

ÍNDICE DE ACCESO A LA VIVIENDA

(PRICE INCOME RATIO – **PIR**)

Javier Hurtado C.
Gerente de Estudios
Agosto 2019

¿QUÉ ES EL ÍNDICE DE ACCESO A LA VIVIENDA? (PIR, POR SU SIGLA EN INGLÉS)

Es un indicador internacional que mide la relación entre el **precio promedio de las viviendas** y el **ingreso promedio de los hogares**.

Permite estimar la cantidad de años que necesita un hogar de ingreso promedio para **financiar totalmente una vivienda** de precio promedio.

Así, por ejemplo, un índice 4 significa que un hogar de ingreso promedio necesita **destinar durante 4 años todos sus ingresos** para adquirir una vivienda de precio promedio.



¿CÓMO SABER SI UN DETERMINADO ÍNDICE ES ALTO O BAJO?

Si consideramos que un hogar no debería gastar más de **un cuarto de su ingreso** en gasto en vivienda, podemos estimar la cantidad de años que el hogar promedio puede endeudarse en un crédito hipotecario.

PIR	Años equivalentes de crédito hipotecario	Clasificación
Menor a 3	Menor a 20	Alcanzable
Entre 3 y 4	Entre 20 a 30	Moderadamente no alcanzable
Entre 4 y 5	Entre 30 a 45	Altamente no alcanzable
Mayor a 5	Mayor a 45	Severamente no alcanzable



CRITERIOS DE **APLICACIÓN LOCAL**

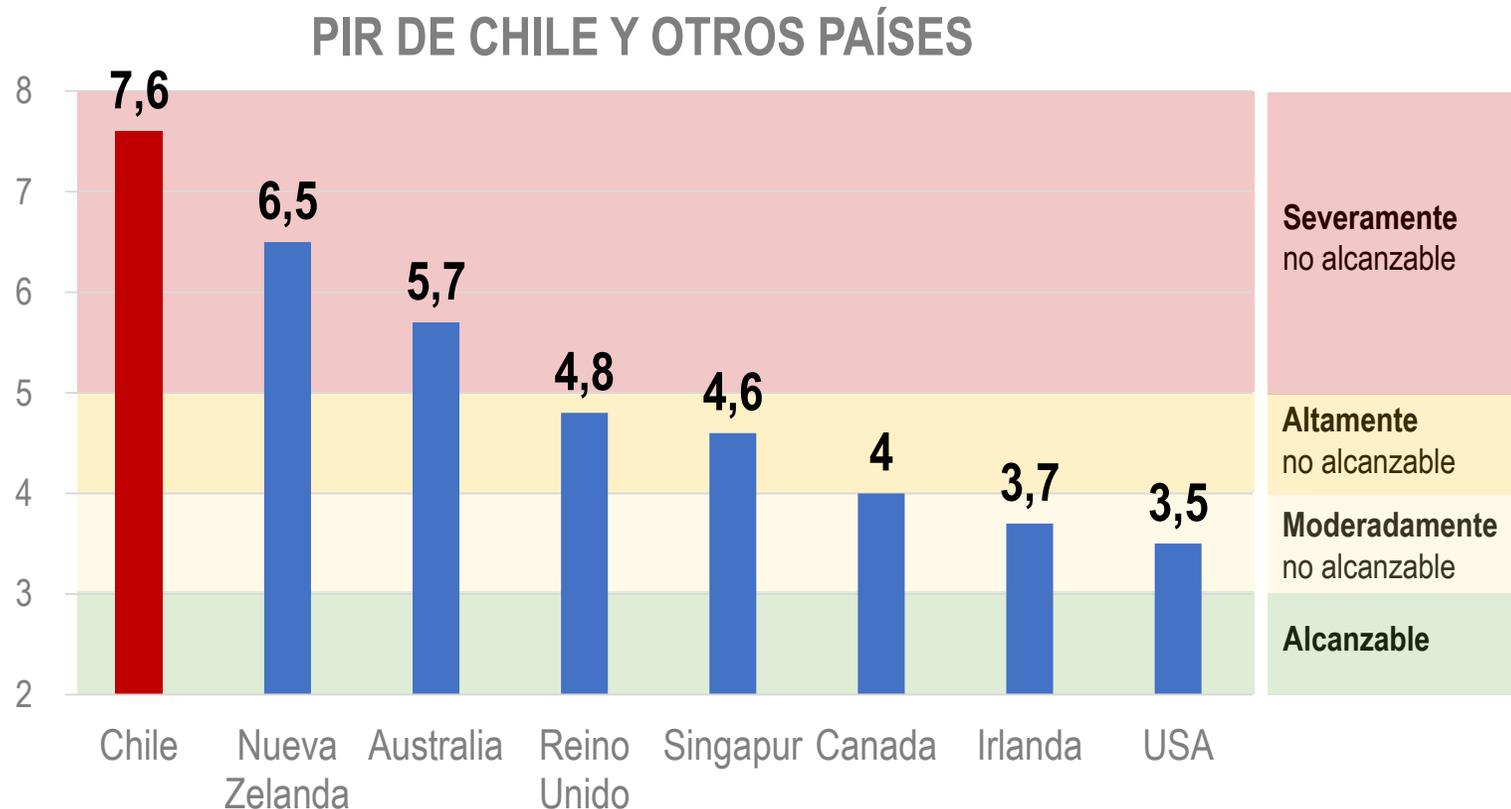
El ingreso promedio se estimó usando el ingreso autónomo de hogares reportado en la encuesta **Casen** para todos aquellos hogares que habitan en zona urbana e interpolado con datos del Banco Central.

Para 2019, el ingreso promedio para los hogares alcanzó **33,8 UF mensuales** (cerca de \$ 913.000 mensuales).

Para el precio promedio de vivienda en el mercado privado, el precio promedio para Chile se obtuvo en base a datos de las Encuestas Inmobiliarias de la CChC, que para 2019 alcanzó **3.089 UF**.



¿EL ÍNDICE DE ACCESO A LA VIVIENDA DE **CHILE** ES ALTO O BAJO?

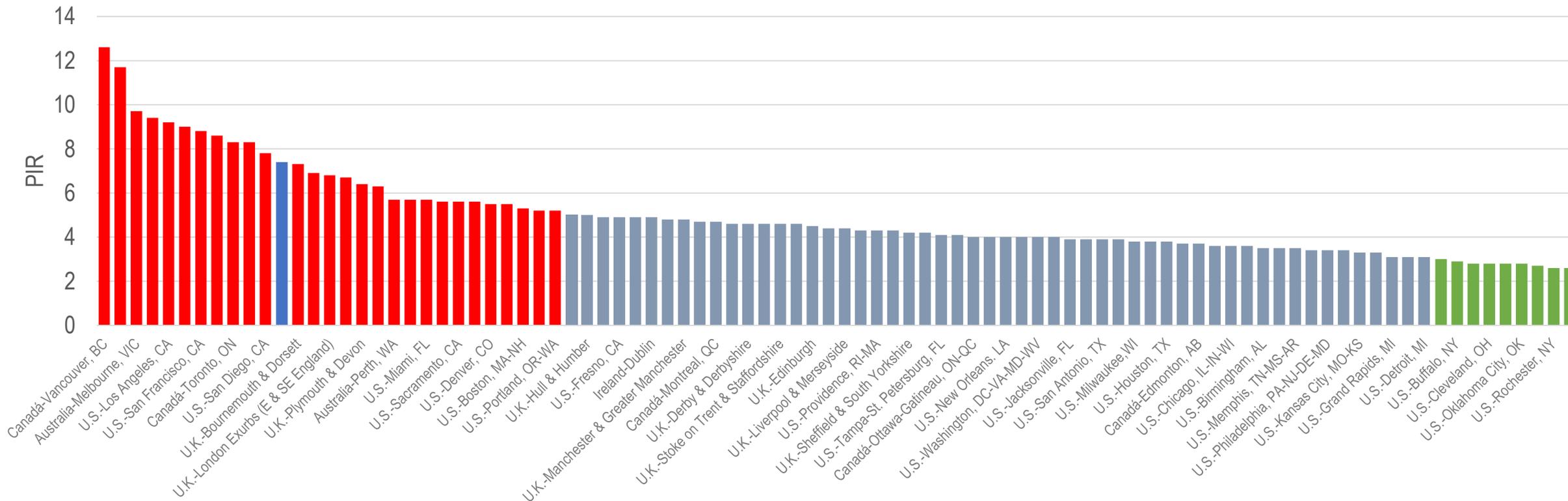


Chile obtiene un índice de 7,6 por lo que se ubica entre los países donde la vivienda es **severamente no alcanzable**.

