

# 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**

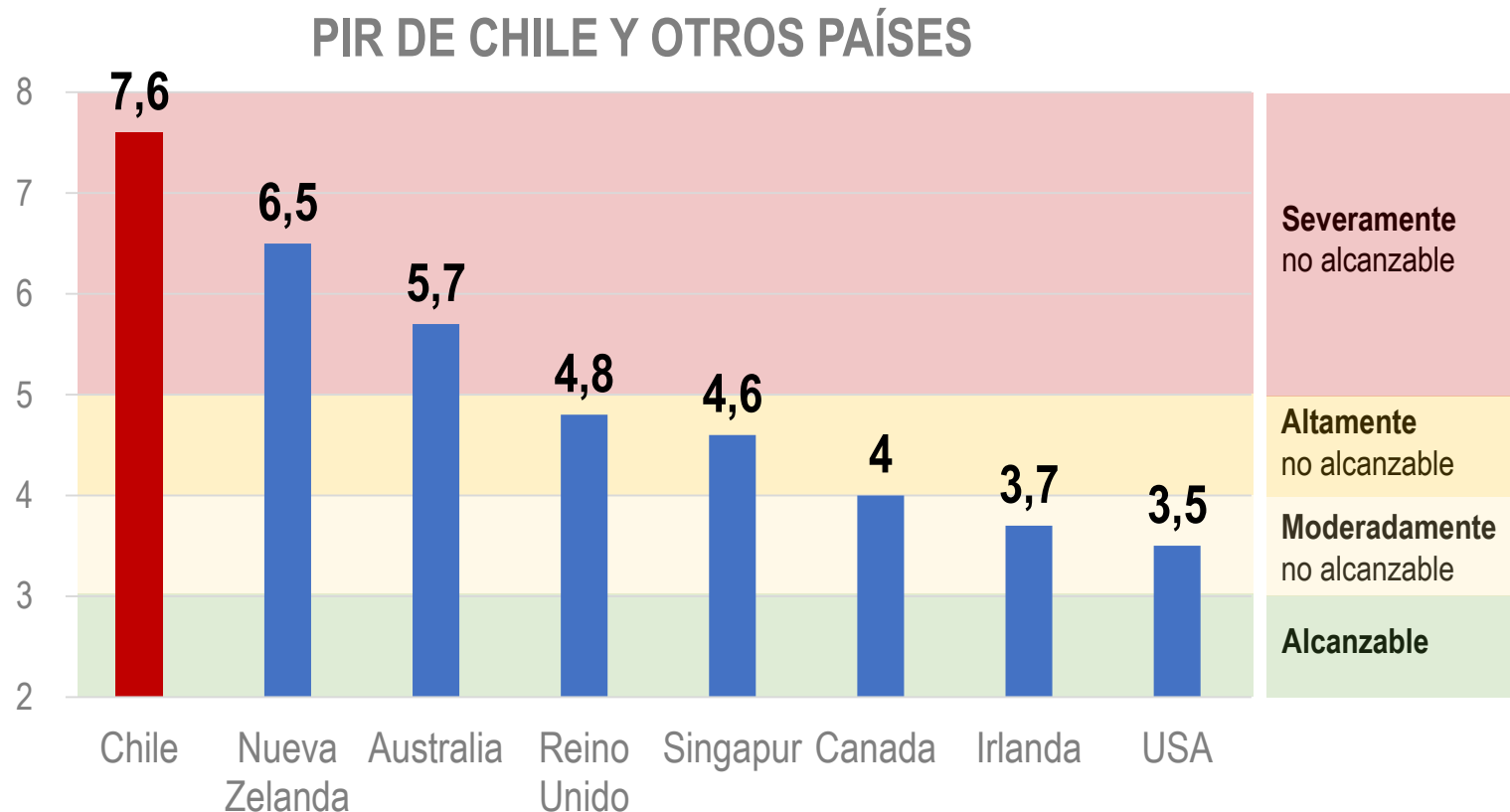
El ingreso promedio se estimó usando el ingreso autónomo de hogares reportado en la encuesta **Casen** para todos aquellos hogares que habitan en zona urbana e interpolado con datos del Banco Central.

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?

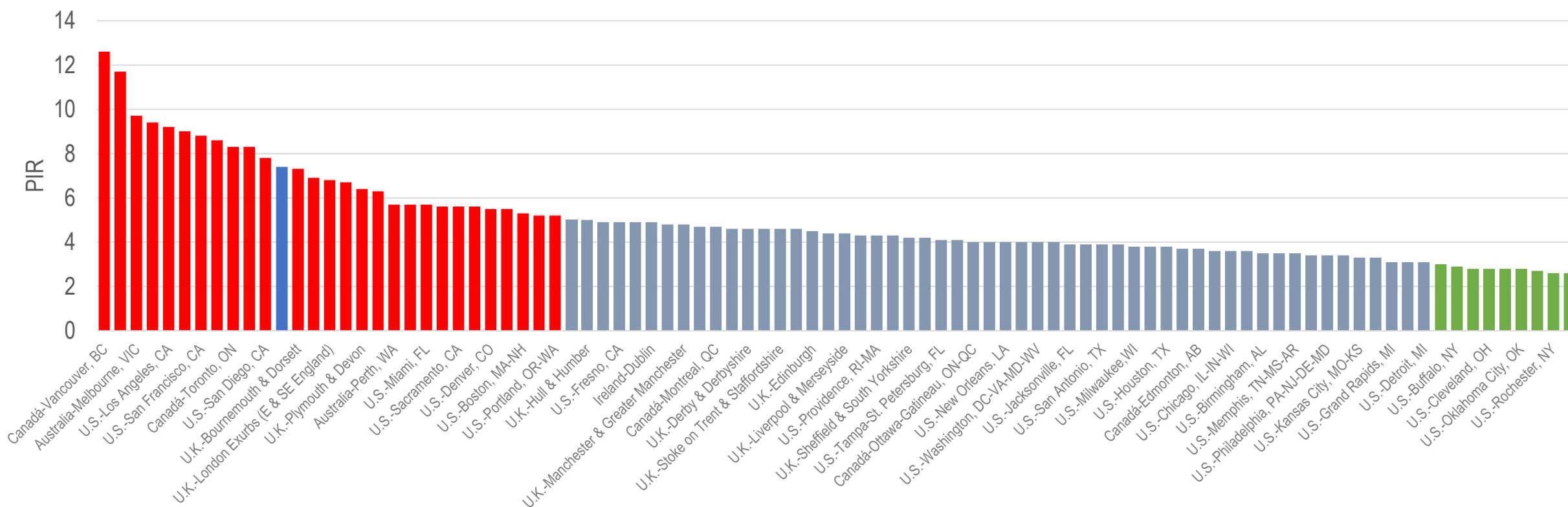


Chile obtiene un índice de 7,6 por lo que se ubica entre los países donde la vivienda es **severamente no alcanzable**.

