

¿POR QUÉ SANTIAGO? EL DESAFÍO DE MÁS VIVIENDAS BIEN LOCALIZADAS

- La ciudad de Santiago cuenta con una serie de atributos por los cuales las personas deciden vivir en ella: acceso a empleo, salud y educación, entre otros.
- Existe una clara necesidad de más viviendas debido principalmente al aumento de la población, la disminución del tamaño de los hogares, una mayor población migrante y la obsolescencia de viviendas sociales.
- Este mayor crecimiento de la población no ha sido inocuo y, entre otras cosas, ha generado más congestión. En los resultados de la Encuesta Origen Destino (EOD) de los años 2001 y 2012 se observa un aumento en el tiempo promedio de viaje de 45 a 57 minutos en transporte público y de 24 a 31 minutos de transporte privado.

Santiago ha crecido de manera importante en el último tiempo y existen varias razones para pensar que lo seguirá haciendo. Durante este año se han generado una serie de situaciones que evidencian un cierto conflicto a raíz de este desarrollo, tales como el rechazo de las viviendas sociales en Maipú, los 5.660 departamentos por manzana en Estación Central y la protección patrimonial de la Villa San Luis.

Es importante estudiar los factores que han influido en el desarrollo de Santiago, sus consecuencias y cuáles serían las medidas que debiéramos implementar para mejorar la calidad de vida de la ciudad. En ese contexto, revisaremos el crecimiento de Santiago, teniendo en cuenta las eventuales implicancias de las recientes leyes que han sido aprobadas y de las que aún se están discutiendo.

¿POR QUÉ SANTIAGO?

El proceso de urbanización ha sido provocado por decisiones individuales en busca de mejores trabajos, servicios, equipamiento y calidad de vida. Santiago cuenta con una serie de estos atributos por los cuales día a día las personas deciden vivir en ella. De hecho, 5 de las 10 comunas con mejor calidad de vida se ubican en

Santiagoⁱ, al igual que 9 de los 10 mejores colegiosⁱⁱ. Adicionalmente, casi la mitad de especialistas en salud (9.874 de 20.879) están en la RMⁱⁱⁱ, y el número de camas por cada 1000 habitantes es algo superior en Santiago que el promedio del resto de las regiones (2,2 vs 2,1). El sueldo promedio^{iv} en la RM supera en 46% al de regiones (\$778.677 vs \$531.939), así como también lo hace la participación laboral (59% vs 51%), mientras que la tasa de inactivos es menor (37% vs 45%).

EL DESAFÍO DE ACOGER A MÁS FAMILIAS EN VIVIENDAS BIEN LOCALIZADAS

En Santiago existe una evidente y creciente necesidad por más viviendas. Estamos ante un inminente aumento de la población, hogares cada vez más pequeños, un fenómeno creciente de migrantes y la obsolescencia de viviendas sociales construidas bajo la lógica de la cantidad en vez de la calidad.

SANTIAGO DEBERÍA ACOGER A CASI 600.000 PERSONAS MÁS EN 2020

Cuadro N° 1: Evolución de la población de la RM por zona, 1990-2020*

	1990	2000	2009	2013	2015	2020*
Urbano	4.971.985	5.926.973	6.541.116	6.785.262	6.891.779	7.488.145
	(96%)	(97%)	(97%)	(97%)	(97%)	(97%)
Rural	185.418	188.068	207.330	235.044	243.033	236.734
	(4%)	(3%)	(3%)	(3%)	(3%)	(3%)
Total	5.157.404	6.115.042	6.748.447	7.020.307	7.134.813	7.724.880

Fuente: LyD con encuestas CASEN e INE. (*) Predicción a partir de proyección del INE.

Más población: según la encuesta CASEN, entre 1990 y 2015 se incorporaron más de 4 millones y medio de personas a las zonas urbanas. En su última medición (2015), más de 15 millones de personas (87% de la población) se situaron en las ciudades. De mantenerse esta tendencia, las ciudades chilenas debiesen acoger a más de un 1 millón de personas el 2020. En la Región Metropolitana (RM), en los últimos 25 años se incorporaron casi 2 millones personas, de las cuales el 97% se ubica en las zonas urbanas. A partir de la proyección demográfica del INE, entre hoy y el 2020, Santiago debería recibir a casi 600 mil personas más.

A esto se suma que la población de migrantes se ha triplicado durante la última década, de 154.643 (1% de las población) a 465.319 (3%), entre 2006 y 2015. En la RM, la población migrante aumentó de 98.372 a 321.561 en el mismo período y el fenómeno parece continuar hasta hoy.