¿Y EL DE SANTIAGO VS. OTRAS CIUDADES DEL MUNDO?

(MUESTRA DE 293 MAYORES CIUDADES DEL MUNDO)

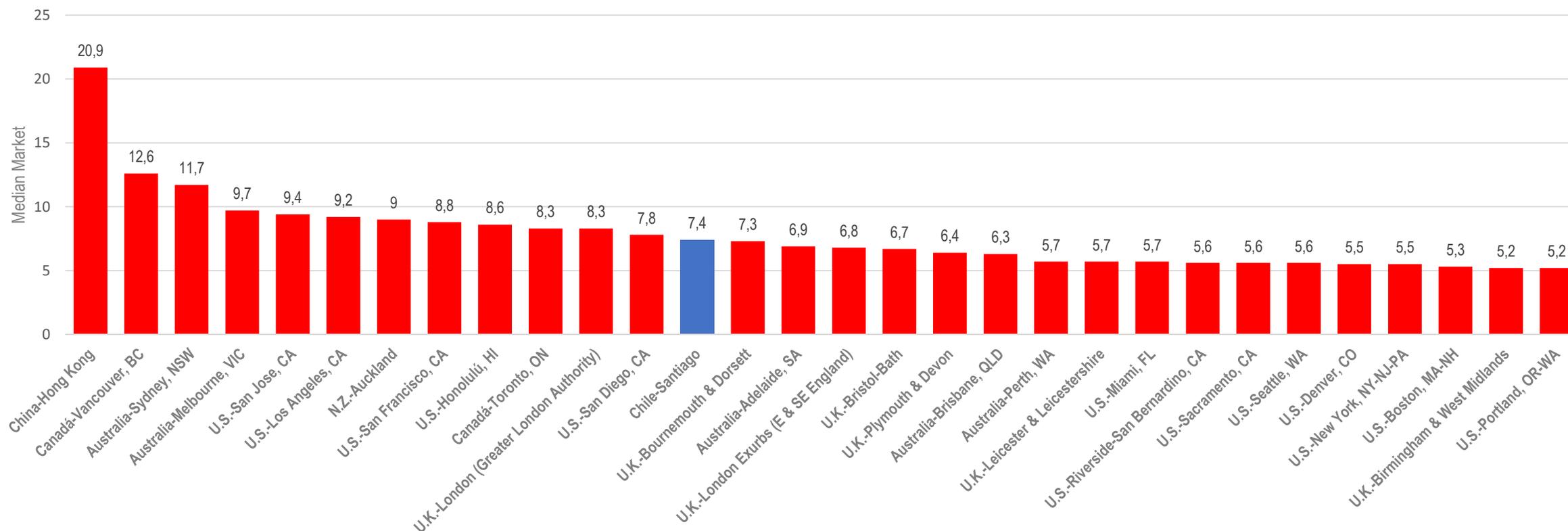
Santiago obtiene un índice de **7,4**. Se encuentra entre las ciudades donde la vivienda es **severamente no alcanzable**.



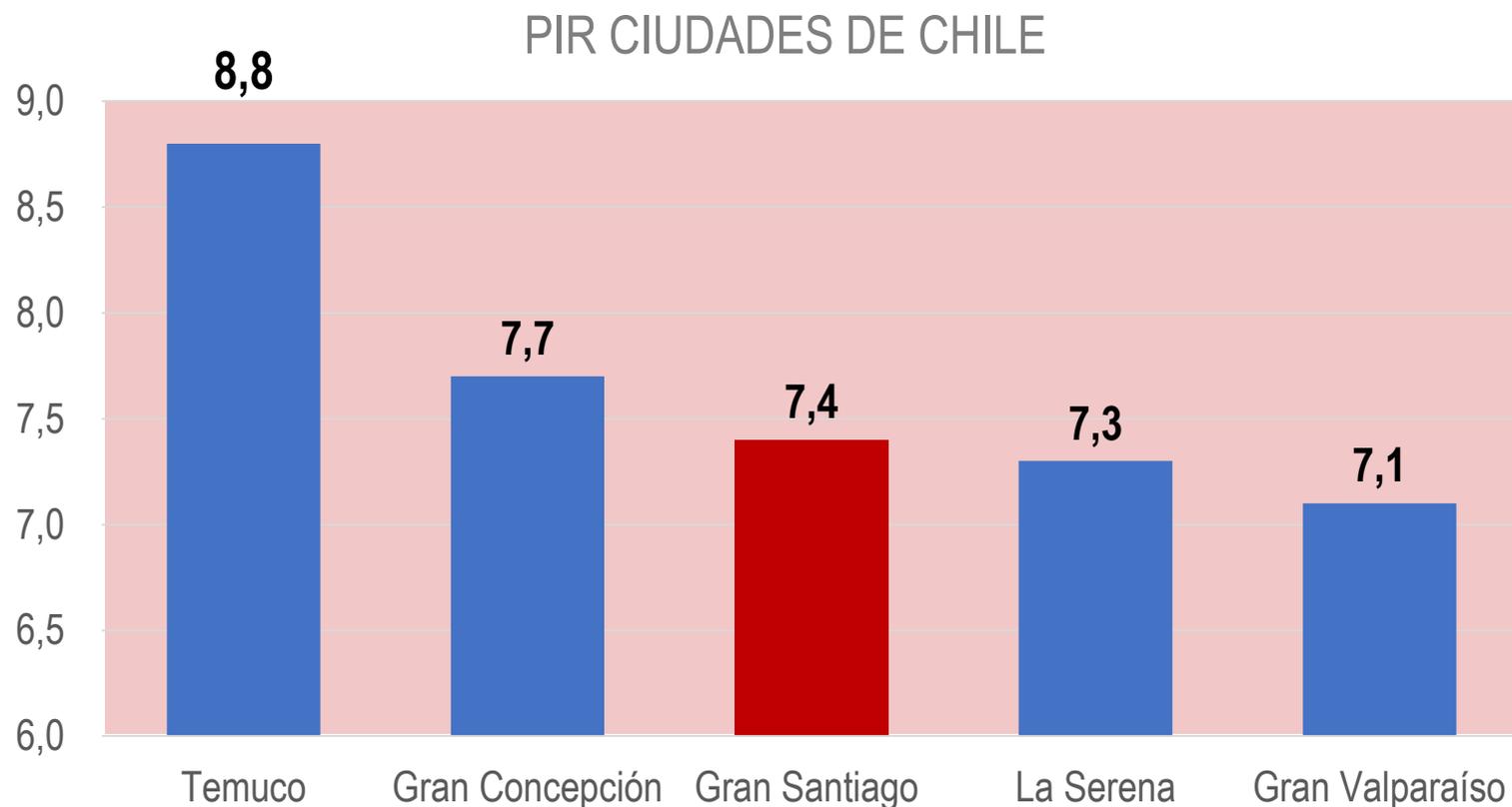
¿Y EL DE SANTIAGO VS. OTRAS CIUDADES DEL MUNDO?

(MUESTRA DE 293 MAYORES CIUDADES DEL MUNDO)

Su situación es **similar a la de grandes ciudades de países desarrollados**, como es el caso de Londres y Toronto, entre otras.



