

En el último tiempo, la alta demanda de vivienda urbana en Santiago ha resultado en un incremento en la construcción en altura. Esta densificación ha afectado con más fuerza a las comunas pericentrales. Pero paradójicamente, pese a haber más oferta, el precio de las unidades sigue aumentando. Frente a esto, en ARQ nos preguntamos, ¿cómo se explican estas alzas? ¿Se originan en la especulación?

The strong demand for urban housing in Santiago has resulted in a recent increase in high-rise buildings. Such densification has mainly affected the districts surrounding central areas of the city. However, paradoxically, the increase in supply has not kept the price of the units from continuing to rise. In the light of such phenomenon, in ARQ we ask, how can such an increase in price be explained? Does it come from speculation?

Keywords
Speculation
City
Development
Planning
Debate

Precio de las viviendas: un llamado a la acción

Housing prices: a call
to action

JAVIER HURTADO C.

Gerente de Estudios
Cámara Chilena de la Construcción,
Santiago, Chile

El precio de las viviendas ha aumentado significativamente en la última década. Por lo mismo, estas se están convirtiendo en un bien cada vez más inalcanzable no sólo para los sectores vulnerables, sino también para personas y familias de grupos emergentes y de clase media. De ahí que desde hace un tiempo se sostenga que estamos acercándonos a pasos agigantados a una crisis de acceso a la vivienda y, por extensión, a una crisis social de la mayor trascendencia. En este contexto, es pertinente preguntarse qué hay detrás de este fenómeno. ¿Movimientos especulativos que han derivado en una burbuja inmobiliaria? ¿Una respuesta consistente con ciertas dinámicas económicas y sociales? Me inclino por esta segunda explicación, pues existen múltiples factores que permiten fundamentarla seriamente.

Por un lado, la demanda por viviendas se ha mantenido robusta. Sin ir más lejos, en el primer trimestre de 2019 las ventas inmobiliarias alcanzaron cifras que superaron tanto los niveles registrados en igual período del año pasado como el promedio histórico. Las bajas tasas de interés de los créditos hipotecarios explican en buena medida este comportamiento, en particular porque han alentado una fuerte adquisición de viviendas para arriendo. Cabe destacar que tal demanda no se da en forma homogénea dentro del territorio urbano, sino que se concentra preferentemente en comunas consolidadas que ofrecen buenas condiciones en cuanto a movilidad, equipamiento y servicios. El mejor ejemplo es el atractivo que genera vivir en las cercanías de las estaciones de Metro en la Región Metropolitana.

Hasta aquí, todo bien. El problema surge con las respuestas (o la falta de ellas, para ser más precisos) que ofrecen las políticas públicas ante estos fenómenos. Premunidas de un sistema de planificación urbana obsoleto, nuestras ciudades se desarrollan de manera fragmentada, primando las decisiones locales y comunales por sobre una visión integrada y

Housing prices have significantly gone up over the last decade. Therefore, housing is becoming an increasingly unattainable good not only for vulnerable segments, but also for emerging and middle class people and families. Hence, for some time now it has been argued that we are heading by leaps and bounds to a crisis of housing access and, by extension, to a social crisis of the utmost importance. In this background, it is pertinent to ask what is behind this phenomenon. Have speculative movements led to a real estate bubble? Or is it a reaction consistent with certain economic and social dynamics? I am inclined to the latter as there are multiple reasons that can seriously back it.

On the one hand, the demand for housing has remained strong. Without going any further, in the first quarter of the current year real estate sales reached figures that exceeded both the ones recorded for the same period last year as well as the historical average. The low interest rates in mortgage loans largely explain this behavior, especially as they have encouraged a large number of housing acquisitions for rent. It should be noted that such demand does not follow a homogeneous distribution throughout the urban territory, but instead is rather concentrated in well-established neighborhoods that offer good features in terms of mobility, facilities, and services. The best example is the desire of living in the proximity of subway stations in the Metropolitan Area.

So far so good. The problem comes with the answers – or lack of answers, to be more accurate – that public policies offer to these phenomena. Equipped with an obsolete urban planning system, our cities are developed in a fragmented manner, prioritizing local decisions over an integrated view and objectives that are widely valued, such as the quest for greater social integration