Menor tamaño de los hogares: a partir de la misma CASEN se evidencia que estas personas se ubican en hogares de menor tamaño. Si en 1990 había 4,3 personas por familia en Santiago, el 2015 eran 3,7. Adicionalmente, esta reducción del tamaño de las familias ha sido mayor en las de mayores ingresos. Entre 1990 y 2015, el 20% más pobre disminuyó un 16%, de 5,0 a 4,2 personas por familia, mientras que el 20% más rico lo hizo en 24%, de 3,6 a 2,7 personas por familia.

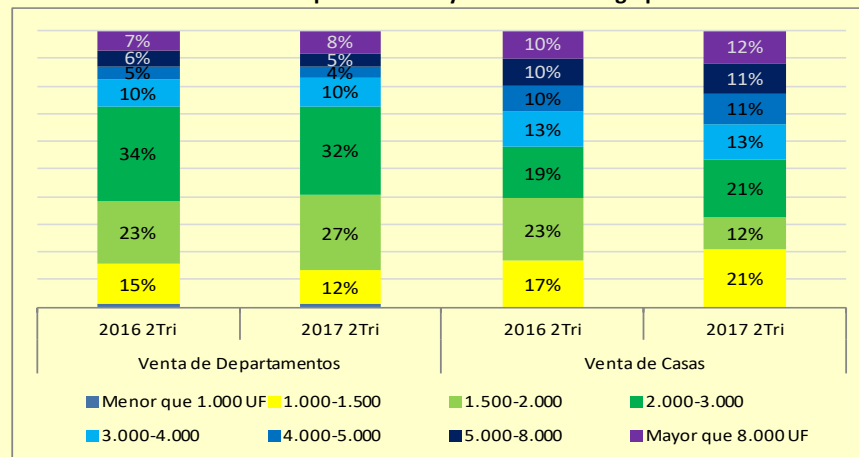
Política habitacional: según el último catastro del MINVU, aún hay un déficit habitacional de 391.546 familias, de los cuales la mitad corresponde a la RM. En Santiago, el déficit habitacional se ha mantenido, pasando de 213.352 a 207.000 entre 2009 y 2015. Adicionalmente, el impulso de una política habitacional basada en la cantidad, descuidando la calidad, trajo consigo que estemos frente a una serie de viviendas muy deterioradas. Según los registros del MINVU, el 2013 existían un total de 1.555 condominios sociales que albergaban 344.402 departamentos, de los cuales 55.000 se encontraban en una condición crítica. Además se debe tener presente las últimas cifras de Techo Chile que muestran que los campamentos en Chile siguen aumentando. Aún hay 40.541 familias que viven en ellos, de las cuales un 11,2% (4.337) son de la RM.

La necesidad de viviendas económicas bien localizadas: una de las principales consecuencias del mayor crecimiento de la ciudad es la congestión. Según los resultados de la Encuesta Origen y Destino (EOD) entre los años 2001 y del 2012, los tiempos promedio en transporte público subieron un 28% (de 45 a 57,4 minutos) y los de transporte privado, crecieron un 27% (de 24 a 30,7 minutos). Además, se observa que sectores bien conectados a la ciudad están siendo sub utilizados. Un estudio realizado por el MINVU el 2013 estima que el 30% (693 hectáreas) de las zonas próximas al Metro tienen densidad baja^v.

Es por ello que se requiere un mayor stock de viviendas bien localizadas y con un valor accesible para las personas. Según el Observatorio Habitacional, el 2016 en Chile habían 6.421.384 viviendas, de las cuales 2.334.498 (36%) se encontraban en la RM. No obstante, según la última información de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)^{vi}, en Santiago casi no existe la oferta disponible bajo las 1.000 UF ni entre 1.000 y 1.500 UF. Parte importante de esta oferta disponible es además de menor tamaño: en los departamentos en venta, el 59% corresponde a unidades de menos de 50 m² y en las casas, el 37% tiene menos de 70 m².

SOLO 12% DE LOS DEPARTAMENTOS Y 21% DE LAS CASAS VALEN ENTRE 1.000 Y 1.500 UF

Cuadro N° 2: Venta de departamentos y casas en Santiago por tramos DE UF



Fuente: CChC.

LA NORMATIVA HA RESTRINGIDO EL ACCESO A LA VIVIENDA

Un valor fundamental en la tarea legislativa es proveer al país, entre otras cosas, de un marco regulatorio que entregue certeza y eficiencia. En el caso del desarrollo inmobiliario, esto debe acompañarse de la promoción del acceso a nuevas viviendas y al desarrollo de proyectos e innovación al interior de las ciudades. Contrario a lo que se espera, los últimos cambios normativos estarían generando mayores restricciones para ser propietario y mayores barreras al crecimiento de la ciudad.

