



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS  
Y TERRITORIALES

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

## VIVIENDA Y FORMA URBANA (IEU 2029)

**SEMANA 10:**

**Dimensión económica de la vivienda**



## **Temas para hoy:**

Aspectos generales de la economía de la vivienda

Aspectos materiales y simbólicos de la economía de la vivienda

El mercado de suelo urbano

Visión crítica del problema económico de la vivienda

# **Aspectos generales de la economía de la vivienda**

## Aspectos generales de economía de la vivienda:

Importancia económica de la vivienda: inversión, patrimonio y herencia familiar, participación en sistema financiero, fijación de capital (rentabilidad a largo plazo), y posibilidad de invertir sobre él

Chile: 10% de población económicamente activa empleada en construcción, 7-8% del PIB proviene de construcción (llega a 13% con insumos relacionados)

Costo de producción: suelo + urbanización + construcción (en vivienda social en Chile, montos son relativamente proporcionales: 3 tercios)

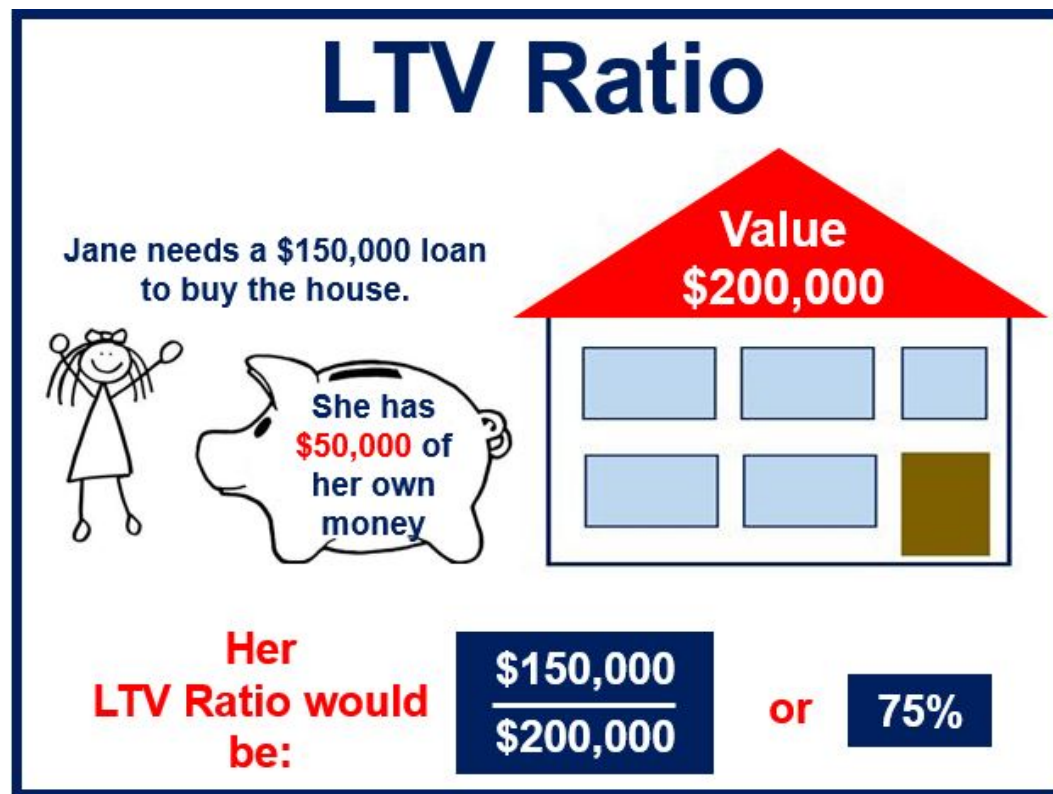
## Aspectos generales de economía de la vivienda:

Precio hedónico: precio que puede ser descompuesto en función de diferentes atributos (precio implícito a cada atributo), características estructurales, de localización, ambientales, etc.

