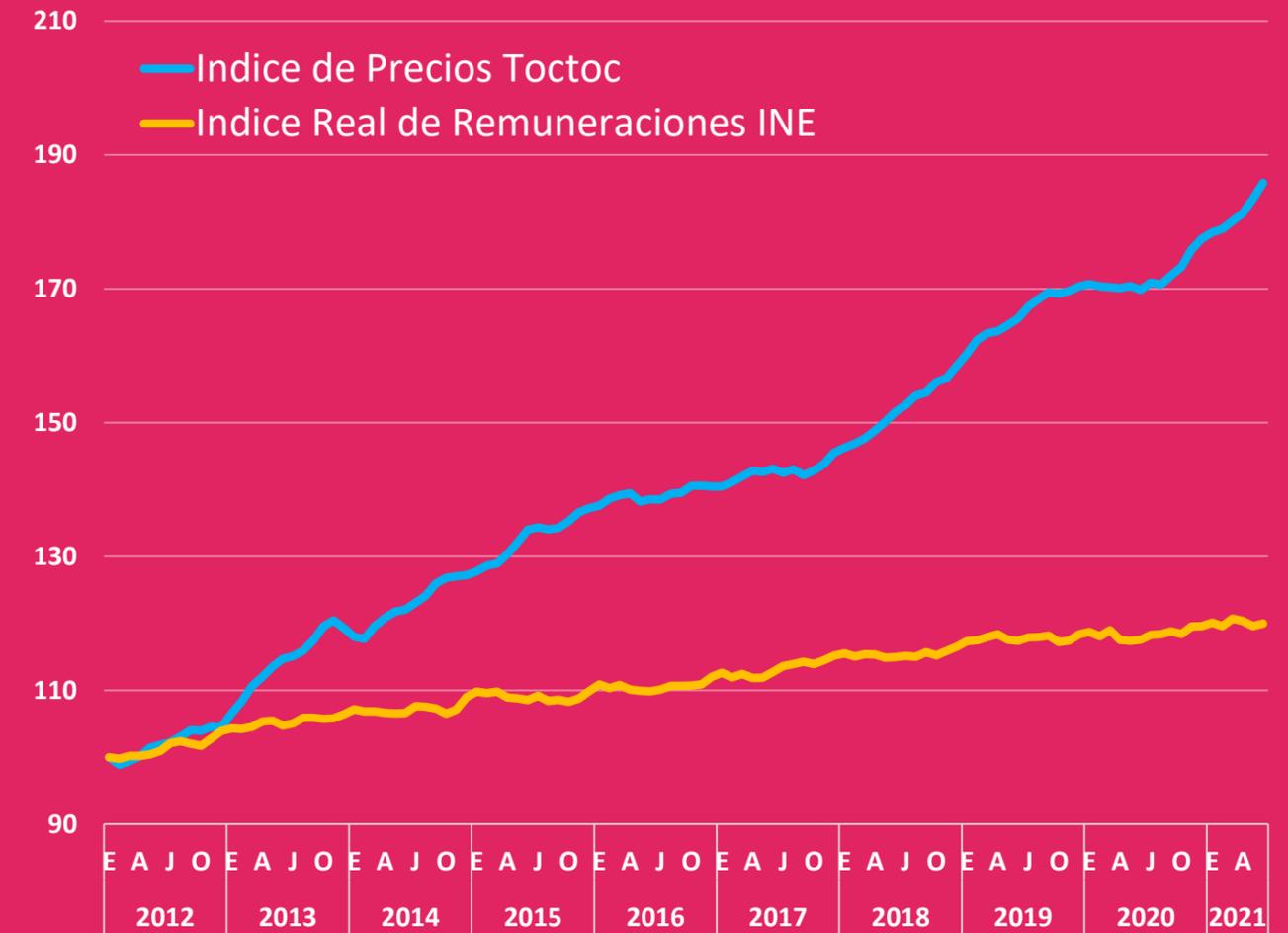
- Crece valorización de la localización a una mayor velocidad que lo hacen los salarios.
- Aceleración de la densificación producto de mayor demanda, junto con una disminución de tamaño promedio de la vivienda media.
- Ante el crecimiento, aumentan restricciones normativas y políticas de vivienda que en la mayoría de los casos no han sido eficientes en apoyar la generación de mayor oferta y apoyo a la demanda de manera conjunta y coherente.
- Patrones de gentrificación y segregación muy difíciles de revertir.
- Profundización del mercado de la renta en vez de modelos de tenencia en propiedad.



Nuestras ciudades no han estado exentas de esta dinámica...

- Nuestras ciudades no han estado exentas de esta dinámica. En el Gran Santiago, en la última década, mientras los precios de vivienda han crecido 85,8%, los salarios se han reajustado solo 19,98% en términos reales y 48,5% en términos nominales.