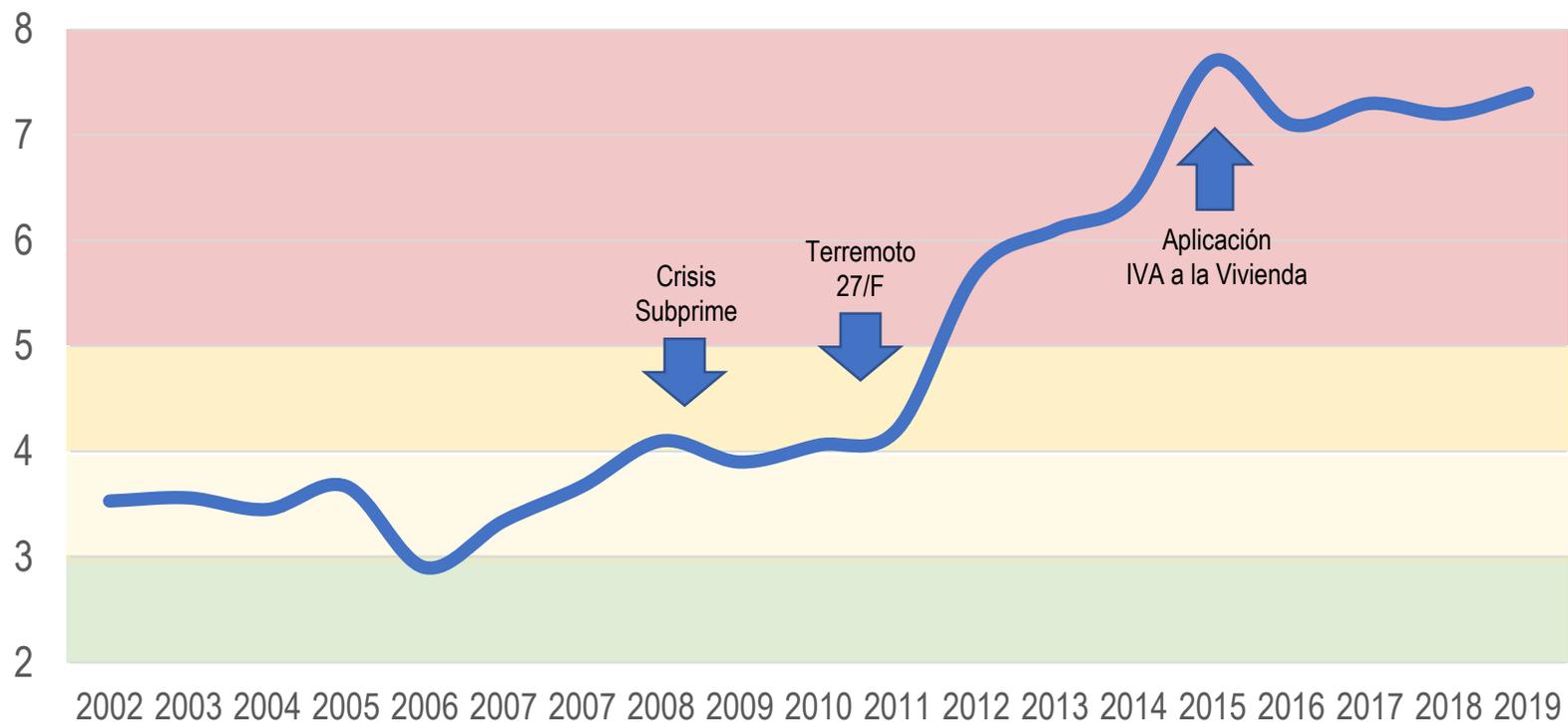
ESTA ES UNA REALIDAD QUE AFECTA **NO SOLO A SANTIAGO**



Nuestras principales ciudades también presentan elevados índices de acceso a la vivienda, la que también se ubica en el rango de “severamente no alcanzable”.

Y QUE SE HA IDO PROFUNDIZANDO CON EL TIEMPO

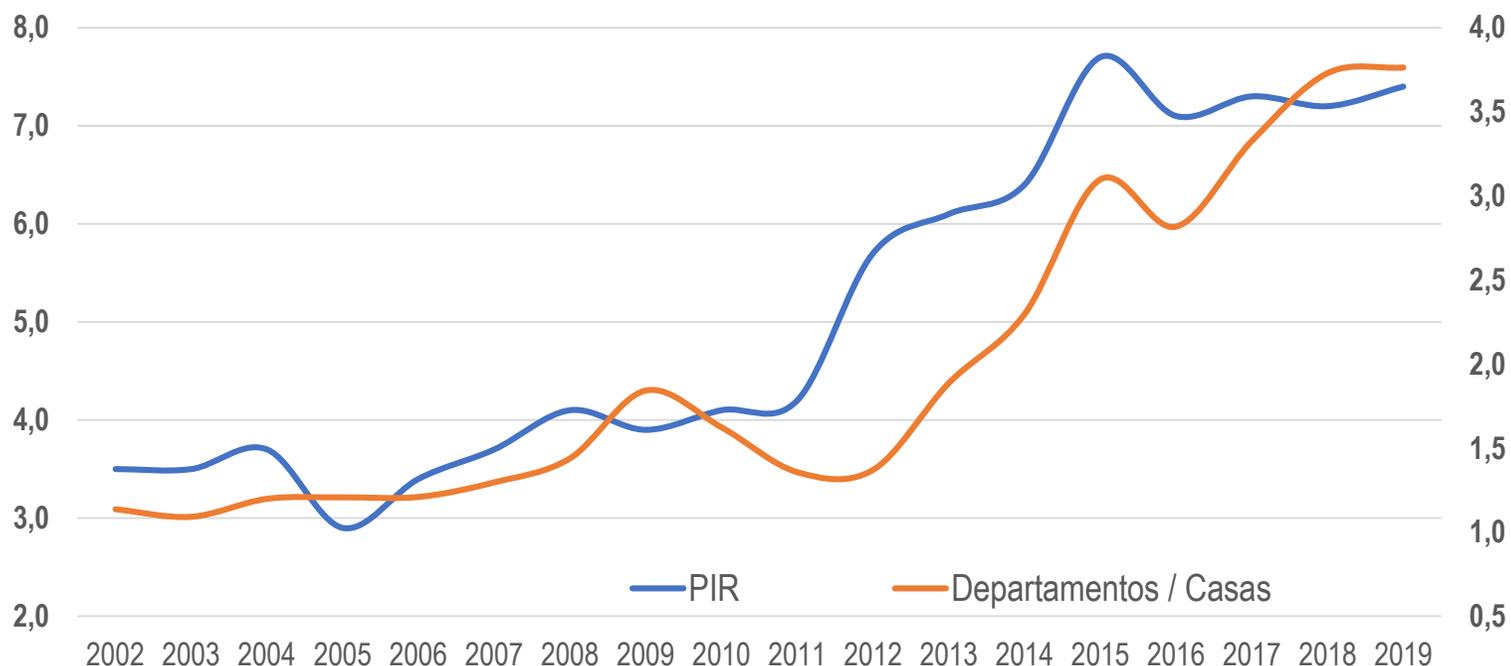
EVOLUCIÓN PIR GRAN SANTIAGO



Cabe destacar, eso sí, que esta tendencia no es exclusiva de nuestro país, sino que se da a nivel mundial.