Parameter Estimates				
Term	Estimate	Std Error	t Ratio	Prob> t
Intercept	1.8693261	3.267794	0.57	0.5700
Bedrooms	0.0039276	0.046939	0.08	0.9337
Bathrooms	0.0903614	0.052281	1.73	0.0903
Square Footage	0.0002862	6.254e-5	4.58	<.0001*
Lots Size	-1.561e-6	4.768e-6	-0.33	0.7447
Year Built	0.0045572	0.001669	2.73	0.0088*
Left Neighbor	1.1253e-6	9.709e-7	1.16	0.2521
Right Neighbor	1.9918e-6	1.028e-6	1.94	0.0586
Neighborhood	0.1274277	0.051751	2.46	0.0174*
Elementary	0.0502548	0.05129	0.98	0.3321
Middle	0.0016175	0.032683	0.05	0.9607
High	-0.019723	0.088294	-0.22	0.8242

## Aspectos generales de economía de la vivienda:

Relación préstamo-valor: *Loan-to-Value ratio* (LTV), porcentaje de valor de propiedad que se cubre con un crédito hipotecario



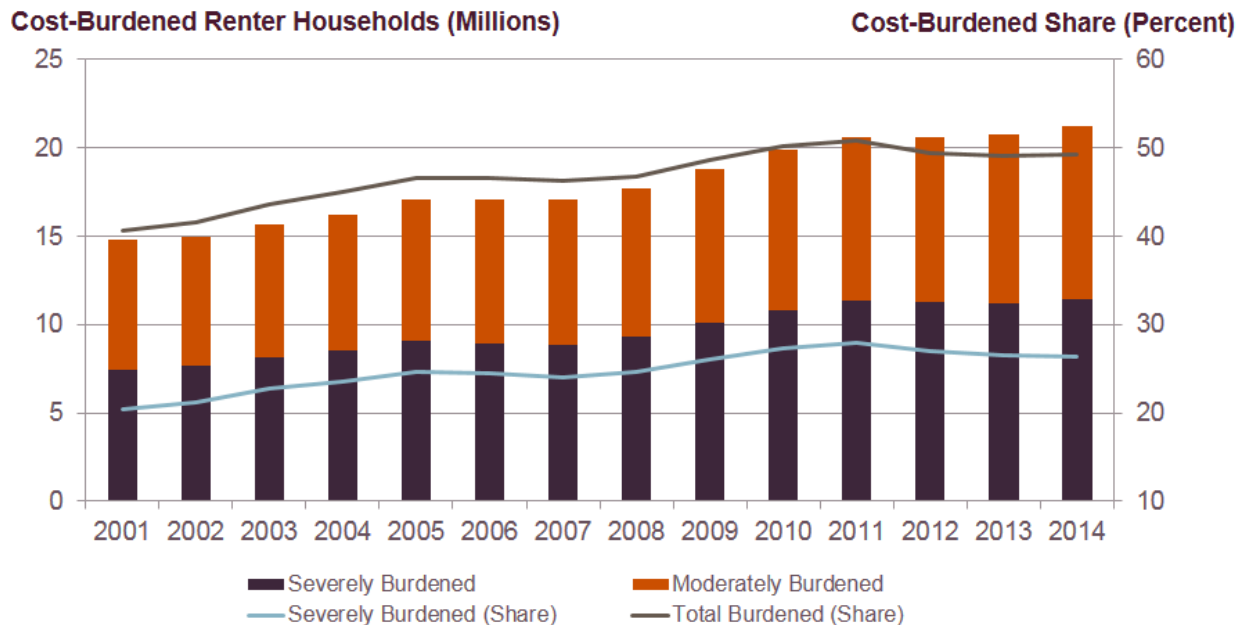
## Aspectos generales de economía de la vivienda:

Relación dividendo/ingresos: ‘*front-end ratio*’, o ‘*housing-to-income ratio*’, o ‘*Debt-to-Income ratio*’ (DTI) o ‘*Housing Cost Burden*’ (HCB), peso del gasto en vivienda sobre los ingresos, máximo de 25% como parámetro internacional para arriendos y compras, generalmente en ascenso por alza de precios más fuerte que alza de ingresos

# Aspectos generales de economía de la vivienda:

## Relación dividendo/ingresos:

**Figure 1: Renter Housing Cost Burdens Continue to Climb**



Notes: Moderately (severely) cost-burdened households pay more than 30% and up to 50% (more than 50%) of income for housing. Households with zero or negative income are assumed to have severe burdens, while households paying no cash rent are assumed to be without burdens.

