

TECHO
UN TECHO PARA CHILE



FUNDACIÓN
VIVIENDA

ces
centro de estudios socioterritoriales

EnlaCES — Edición 06

El creciente problema de la *asequibilidad a la vivienda* en Chile

Autores:

Paula Dastres, Economista

Investigadora Centro de Estudios Socioterritoriales TECHO-FV

Ray Anderson Roselló, Economista

Investigador Centro de Estudios Socioterritoriales TECHO-FV

Contar con una vivienda adecuada es esencial para el desarrollo de una vida digna. Este, es el espacio donde se cubren las necesidades más básicas de subsistencia, protección y afecto. Por lo mismo, la vivienda adecuada se considera un derecho humano fundamental por parte de Naciones Unidas. Ahora bien, para que este derecho sea satisfecho, y una vivienda sea considerada adecuada, ésta debe reunir una serie de criterios, entre los cuales se ubica la asequibilidad a la vivienda¹. En relación a la asequibilidad, de acuerdo al *Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales* (Comité DESC) de la *Organización de Naciones Unidas* (ONU), “una vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes”². Así, no basta simplemente con costear un lugar donde establecerse, sino que “la vivienda es asequible cuando se puede obtener y retener una vivienda de un estándar mínimo aceptable, dejando suficientes ingresos para cubrir los gastos esenciales no relacionados con la vivienda” (Stephens, 2017).

Actualmente la asequibilidad de la vivienda no está garantizada para una parte importante de la población en Chile en su nivel más mínimo. Esto es, en la capacidad de muchas familias para costear una vivienda propia. De hecho, como una aproximación inicial, podemos notar que para el año 2020 la cantidad de hogares que vivían de allegados en otras viviendas fue de 402.526³, considerándose dentro de este número tanto a los hogares allegados como a los núcleos allegados hacinados. Esto entrega señales de que una gran cantidad de grupos familiares no lograron por sus propios medios acceder a una casa o departamento, ya sea en propiedad o arriendo. A lo anterior se suman las 35.587 familias que habitan en viviendas irrecuperables, es decir, en viviendas que no cumplen con los estándares mínimos de saneamiento y/o materialidad, y las familias viviendo en campamentos que, de

acuerdo al Catastro Nacional de Campamentos de TECHO-Chile y Fundación Vivienda, al 2020 serían alrededor de 81.643. En suma, estamos hablando de un total de 519.756 familias con requerimientos urgentes de vivienda actualmente en el país.

En la primera edición del EnlaCES, desde el *Centro de Estudios Socioterritoriales* (CES) se abordó la temática de la asequibilidad a la vivienda. En este trabajo, en primer lugar, se estudió el marco jurídico internacional en torno a la asequibilidad de la vivienda, contrastando la situación de otros países con la de Chile, donde predomina un enfoque de mercado, y en segundo lugar, por medio de un análisis cuantitativo, se constató lo severamente inalcanzable de la vivienda para la gran mayoría de la población en el país⁴. En esta sexta edición de EnlaCES, se busca actualizar los cálculos de la sección cuantitativa de la primera edición utilizando nuevos datos, aplicando actualizaciones metodológicas, presentando un indicador de desigualdad para la distribución de la asequibilidad a la vivienda dentro de la Región Metropolitana (RM), y discutiendo diferencias en términos de asequibilidad para diferentes grupos de la población.

1. Además de la asequibilidad a la vivienda, son otros seis los atributos esenciales para considerar una vivienda como adecuada: 1. Seguridad jurídica de la tenencia, 2. Disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructura, 3. Gastos soportables, 4. Habitabilidad, 5. Localización, y 6. Adecuación cultural.
2. Revisar el Folleto Informativo número 21 de Naciones Unidas, disponible en: https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev.1_Housing_sp.pdf
3. Revisar la cuarta edición de EnlaCES en donde se hace referencia al déficit habitacional cuantitativo a partir de CASEN 2020: https://ceschile.org/wp-content/uploads/2021/09/EnlaCES_edicion04_.pdf
4. Se reporta un PIR de 10,85 para la Región Metropolitana en el año 2020 utilizando datos de precio mediano de la vivienda proporcionados por TOCTOC, e información de ingresos proveniente de la Encuesta de Ocupación y Desocupación, Universidad de Chile. Edición del EnlaCES, disponible en: <https://ceschile.org/wp-content/uploads/2021/01/EnlaCES-primer-edicion.pdf>

I. Antecedentes

Existen diferentes indicadores que permiten medir la asequibilidad de la vivienda. En particular, el Price Income Ratio (PIR) es ampliamente utilizado por organismos internacionales e investigaciones en la materia⁵. Este indicador divide el precio mediano de la vivienda por el ingreso anual bruto mediano de los hogares en un territorio determinado. Se utilizan valores medianos dado que estos son menos susceptibles a los valores extremos: ingresos y precios de vivienda con valores muy altos y muy bajos). El valor entregado por este indicador es interpretado como la cantidad de años en los que una familia de ingresos medianos debe dedicar el 100% de su ingreso a pagar, y con esto obtener, una vivienda propia, cuyo

valor estará dado por el precio mediano de la vivienda en el territorio respectivo. Ahora bien, es importante reconocer que el PIR tiene falencias. Especialmente, considerando que analiza la capacidad de pago de forma aislada a la cobertura de otras necesidades, alejándose de todo lo que nos interesaría capturar de acuerdo a la definición de asequibilidad. Sin embargo, su uso permite obtener un índice de fácil medición, comparable entre años y países.