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

(MUESTRA DE 293 MAYORES CIUDADES DEL MUNDO)

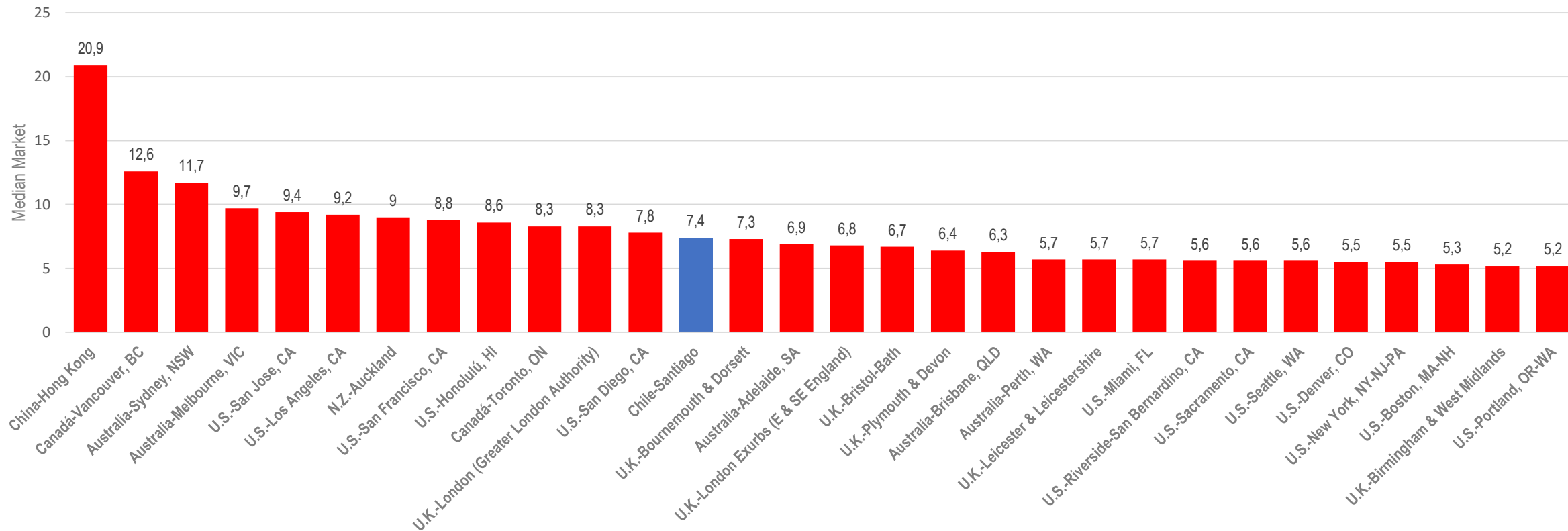
Santiago obtiene un índice de **7,4**. Se encuentra entre las ciudades donde la vivienda es **severamente no alcanzable**.



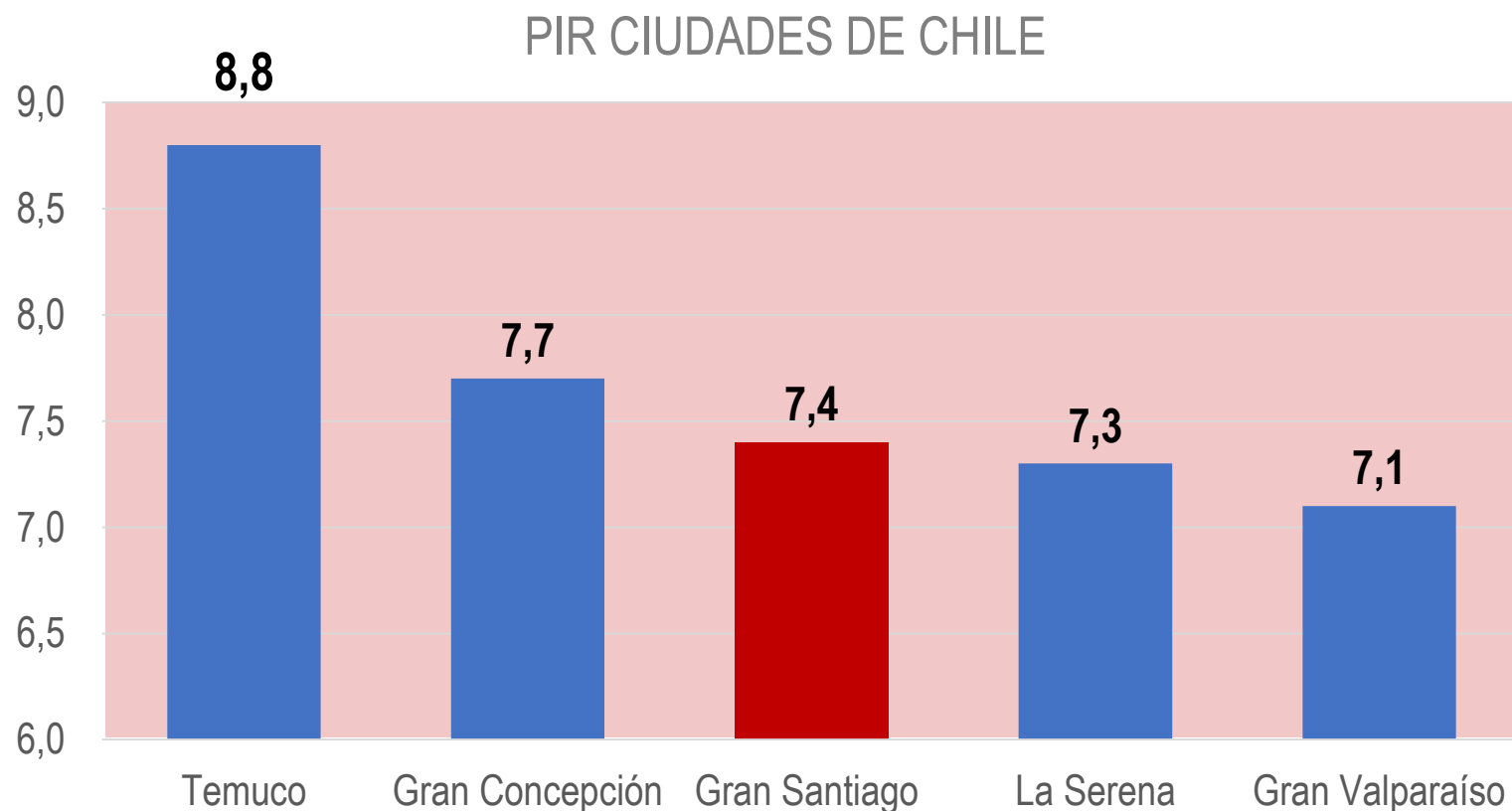
# ¿Y EL DE SANTIAGO VS. OTRAS CIUDADES DEL MUNDO?