Crecimiento de precios de vivienda y salarios en Gran Santiago

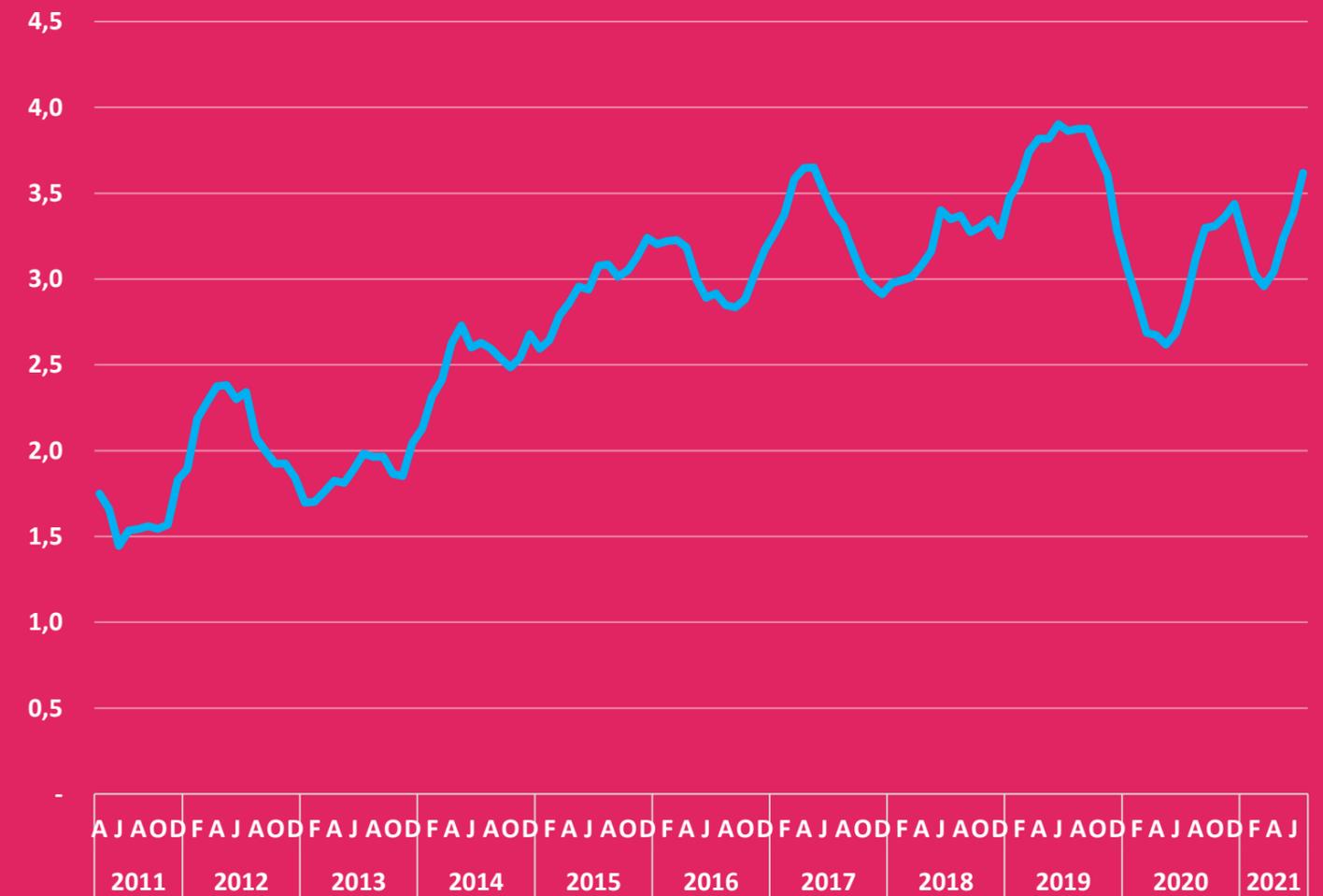


Fuente: Índice de precios hedónicos TOCTOC en base a información de Infoinmobiliario. Remuneraciones en base a INE.

Nuestras ciudades no han estado exentas de esta dinámica...

- Nuestras ciudades no han estado exentas de esta dinámica. En el Gran Santiago, en la última década, mientras los precios de vivienda han crecido 85,8%, los salarios se han reajustado solo 19,98% en términos reales y 48,5% en términos nominales.
- Junto a ello, el Gran Santiago ha vivido un proceso intensivo de densificación, que ha llevado la proporción de departamentos comercializados a alcanzar valores cercanos a 4 departamentos vendidos por cada casa, previo a la crisis social y la pandemia.

Número de departamentos vendidos por cada casa



Fuente: Infoinmobiliario de TOCTOC.com.

Nuestras ciudades no han estado exentas de esta dinámica...

- Nuestras ciudades no han estado exentas de esta dinámica. En el Gran Santiago, en la última década, mientras los precios de vivienda han crecido 85,8%, los salarios se han reajustado solo 19,98% en términos reales y 48,5% en términos nominales.
- Junto a ello, el Gran Santiago ha vivido un proceso intensivo de densificación, que ha llevado la proporción de departamentos comercializados a alcanzar valores cercanos a 4 departamentos vendidos por cada casa, previo a la crisis social y la pandemia.
- Asimismo, el tamaño de las viviendas comercializadas se ha ajustado a la baja en la última década, estabilizándose en los últimos años en torno a 60 m² promedio, reducción de un poco más de 10 m² de la vivienda en promedio.