De acuerdo al valor que este indicador toma, en base al *16th Annual Demographia International Housing Affordability Survey* (2021), es posible definir la asequibilidad a la vivienda según las siguientes categorías:

Tabla N° 1: Categorías de accesibilidad a la vivienda según nivel de PIR

$0 < \text{PIR} \leq 3$	Alcanzable
$3 < \text{PIR} \leq 4$	Moderadamente Inalcanzable
$4 < \text{PIR} \leq 5$	Seriamente Inalcanzable
$5 < \text{PIR}$	Severamente Inalcanzable

En un trabajo reciente, desde el *Urban Reform Institute*, a través del proyecto de *International Housing Affordability Survey*, calculan el PIR en diferentes mercados inmobiliarios de áreas metropolitanas de 8 países. En su edición 2021 constatan que dentro de los países encuestados ninguno conseguía tener una vivienda alcanzable. Sin

embargo, como es de esperar, había una gran heterogeneidad en los valores del PIR entre países. Tal como se observa en la Tabla N°2, los valores más altos se encontraron en Nueva Zelanda (10) y Australia (7,7). A estos le siguen Canadá e Irlanda, ambos con un PIR de 5,4. Por último, se encuentran Reino Unido (4,8), Singapur (4,7) y EEUU (4,2).

Tabla N° 2: PIR a nivel internacional

	PIR	Categoría	Año
Nueva Zelanda	10	Severamente inalcanzable	2020
Reino Unido	4,8	Seriamente inalcanzable	2020
Australia	7,7	Severamente inalcanzable	2020
Canadá	5,4	Severamente inalcanzable	2020
Irlanda	5,4	Severamente inalcanzable	2020
Singapur	4,7	Seriamente inalcanzable	2020
EEUU	4,2	Seriamente inalcanzable	2020

Fuente: Datos para Chile son de elaboración propia. Datos para el resto de los países, provenientes de *Demographia International Housing Affordability Survey* (2020).

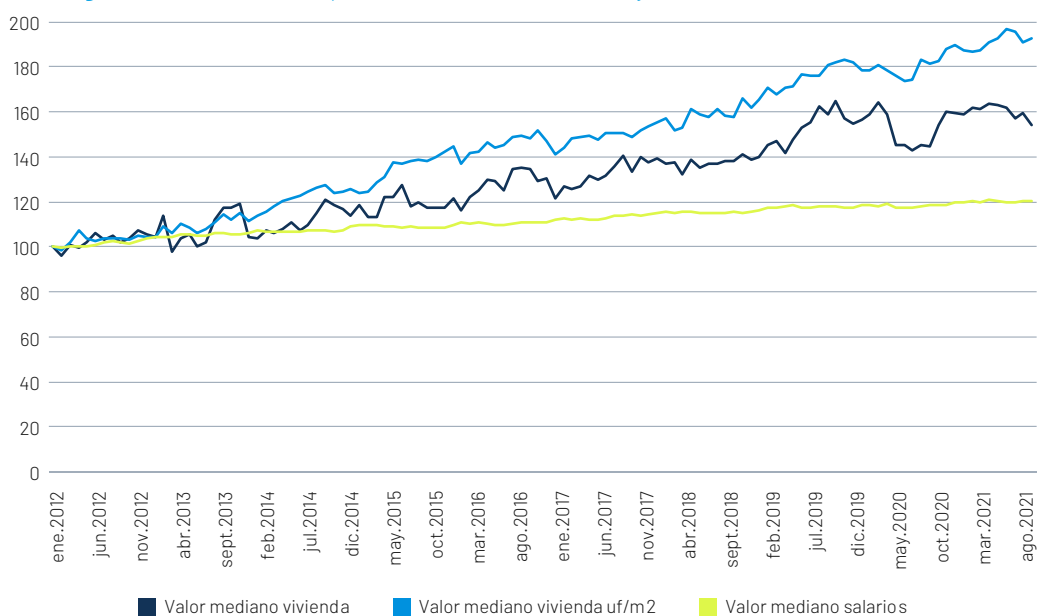
5. Revisar Angel (2000) y estudios de la OECD disponibles en: <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/>

Para el caso de Chile, estudios realizados previamente también han estimado el valor del PIR. De acuerdo a información de la *Cámara Chilena de la Construcción*, el PIR de Chile para el año 2019 fue igual a 7 (CChC, 2019). En el mismo estudio, y específicamente para el caso del Gran Santiago, muestran cómo el acceso a la vivienda pasó de ser alcanzable en 2006 a severamente inalcanzable en 2019, a pesar del impacto que programas habitacionales implementados en el período podrían haber tenido⁶.