ALTAMENTE RELACIONADA CON UNA MAYOR DEMANDA POR DEPARTAMENTOS

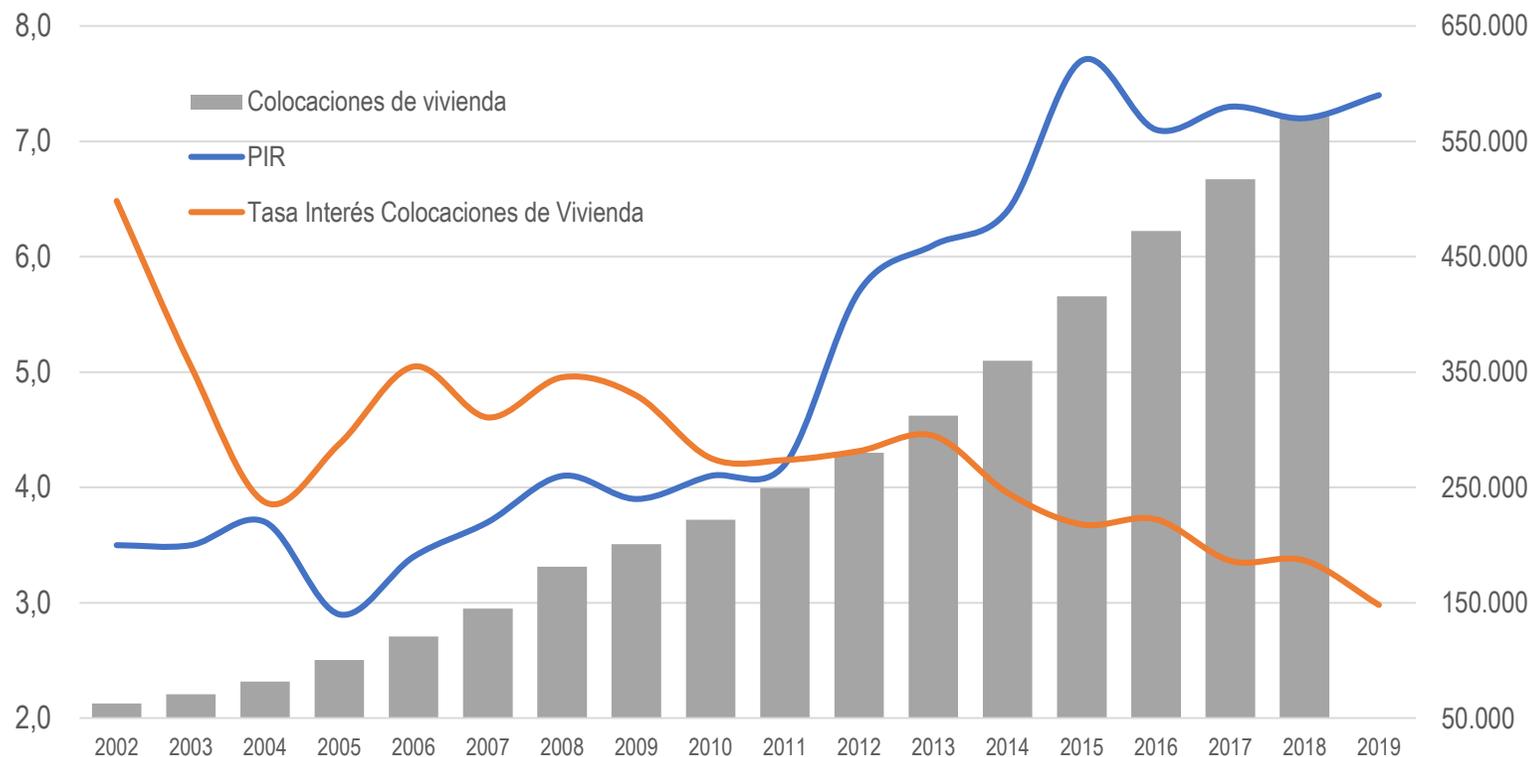
PIR Y RAZON DEMANDA DE DEPARTAMENTOS VS CASAS



Se observa que la razón departamentos vs. casas pasó de valores en torno a 1,5 en la década pasada a valores superiores a 3,5 en los últimos dos años.

CON LA DISMINUCIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

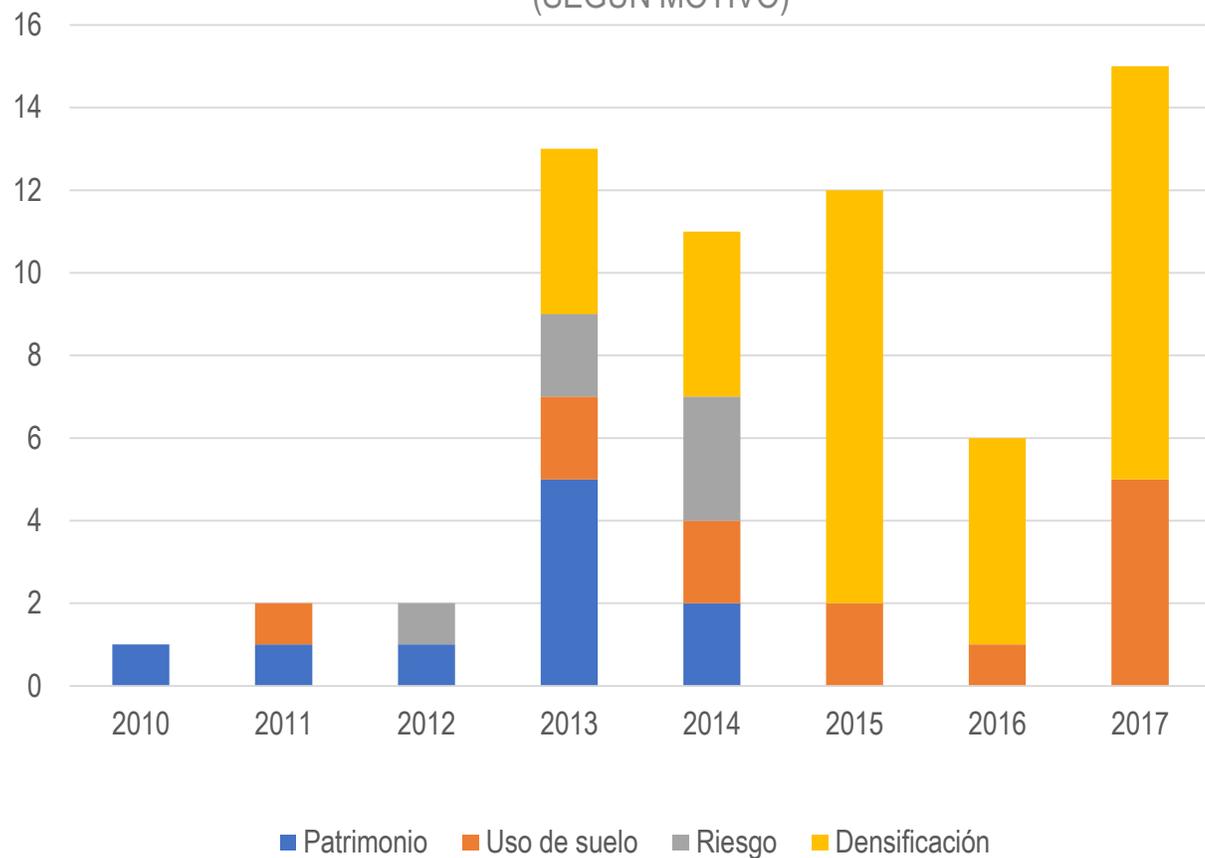
PIR Y COLOCACIONES VIVIENDA



Si bien el crecimiento anual de las colocaciones hipotecarias ha disminuido, su volumen se encuentra actualmente en máximos históricos.