Metros cuadrados promedio de vivienda nueva

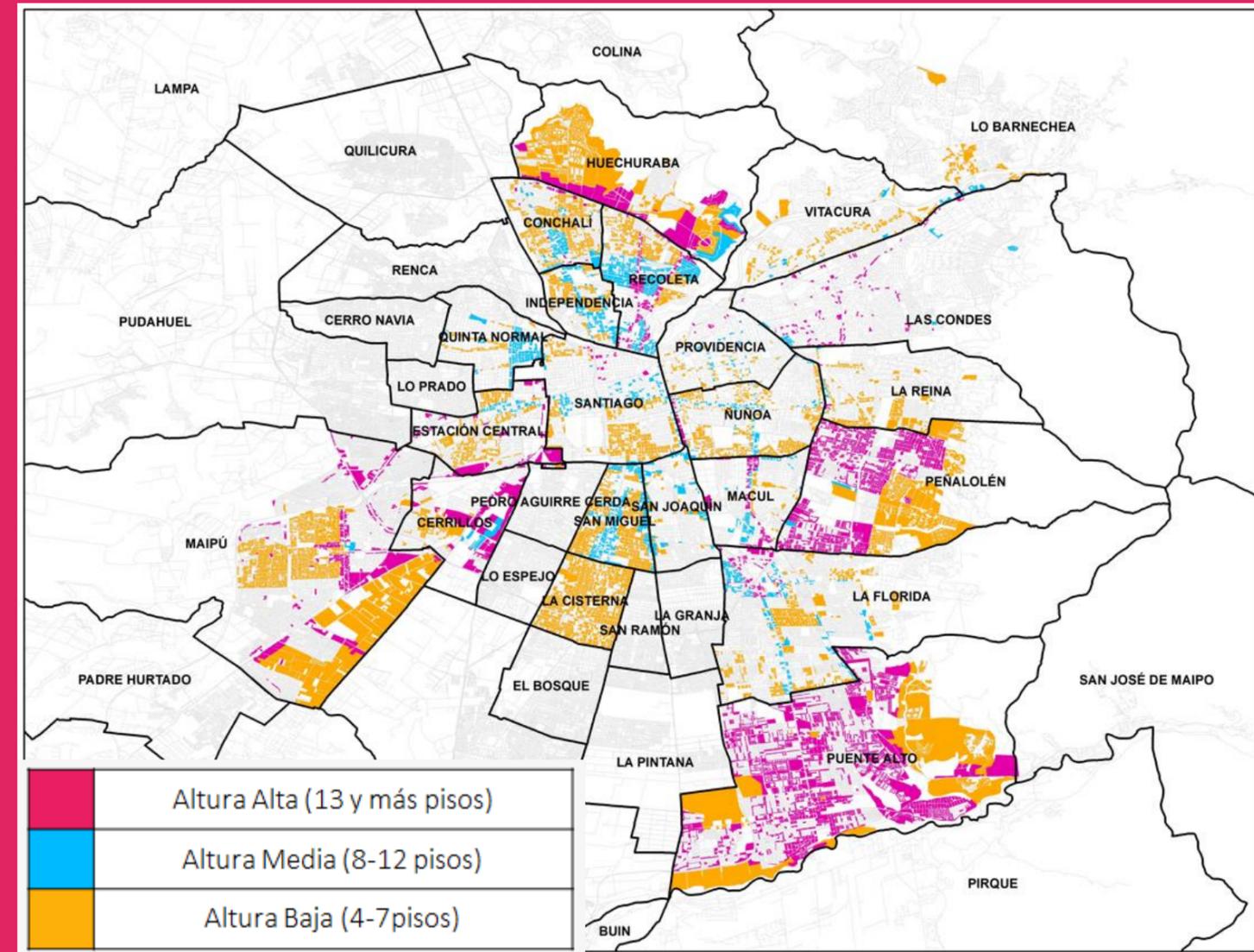


Fuente: Infoinmobiliario de TOCTOC.com.

Nuestras ciudades no han estado exentas de esta dinámica...

- Nuestras ciudades no han estado exentas de esta dinámica. En el Gran Santiago, en la última década, mientras los precios de vivienda han crecido 85,8%, los salarios se han reajustado solo 19,98% en términos reales y 48,5% en términos nominales.
- Junto a ello, el Gran Santiago ha vivido un proceso intensivo de densificación, que ha llevado la proporción de departamentos comercializados a alcanzar valores sobre 4 departamentos vendidos por cada casa.
- Asimismo, el tamaño de las viviendas comercializadas se ha ajustado a la baja en la última década, estabilizándose en los últimos años en torno a 60 m² promedio, reducción de un poco más de 10 m² de la vivienda en promedio.
- El consumo de suelo y cambios normativos han limitado altura y densidad en muchas comunas, reduciendo considerablemente el suelo disponible para densificación, presionando el mercado del suelo. Disponibles hoy: 12.538 ha sobre 13 pisos y 1.402 entre 8 y 12 pisos.

Suelo Urbano disponible para densificación

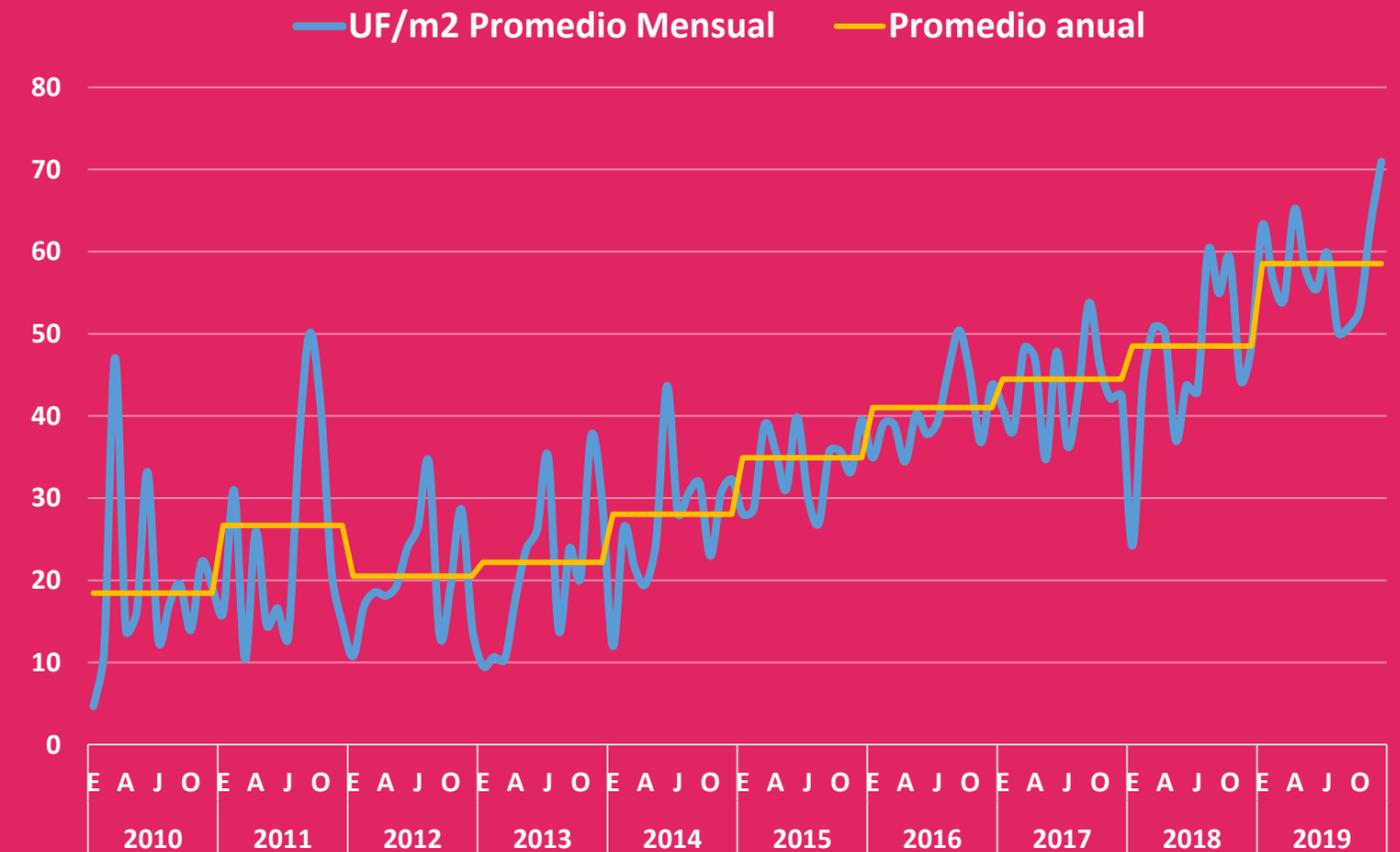


Fuente: TOCTOC.com en base a INFOGIS de TOCTOC

Nuestras ciudades no han estado exentas de esta dinámica...