(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**

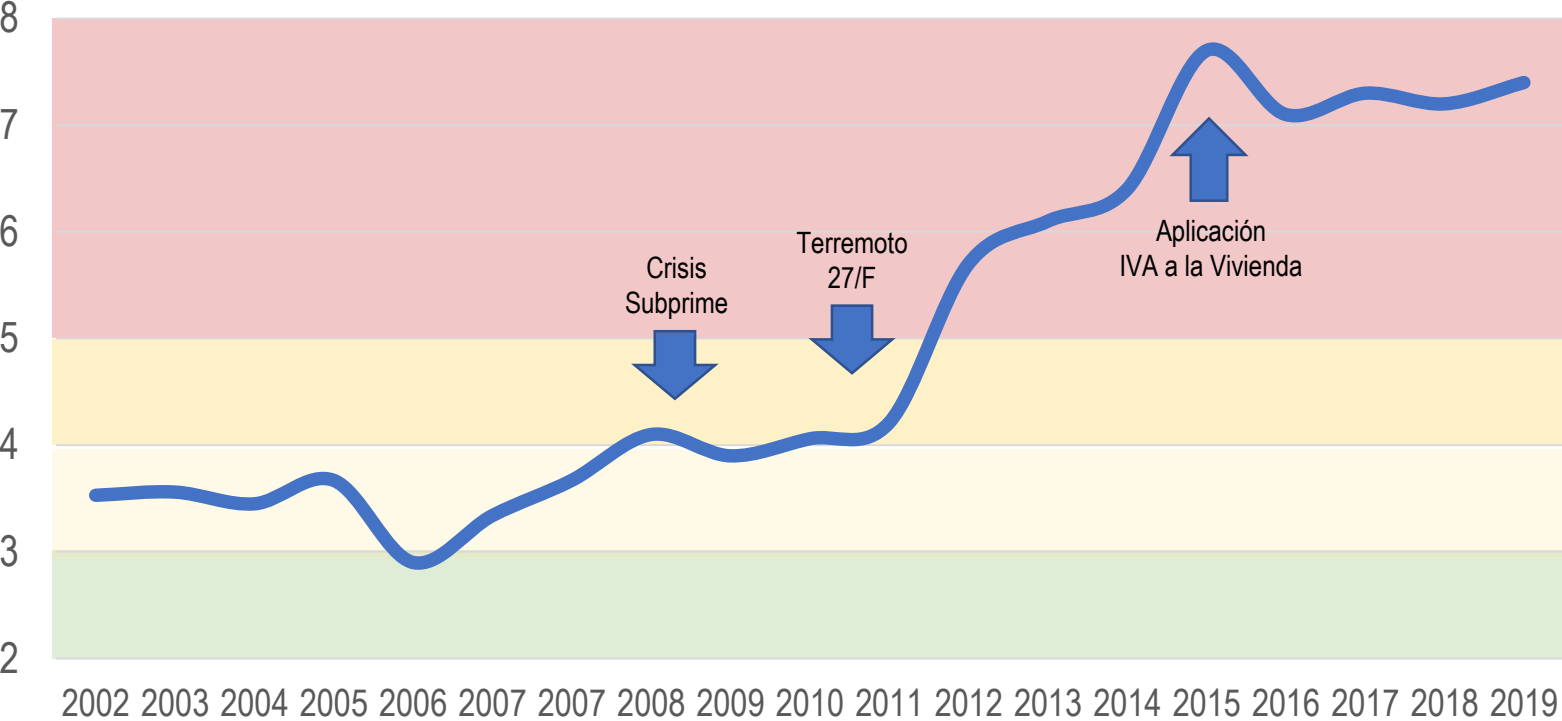


Nuestras principales ciudades también presentan elevados índices de acceso a la vivienda, la que también se ubica en el rango de “severamente no alcanzable”.