Profundizar en los determinantes de estos valores del PIR, tanto para el caso de Chile como para el caso de otros países, resulta complejo. La existencia de múltiples variables detrás del movimiento del precio de la vivienda y de los sala-

rios hacen que arribar a conclusiones definitivas sea difícil. Sin embargo, es posible presentar algunos indicios a modo de motivación. Por ejemplo, de forma muy directa y como se muestra en la Figura N°1, la brecha entre salarios y precio de la vivienda ha aumentado de forma considerable en el último tiempo, afectando, evidentemente, el PIR en el país. La evolución del índice general de remuneraciones nominal ha tenido una tendencia al alza por debajo de aquella que han tomado los precios de las viviendas. De hecho, el crecimiento de los salarios entre enero del 2012 y enero del 2021 fue de un 20,13%, mientras que el del precio de la vivienda de un 62,09% (86,92% para el caso del precio de la UF por metro cuadrado).

Figura N° 1: Evolución del precio mediano de la vivienda y salarios reales (enero 2012 = 100)



Fuente: Elaboración propia a partir de información de Banco Central y TOCTOC.

6. Lo anterior no sería exclusivo para el caso de Santiago. Por ejemplo, en el mismo estudio se señala que para el año 2019, Temuco tenía un PIR de 8,8; Gran Concepción de 7,7; La Serena de 7,3 y Valparaíso de 7,1 (CChC, 2019).

Otros factores, como el aumento de la desigualdad, también podrían haber impactado positivamente en los valores que ha tomado el PIR durante los últimos años. De hecho, la evidencia

empírica relaciona positivamente mayores niveles de desigualdad con el valor que tome el PIR. En un estudio para el caso de China, Zhang et al. (2016) da cuenta de esta relación. Específica-

mente, muestran cómo un 6% del aumento del PIR entre los años 2002 y 2009 puede explicarse por aumentos en el coeficiente de Gini durante el período⁷. Lo anterior es relevante en el entendido de que Chile es un país con una alta desigualdad en materia de distribución de ingresos. El país se encuentra dentro de los 5 con el coeficiente Gini más alto de la OECD (0,46 en 2017), solo por detrás de Brasil, Costa Rica y Sudáfrica⁸, y presenta una heterogeneidad importante en materia de desigualdad entre regiones dentro del territorio nacional (Mieres, 2020)⁹.

7. Los autores explican que el precio de la vivienda en equilibrio estaría determinado por los ingresos generales de la población, mientras que el ingreso mediano estaría fuertemente condicionado por los ingresos de las personas de menores ingresos (mayoría de la población). En consecuencia, el PIR estaría negativamente correlacionado con el ingreso mediano de los hogares.

8. Información de la ORCD disponible en: <https://data.oecd.org/inequality/income-inequality.htm>

9. Sin importar el índice utilizado –entre los que destacan el índice 10/10, índice 20/20 y el ya mencionado Gini– se obtiene que son las regiones del sur, en comparación con aquellas ubicadas en el norte del país, las que suelen ser más desiguales, exceptuando la Región Metropolitana que tiene el segundo mayor coeficiente Gini dentro del territorio.

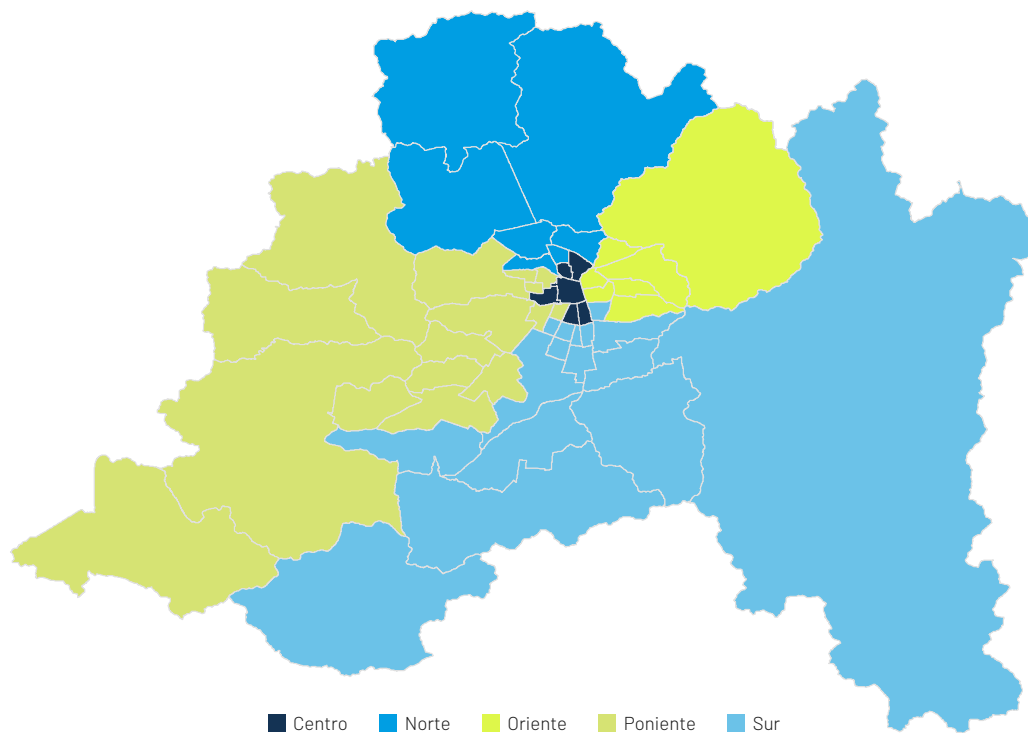
II. Datos y Metodología: Cálculo del PIR