Source: JCHS tabulations of US Census Bureau, American Community Surveys.



JOINT CENTER FOR HOUSING STUDIES OF HARVARD UNIVERSITY

© PRESIDENT AND FELLOWS OF HARVARD COLLEGE



# Aspectos generales de economía de la vivienda:

## Relación dividendo/ingresos:

	Housing Cost Burden (tramos)							Total
	0%	5 a 15%	16 a 25%	26 a 35%	36 a 45%	46 a 55%	56 a 63%	
Casa Arrendada 1925-2004		9,9%	20,2%	13,7%	16,2%	36,8%	3,2%	100,0%
Casa Propia 1925-2004	95,6%	1,4%	,8%	0,8%	1,2%	0,2%		100,0%
Casa Arrendada 2005-2015		6,6%	23,0%	18,9%	29,2%	11,9%	10,4%	100,0%
Casa propia 2005-2015	75,0%	6,7%	4,2%	8,1%	4,8%		1,2%	100,0%
Departamento arrendado		26,9%	30,3%	18,4%	21,5%		3,0%	100,0%
Departamento propio	32,6%	17,2%	29,4%	9,5%	9,5%	1,8%		100,0%
	66,5%	5,7%	8,8%	6,2%	7,6%	3,5%	1,8%	100,0%

## Aspectos generales de economía de la vivienda:

Conceptos clave: empresa constructora, empresa inmobiliaria, impuestos territoriales (en base a avalúos, hay extensiones, destinado a municipios), permisos de construcción (al municipio), tasas de interés (en base a TPM de BC, objetivo de mantener inflación estable, para frenar o activar economía), componentes de un crédito hipotecario (tasa, años, % préstamo, relación dividendo/ingresos, CAE), fondos de inversión (fondos de distintos inversores, puestos en diferentes instrumentos, por parte de sociedad administradora)

## Aspectos generales de economía de la vivienda:

Conceptos clave: comprador-inversionista, bancos, normas y regulaciones urbanas (uso de suelo, porcentaje de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad, altura, tipo de adosamiento, antejardines, rasantes, etc.), UF (unidad monetaria reajutable según inflación), Conservador de Bienes Raíces (ente público encargado de registros e historia de propiedades, transparenta gravámenes), tasación comercial (hecha por empresa para bancos, en proceso de compra, marca límite para préstamo)

## **Proceso de producción y consumo de vivienda (ej. departamentos en comuna peri-central)**

1. Tras años de desinversión, municipio decide desregular normas urbanísticas para atraer inversión inmobiliaria
2. Empresa inmobiliaria compra terrenos pequeños a propietarios de vivienda individual
3. Inmobiliaria fusiona terrenos y obtiene beneficios de constructibilidad por “Ley de Conjunto Armónico”
4. Pago de primeros permisos municipales

## **Proceso de producción y consumo de vivienda (ej. departamentos en comuna peri-central)**

5. Inmobiliaria pide préstamo a banco para construir (paga menos impuestos que si lo hiciera con fondos propios)
6. Inmobiliaria empieza a vender “en blanco” (sin construir, precio más bajo) a cambio de monto de reserva: ofrece recibir propiedad en parte de pago
7. Aparecen tres tipos de compradores: propietario-usuario, propietario-rentista, y comprador-revendedor (compra para vender cuando se termine edificio)

## **Proceso de producción y consumo de vivienda (ej. departamentos en comuna peri-central)**

7b. Propietarios deben tener: capital para pago al contado, o pie (15-25%) + préstamo de un banco

8. Inmobiliaria empieza construcción: impactos en calidad de vida de vecinos (vista, luz, tráfico, basura, agua potable, alcantarillado, etc.)