# Y QUE SE HA IDO PROFUNDIZANDO CON EL TIEMPO

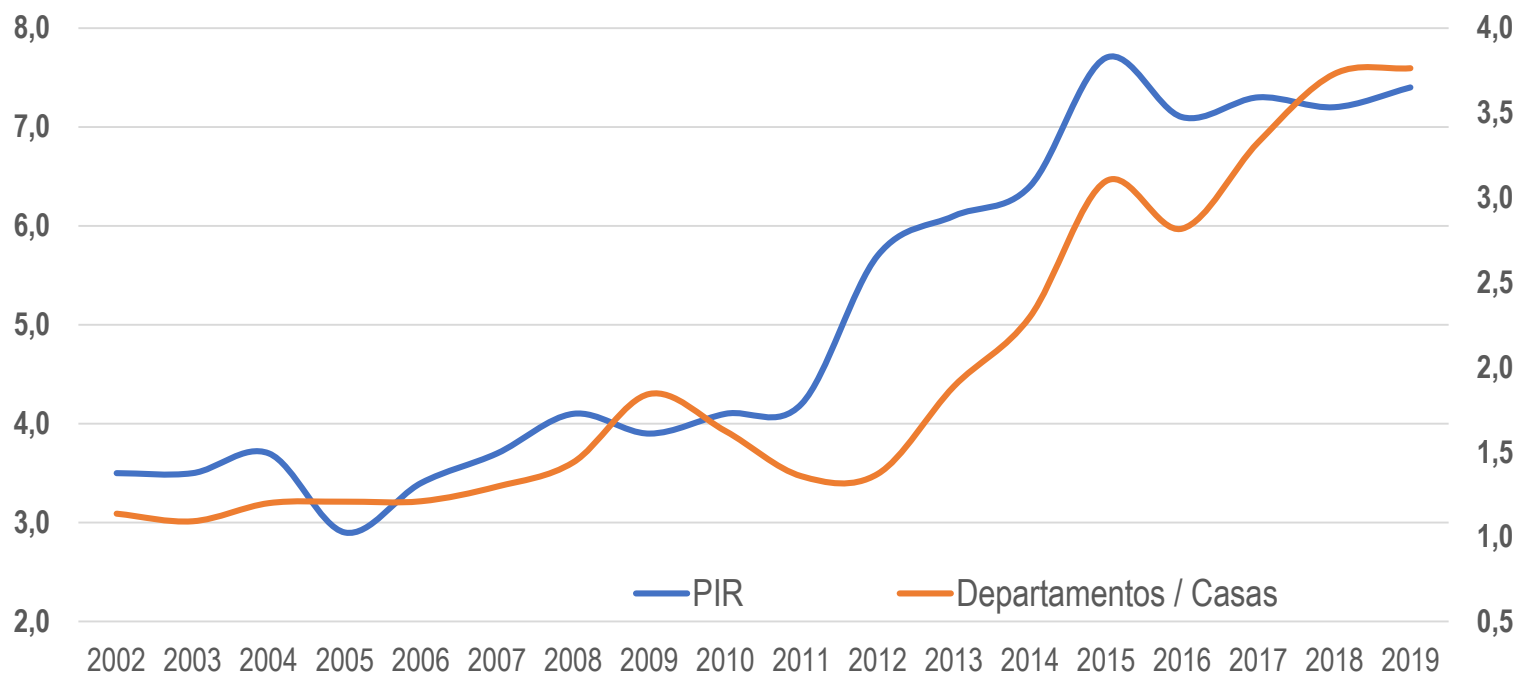
## EVOLUCIÓN PIR GRAN SANTIAGO



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

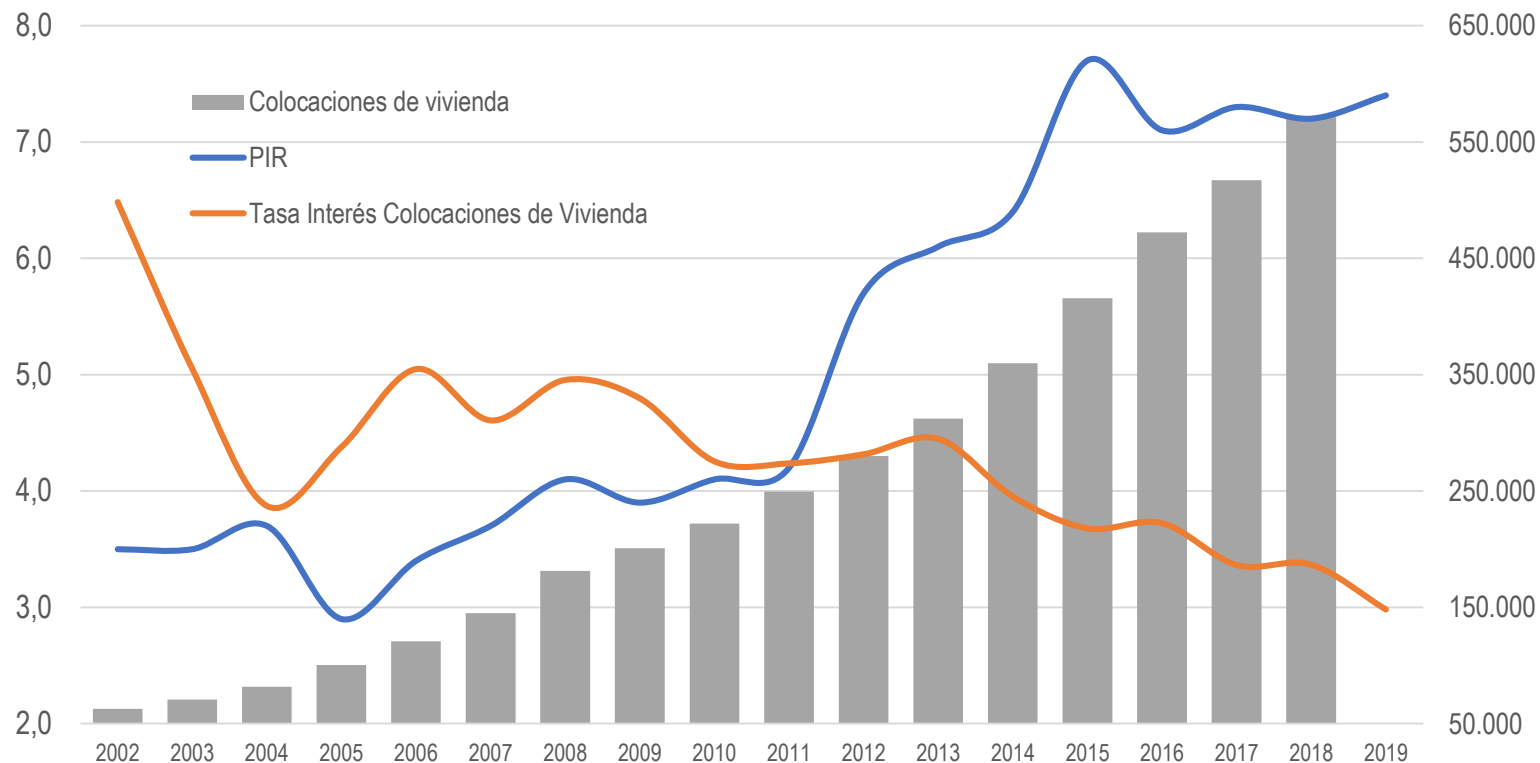
PIR Y RAZON DEMANDA DE DEPARTAMENTOS VS CASAS



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

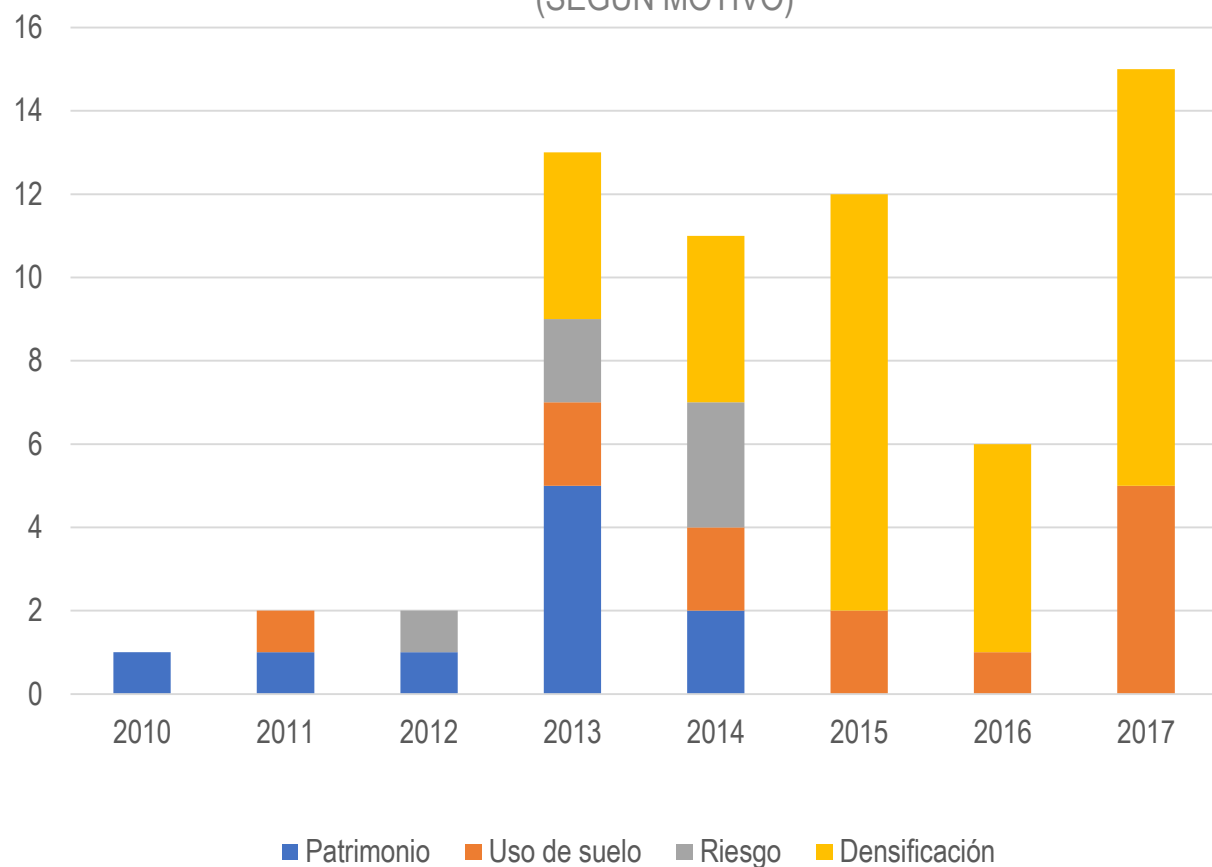
