

Puntos de Referencia

EDICIÓN DIGITAL
N° 493 noviembre 2018

MR

Viviendas sociales: ¿por qué no en mi patio trasero?

Jonathan Orrego / Slaven Razmilic

Resumen

Gran revuelo ha generado el rechazo de algunos vecinos de Las Condes a la construcción de viviendas sociales en la Rotonda Atenas, toda vez que temen que esto afecte negativamente el precio de sus propiedades. En general, la literatura consultada no avala esta aprensión y los datos para Santiago tampoco. ¿Significa esto que no tiene incidencia, que da lo mismo? En estricto rigor, no lo sabemos. La invitación, entonces, es a dejar de lado los prejuicios y concentrarnos en lo que sí sabemos y pensar en cómo recabar la información faltante.

Vamos por partes. La literatura empírica muestra resultados mixtos, aunque predominan los casos en que no se encuentra un vínculo. Sobre esto no hay mucho para Chile, donde la investigación se ha concentrado en los efectos sobre el precio de viviendas de la construcción de equipamientos o infraestructura de transporte. Respecto de viviendas sociales, la literatura tiende a centrarse en aspectos cualitativos. Lo anterior responde, en parte, a la escasez de información suficiente y accesible como para estimar eventuales efectos en plusvalía.

Además, no conocemos casos en Santiago donde se hayan insertado viviendas subsidiadas en barrios acomodados, por lo que no podemos inferir causalidad. Lo ideal es tener el escenario previo y el posterior, junto a grupos de control para evaluar impacto. En efecto, las áreas donde conviven viviendas sociales con desarrollos de ingreso alto son casos muy antiguos (Las Condes o Lo Barnechea) o áreas donde la vivienda subsidiada estaba desde antes (Peñalolén y Huechuraba).

Con todo, son algunos de estos contextos de cercanía los que aprovechamos para revisar la evolución de los precios de venta en áreas adyacentes pero de distinto perfil socioeconómico, en las comunas de La Florida, Las Condes y Peñalolén. Si bien el análisis no permite descartar por completo que la cercanía con proyectos sociales tenga efecto sobre la plusvalía de viviendas de mayor estándar, lo cierto es que, al menos a nivel de tendencias de crecimiento, su presencia no parece tener incidencia, ni en una dirección ni en la otra. En los tres casos encontramos que las zonas adyacentes crecen menos, igual o mucho más, que otras zonas similares pero no colindantes a los conjuntos.

Un análisis de este tipo no zanja la discusión, pero sí ofrece un contrargumento frente al prejuicio instalado de que la construcción de viviendas sociales reduce el precio de las propiedades circundantes. Junto con ello, es una invitación a profundizar en el análisis. Para esto será imprescindible que el Estado saque partido a los datos que ya dispone o bien que facilite su acceso a entidades externas que puedan contribuir al debate.

Jonathan Orrego. Jefe de Estudios TOCTOC.com.

Slaven Razmilic. Investigador Centro de Estudios Públicos.

1. Introducción

Mucho se ha hablado respecto de las intenciones de algunos alcaldes por desarrollar conjuntos de viviendas sociales en comunas de ingresos relativamente mayores. El debate más reciente se gatilló a partir de la intención del alcalde de Las Condes de construir una torre de departamentos en la zona de la Rotonda Atenas, pero pocos meses antes el alcalde de Recoleta también proponía un proyecto en esta línea. El revuelo generado, en particular en el caso de Las Condes, se debe al rechazo de los vecinos a la construcción del nuevo conjunto, argumentando que la zona ya estaría saturada y que sus propiedades verían afectados negativamente sus precios. En este ejercicio intentaremos evaluar el segundo de estos argumentos: el eventual efecto negativo sobre la plusvalía de viviendas de alto estándar que, supuestamente, tendría la construcción de viviendas subsidiadas en su entorno.

Como veremos en la segunda sección, la revisión de la literatura empírica no avala dicha aprensión. En general, las evaluaciones entregan resultados mixtos, rara vez concluyentes y muy dependientes del contexto. Asimismo, para un análisis robusto de este eventual efecto, es necesario contar con buenos datos y, más importante aún, con ejemplos nítidos donde se inserten viviendas sociales en zonas de alto valor.