Continúa en /
Continues in:
p. 149

ródos que involucran especulación o alzas de precios no justificadas por las variables que determinan los precios. Es decir, cuando los inversionistas tienen la expectativa de que los precios de venta serán más altos en el corto plazo (antes de que vuelvan a su valor real). Una explicación simplista de las burbujas señala que cuando hay alta demanda habitacional y buen acceso a créditos hipotecarios, muchas personas adquieren viviendas para luego venderlas a un mejor precio. La recesión que sufrió Estados Unidos entre 2007 y 2009 se explicó como el resultado de una burbuja inmobiliaria, aunque el problema allí no sólo fue el acceso masivo a créditos, sino también la aparición de una serie de nuevos (e ‘innovadores’) instrumentos financieros. En Chile, pese a no tener tal variedad ni sofisticación de instrumentos, en 2012 y 2013 ocurrieron eventos parecidos a los de EE.UU. Muchos bancos empezaron a dar créditos por más del 75% u 80% del valor de los inmuebles (llegando en algunos casos al 100%, es decir, sin pie) y permitieron a los compradores tener dividendos por más del 25% de sus ingresos. Al mismo tiempo, muchos compradores empezaron a tomar más de un crédito hipotecario a la vez (gracias a la falta de actualización del sistema bancario) y el Estado siguió inyectando subsidios. Ante esto, el Banco Central solicitó a los bancos endurecer los requisitos para obtener créditos (a pesar de las bajas tasas de interés), lo que hizo crecer el sector de arriendo, cubriendo así los departamentos comprados por inversionistas.

Este año, el Banco Central ha alertado sobre el aumento de personas que compran viviendas para arriendo a través de créditos hipotecarios, sobre todo aquellos de ingresos medios. Sin embargo, descarta la presencia de una burbuja, ya que las fuertes alzas se han moderado. En estricto rigor, entonces, no se puede decir que estamos ante una burbuja inmobiliaria. Pero uno de los peores errores en las ciencias sociales es tratar los fenómenos como objetos o entidades monolíticas que cambian de blanco a negro. Muchos de los procesos que constituyen el fenómeno de las burbujas inmobiliarias han estado presentes. El mismo Banco Central ha señalado que se deben monitorear los precios del sector inmobiliario, ya que estos subieron a tasas superiores a las históricas, lo cual representa un peligro de burbuja. En la misma línea, estudios recientes señalan que ha habido importantes indicios de elementos especulativos en las alzas de precios de la última década. Así, tanto desde los indicadores económicos como de las prácticas institucionales hay elementos de preocupación. Ningún desarrollador ha quebrado por efecto de alguna burbuja inmobiliaria en Chile hasta ahora, pero los compradores y arrendatarios han sufrido con las constantes alzas de precios y las dificultades que esto representa para el acceso a un bien de primera necesidad. **ARQ**

or involving price increases that cannot be justified by the variables that determine prices. That is, when investors expect sale prices to be higher in the short term (i.e., before they return to their real value). A simplistic explanation of bubbles indicates that when housing demand is high and access to mortgage loans is easy, many people purchase houses to sell them later at a better price. The recession period experienced by the United States between 2007 and 2009 was explained as the outcome of a real estate bubble, although the issue was not only the massive access to credit loans, but also the emergence of a series of new (and ‘innovative’) financial instruments. In Chile, despite not having as varied or sophisticated financial instruments, events similar to those in the United States happened during 2012 and 2013. Several banks began offering credit loans for over 75% or 80% of the real estate value (reaching in some cases at 100%, which implies that there was no initial downpayment) and allowed them to take dividends for over 25% of their income. At the same time, many purchasers began taking more than one mortgage at a time (thanks to a lack of updating of the banking system) while the State continued to inject subsidies. Therefore, the Central Bank asked the banks to tighten the requirements needed to get a loan (despite the low interest rates), which made the renting sector grow, covering thus the apartments purchased by investors.

This year, the Central Bank has warned about the increase in people buying homes for rent through mortgage loans, especially those with medium incomes. However, it rules out the existence of a bubble, since strong increases have moderated. Strictly speaking, thus, it cannot be said that we are facing a real estate bubble. But one of the worst mistakes in the social sciences is to treat phenomena as monolithic objects or entities that switch from white to black. Many of the processes that found the phenomenon of real estate bubbles have been present. The Central Bank itself has indicated that prices in the real estate sector should be monitored, since they rose at rates higher than the historical ones – representing a bubble hazard. Moreover, recent studies indicate that there have been important signs of speculative elements in price escalations over the last decade. Thus, both in economic indicators as in institutional practices there are elements of concern. No developer has ever gone bankrupt due to the effect of any real estate bubble in Chile up till now, but both purchasers and housing tenants have suffered with the continuous rises in prices and the difficulties that this represents for the access to a vital good. **ARQ**

Javier Ruiz-Tagle

<jaruiz-tagle@uc.cl>

Profesor asistente del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (IEUT) e investigador asociado del Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (CEDEUS) de la Pontificia Universidad Católica de Chile. PhD en Planificación y Políticas Urbanas por la Universidad de Illinois en Chicago (2014).

Assistant professor at the Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (IEUT) and associate researcher at the Centro de Desarrollo Urbano Sustentable [Center for Sustainable Urban Development] (CEDEUS), Pontificia Universidad Católica de Chile. PhD in Urban Planning and Policies, University of Illinois at Chicago (2014).

objetivos que se suponen ampliamente valorados, como es la búsqueda de mayor integración social en el territorio. El resultado es una sistemática y significativa reducción de las densidades en muchas comunas, sobre todo en aquellas con mayor demanda habitacional, incluso más allá de lo que establecen sus respectivos planes reguladores.