De forma específica en este trabajo se calculará el PIR para los años 2013, 2015, 2017 y 2020, con el objetivo de observar la tendencia de la asequibilidad a la vivienda en Chile. Y además, en lugar de calcular el PIR utilizando el ingreso mediano de la población en la región, se calculó un PIR a nivel de hogares utilizando la mediana del precio de la vivienda dentro del territorio geográfico en el que se encuentra ubicado el hogar respectivo. Para ello, se dividió la Región Metropolitana en 5 macrozonas de acuerdo a un modelo predictivo de precios desarrollado por TOCTOC¹⁰ (Figura N°2). Este cambio de metodología se basa en el supuesto de que, en general, al buscar opciones de vivienda las familias prefieren mantenerse dentro de un mismo espacio geográfico, pues el

nivel de satisfacción que estas tienen está más ligado al barrio o entorno que a la vivienda misma (Amérigo, 1995). Lo anterior, por una valoración del territorio que habitan, pero también por los precios, pues se debe considerar su restricción presupuestaria (Gámez, 2006; Banderas, 2008). La significativa diferencia en el precio de la vivienda entre zonas como el Oriente y Sur de la región hace que para muchas familias de esta última zona, acceder a una vivienda en la primera zona, sea imposible de acuerdo a su capacidad de financiamiento. De este modo, al utilizar la mediana del precio de la vivienda de acuerdo a esta división geográfica, buscamos aproximarnos mejor a la realidad del acceso a la vivienda en la región.

Figura N° 2: Región Metropolitana en macrozonas según división comunal

10. La distribución de comunas en las 5 macrozonas es la siguiente. Norte: Conchalí, Huechuraba, Quilicura, Renca, Cerro Navia, Colina, Tiltil, Lampa. Sur: Buin, La Cisterna, La Florida, La Pintana, Macul, Puente Alto, San Bernardo, La Granja, Paine, El Bosque, Alhué, Pirque, San José de Maipo, Lo Espejo, San Ramón, Isla de Maipo. Poniente: Cerrillos, Lo Prado, Maipú, Pedro Aguirre Cerda, Padre Hurtado, Pudahuel, Quinta Normal, Talagante, Peñaflores, Cerro Navia, Calera de Tango, Curacaví, El Monte, San Pedro, María Pinto, Melipilla. Oriente: La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Providencia, Peñalolén, Ñuñoa, Vitacura. Centro: Estación Central, Independencia, Santiago, San Miguel, San Joaquín, Recoleta.



Fuente: Elaboración propia a partir de división geográfica realizada por TOCTOC.

A modo de profundizar el análisis de la asequibilidad a la vivienda, se utilizará el índice Gini de vivienda. Esta es una herramienta que si bien suele ser utilizada para medir desigualdad de ingresos, puede entregar información sobre la distribución de cualquier variable. En el caso de este trabajo, su uso busca representar qué tan desigual es la asequibilidad de la vivienda en Chile. Con esto, un índice de 0 significa que todas las personas tienen el mismo nivel de asequibilidad y 1 que esta variable se distribuye de forma totalmente desigual.

Para el cálculo de estos indicadores se utilizan los datos de las siguientes fuentes:

- **Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN):** Se utilizan datos de la CASEN para los años 2013, 2015, 2017 y 2020 para obtener información de ingreso autónomo a nivel de hogar representativos a nivel de la Región Metropolitana.
- **TOCTOC:** Se utilizan datos internos de TOCTOC para obtener la mediana del precio de la vivienda en los años para los que contamos con información de la CASEN.

Es importante destacar la ventaja que significa la utilización de la base de datos provista por TOCTOC respecto a otras alternativas. A pesar de que las bases de datos que provee el Conservador de Bienes Raíces de Santiago pueden ser más representativas, considerando que mantienen registro de las transacciones legales realizadas en un determinado territorio, en muchos casos mantienen los precios promesados en años anteriores y, por tanto, no reflejan el valor actual del precio de las viviendas. Para el caso de TOCTOC esta información sí es específica para cada año.

Una vez que se analizó la situación que se vive en Chile, con el objetivo de caracterizar a aquellos grupos que experimentan con mayor intensidad problemas de asequibilidad a la vivienda en el país, combinamos datos de la encuesta

CASEN con la mediana del precio de la vivienda obtenida desde TOCTOC para el año 2020. El modelo utilizado es un modelo lineal, específicamente un modelo de Mínimo Cuadrados Ordinario (MCO), el cual de forma simplificada permite observar la relación existente entre una serie de características del hogar y el valor del PIR. Para hacer esto, se construye una base de datos con una observación por hogar, donde la variable dependiente es el PIR de ese grupo familiar y las variables explicativas son las siguientes:

- **Presencia mayores de 60:** Variable dicotómica que toma un valor igual a uno en caso de que en el hogar viva una persona mayor a los 60 años. Esto dado que una persona que no se encuentra en edad de trabajar significa un ingreso menos para costear la vivienda propia.
- **Educación sostenedor/a principal¹¹:** Variable que toma los años de educación de él/la sostenedor/a principal del hogar. En caso de que sea más de una persona, la variable toma el valor de la educación promedio entre las personas sostenedoras principales del hogar. Se espera que un nivel mayor de educación se traduzca en un mayor ingreso y por ende, asumiendo que se busca una vivienda similar, una mayor facilidad para pagarla.
- **Edad sostenedor/a principal:** Variable que toma la edad de él/la sostenedor/a principal del hogar. En caso de que la persona sostenedora principal sea más de una, la variable toma el valor de la edad promedio entre las personas sostenedoras principales del hogar.
- **Edad sostenedor/a principal al cuadrado:** Variable que toma el cuadrado de la variable Edad sostenedor/a principal. Esta se utiliza para hacerse cargo de la no linealidad de la relación entre edad y PIR. Se espera que las personas más jóvenes tengan un PIR

11. Se define como sostenedor/a principal como aquella persona que aporta con el mayor porcentaje de ingresos al hogar.

mayor, luego uno menor al alcanzar la edad de mayor ingreso (alrededor de los 40-50) y luego vuelva a aumentar al pasar a ser de la tercera edad.

- **Sostenedor/a miembro de Pueblo Originario:** Variable dicotómica que toma un valor de uno si el sostenedor principal forma parte de un Pueblo Originario (PO). Esta variable es relevante al considerar el nivel de discriminación laboral que aún se da en Chile.
- **Mujer sostenedora principal:** Variable dicotómica que toma un valor igual a uno en caso de que al menos una de las sostenedoras principales del hogar sea una mujer, esto es relevante al considerar la brecha salarial de género existente en Chile.
- **Inmigrante sostenedor/a principal:** Variable dicotómica que toma un valor igual a uno en caso de que al menos una de las sostenedoras principales del hogar sea una inmigrante. Esta variable es relevante al considerar el nivel de discriminación laboral que existe en Chile respecto a la población migrante, lo que se puede traducir en menores salarios o menor probabilidad de estar trabajando.

En resumen, el análisis de este documento presenta en primer lugar la evolución del PIR utilizando una metodología por macrozonas. Luego, se profundiza en la diferencia entre la trayectoria del indicador separando por quintil de ingresos. En línea con las diferencias observadas al distinguir por quintiles, se analiza la desigualdad en la asequibilidad de la vivienda calculando un coeficiente de Gini¹² para la distribución del PIR y su evolución en el tiempo. Finalmente, se realiza un análisis de regresión para identificar diferencias en el PIR por hogar de acuerdo sus características observables.

12. El coeficiente de Gini es un indicador de desigualdad. El cero representa una perfecta igualdad en la variable analizada, y el uno corresponde a la perfecta desigualdad. En el caso particular del Gini de PIR calculado en este estudio, los valores más cercanos a cero muestran una región donde una alta proporción de la sociedad tiene acceso a la vivienda, mientras que si toma un valor cercano a uno, un porcentaje bajo de esta acumula la asequibilidad.

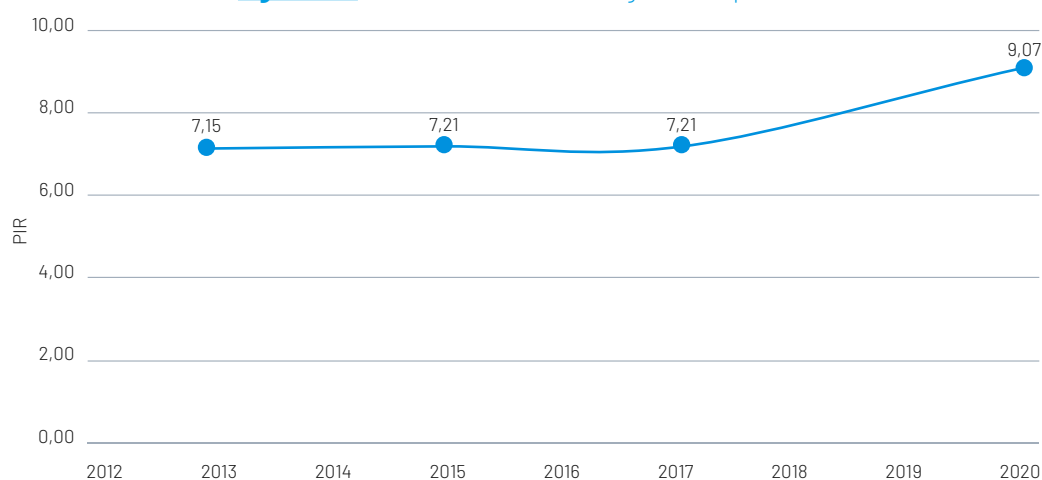
III. Resultados

3.1. Evolución PIR (2013-2020)

Como primer paso para entender la asequibilidad de la vivienda, se analizó la evolución del PIR en el periodo 2013-2020. Tal como se observa en la Figura N°3, la cantidad de años que se requieren para comprar una vivienda ha aumentado con el

tiempo para el caso de la Región Metropolitana. En particular, se produce un salto en el valor que toma este indicador para el año 2020 respecto a observaciones previas. De hecho, para un precio mediano de la vivienda de \$84.330.960 en 2020, el PIR ha aumentado un 25,9%, pasando de un 7,2 en 2017 a un 9,07 en 2020.