- Nuestras ciudades no han estado exentas de esta dinámica. En el Gran Santiago, en la última década, mientras los precios de vivienda han crecido 85,8%, los salarios se han reajustado solo 19,98% en términos reales y 48,5% en términos nominales.
- Junto a ello, el Gran Santiago ha vivido un proceso intensivo de densificación, que ha llevado la proporción de departamentos comercializados a alcanzar valores sobre 4 departamentos vendidos por cada casa.
- Asimismo, el tamaño de las viviendas comercializadas se ha ajustado a la baja en la última década, estabilizándose en los últimos años en viviendas de 60 m² promedio.
- El consumo de suelo y cambios normativos han limitado altura y densidad en muchas comunas, reduciendo considerablemente el suelo disponible para densificación, presionando el mercado del suelo. Disponibles hoy: 12.538 ha sobre 13 pisos y 1.402 entre 8 y 12 pisos.
- En efecto el precio del suelo ha crecido 218% en la última década, a una tasa promedio anual de 15%.

Evolución UF/m² de Transacciones de suelo en el Gran Santiago

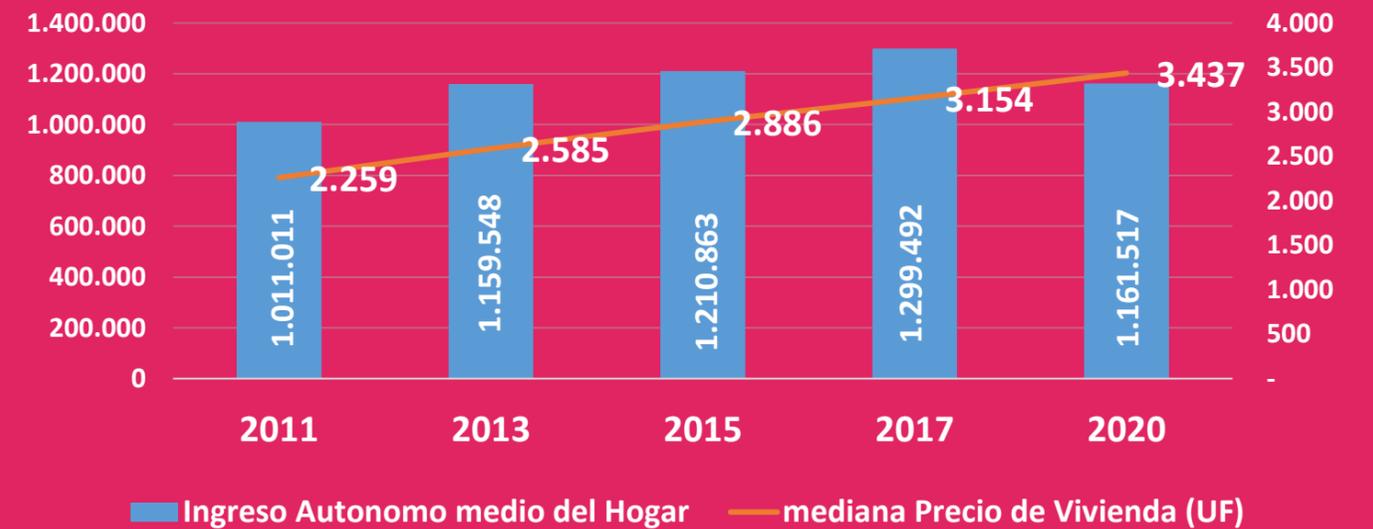


Fuente: TOCTOC.com en base a INFOGIS de TOCTOC

Midiendo el acceso a la vivienda...

- La Razón Precio Ingreso (PIR) se define como la razón entre el precio medio de las viviendas de mercado y el ingreso total anualizado del hogar en su mediana y representa el número de años que una familia promedio debería destinar la totalidad de su ingreso para adquirir la vivienda promedio de mercado.