## PIR Y COLOCACIONES VIVIENDA



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

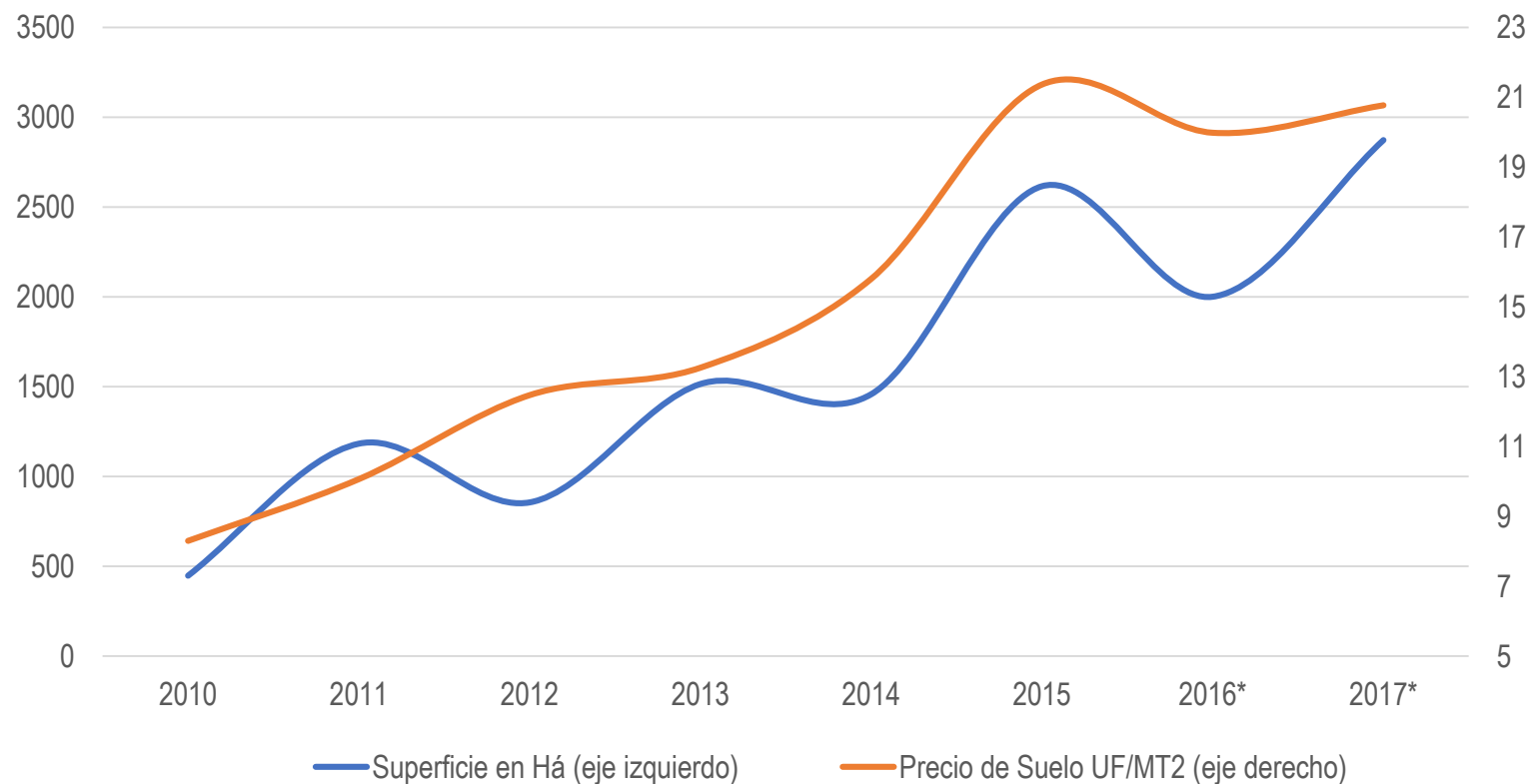
# Y EL AUMENTO DE LOS CONGELAMIENTOS DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN

NÚMERO DE CONGELAMIENTOS DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN  
(SEGÚN MOTIVO)