Figura N°3: Evolución del PIR en la Región Metropolitana



Fuente: Elaboración propia a partir de información de CASEN y TOCTOC.

3.2. Evolución PIR por quintiles de ingresos

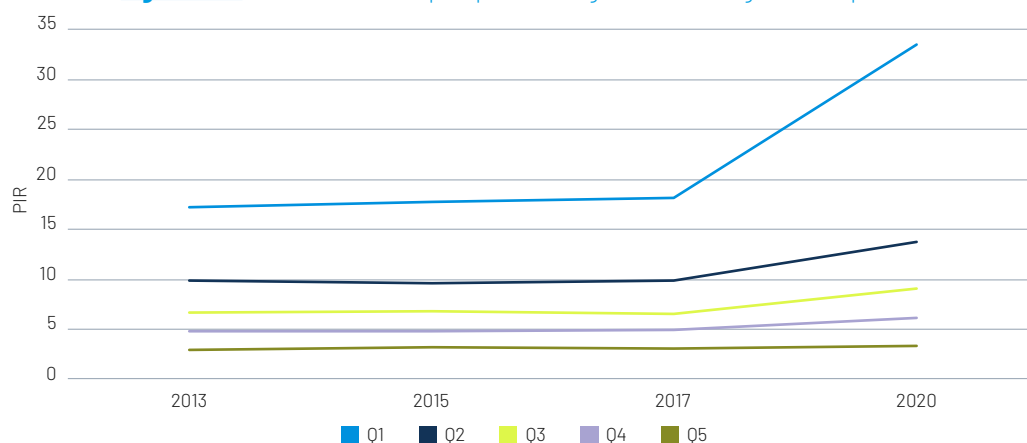
Dentro de la región, no todos los hogares cuentan con un mismo nivel de asequibilidad a la vivienda. Esta situación se confirma al observar la distribución del PIR por quintil de ingresos en la RM. De la Figura N°4 se desprende que, como es de esperar, pertenecer a un quintil de mayor ingreso se relaciona con un menor PIR. El primer quintil tiene un PIR 10 veces superior al del quinto quintil (PIR de 33,4 y 3,3 respectivamente). Del mismo modo, nos permite identificar diferencias relevantes en cuanto al valor que toma el PIR de acuerdo al quintil de ingreso a lo largo del periodo comprendido entre 2013 y 2020: respecto a la situación que se da en el año 2020, se observa

que son las familias del primer quintil aquellas que se han visto significativamente más afectadas, con un aumento del 84% en el PIR entre los años 2017 y 2020. En el resto de los quintiles, por otro lado, el aumento en el mismo periodo no supera el 40%, situación que se da en el segundo y tercer quintil de ingresos. Esto se puede haber dado tanto por el aumento en el precio de la vivienda como por la drástica disminución del ingreso que experimentaron muchas familias en este periodo, situación que se acentuó en el segmento más vulnerable.

Otro punto importante es que dentro del marco temporal estudiado, sólo el quinto quintil ha tenido asequibilidad a la vivienda según las clasificaciones antes señaladas (PIR menor o igual a 3). Lo anterior se dio únicamente en el

año 2013, pues desde el 2015, como el resto de los quintiles, el 20% de mayores ingresos se sitúa en la categoría donde la vivienda propia es inalcanzable.

Figura N°4: Evolución del PIR por quintil de ingresos en la Región Metropolitana



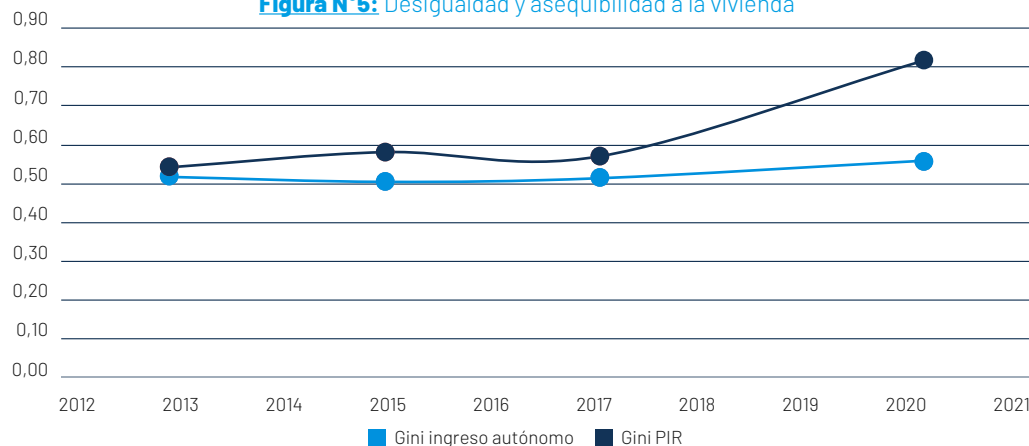
Fuente: Elaboración propia a partir de información de CASEN y TOCTOC.

3.3. Desigualdad y asequibilidad a la vivienda (2013-2020): Coeficiente de Gini

En la Región Metropolitana, tal como se observa en la Figura N° 5, entre los años 2013 y 2020 la desigualdad medida por el coeficiente de Gini se ha mantenido relativamente constante, oscilando en torno al 0,5¹². Sin embargo, como indica

también el mismo gráfico, la desigualdad en términos de asequibilidad a la vivienda no presenta el mismo comportamiento. Esto significa que la asequibilidad de la vivienda se ha concentrado en el último periodo en un porcentaje menor de la población que la riqueza, o en otras palabras, que un grupo reducido de la población concentra la posibilidad de costear una vivienda.