Ingreso medio del Hogar y precios de vivienda



PIR Gran Santiago

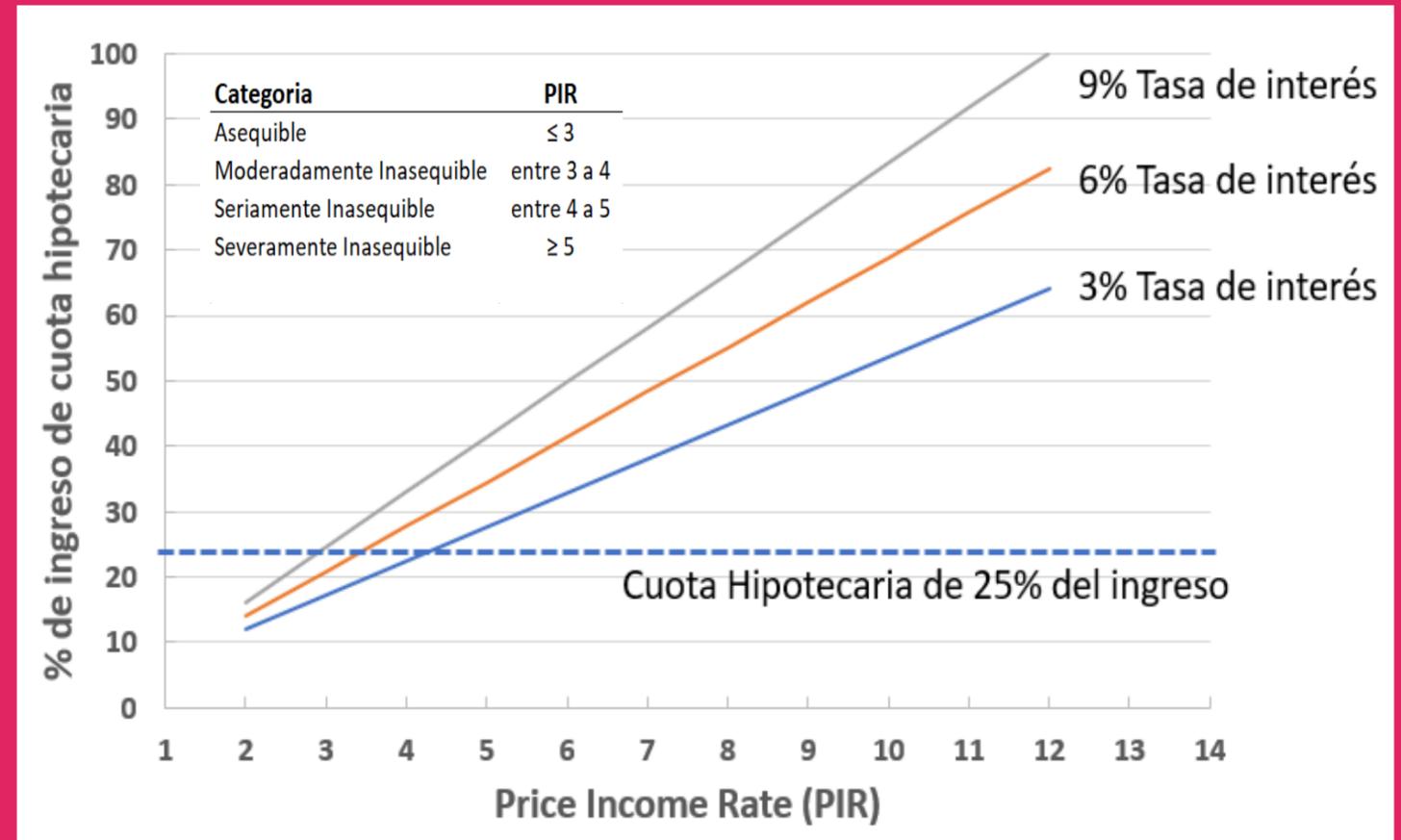


Fuente: Infoinmobiliario de TOCTOC.com y CASEN.

Midiendo el acceso a la vivienda...

- La Razón Precio Ingreso (PIR) se define como la razón entre el precio medio de las viviendas de mercado y el ingreso total anualizado del hogar en su mediana. y representa el número de años que una familia promedio debería destinar la totalidad de su ingreso para adquirir la vivienda promedio de mercado.
- La recomendación internacional indica que un mercado es asequible cuando los precios de la vivienda representativa no exceden 3 veces el salario anual de la familia representativa. (i.e. Glaeser y Gyorko, 2018; Kendall y Tulip, 2018; Cox y Pavletich, 2018).
- Así, crecimientos en el valor de PIR en la practica implican aumentos de la cuota hipotecaria. Cuando esta cuota excede las exigencias del mercado, el hogar pierde acceso y deberá buscar alternativas en el mercado de renta.

PIR como porcentaje del ingreso de cuota de deuda hipotecaria para distintas tasas de interés para créditos a 25 años



Fuente: TOCTOC.com

Midiendo el acceso a la vivienda...

- La Razón Precio Ingreso (PIR) se define como la razón entre el precio medio de las viviendas de mercado y el ingreso total anualizado del hogar en su mediana. y representa el número de años que una familia promedio debería destinar la totalidad de su ingreso para adquirir la vivienda promedio de mercado.
- La recomendación internacional indica que un mercado es asequible cuando los precios de la vivienda representativa no exceden 3 veces el salario anual de la familia representativa. (i.e. Glaeser y Gyorko, 2018; Kendall y Tulip, 2018; Cox y Pavletich, 2018).
- Así, crecimientos en el valor de PIR en la practica implican aumentos de la cuota hipotecaria. Cuando esta cuota excede las exigencias del mercado, el hogar pierde acceso y deberá buscar alternativas en el mercado de renta.
- Este **no es un fenómeno exclusivo de nuestro país**. Vemos que a nivel mundial los precios de vivienda han crecido 70%, mientras que la mitad de los países muestran un crecimiento de precios mayor que el ingreso en los últimos 5 años, y donde nuestro país es décimo en cuanto al crecimiento del PIR desde 2015.



Fuente: Fondo Monetario Internacional

Efectos del deterioro del acceso a la vivienda

- En particular, al ir perdiendo acceso a la propiedad los segmentos medios, se fue profundizando el mercado del arriendo.