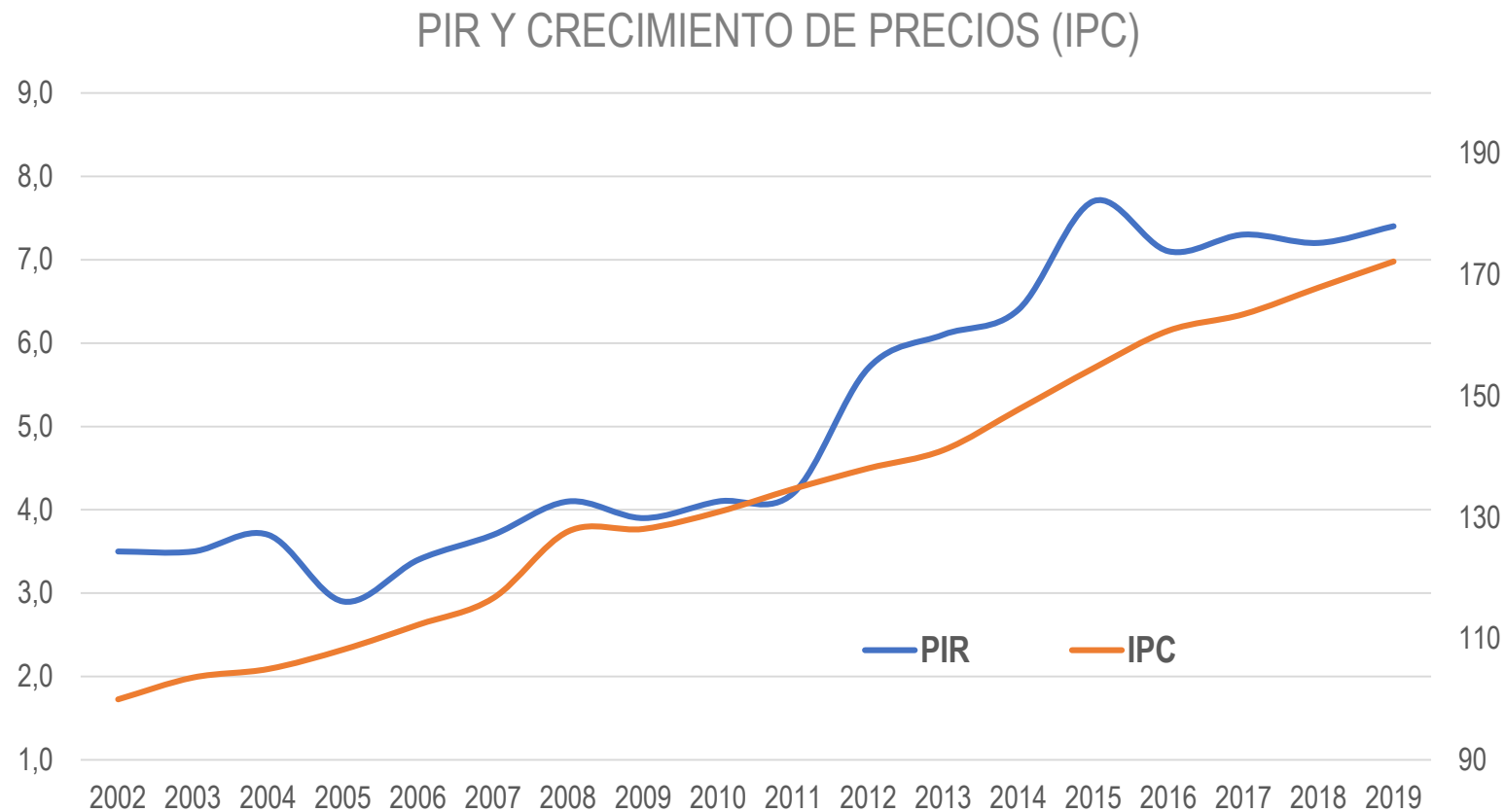
# LO QUE HA ELEVADO EL PRECIO DEL SUELO URBANO NORMADO PARA DENSIFICACIÓN

## 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.

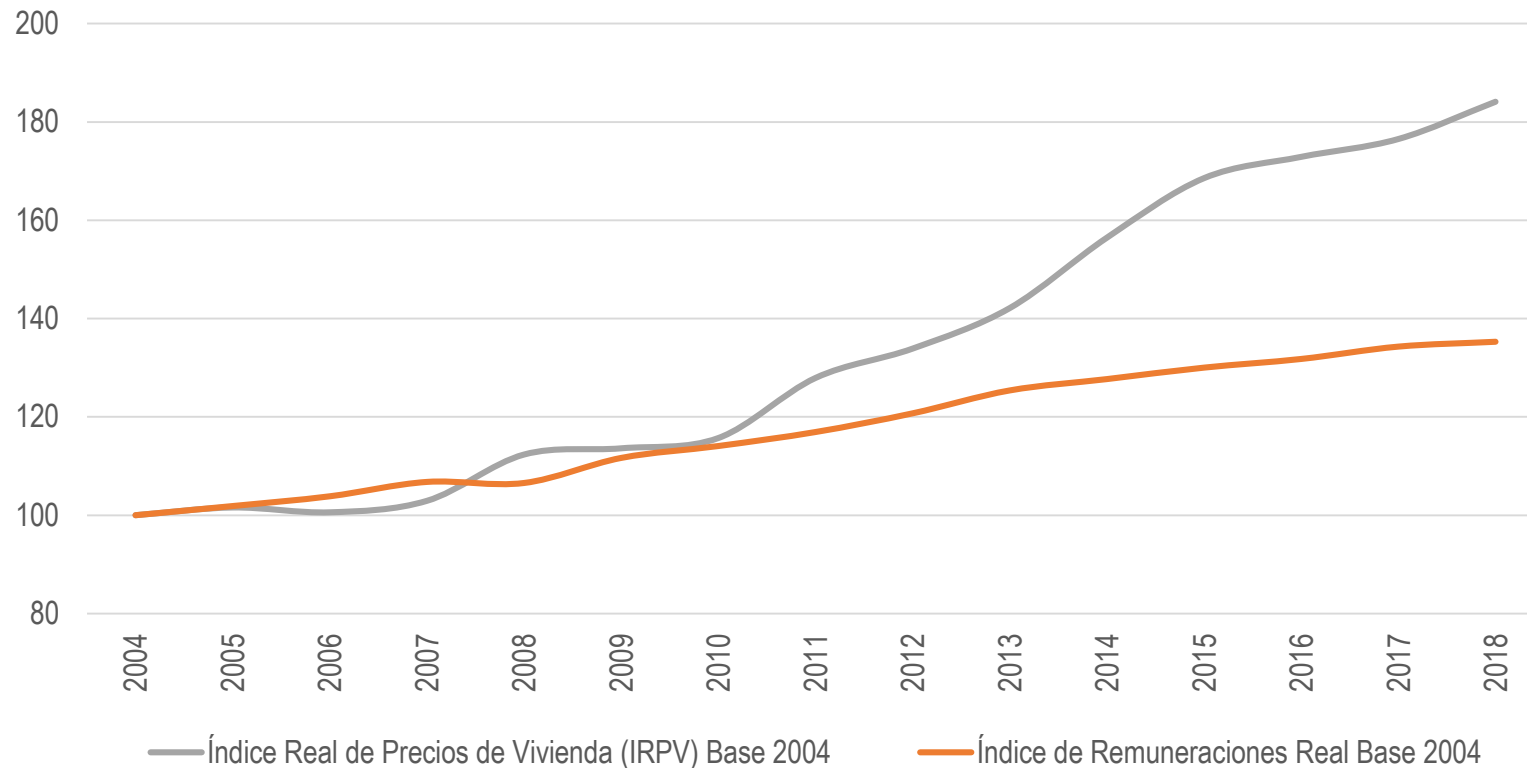
# DESACOPLANDO EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS DE LA DINÁMICA DE PRECIOS DEL RESTO DE LA ECONOMÍA