Como se discute en la tercera sección, lamentablemente no contamos con casos de ese tipo que permitan obtener conclusiones más robustas. Las áreas donde se han construido proyectos sociales en comunas de ingreso alto son aquellas donde ya había viviendas de este tipo desde hace mucho tiempo. En la misma Las Condes, y sólo pocas cuadras más al oriente de la eventual torre de la Rotonda Atenas, ya hay varios conjuntos sociales, construidos desde fines de los 60 y con sucesivas nuevas etapas en los 50 años siguientes. Lo mismo en el caso de Lo Bar-

nechea, donde las zonas en torno al río Mapocho han albergado campamentos por décadas, por lo que difícilmente puede argumentarse que el apoyo del municipio y del Minvu a la construcción de viviendas sociales definitivas en esas áreas constituye una inserción sin precedentes.

Al no contar con situaciones ni datos suficientes para documentar casos de “antes y después de” la construcción de conjuntos sociales, en este ejercicio optamos por un enfoque descriptivo que revisa la evolución de los precios por zonas. Para esto, en la cuarta sección acotamos el análisis a tres comunas donde existen zonas colindantes de valores diversos y para las cuales podemos monitorear los precios de transacciones y relevar eventuales diferencias.

Finalmente, la sección 5 incluye las conclusiones que se pueden derivar de este ejercicio y delinea algunos de los desafíos para una agenda de investigación en esta materia.

2. La bibliografía

No han sido pocos los esfuerzos por intentar medir el efecto de determinadas intervenciones urbanas sobre el precio de las viviendas. Particularmente prolífica es la literatura relativa al impacto en el precio de las propiedades que tiene la inversión en infraestructura de transporte público; en particular, la construcción de nuevas líneas de metro. Del mismo modo, se ha intentado medir el efecto de la construcción de proyectos de viviendas sociales, áreas verdes, autopistas, vertederos y, en general, de una larga lista de “bienes” y “males” públicos.

Una estrategia frecuentemente utilizada para esto es la formulación de precios hedónicos propuesta en Rosen (1974), quien, dado el carácter heterogéneo de la vivienda, plantea que el monto total a pagar por ésta puede descomponerse en una

sumatoria de precios implícitos pagados por los distintos atributos adquiridos (superficie, número de dormitorios, baños, calidad de la construcción, antigüedad, calidad del entorno, entre otros). De esta manera puede identificarse el mayor precio asociado a estar cerca de un atributo valioso o lejos de uno que afecte los precios a la baja.

En el caso específico de las viviendas sociales, la literatura empírica se ha abocado a medir no sólo el efecto de su construcción en el precio de las propiedades vecinas, sino que también su incidencia en tasas de criminalidad y diversidad socioeconómica de los barrios en que se localizan los proyectos.

Algunos autores han hecho el esfuerzo de evaluar y sintetizar los resultados de los múltiples estudios realizados en Estados Unidos en las últimas décadas. De las revisiones de Freeman & Botein (2002), Nguyen (2005) y Ellen (2008), se desprende que no es posible concluir que la inclusión de proyectos sociales tenga efectos negativos en el precio de las propiedades circundantes. Los resultados son mixtos (efectos en distintas direcciones) o no significativos, generalmente pequeños y muy dependientes del contexto específico en que se insertan y de la tipología y escala de los proyectos. Algo similar ocurre en cuanto a la criminalidad, respecto de la cual no se encuentra evidencia concluyente de si aumenta o no debido a la inserción de estos proyectos. Los autores también coinciden en la necesidad de perfeccionar los análisis, ampliar el número de observaciones/casos y controlar adecuadamente por los contextos específicos y otros elementos que pueden estar incidiendo en las relaciones encontradas o en la dificultad para identificarlas.