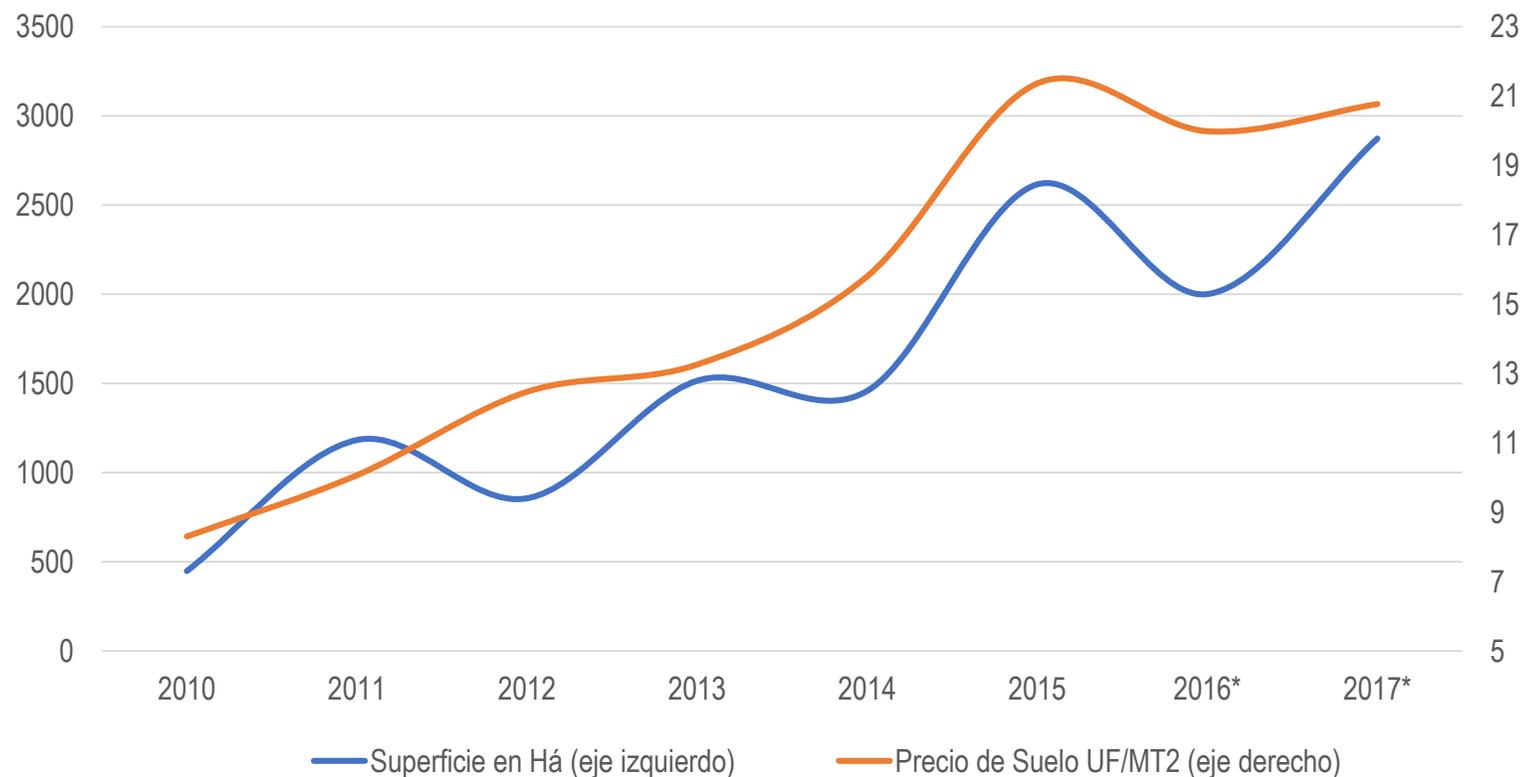
Y EL AUMENTO DE LOS CONGELAMIENTOS DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN

NÚMERO DE CONGELAMIENTOS DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN
(SEGÚN MOTIVO)