Evolución Hogares Propietarios Gran Santiago



Evolución Hogares Arrendatarios Gran Santiago

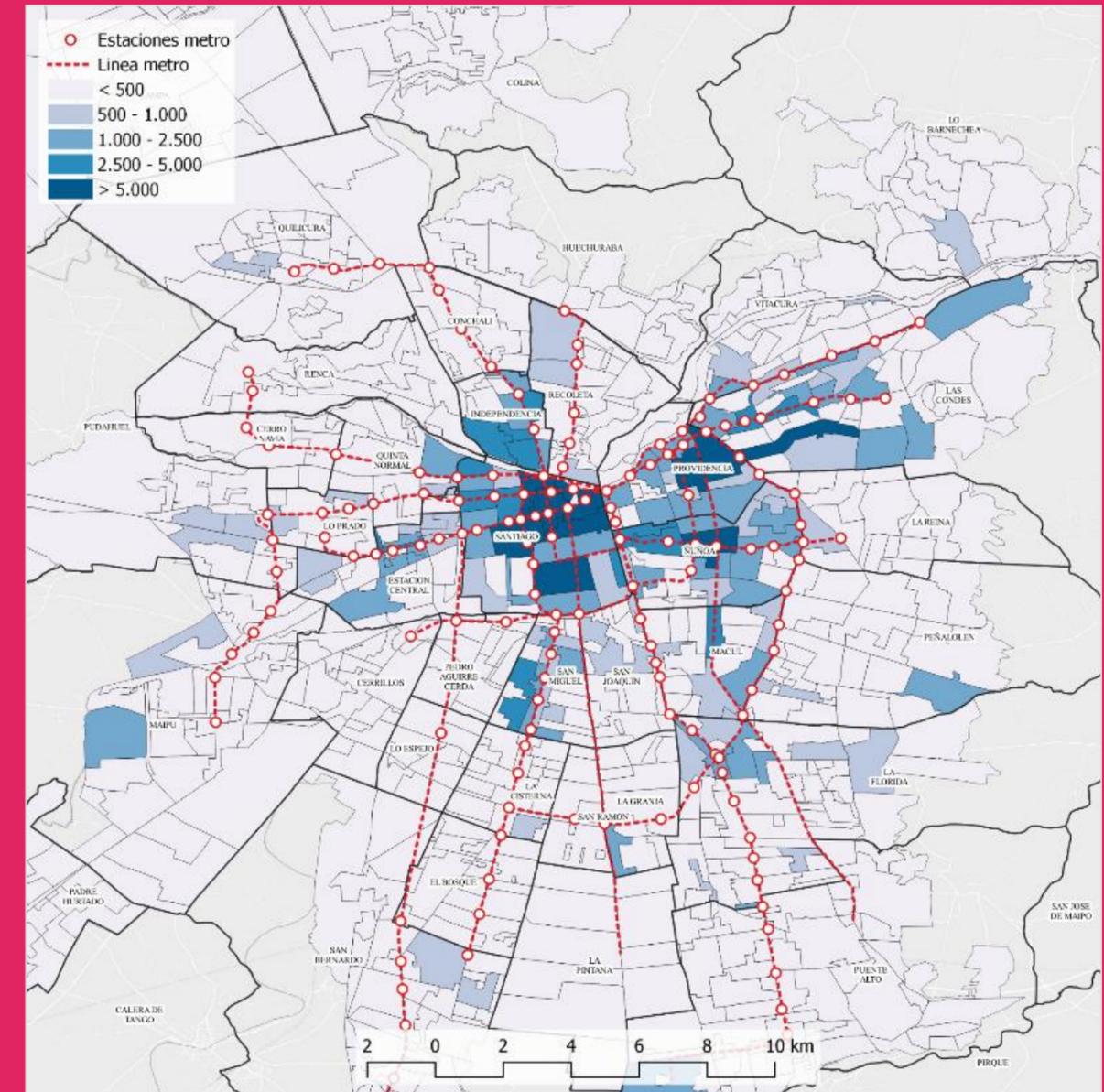


Fuente: Toctoc en base a CASEN

Efectos del deterioro del acceso a la vivienda

- En particular, al ir perdiendo acceso a la propiedad los segmentos medios, se fue profundizando el mercado del arriendo.
- Esta profundización se ha concentrado principalmente en sectores céntricos con alto acceso a transporte y servicios.

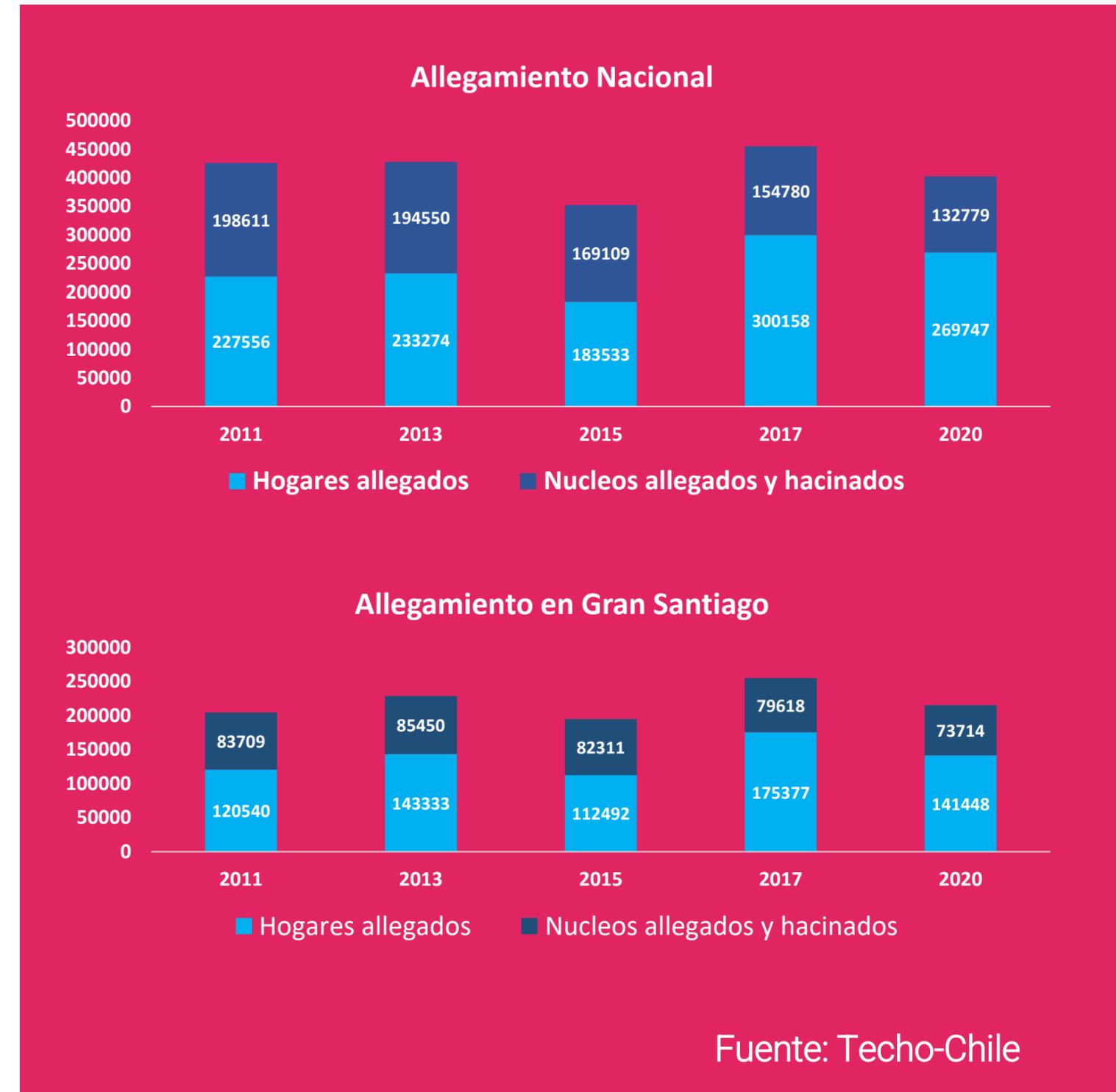
Concentración de hogares arrendados en Gran Santiago