9. Inmobiliaria vende “en verde”: precio intermedio (en departamento piloto)

## **Proceso de producción y consumo de vivienda (ej. departamentos en comuna peri-central)**

10. Se termina la construcción y se venden las últimas propiedades (precio más alto): empieza ocupación del edificio por parte de propietarios-usuarios y arrendatarios

11. Propietarios de departamentos pagan: contribuciones de bienes raíces (si no están exentos), derechos de extracción de basura (al municipio), y gastos comunes (además, están encargados de formar comité de co-propietarios y encargan administración de edificio)

## Cuestionario rápido!

1. Hacer equipos de a 2
2. Seguir link
3. En “Room Name”,  
Ingresar “VIVIENDA”
4. Ingresar nombre de  
equipo
5. Contestar preguntas





# **Aspectos materiales y simbólicos de la economía de la vivienda**

## **Aspectos materiales y simbólicos de la ec. de la vivienda**

Decisiones económicas de vivienda dependen de: (1) disposiciones económicas de agentes (gustos) y medios, y (2) oferta de viviendas

Oferta y demanda dependen a su vez de condiciones económicas y sociales desde política de vivienda

Doble construcción social en mercado residencial: (1) construcción de demanda (disposiciones y preferencias individuales), y asignación de recursos (ayudas estatales), y (2) construcción de oferta con créditos a constructores

## **Aspectos materiales y simbólicos de la ec. de la vivienda**

Componente simbólico de vivienda: bien que se expone de manera duradera, expresa medios y gustos

Motivo de inversiones económicas y afectivas: decisión económica más difícil, llena de consecuencia para vida doméstica, ahorro no financiero, inversión a ser conservada, patrimonio que se espera heredar

Creación de vivienda: voluntad de crear grupo permanente, proyecto colectivo para familia, empresa colectiva de elegir y acondicionar vivienda

## Aspectos materiales y simbólicos de la ec. de la vivienda

Producción moldea consumo: oferta contribuye a imponer forma de satisfacer demanda, bajo discurso de seguir gustos de consumidor

Publicidad: trabaja sobre gustos preexistentes para explotarlos mejor, juega con connotaciones del mensaje, moviliza lenguaje para reflatar experiencias ligadas a la vivienda

Discursos: misterio, encanto, naturaleza, tradición, terruño, morada, patio, parrilla, rincón de la chimenea, calor de hogar, historia, alma...

# **El mercado de suelo urbano**

## **Economía urbana y *Bid Rent* (‘síntesis neoclásica’)**

Modelo de ciudad monocéntrica: modelo estándar del espacio urbano, el más importante modelo teórico en economía urbana

Teoría de la renta de la tierra (David Ricardo, 1821; Von Thünen, 1826): tierra varía por distancia a mercado central, dueños de tierra pagarían más por tierras cercanas a mercado, cuando costos de transporte consumen todas las utilidades el valor de la tierra llega a cero y nadie trabaja la tierra

## **Economía urbana y *Bid Rent* (‘síntesis neoclásica’)**

Equilibrio: todos tienen las mismas utilidades en todas las localizaciones, algunos pagando más por suelo, y otros pagando más por transporte

Traducción a economía urbana: competencia por vivienda más cercana a distrito central de negocios hace que precios de suelo sean más altos allí

Elementos que influyen en valor de suelo: centralidad, accesibilidad, estructura socioespacial, demandas locacionales según uso, historia, imagen, identidad, intervención del estado, etc.

## Economía urbana y *Bid Rent* ('síntesis neoclásica')

*Bid Rent* (ofertas de renta): precio hipotético de oferta por suelo, renta máxima por unidad de suelo que un hogar puede pagar en localización  $x$  manteniendo cierto nivel de utilidad

Renta máxima (hogares y empresas): cambia por localización, para mantener utilidades constantes

Gasto en transporte: aumenta con distancia, y precio de suelo disminuye (compensación entre centralidad y gasto en transporte)