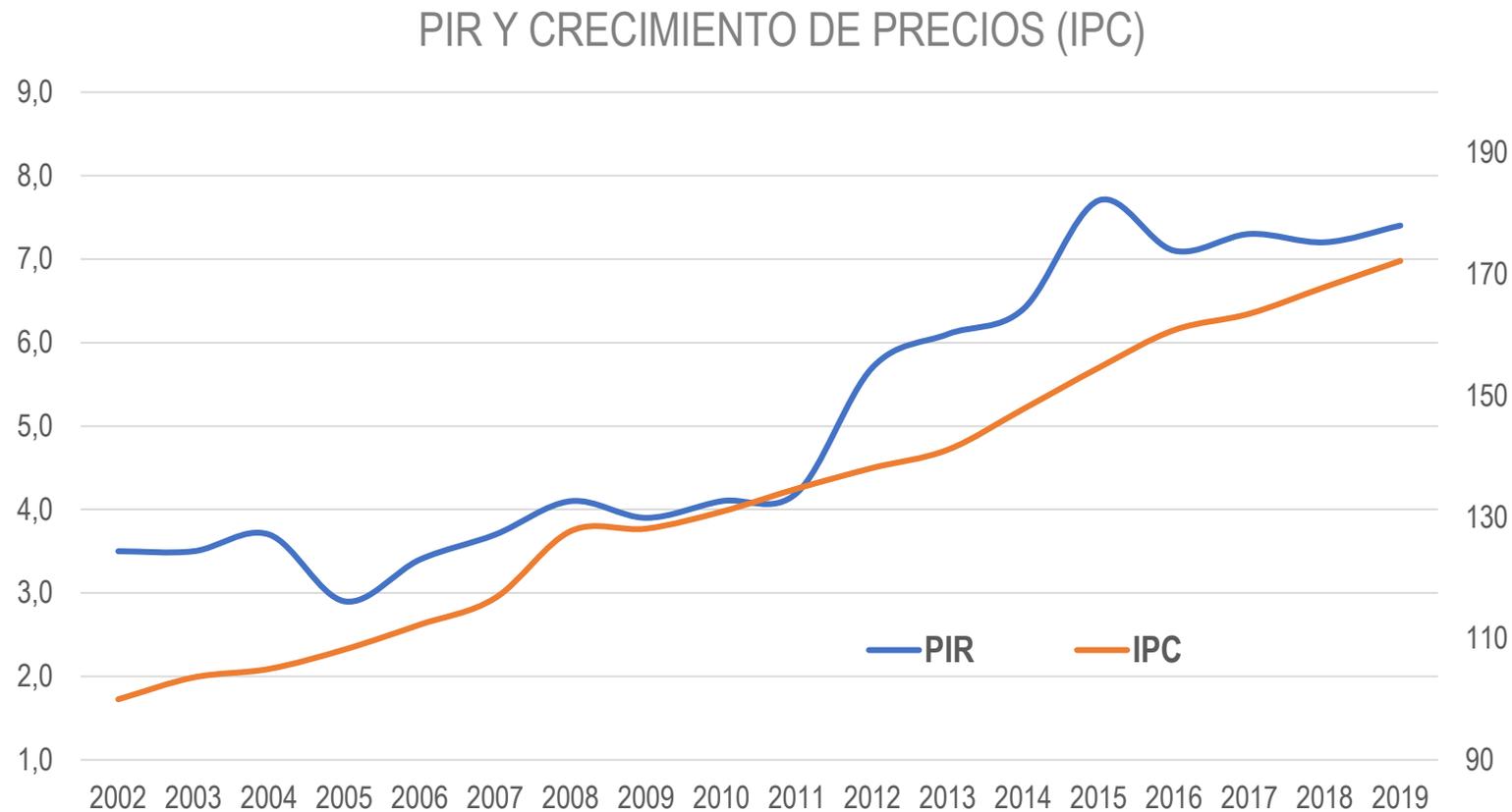
LO QUE HA ELEVADO EL PRECIO DEL SUELO URBANO NORMADO PARA DENSIFICACIÓN

SUPERFICIE POSTERGADA Y PRECIO DE SUELO



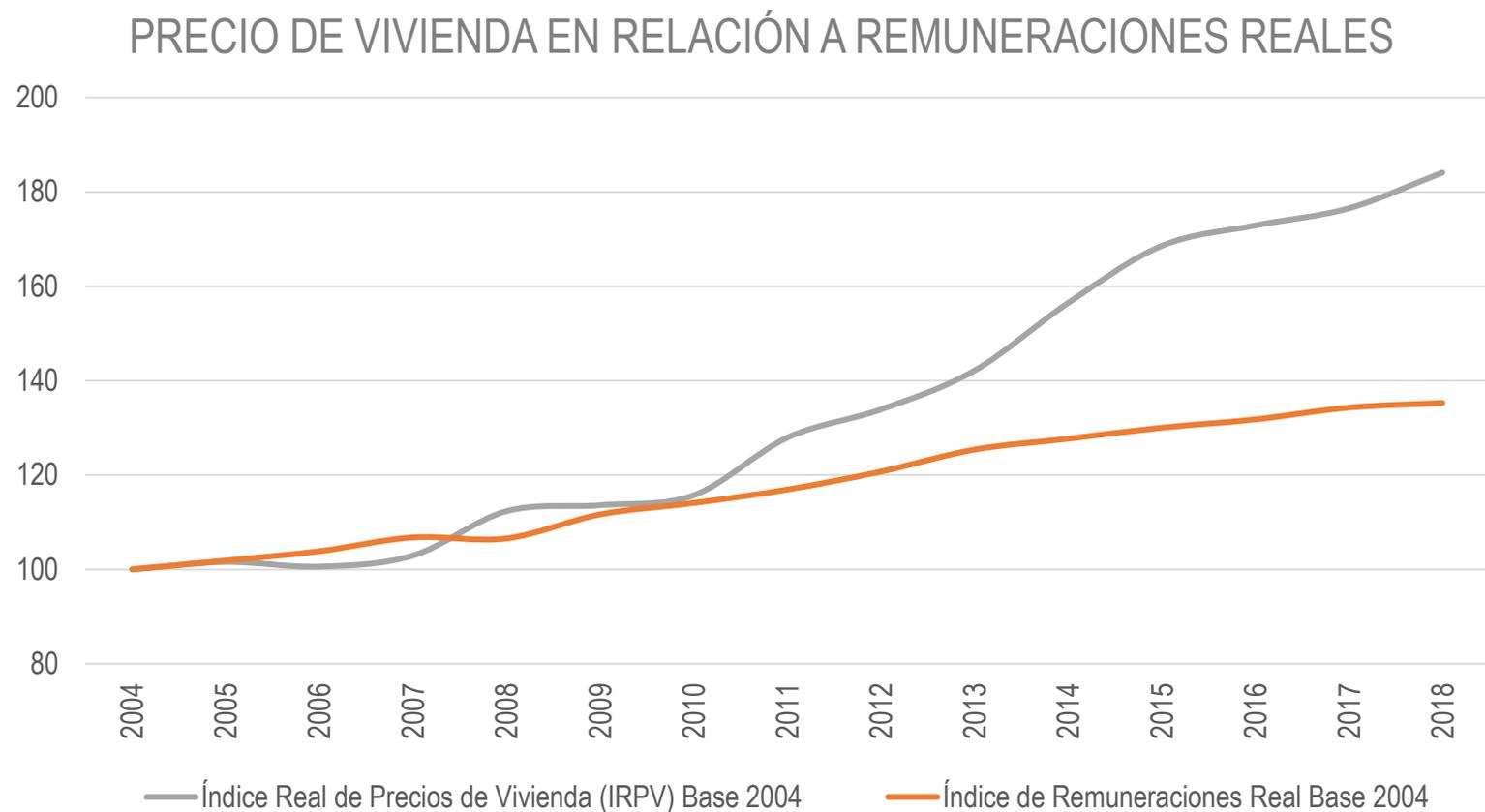
En efecto, se observa una alta correlación (0,9) entre la cantidad de hectáreas postergadas en el Gran Santiago y el precio del suelo.

DESACOPLANDO EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS DE LA DINÁMICA DE PRECIOS DEL RESTO DE LA ECONOMÍA



Entre 2011 y 2019 los precios producto de la inflación crecieron 37,2% y el ingreso 24,7%. En igual período, el precio de las viviendas creció 67,8%.

Y DE LOS INGRESOS DE LOS HOGARES



El aumento en el precio del suelo explica cerca del 50% del aumento del precio de las viviendas en la última década, desacoplándolo de su relación con el crecimiento económico.

ALGUNAS CONSECUENCIAS

CRISIS DE ACCESO A LA VIVIENDA
Y OTRAS DINÁMICAS

CRISIS DE ACCESO A LA VIVIENDA Y RIESGO DE UNA CRISIS SOCIAL



13%

aumentaron los
requerimientos
habitationales en 2017
respecto de 2015

35%

aumentó en 2017 el total
de familias viviendo de
allegadas en
comparación con 2015