Fuente: Inforenta de Toctoc.com

Efectos del deterioro del acceso a la vivienda

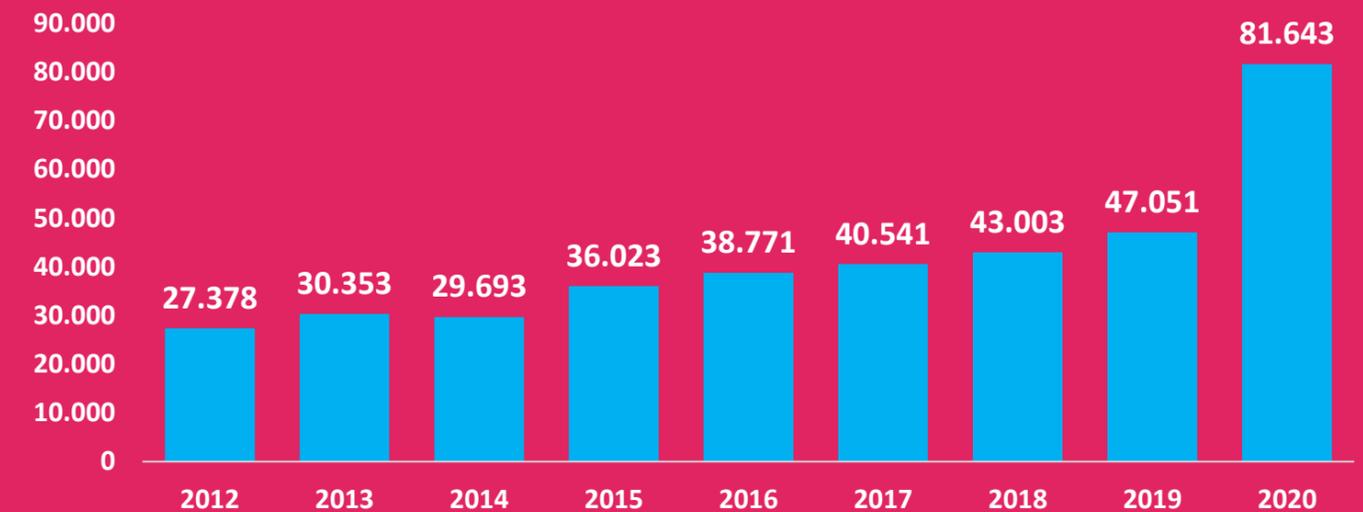
- En particular, al ir perdiendo acceso a la propiedad los segmentos medios, se fue profundizando el mercado del arriendo.
- Esta profundización se ha concentrado principalmente en sectores céntricos con alto acceso a transporte y servicios.
- Mientras que el allegamiento de hogares de menores ingresos se ha mantenido, ante el aumento de los precios de arriendo por mayor demanda. Esto mantiene las necesidades cuantitativas de vivienda sobre el medio millón de soluciones necesarias.



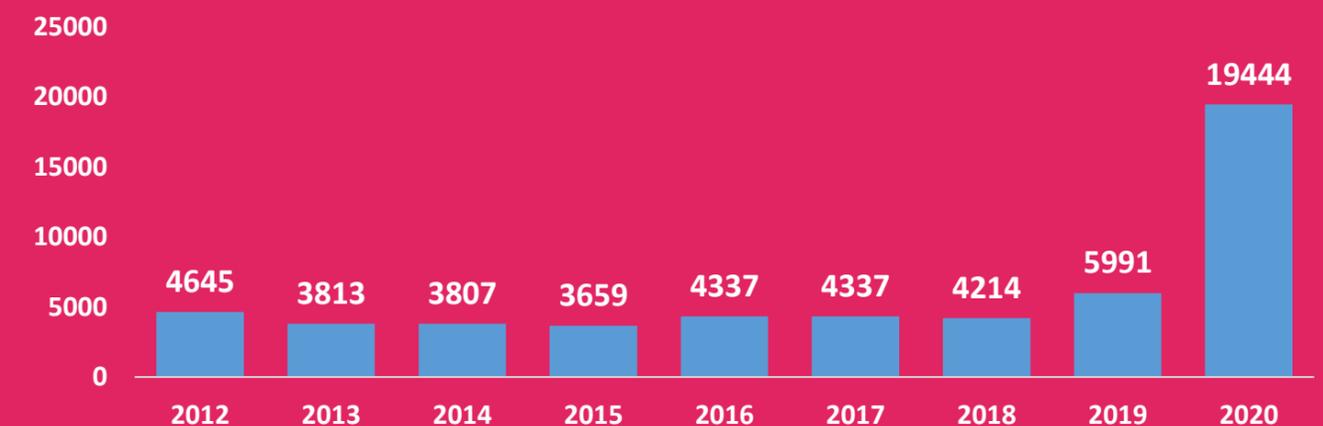
Efectos del deterioro del acceso a la vivienda...