La revisión de Dillman et al. (2017) repasa una serie de estudios más recientes realizados en ciudades norteamericanas y en los que se miden los efectos de la inclusión de proyectos de renta residencial subsidiada (*Low Income Housing Tax Credits*). Su

conclusión, nuevamente, es que el contexto importa y que sigue pendiente el poder medir adecuadamente el impacto diferenciado de las distintas tipologías de proyectos. Hay indicios de que una menor escala, la mayor diversidad socioeconómica entre las familias beneficiadas, un mejor diseño y una buena mantención reducen eventuales impactos negativos, pero se requiere más análisis y mejor información para evaluar adecuadamente dichos efectos. Con todo, los estudios revisados en esa reseña tienden a encontrar cambios no significativos o mínimamente negativos en precios de viviendas cercanas a proyectos insertos en barrios de "alta oportunidad" y, en general, detectan efectos positivos cuando la inserción es en barrios de ingresos medios y bajos. En tanto, no se encuentran vínculos con criminalidad en barrios acomodados y sí reducciones cuando la inserción es en barrios críticos.

Si traemos esta discusión al contexto chileno, vemos que buena parte de la literatura empírica en el ámbito de los efectos en precios de viviendas se ha concentrado en medir las consecuencias de la construcción de equipamientos como áreas verdes o infraestructura de transporte. Un aspecto bien estudiado ha sido el efecto de la construcción de líneas de metro sobre el precio de las viviendas en su área de influencia, como Agostini & Palmucci (2008a, 2008b), ATISBA (2014) y Vicuña (2017). En todos estos estudios, el análisis da cuenta de que la incidencia es positiva y muy significativa, sobrepasando el 20% de plusvalía en algunos casos.

En cuanto a la construcción de viviendas sociales en barrios más acomodados o bien respecto de la convivencia en barrios diversos o la predisposición a la integración, la literatura es escasa y tiende a concentrarse en aspectos cualitativos y en estudios de caso, como por ejemplo en Sabatini et al. (2012 y 2013) y Ruiz-Tagle (2015). Lo anterior responde, en parte, a la escasez de información suficiente y

accesible que permita evaluar efectos cuantitativos como los consignados en los estudios internacionales mencionados más arriba.

Junto con ello, se debe tener en cuenta que no son muchos los casos, al menos en Santiago, en los que se observen diferenciales drásticos de precios y estándares de viviendas a pocas cuadras de distancia. Esto es especialmente poco frecuente en la zona oriente, donde los grupos de mayores ingresos se concentran con un alto grado de homogeneidad (Agostini et al. 2016). Y, más aún, las pocas zonas del cono oriente donde hay barrios de vivienda subsidiada corresponden a desarrollos antiguos que se consolidaron en paralelo con el resto de la comuna. Es decir, no hay casos claros en que se hayan insertado viviendas de bajo valor allí donde antes sólo había desarrollos de alto ingreso. Esto último dificulta una evaluación empírica del tipo “antes y después de” que predomina en las estrategias empíricas de la literatura revisada.

Lo anterior es clave si se busca inferir algún grado de causalidad, en particular dado que la decisión de localización de una infraestructura o de un determinado desarrollo inmobiliario es altamente dependiente de las condiciones previas (en particular del valor del suelo en dicha zona). Por lo mismo, si encontrásemos viviendas de bajo precio cerca de usos no deseados (NIMBY o LULU)¹ esto en ningún caso es evidencia suficiente de que estos usos provocaron una disminución de precios. Es más, la localización de infraestructuras no deseadas muy frecuentemente estará allí donde el suelo y las viviendas son más baratas.² Sea cual

¹ Las siglas NIMBY y LULU quieren decir, respectivamente, “Not in my backyard” y “Locally unwanted land uses”.

² En otro orden de cosas, también existe la posibilidad de que la decisión de localización de usos no deseados responda precisamente a la noción de que quienes ocupan viviendas más económicas tendrían menor capacidad de activación o menos probabilidades de interferir efectivamente con la localización del proyecto.