Figura N°5: Desigualdad y asequibilidad a la vivienda



12. Un índice de Gini obtenido con información de CASEN para los años 2013, 2015, 2017 y 2020. Este se calcula a nivel de hogares.

Fuente: Elaboración propia a partir de información de CASEN y TOCTOC.

Entre los años 2013 y 2017 el valor de este coeficiente se ubicó por sobre el de desigualdad de ingresos. Esta brecha se acentúa para el año 2020, donde el Gini de la distribución del PIR toma un valor de 0,82. En efecto, si para el 2013 la diferencia entre ambas mediciones del Gini era de 0,02 puntos, para el 2020 esta pasa a ser de 0,26 puntos; una diferencia 10,8 veces mayor. Esto muestra señales de que esta desigualdad en la asequibilidad de la vivienda no se puede entender como una consecuencia del aumento en la desigualdad del ingreso, sino que la desigualdad en el aumen-

to del precio de la vivienda pudo haber jugado un papel importante también.

3.4. Análisis de Regresión

En este apartado se presentan y discuten brevemente los resultados de regresión, los cuales buscan caracterizar a aquellos hogares más afectados por esta carente asequibilidad a la vivienda. Los resultados se presentan en la siguiente tabla N° 3.

Tabla N°3: Análisis de Regresión MCO con metodología de macrozonas 2020

Variables	PIR hogar macrozona
Presencia mayores de 60	-1.07*** (0.28)
Educación sostenedor(a) principal	-0.07*** (0.01)
Edad sostenedor(a) principal	-0.40*** (0.09)
Edad sostenedor(a) principal al cuadrado	0.00*** (0.00)
Sostenedor principal miembro PO	0.59 (0.39)
Mujer sostenedora principal	1.64*** (0.27)
Inmigrante sostenedora principal	0.13* (0.07)
Constante	16.19*** (1.99)
Observaciones	7,090
R-cuadrado ajustado	0.02

Errores estándar robustos en paréntesis *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Fuente: Elaboración propia en base a datos de CASEN 2020 y TOCTOC (2020).

En la tabla anterior se observa cómo la presencia de personas mayores de 60 años en el hogar, contrario a lo que se esperaba, reduce en un año el PIR del hogar. Esto se puede dar por la simplicidad del instrumento utilizado (PIR), el cual al no incorporar la variable cantidad de personas que impacta el tamaño de la vivienda que necesita la familia, solo absorbe un potencial mayor ingreso que aporta esta persona.

La educación del sostenedor/a principal a su vez, disminuye el valor del PIR del hogar en aproximadamente 0,1 puntos. Esto va en la línea de lo que se planteaba anteriormente, pues una persona que tiene un mayor nivel educacional recibe un salario más alto. Una posible explicación para el bajo impacto que tiene el nivel educacional, es que el análisis se hizo por macrozona. Las familias con sostenedores más educados y por ende, nivel de ingreso más alto, buscan una vivienda en barrios que pueden tener un precio mediano por vivienda más alto. Esto genera un impacto en el PIR hacia ambas direcciones, un aumento por encontrarse en una macrozona más cara, y una disminución por el mayor salario que reciben.

Por su parte, la edad del sostenedor/a principal impacta negativamente en el PIR del hogar. Esto significa que, en promedio, en la medida que el sostenedor/a principal es de mayor edad, se requieren menos años para la obtención de una vivienda. Ahora bien, como nos indica la variable *Edad sostenedor/a principal al cuadrado*, la relación PIR - edad sostenedor/a principal no es lineal. Es esperable que la cantidad de años que un hogar debe dedicar el total de su ingreso para comprar una vivienda sea mayor en el caso de familias con sostenedores jóvenes, pues estos se encuentran en sus primeros años de experiencia en el mercado laboral. Alrededor de los 40-50 años, se alcanza una estabilidad laboral, obteniendo un nivel de ingresos alto si se compara con el resto de su carrera. Al aumentar la edad

desde ahí, y pasar a tercera edad, nuevamente el ingreso disminuye, pues la demanda por estos en el mercado laboral es menor o pasan definitivamente a ser pensionados.

Finalmente, el que el sostenedor/a principal sea mujer, inmigrante y/o miembro/a de un pueblo originario, genera un aumento del PIR del hogar en 1,64; 0,13 y 0,59 puntos respectivamente. Esto se traduce en que los hogares que cumplen con estas características necesitan dedicar una mayor cantidad de años su ingreso completo para pagar una vivienda propia. Estas relaciones, con la excepción de la variable *sostenedor/a principal miembro/a Pueblo Originario*, son estadísticamente significativas con un 90% y 95% de confianza en la mayoría de los casos. Esto va en la línea de lo que se esperaba, puesto que la discriminación laboral todavía es una realidad en Chile, donde esta no solo se traduce en diferencias salariales, sino también en las capacidades de pago de cada una de estas personas.