- En particular, al ir perdiendo acceso a la propiedad los segmentos medios, se fue profundizando el mercado del arriendo.
- Esta profundización se ha concentrado principalmente en sectores céntricos con alto acceso a transporte y servicios.
- Mientras que el allegamiento de hogares de menores ingresos se ha mantenido, ante el aumento de los precios de arriendo por mayor demanda. Esto mantiene las necesidades cuantitativas de vivienda sobre el medio millón de soluciones necesarias.
- Crecimiento de 74% desde 2019 de hogares en campamentos: 81.643 familias en 959 campamentos. Cifra más alta desde 1996 según cifras de Techo-Chile.
- En la Región Metropolitana se cuadruplican los hogares en campamentos.

Número de Hogares en Campamentos Nacional



Número de Hogares en campamentos en Gran Santiago



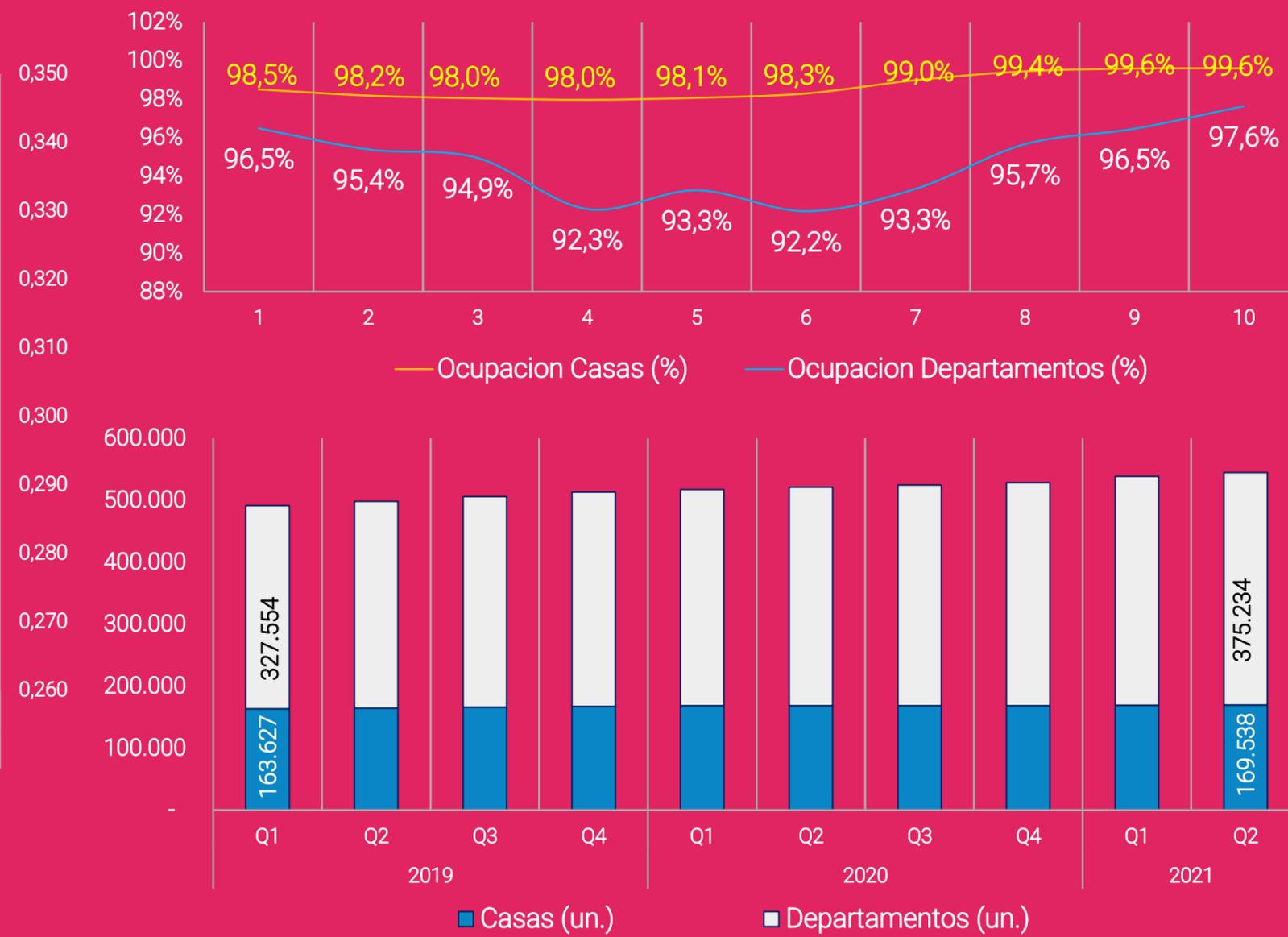
Fuente: Techo-Chile

¿Que ocurrió en la pandemia con el arriendo?

Oferta y precios (UF/m2) mercado renta residencial



Stock y ocupación Mercado de renta residencial



Fuente: Inforenta de Toctoc.com

CONCLUSIONES



- El acceso a la vivienda es un problema multidimensional, que experimentan la mayoría de las economías a nivel global, y que es en esencia un problema de descalse entre la oferta y la demanda:

No construimos lo suficiente (solo dos tercios del crecimiento en el número de hogares) , y de lo que se construye, hay segmentos de población cada vez más grandes que no tienen acceso vía mercado tradicional (descalce de oferta con tipos de hogares).

- Las soluciones deben entonces orientarse, por un lado, a generar mayor oferta:

Políticas de disponibilización de suelo. Planificación Urbano Integrada. Incentivos y proyectos de integración, nuevos modelos de tenencia, etc.

- Y, por otro lado, a generar mecanismos eficientes de acceso a la vivienda:

Créditos y subsidios especiales (subsidios a clase media, subsidios a primera vivienda, créditos con aval del estado). Tenencia en arriendo como solución habitacional, al largo plazo (por ejemplo, arriendo social o experiencias de affordable-rent como en Londres).

Solo abordar el déficit cualitativo actual en Gran Santiago requeriría un **monto equivalente a dos décadas del presupuesto completo del MINVU.**

Es por eso que necesitamos múltiples soluciones, en esquemas de **cooperación publico-privada.**

ACCESO A LA VIVIENDA

¿Qué factores inciden en esa realidad?

WEBINAR INMOBILIARIO – 29 de septiembre

Encuentra tu hogar en

TOCTOC.com



Contáctanos a:
ventas@toctoc.com



Búscanos como **toctocom**