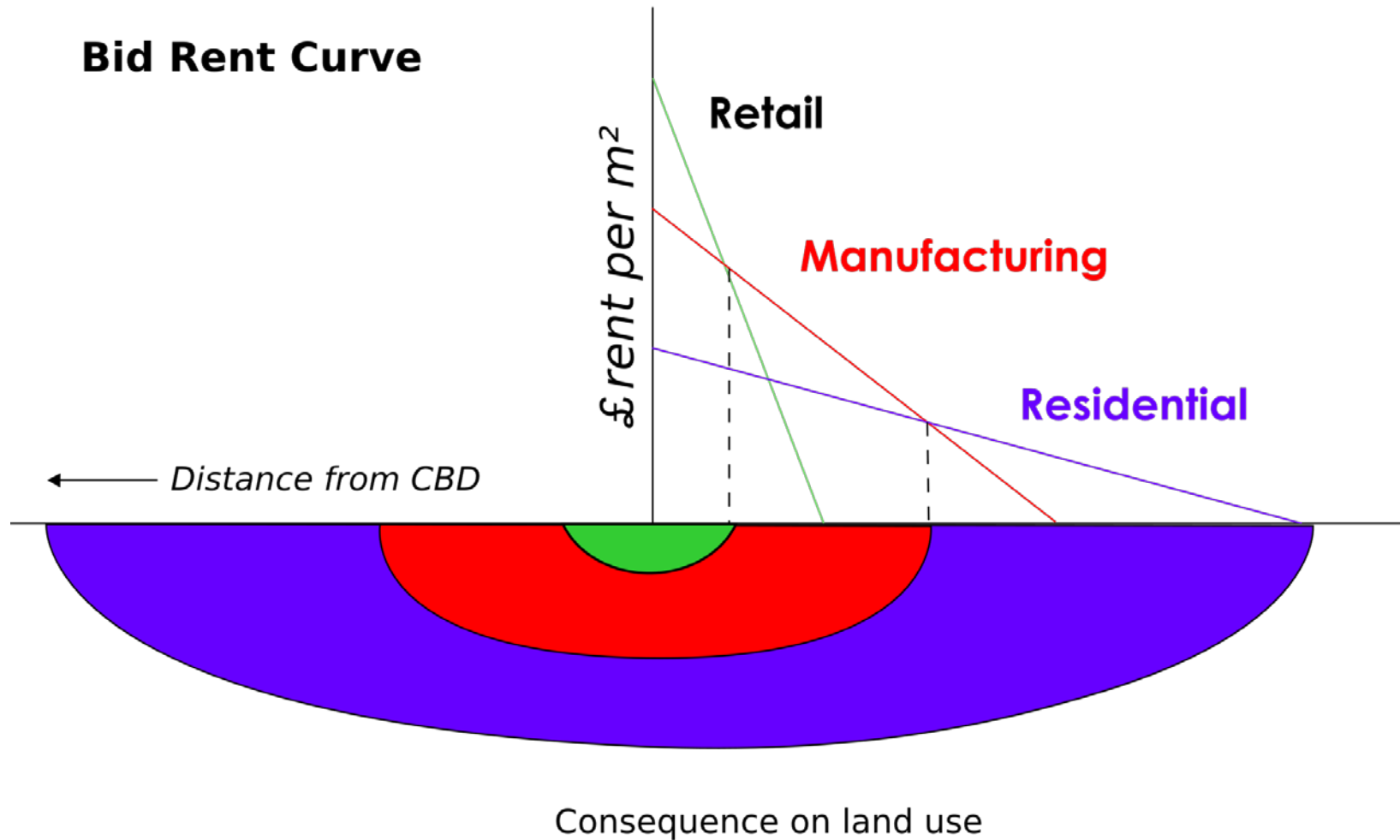
## **Economía urbana y *Bid Rent* (‘síntesis neoclásica’)**

Otros factores en *Bid Rent*: otros centros de empleo, localización de distritos de transporte, calidad de escuelas, distancia a problemas ambientales, etc.