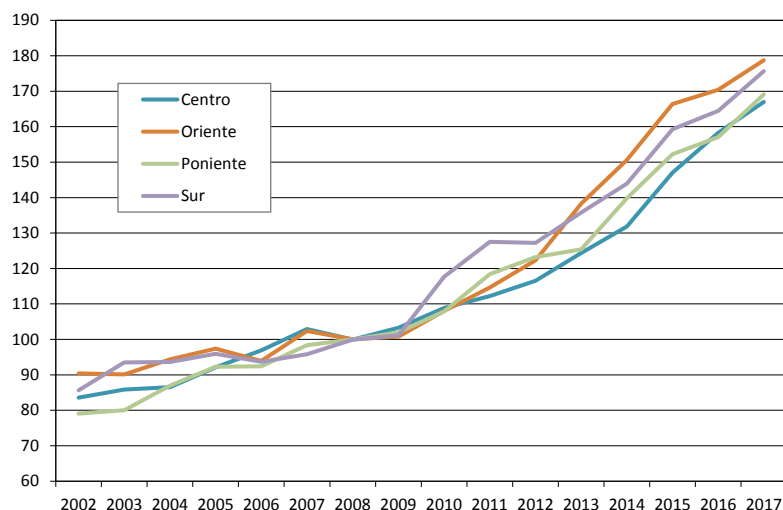
sea el caso, para resolver esto es fundamental contar con información antes y después de la construcción del proyecto cuyo efecto se quiere medir, además de contar también con suficientes observaciones que permitan estimar con certeza un efecto limpio de otras diferencias en los atributos.

3. Los datos y metodología de análisis

Como vimos más arriba, para evaluar con precisión el impacto de la construcción de viviendas sociales o de algún tipo de equipamiento o infraestructura sobre el precio de las viviendas circundantes se requiere tener gran cantidad de datos, idealmente a lo largo del tiempo, de forma de contar con observaciones antes y después de la intervención. Asimismo, considerando que la variable de análisis es el precio, es imprescindible contar con datos de transacciones reales (no sólo precios de oferta) y con una adecuada referencia geográfica para controlar por elementos de entorno y, naturalmente, por la distancia a la intervención bajo análisis.

En Chile, este nivel de detalle sólo es registrado formalmente por los Conservadores de Bienes Raíces (CBR) y, de manera indirecta, también por el Servicio de Impuestos Internos (SII), a través del Formulario 2890 de Declaración sobre Enajenación e Inscripción de Bienes Raíces. Lamentablemente, si bien se trata de información pública y accesible, a ésta sólo se puede acceder de manera individual y no masivamente en formato base de datos, lo que es una condición necesaria para un análisis empírico robusto.

Sin perjuicio de lo anterior, desde 2014 el Banco Central publica un índice de precios de vivienda a partir de información del Formulario 2890 que obtiene del

GRÁFICO 1 Evolución del índice de precios de vivienda del Banco Central en la Región Metropolitana (Base 2008=100)

FUENTE: elaboración propia en base a Banco Central de Chile.

SII a través de un convenio. La metodología desarrollada no da cuenta de localizaciones específicas, sino de macrozonas en la forma de agrupaciones de regiones o comunas (ver detalle en Banco Central, 2014). Naturalmente, un análisis de este tipo no permite evaluar efectos de cercanía, sino evoluciones más generales. Dicha evolución da cuenta del continuo aumento del precio de la vivienda en Santiago y que se ha visto acentuado desde 2010. En el Gráfico 1 se ve cómo, a partir de 2013, es la zona oriente de Santiago donde se observa el mayor crecimiento, la que de todos modos es seguida de cerca por las otras tres áreas definidas por el Banco Central.

Por su parte, en la Tabla 1 vemos el panorama general del país, comparando los niveles promedio en los períodos 2007-2010 y 2016-2017. Destaca aquí que el alto crecimiento en la Región Metropolitana es superado por el de la zona norte (Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta y Atacama) y que en Santiago son las casas del sector oriente las que crecen por sobre el promedio de la zona y de la ciudad.

Ahora bien, estas cifras dan cuenta del contexto general de alza de precios en que se inserta el análisis específico de esta nota. Como ya se dijo, para evaluar eventuales efectos negativos en precios de vivienda derivados de la cercanía con unidades de menor valor se requiere información más desagregada e idealmente georreferenciada.