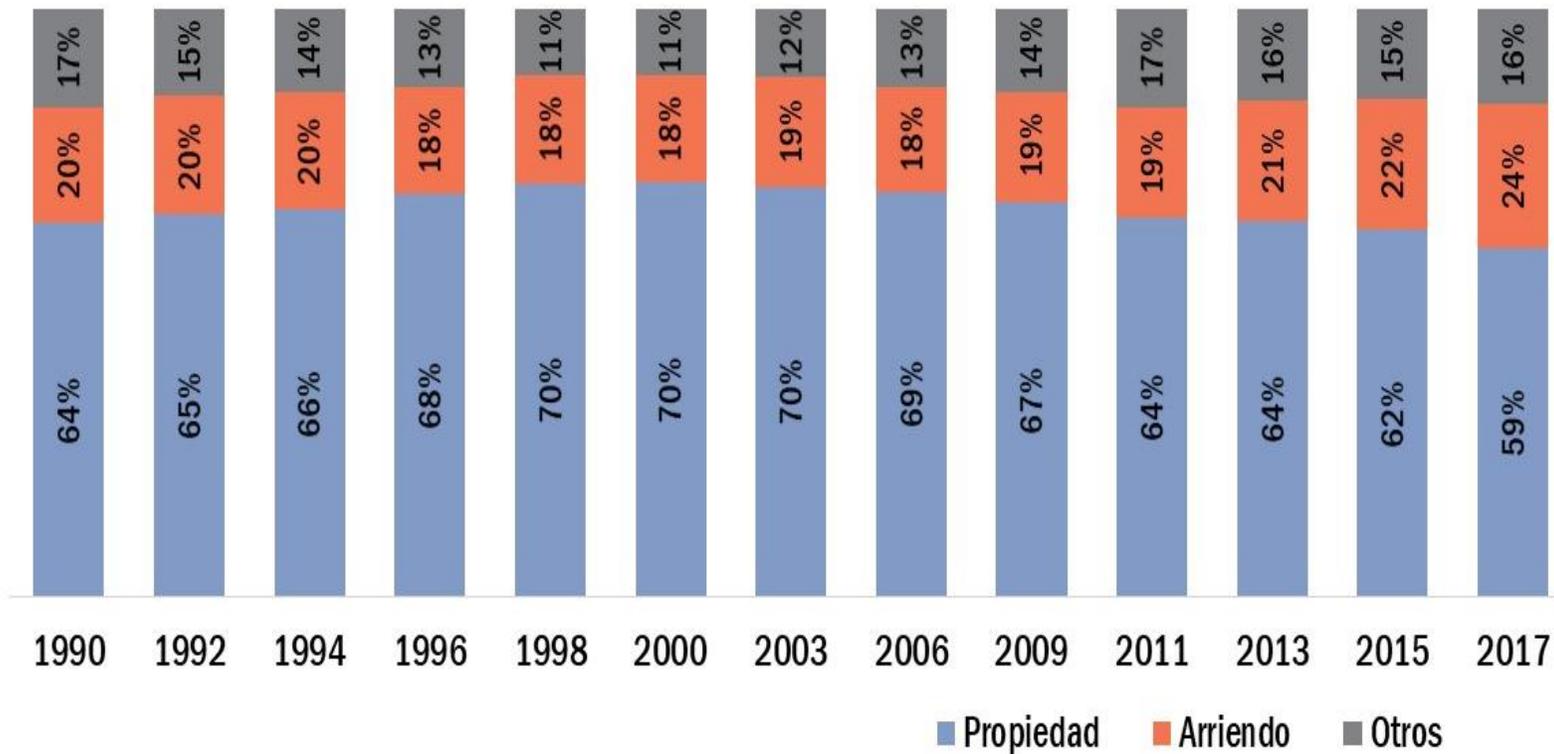


40.541

fueron las familias que en
2017 vivían en
campamentos a lo largo
del país

MENOS PROPIETARIOS Y **MÁS ARRENDATARIOS**

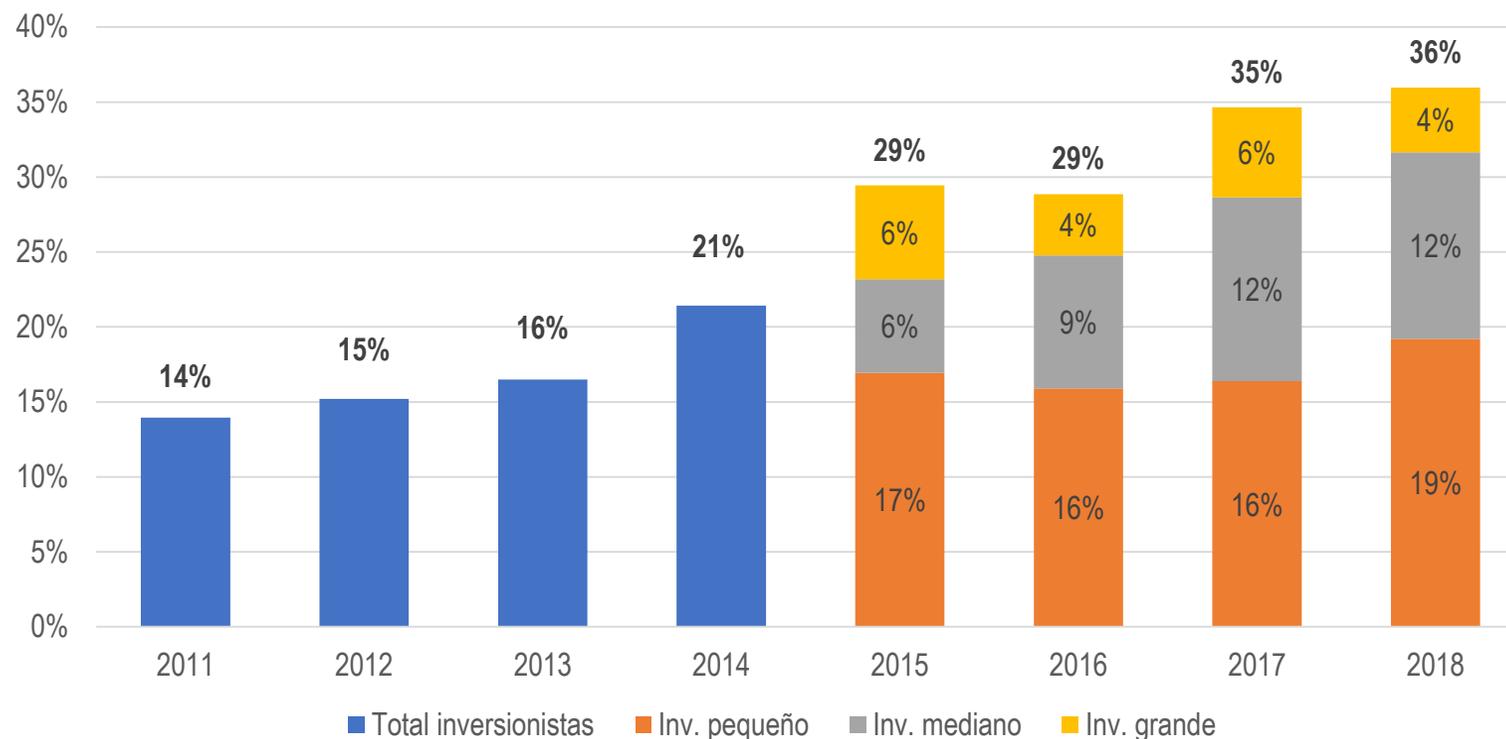
SITUACIÓN DE LA VIVIENDA QUE OCUPA



Esto ha empujado a muchas familias a optar por un arriendo. Así, el porcentaje de propietarios ha caído a niveles menores que los observados en la década de los '80.

Y UNA MAYOR PRESENCIA DE **INVERSIONISTAS**

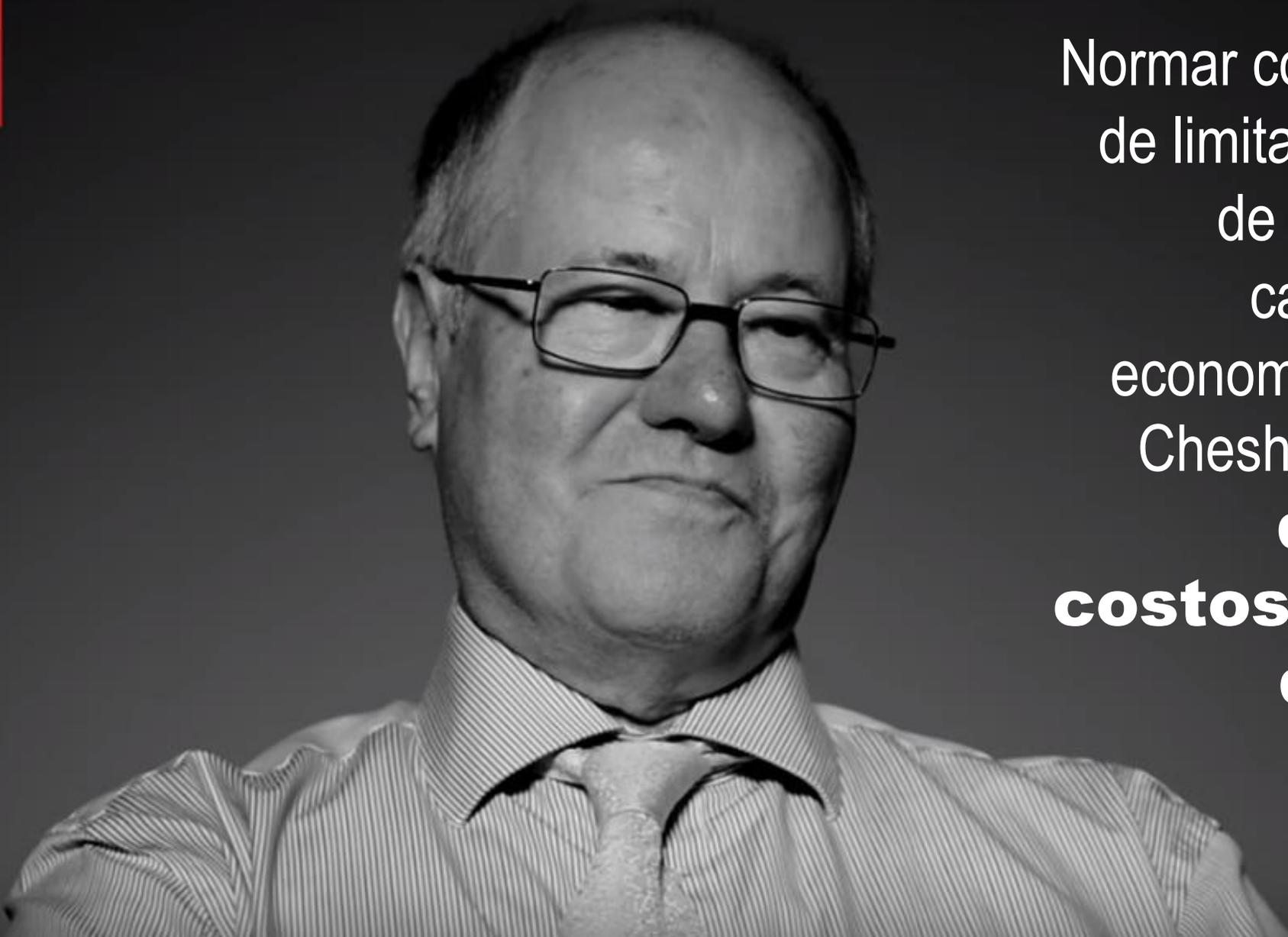
PRESENCIA DE INVERSIONISTAS EN COMPRA DE VIVIENDAS



Bajas tasas, condiciones financieras particulares y una mayor demanda por arriendo han hecho crecer la participación de inversionistas en el mercado de vivienda nueva.