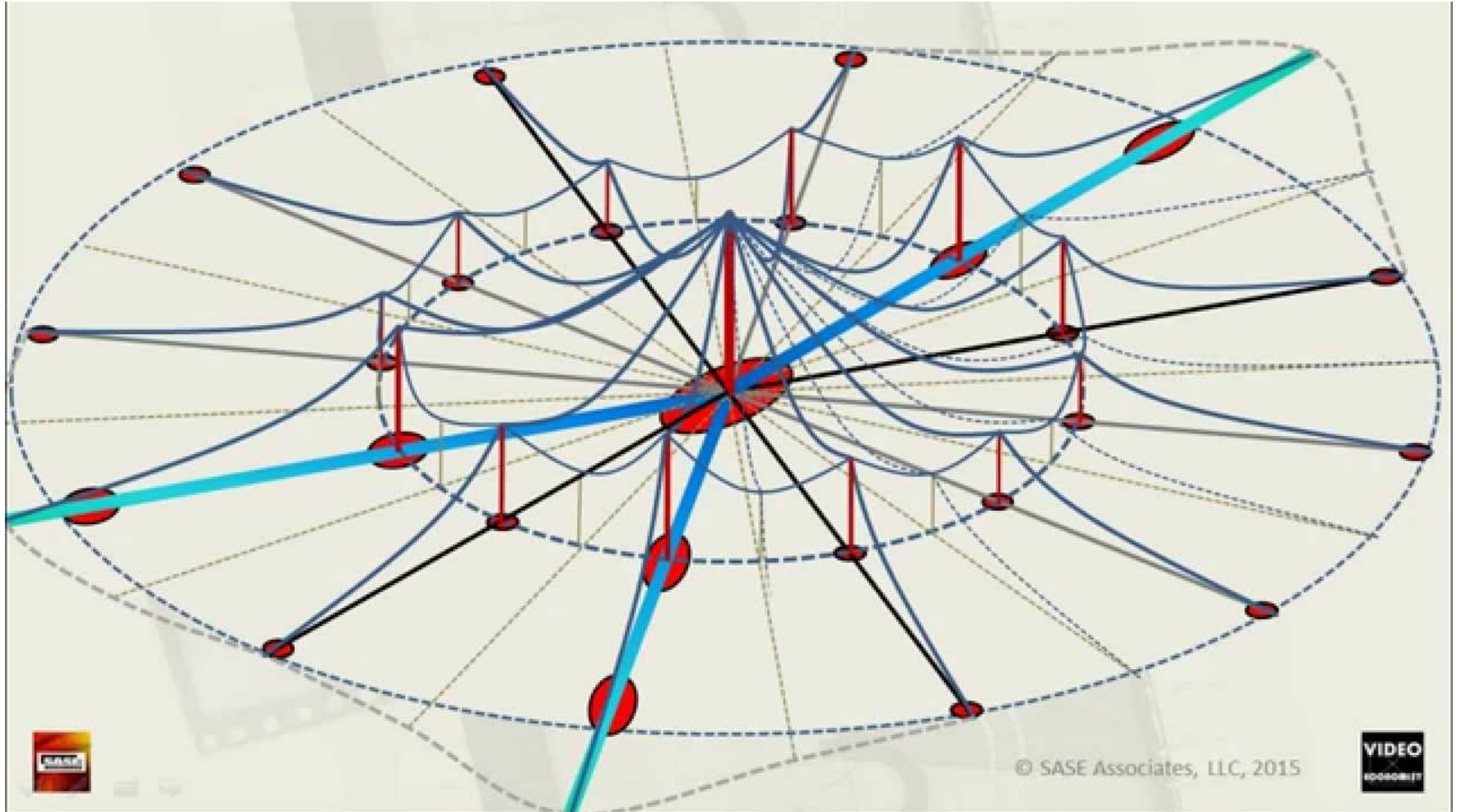
3 sectores en economía urbana: curvas diferentes para cada uso (comercial más empinada hacia centro, luego la industrial y luego la residencial)

Uso de suelo: organizado como anillos concéntricos (comercio, industrias y residencias) y equilibrio es combinación de tres curvas

# Economía urbana y *Bid Rent* (‘síntesis neoclásica’)



# Economía urbana y *Bid Rent* ('síntesis neoclásica')



## Supuestos (fallidos) de la competencia perfecta

1. Homogeneidad: ni suelo ni vivienda es igual en cualquier parte
  2. Concurrencia: pocos y grandes actores distorsionan precios, y hay barreras económicas
  3. Información perfecta: precios no son transparentes
  4. Movilidad funcional: estructura física hace que no se pueda producir en cualquier lugar
  5. No todo el stock se comercializa (especulación)
- \*Análisis de mercado tradicional no es aplicable