Así, las crecientes limitaciones de suelo para viviendas han provocado que su precio se multiplique en distintas ciudades del país. Es más, en el caso de las comunas pericentrales del Gran Santiago – como Recoleta, Quinta Normal, San Miguel, Ñuñoa y La Reina – dicho aumento supera el 150 % en la última década. Y dado que el suelo es, por lejos, el insumo con mayor incidencia en la estructura de costos de los proyectos habitacionales, el precio de las viviendas se ha elevado progresivamente hasta los niveles observados en la actualidad. De hecho, un reciente estudio del Banco Central muestra que el incremento del precio del suelo en las principales ciudades del país explica entre el 50 % y el 60 % del aumento del precio de las viviendas. A lo anterior hay que agregar que los costos de construcción también se han visto presionados al alza por la incerteza jurídica que afecta a los permisos de edificación, así como por fenómenos relativos a costos de remuneraciones y de materiales.

De esta forma, hoy el 56 % de los hogares ya no está en condiciones de acceder a un crédito hipotecario para financiar lo que podríamos llamar una ‘vivienda promedio’, con precio de venta en torno a las 2.600 UF. Como consecuencia, tanto la demanda como la oferta se han movido hacia viviendas de mayor valor, dejando a su paso un aumento significativo del déficit habitacional y, en particular, de familias allegadas, que ni siquiera están en condiciones de pagar un arriendo en los lugares en los que han decidido vivir.

En resumen, el aumento del precio de las viviendas responde casi exclusivamente a la suma de elementos económicos y de gestión del territorio, siendo estos últimos los más relevantes en la dinámica de precios de los últimos años. Una dinámica que, seamos claros, no se va a revertir si, como hasta ahora, sigue aumentando la demanda por viviendas y restringiéndose su oferta. Ante esta realidad, los actores que podemos tener algún grado de incidencia en el debate sobre la política urbana tenemos dos posibilidades: o seguimos enfrascados en un juego de suma cero en que cada uno busca imponer su propia visión o trabajamos en conjunto con autoridades y la sociedad civil para dar una solución de fondo y de largo plazo.

Como se ve, el desafío más urgente es dar vida a un nuevo sistema de planificación, de modo de consensuar estrategias sostenibles de desarrollo urbano que concilien miradas, intereses y anhelos diversos, y que abran las puertas de las ciudades a las actuales y futuras generaciones. **ARQ**

throughout the territory. The result is a systematic and significant reduction in many districts’ densities, especially those with larger housing demand, even beyond what their own regulatory plans establish.

Thus, the growing limitation of land available for the construction of houses has caused its price to multiply in different cities along the country. Moreover, in the case of the semi-central districts of Santiago Metropolitan Area – such as Recoleta, Quinta Normal, San Miguel, Ñuñoa, and La Reina – this increase exceeds the 150 % over the last decade. And given that land is by far the input with the greatest impact on the cost of housing projects, the price of housing has gradually risen to the levels currently observed. In fact, a recent study by the Central Bank shows that the increase in the price of land in the main cities of the country explains between 50 % and 60 % of the increase in the price of housing. To this, it must be added that construction costs have also been thriven by the legal uncertainty affecting building permits, as well as by phenomena related to compensation and materials costs.

Thus, today 56 % of households are no longer able to access a mortgage loan to finance what we might call the ‘average home,’ with a price about 2,600 UF [100,000 USD]. As a result, both demand and supply in housing have moved towards higher prices, leaving in their wake a significant increase in the housing deficit and, in particular, among *allegados* [extended families living together], who are not in a position to pay the rent in those places where they have decided to live in.

Summing up, the increase in housing prices answers almost exclusively to the addition of economic elements and territorial management, being the latter the most relevant in the price dynamics of recent years. A dynamic that, let’s be clear, will not be reversed if the demand for housing continues to grow and its supply is restricted – as has been happening until now. Faced with this reality, us the agents that could have a certain degree of incidence within the urban policy debate have two possibilities: either we continue to being engaged in a zero-sum game where each one seeks to impose its own view, or we work together with the authorities and the civil society to provide a substantive and long-term solution.

As evidenced, the most urgent challenge is to foster to a new planning system, in order to reach consensus on sustainable urban development strategies that reconcile different views, interests, and desires, and open the doors of cities to current and future generations. **ARQ**

Javier Hurtado Cicarelli

<jhurtado@cchc.cl>

Ingeniero civil industrial, Pontificia Universidad Católica de Chile. Master of Science en Ingeniería, Universidad de Stanford, California. Gerente de estudios de la Cámara Chilena de la Construcción desde el año 2006 y miembro del Consejo Consultivo del Instituto Libertad y Desarrollo.

Industrial Engineer, Pontificia Universidad Católica de Chile. Master of Science in Engineering, Stanford University, California. Research Manager at the Chilean Construction Chamber since 2006 and member of the Advisory Board at the Instituto Libertad y Desarrollo.