POSIBLES CAUSAS

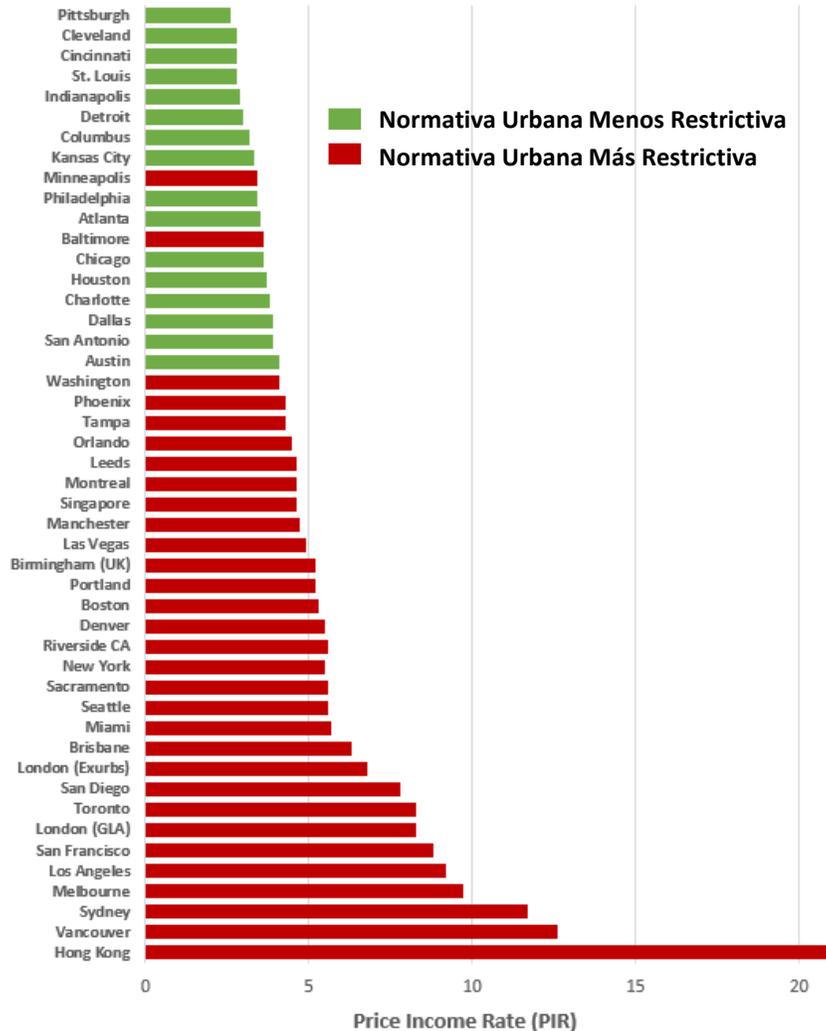
UNA INTERPRETACIÓN



Normar con la esperanza de limitar el crecimiento de las ciudades es catalogado por el economista inglés Paul Cheshire como **“una de las más costosas utopías de nuestro tiempo”**

POSIBLES CAUSAS

Regulación Urbana y PIR

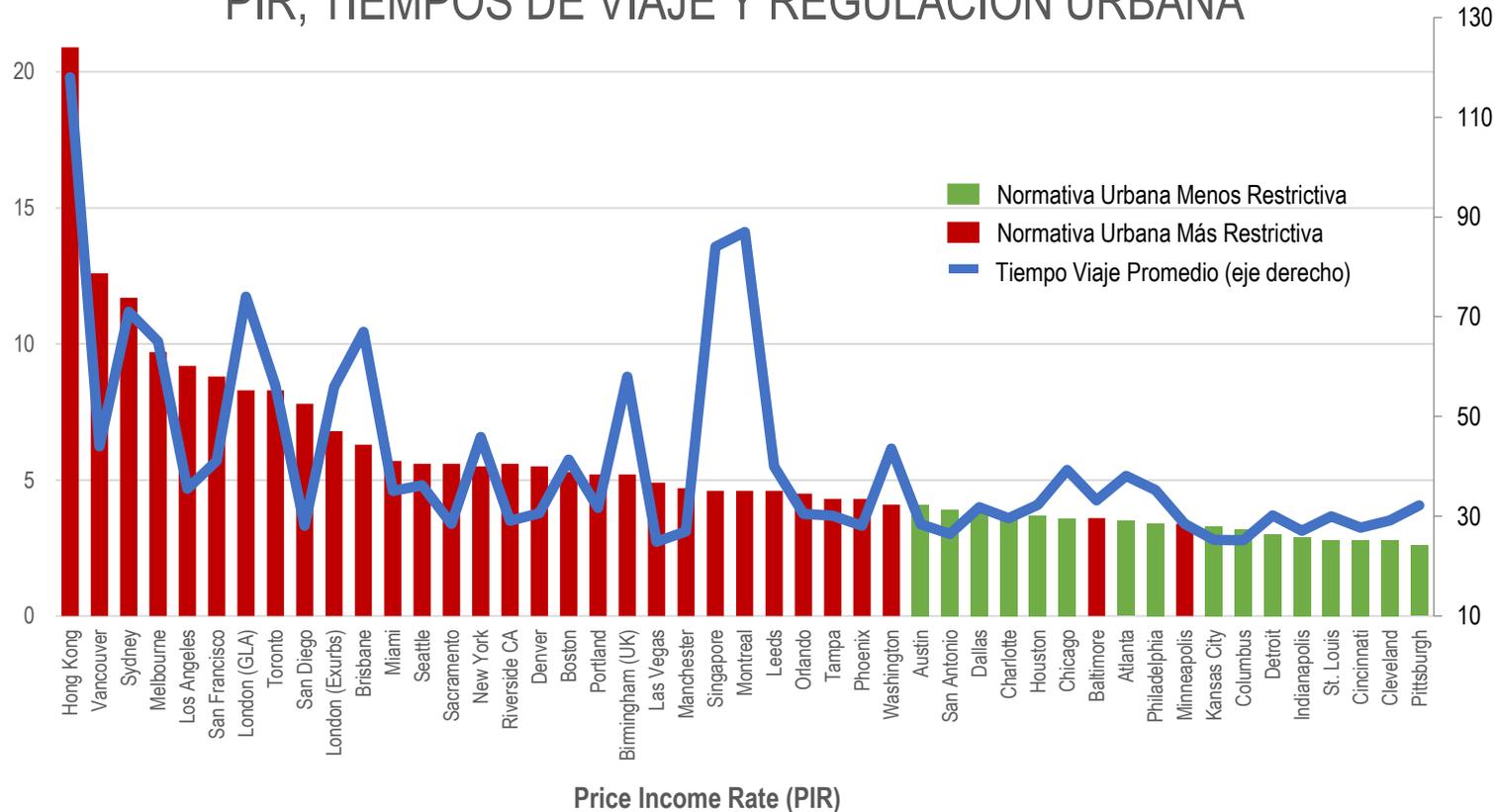


Todas las ciudades donde las viviendas han llegado a ser “severamente no alcanzables” han experimentado **“normativas de contención urbana”**.

En tanto, ciudades donde las viviendas se ubican en el rango de “alcanzables” presentan **“poca normativa de contención del crecimiento urbano”**.

POSIBLES CAUSAS

PIR, TIEMPOS DE VIAJE Y REGULACIÓN URBANA



Cabe agregar que las ciudades donde las viviendas son “alcanzables” también registran, en promedio, menores tiempos de desplazamiento de sus habitantes.

POSIBLES CAUSAS

Asimismo, normas de contención del crecimiento urbano tienden a forzar un aumento del valor del suelo en la periferia y el **efecto precio se traspasa a toda el área urbana.**

Restricciones o prohibiciones al crecimiento urbano virtualmente **destruyen un mercado de suelo competitivo** y empujan al alza el precio de las viviendas.



ALGUNAS SOLUCIONES

PROPUESTAS **CChC**

ALGUNAS SOLUCIONES

Planificación urbana **integrada y de largo plazo**, que asegure la provisión de suelo urbano para mantener una adecuada oferta de viviendas.

Densificación equilibrada e inclusiva en las zonas aledañas a la infraestructura pública de alto estándar (con y sin subsidio).

Nueva y potente **política de arriendos** en la que, por la magnitud del problema, participe el sector público y el privado.

¿Serán estas las soluciones? ¿Existen otras causas y otras soluciones? **¡Conversemos!**



ÍNDICE DE ACCESO A LA VIVIENDA

(PRICE INCOME RATIO – **PIR**)

Javier Hurtado C.
Gerente de Estudios
Agosto 2019