## Valores m2 departamentos en 2017:

Vitacura: 90,7 UF/m<sup>2</sup>, 2.4 millones, 144 millones por 60 m<sup>2</sup>

Las Condes: 86,9 UF/m<sup>2</sup>, 2.3 millones, 138 millones por 60 m<sup>2</sup>

Providencia: 85,0 UF/m<sup>2</sup>, 2.2 millones, 135 millones por 60 m<sup>2</sup>

Cerrillos: 33,2 UF/m<sup>2</sup>, 880 mil, 53 millones por 60 m<sup>2</sup>

San Bernardo: 31,1 UF/m<sup>2</sup>, 820 mil, 50 millones por 60 m<sup>2</sup>

Quilicura: 17,5 UF/m<sup>2</sup>, 460 mil, 28 millones por 60 m<sup>2</sup>

## Valores m<sup>2</sup> de suelo en 2017:

Providencia: 35,97 UF/m<sup>2</sup>

Vitacura: 35,23 UF/m<sup>2</sup>

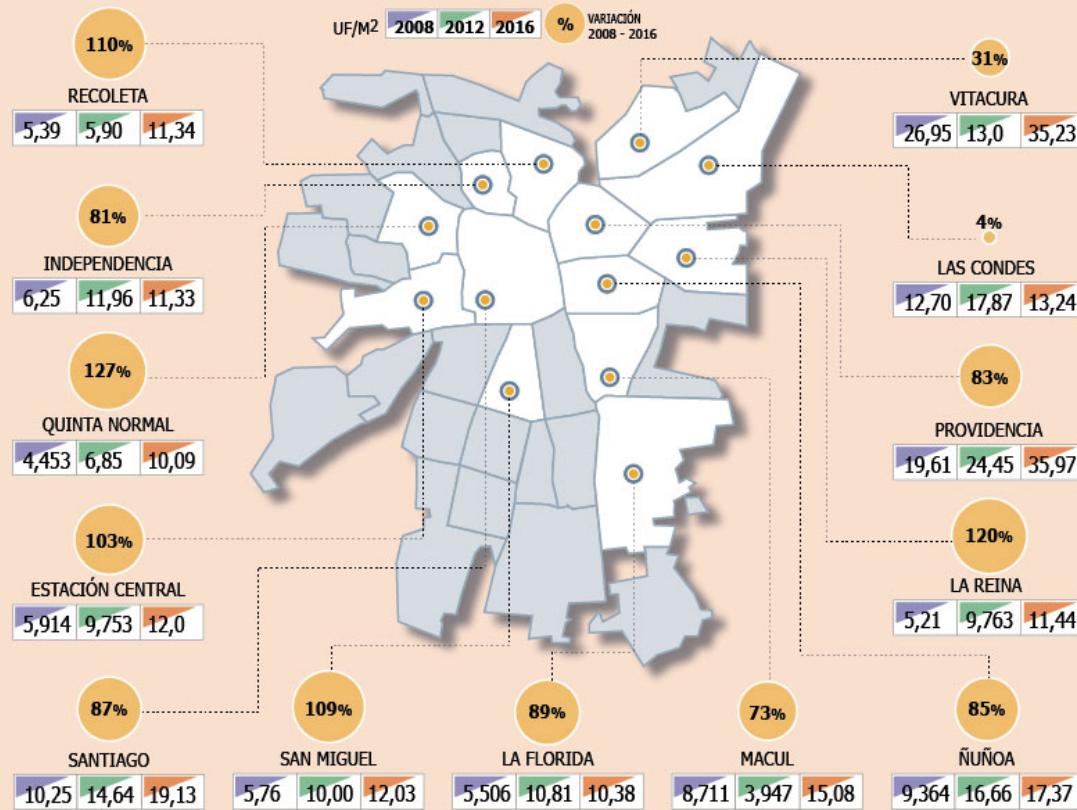
Santiago: 19,13 UF/m<sup>2</sup>

Ñuñoa: 17,34 UF/m<sup>2</sup>

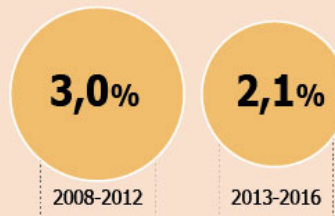
Macul: 15,08 UF/m<sup>2</sup>

Las Condes: 13,24 UF/m<sup>2</sup>

## ¿Cómo ha cambiado el valor de los terrenos en comunas centrales?



### Ritmo de aumento anual



FUENTE: DATOS RECOLECTADOS POR ARENAS Y CAYO S.A.

### Evolución del valor unitario promedio de terrenos UF/M<sup>2</sup>



# **Visión crítica del problema económico de la vivienda**



## **Visión crítica del problema económico de la vivienda**

Vivienda: producida, financiada, poseída, operada y vendida para intereses de capital privado

Costos crecientes de vivienda: responde a ganancias en etapa inicial de producción (intereses de compra de terreno y construcción)

Una vez que se construye vivienda: precio refleja ganancia especulativa de cada propietario sucesivo

Suelo urbano: se vuelve disponible solo cuando es posible desarrollar su más alto y mejor uso

## **Visión crítica del problema económico de la vivienda**

Recursos para producción: solo ocupados cuando es lucrativo para desarrolladores, especuladores de suelo, productores de materiales, y prestamistas

Vivienda es mantenida solo cuando ofrece ganancia: propietarios y prestamistas desinvierten en barrios pobres o de alto riesgo (baja mantención, incendios, abandono, negación de créditos, retiro de servicios públicos, etc.)