IV. Conclusiones

Como se desprende del documento, la situación que se vive actualmente en Chile respecto a la posibilidad de los hogares de obtener una vivienda propia es compleja. En particular, por medio del análisis realizado en este documento, hemos podido constatar que: (1) En el año 2020, un hogar mediano en materia de ingresos debía destinar todos sus ingresos por 9 años y 1 mes aproximadamente para lograr pagar una vivienda de precio mediano en la Región Metropolitana. Esto posiciona a Chile como el segundo país con un nivel más bajo de asequibilidad a la vivienda respecto a aquellos presentados en el trabajo, solo por debajo de Nueva Zelanda (PIR=10). (2) La dificultad que tiene optar a una vivienda propia en Chile se acentúa en aquellos sectores de menores ingresos, donde el primer quintil tiene que destinar el 100% de sus ingresos 30 años más que el quinto quintil para costear una vivienda. (3) Al analizar las diferentes características que afectan el nivel de asequibilidad que tiene un hogar, se obtiene que requieren de más años de gasto aquellas familias cuyos sostenedores principales son mujeres, inmigrantes o pertenecientes a un pueblo originario. Esto empeora si se trata de un sostenedor/a que es o muy joven o de tercera edad, y que tiene un nivel educacional bajo.

Por otro lado, cuando se compara el caso de Chile con lo que ocurre en otros países, se encuentran tendencias similares. En los últimos años se ha observado un deterioro en el acceso de la vivienda en diferentes países a lo largo del mundo. Sin lugar a dudas, la pandemia ayuda a explicar en parte este fenómeno, pues generó una caída drástica en los salarios de las familias, pero también lo que ocurre con otros factores como la desigualdad o la brecha en el crecimiento de los salarios respecto a los precios de la vivienda en la última década. Profundizar en las causas detrás de esta divergencia y, por tanto, en los determinantes del comportamiento de

estas series, nos permitiría comprender mejor la situación del acceso a la vivienda en el país y su trayectoria. Sin embargo, lo anterior escapa de los alcances y objetivos de este documento.

Este trabajo ha aportado a plasmar de forma parcial la situación habitacional que se vive en Chile. Entender la situación que se vive a nivel nacional e internacional es fundamental para lograr dar solución a las familias sin acceso a la vivienda mediante políticas públicas que aborden la problemática en su complejidad.

BIBLIOGRAFÍA

- **Amérigo, M (1995).** "Satisfacción residencial: Evaluación de la calidad residencial desde una perspectiva psicosocial". Madrid: Alianza Universidad
- **Angel, S. (2000).** "Housing policy matters: A global analysis". Oxford University Press.
- **Banderas, L (2008).** "Preferencias de localización y trayectorias de la población vulnerable de la región metropolitana". Pontificia Universidad Católica de Chile.
- **Dastres, P., Palacios, P. (2020).** "Déficit Habitacional Cuantitativo en Chile". Centro de Estudios Socioterritoriales. Disponible en: https://ceschile.org/wp-content/uploads/2021/09/EnlaCES_edicion04_...pdf
- **Gámez, V (2006).** "Identificación de Zonas de Localización Residencial en el Planeamiento Territorial y Ambiental de Santiago, Diseño Urbano y Paisaje". Universidad Central, Santiago de Chile.
- **Holstein, A. D., O'Roark, B., & Lu, M. (2013).** "Determinants of the home price-income relationship: 1990-2011". Global Journal of Business Research, 7(3), 15-30.
- **Hurtado, J. (2019).** "Índice de Acceso a la Vivienda (Price Income Ratio - PIR)". Disponible en: https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/INDICE_DE_ACCESO_A_LA_VIVIENDA_-_28_agosto_2019.pdf
- **Mieres Brevis, M. (2020).** "La dinámica de la desigualdad en Chile: Una mirada regional. Revista de análisis económico", 35(2), 91-133.
- **Reyes, M., Silva, I. (2020).** "Asequibilidad de la Vivienda y formas de tenencia. Centro de Estudios Socioterritoriales". Disponible en: <https://ceschile.org/wp-content/uploads/2021/01/EnlaCES-primera-edicion.pdf>
- **Urban Reform Institute & Frontier Centre for the Public Policy. (2019).** Rating Middle-Income Housing Affordability. Australia, Canada, China (Hong Kong), Ireland, New Zealand, Singapore, United Kingdom, United States." Disponible en: <http://demographia.com/dhi2019.pdf>
- **Urban Reform Institute & Frontier Centre for the Public Policy. (2020).** "16th Annual Demographia International Housing Affordability Survey. Rating Middle-Income Housing Affordability. Australia, Canada, China (Hong Kong), Ireland, New Zealand, Singapore, United Kingdom, United States". Disponible en: <http://www.demographia.com/dhi2020.pdf>
- **Urban Reform Institute & Frontier Centre for the Public Policy. (2021).** "Demographia International Housing Affordability 2021 Edition". Disponible en: <http://www.demographia.com/dhi.pdf>
- **Zhang, C., Jia, S., & Yang, R. (2016).** "Housing affordability and housing vacancy in China: The role of income inequality". Journal of housing Economics, 33, 4-14.



TECHO
UN TECHO PARA CHILE



FUNDACIÓN
VIVIENDA

| **ces**
centro de estudios socioterritoriales