Por un lado, la Reforma Tributaria del 2014 (Ley N° 20.780) gravó con IVA la venta de viviendas nuevas, lo que generó un aumento en el precio de los inmuebles. Por su parte, a fines del año pasado fue aprobada la Ley de Aportes al Espacio Público (Ley N° 20.950), cuyo objetivo es que los nuevos proyectos de desarrollo consideren mitigaciones directas (obras) y aportes en dinero o cesión de terrenos^{vii}. En la práctica, con la nueva normativa se cobraría por dos mecanismos simultáneos y obligatorios, generándose un mayor costo para el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios, lo que también se traduce en un mayor valor de los inmuebles y más restricciones al desarrollo de proyectos de densificación.

Entre los proyectos que se discuten en el Senado está el que regula la ampliación de los límites urbanos y genera un nuevo impuesto^{viii}, gravando con una tasa de 10% a la transacción de propiedades situadas en zonas que cambian sus límites urbanos. Esta normativa generaría un mayor costo para las zonas que presentan ampliación de límite urbano y más restricciones al crecimiento por extensión^{ix}.

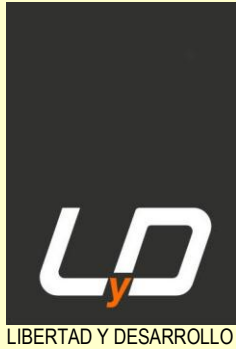
Adicionalmente, el 1 enero de 2016 entró en vigencia la modificación de una normativa de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) que busca aumentar las provisiones financieras de los créditos hipotecarios. En la práctica, esto se traduce en que las instituciones financieras prestan a quienes piden un crédito hipotecario una menor proporción del valor de la propiedad.

DESAFÍOS: YES, IN MY BACKYARD (YIMBY)

Un gran desafío del crecimiento de Santiago está en concretar su desarrollo junto al apoyo de sus vecinos, tal como propone el movimiento *Yes, in my backyard* (YIMBY). Es decir, que todos los santiaguinos, tanto los vecinos como nuevos vecinos, puedan acceder a los beneficios que la ciudad ofrece. Para ello se debe seguir promoviendo nuevas iniciativas, invertir en barrios deteriorados, propiciar el uso eficiente del suelo y la buena densificación. Adicionalmente, se deben corregir las normativas que generen barreras adicionales y costosas al crecimiento de la ciudad.

Es necesario que los planos reguladores cambien su mirada comunal a la de ciudad y que estos planos estén actualizados. Según la CChC^x, 1 de cada 3 comunas de RM (17 de 52) no cuenta con plan regulador propio. En la RM para las comunas de más de 50.000 habitantes, los planes reguladores comunales tienen en promedio 16,7 años. Además, urge generar un mayor apoyo de los vecinos, con instancias de participación. Esto, porque a pesar que en promedio un plan regulador se demora 7 años en ser actualizado, hay decretos ante aumentos de densificación que los han dejado sin efecto en menos de un año por el rechazo de los vecinos.

En suma, la nueva mirada del crecimiento de la ciudad está en mejorar el acceso a las ciudades y las oportunidades que éstas ofrecen, así como en aumentar la movilidad para todas las personas. Para ello es necesario que la normativa no genere una barrera adicional al desarrollo de nuevos proyectos, que los planes reguladores tengan una mirada de ciudad, sean actualizados de manera expedita y cuenten con el apoyo de los vecinos.



ⁱ Según el Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) 2017 de la CChC y PUC.

ⁱⁱ Según el ranking de los mejores colegios de la revista Qué Pasa.

ⁱⁱⁱ Minsal (2016). “Informe sobre brechas de personal de salud por servicio de salud” Glosa 01, letra i. Ley de Presupuestos N° 20.882 y 20.890 Año 2016.

^{iv} Sueldo del jefe de hogar que trabaja jornada completa según la CASEN 2015.

^v Se considera densidad baja cuando una manzana tiene 50 o menos viviendas por hectárea.

^{vi} CChC (2017). “Mercado Inmobiliario Santiago RM, Informe de actividad 2do trimestre 2017”.

^{vii} No podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original.

^{viii} Boletín 10.163-14, Transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano.

^{ix} Es importante recordar que el crecimiento de una ciudad puede ser llevado a cabo tanto por su extensión, densificación o reconversión del parque habitacional.

^x CChC (2017). “Estado de la Planificación Comunal Propuestas CChC”. Mayo 2017.