## **Visión crítica del problema económico de la vivienda**

Precios de vivienda: suben más rápido que niveles de ingresos (generalmente siguen ritmo de crecimiento del PIB, pero con financiarización ahora depende de otros factores externos)

Desigualdades raciales y de género: ponen barreras al acceso a la vivienda, desigualdades en distribución perpetúan la estratificación en el mercado del trabajo

Provisión de vivienda social: usada como mecanismo para clientelismo político (entre políticos y dirigentes)

## **Visión crítica del problema económico de la vivienda**

Acciones de gobierno sirven dos funciones: (1) acumulación, mejoran oportunidades para ganancias privadas (acciones para crecimiento económico, vivienda mínima), (2) legitimación, preservación de paz social para evitar disrupciones (desde concesiones hasta represión)

Necesidades en conflicto respecto de ayuda gubernamental: prestamistas quieren subir tasas de interés y desarrolladores quieren bajarlas (Estado media en estos conflictos para asegurar acumulación y legitimación)

# **Fichas de Lectura y actividades**

## Fichas de Lectura:

Instrucciones: discusión  
en grupos de 5-6 en  
base a preguntas de  
Fichas + evaluación de  
pares (formulario  
online)



<https://goo.gl/forms/jpdxsekrXGmm1syq2>

# Actividad en clases: simulación de compra

## El caso:

1. Familia: madre de 36 años, hijo de 5 años e hija de 3 años (padre no existe)
2. Ingresos de la madre: \$900.000 líquido
3. Quiere terminar de pagar vivienda antes que hija menor entre a la universidad
4. Prefiere localización cercana por sobre espacio, ya que necesita llegar temprano a su casa
5. Trabaja en Plaza de Armas
6. Tiene \$6 millones en ahorros
7. Asumir tasa de interés de 3.5%
8. Usar [www.portalinmobiliario.cl](http://www.portalinmobiliario.cl)

## **PREGUNTAS**

1. ¿Cuál es el dividendo máximo que puede pagar?
2. ¿A cuántos años plazo debería ser su crédito?
3. ¿Cuál es el precio máximo de vivienda al que puede acceder?
4. ¿Cuál sería una buena localización según todo lo anterior?
5. ¿De cuántos m<sup>2</sup> y cuántas piezas tendría su vivienda?



<https://goo.gl/forms/9pDF7hDBytSaYFce2>

**...seguimos la próxima clase...**