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

PRECIO DE VIVIENDA EN RELACIÓN A REMUNERACIONES REALES



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

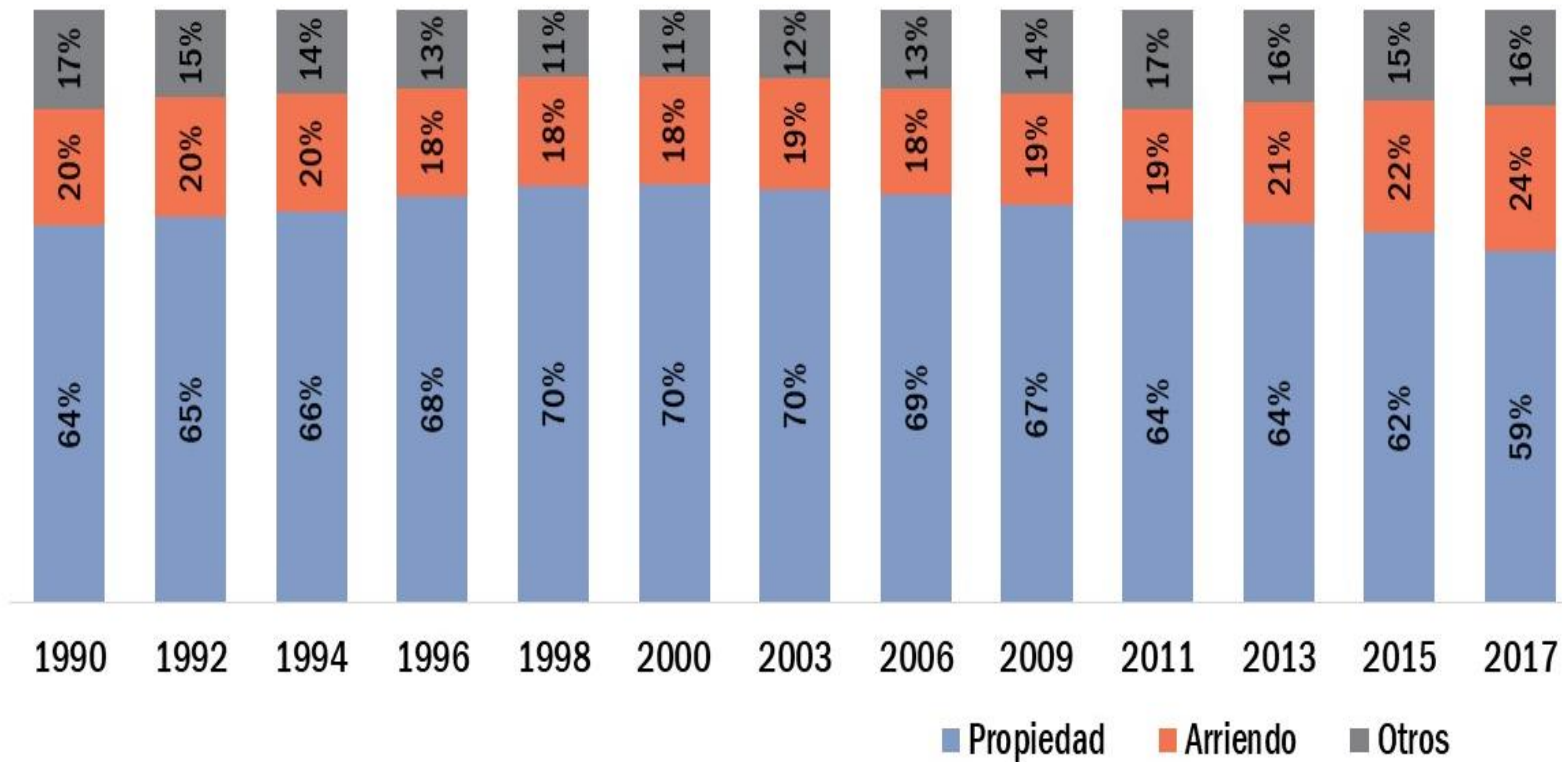


## 40.541

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

# MENOS PROPIETARIOS Y **MÁS ARRENDATARIOS**

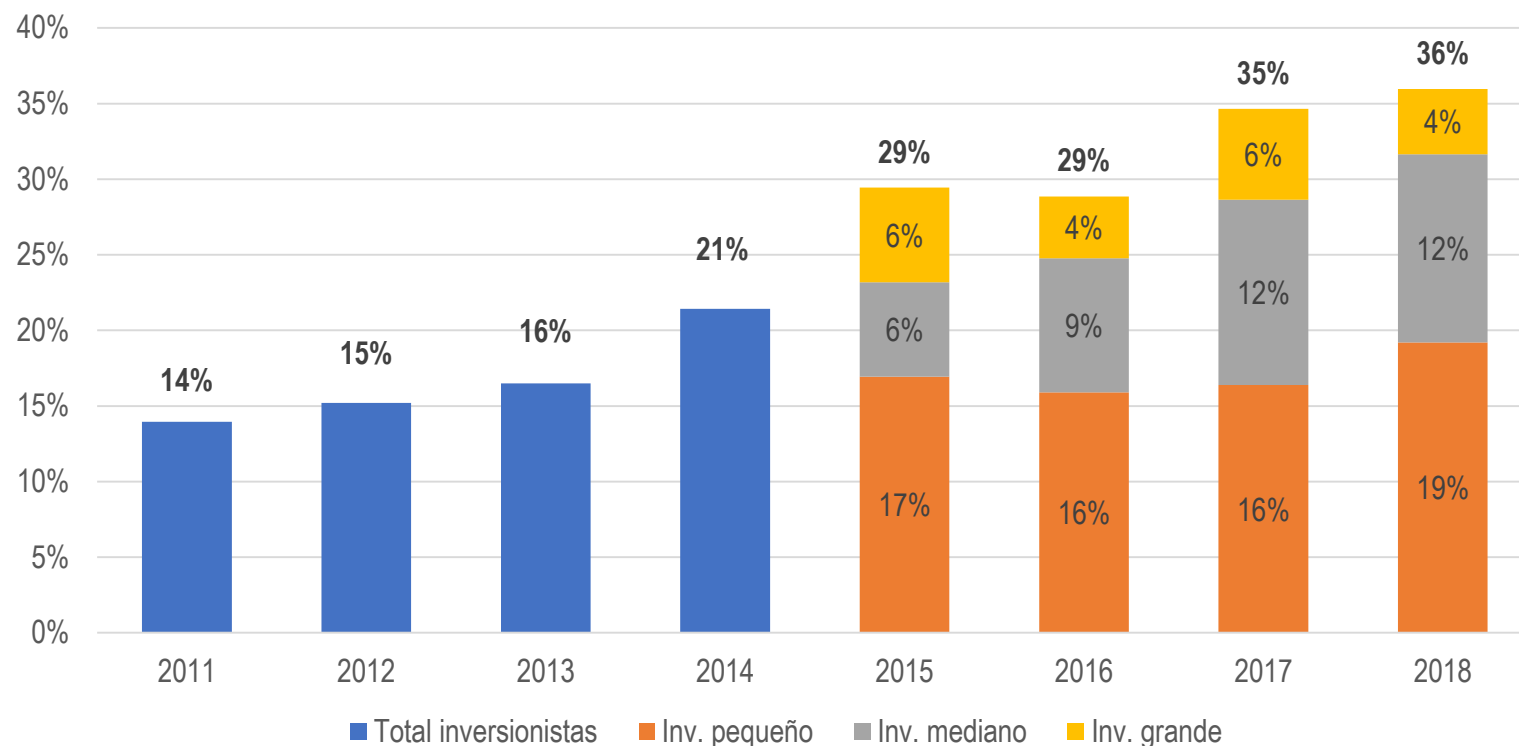
## SITUACIÓN DE LA VIVIENDA QUE OCUPA



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**

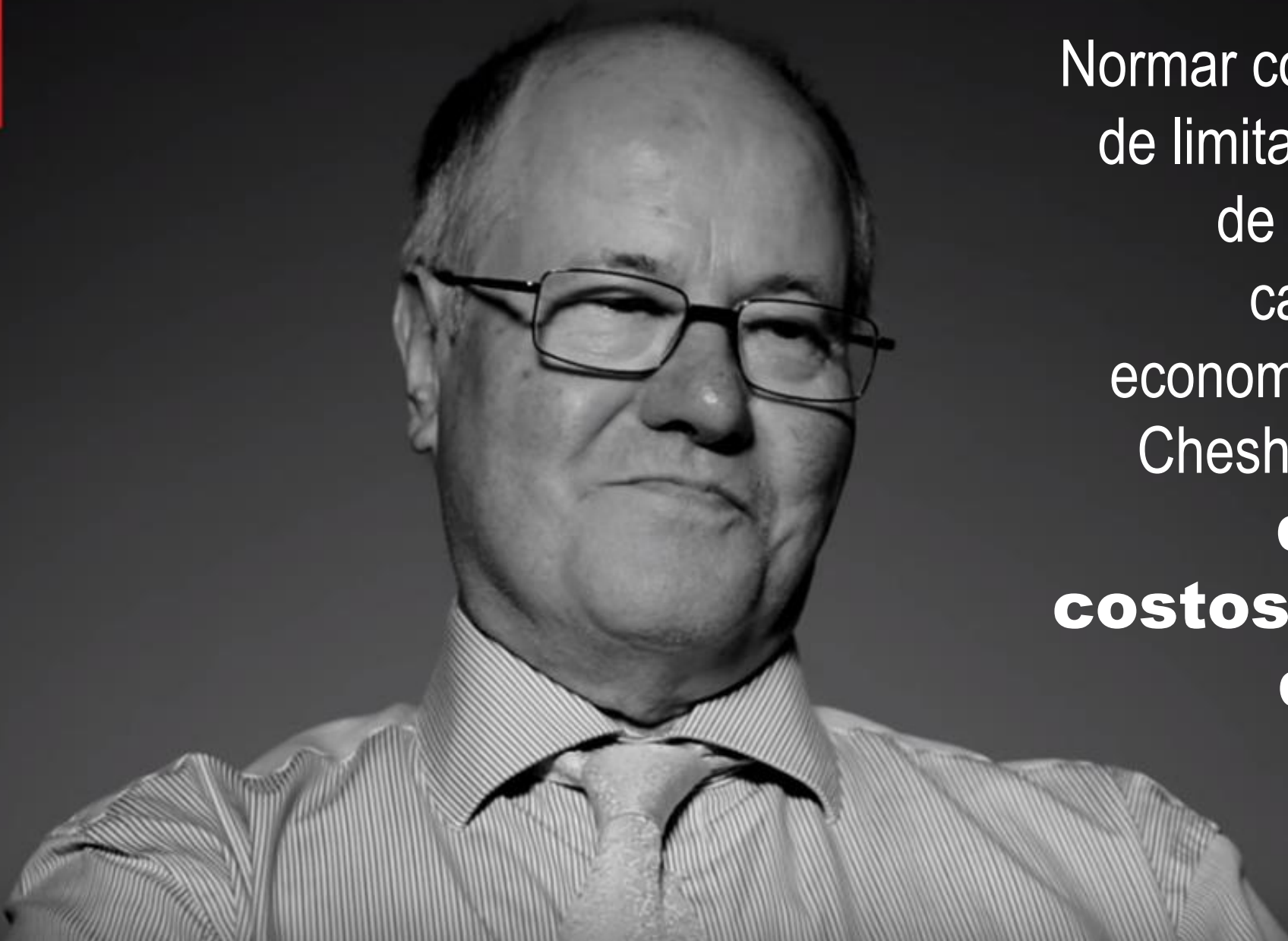
## PRESENCIA DE INVERSIONISTAS EN COMPRA DE VIVIENDAS



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**

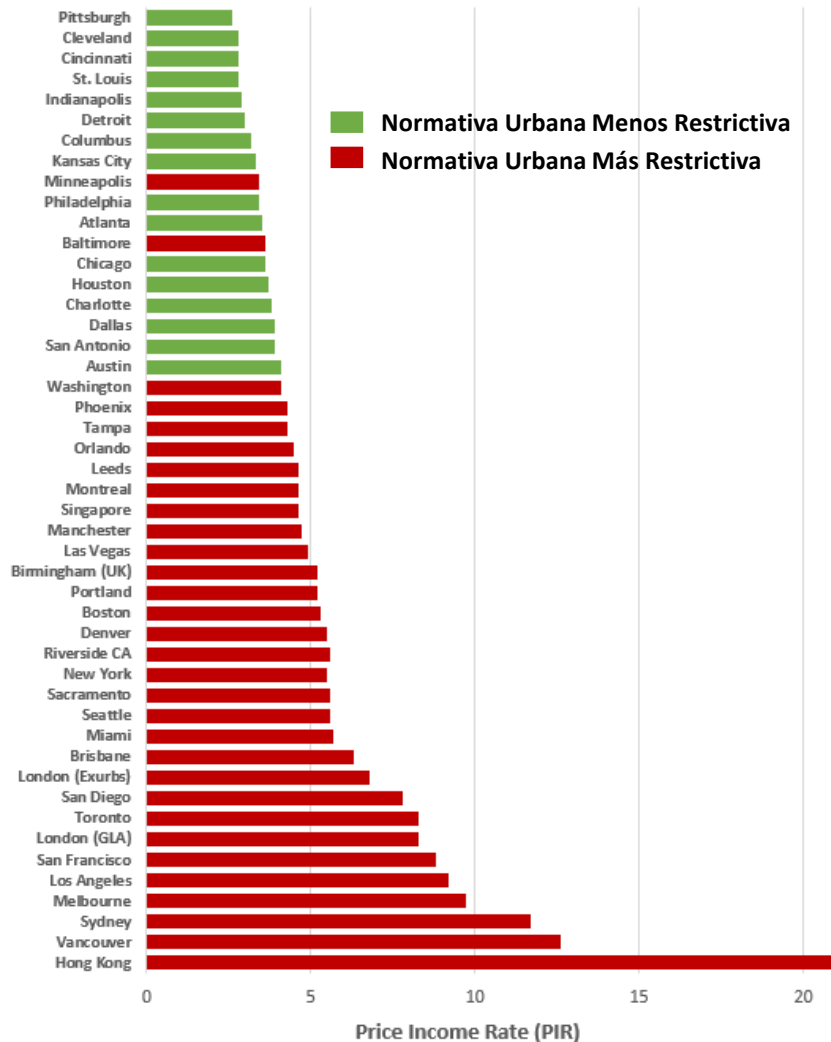
## **UNA INTERPRETACIÓN**



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

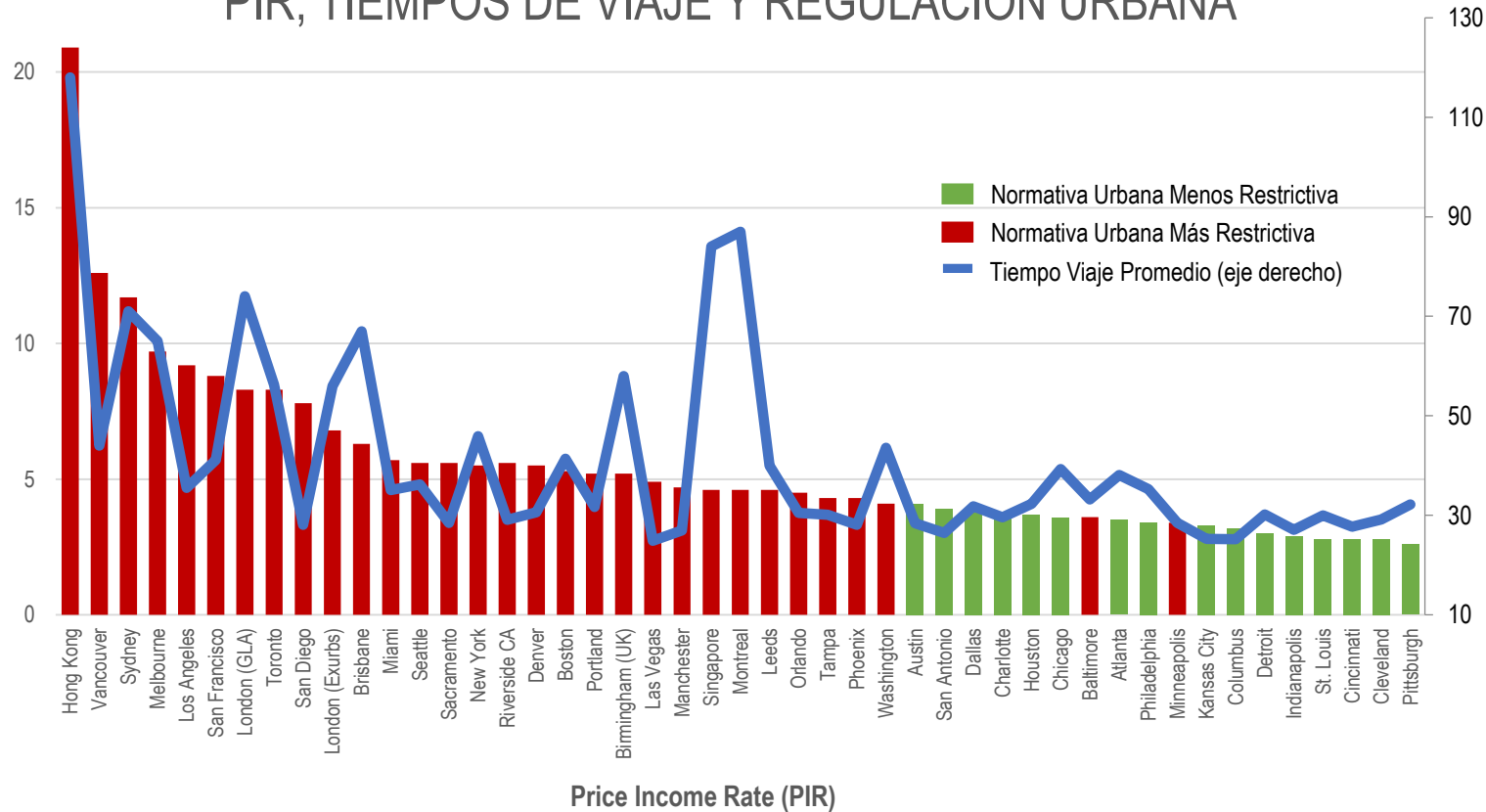


Todas las ciudades donde las viviendas han llegado a ser “severamente no alcanzables” han experimentado **“normativas de contención urbana”**.

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