Para esto, trabajamos con datos del CBR procesados por TOCTOC para el período 2007 a 2018. Los datos disponibles corresponden a todas las transacciones registradas durante este período en la ciudad de Santiago y permiten construir líneas de tendencia de valor por m² construido para distintas zonas

TABLA 1 Variación por períodos del índice de precios de vivienda del Banco Central

Periodo	Chile				Región Metropolitana				Sector Oriente	
	Norte	Centro	Sur	RM	Centro	Poniente	Sur	Oriente	Oriente casas	Oriente deptos.
2007-2010	100,3	105,4	107,7	102,9	103,8	102,1	103,7	102,8	105,0	102,1
2016-2017	172,4	151,7	154,6	170,3	162,6	163,1	170,1	174,6	193,8	167,6
Variación	72%	44%	44%	66%	57%	60%	64%	70%	85%	64%

FUENTE: elaboración propia en base a Banco Central de Chile.

TABLA 2 UF/m² en transacciones de viviendas usadas por comuna

Periodo	La Florida	Las Condes	Peñalolén
2007-2010	18,0	37,0	22,4
2016-2017	31,6	76,6	39,1
Variación	74,9%	106,8%	74,4%

FUENTE: elaboración propia con datos de TOCTOC en base a levantamiento de CBR 2007-2018.

de la capital.³ Específicamente, en este caso optamos por trabajar con tres comunas: La Florida, Las Condes y Peñalolén. La elección se fundamentó en que en ellas existen zonas en que colindan barrios con precios de viviendas sustancialmente diferentes entre sí y para las cuales contamos con un alto volumen de transacciones en el período. Considerando las ventas de viviendas usadas en cada una de estas comunas, la Tabla 2 muestra en todas ellas crecimientos muy significativos de los precios por m², los que también son consistentes con los datos agregados reportados por el Banco Central (Tabla 1).

Dado que no contamos con situaciones en que se hubiesen desarrollado deliberadamente conjuntos de viviendas sociales en áreas donde antes únicamente haya habido viviendas de mayor valor, nuestra estrategia se limitó a observar la evolución de los precios por m² por zonas. El ejercicio se concentró en el análisis de zonas adyacentes (que comparten localización y acceso a infraestructura), en que al menos una de ellas estuviese caracterizada por conjuntos sociales y otras en las que predominasen las viviendas sin subsidio e idealmente de estándares y valores significativamente mayores. Es decir, ver la evolución de precios en barrios vecinos, pero de valores muy diferentes.

³ Dicha información junto a otros antecedentes del bien raíz y del entorno inmediato están disponibles para acceso público en el portal www.toctoc.com sección Tu Barrio.

Para el análisis, cada transacción se georreferencia en una zona homogénea, de manera tal de que cada propiedad se compare con otras similares dentro del área. Para determinar dichas zonas se calculó el valor UF/m² de transacciones a escala

de manzana en toda la ciudad, para luego crear clústeres de manzanas con valores homogéneos. Sobre el clúster se analizó la morfología urbana del sector, constatando que los usos de suelo, la altura de las construcciones y la red vial formaran un sector cohesionado. Finalmente, se compararon las zonas resultantes con las zonas homogéneas del SII para terminar de trazar los bordes, sin embargo las zonas señaladas no coinciden uno a uno con las definidas por el SII.

Para esta nota acotamos el análisis a transacciones de viviendas usadas. Sólo casas en las zonas estudiadas en La Florida y Peñalolén, y casas y departamentos en Las Condes. Para el conjunto de transacciones recogidas se calculó el promedio y la desviación estándar de la UF/m² de cada zona y se descartaron las transacciones a más de dos desviaciones estándar de la media. Asimismo, sólo se trabajó con zonas donde se hubiesen registrado más de 5 transacciones, tanto en el periodo inicial (2007-2010) como en el final (2016-1er semestre de 2018). En total, el ejercicio considera 5.668 operaciones.

Inicialmente se evaluó incluir en el análisis zonas de Huechuraba y Lo Barnechea, pero el bajo número de transacciones en uno o ambos periodos revisados, las grandes diferencias de tipologías entre las áreas consideradas (casas en una, departamentos en otra) e hitos geográficos relevantes (cerros y ríos) no permiten una comparación libre de distorsiones.

4. Los casos de estudio

4.1. La Florida

En el caso de La Florida el análisis se enfocó en los barrios al sur de Walker Martínez y entre las avenidas La Florida y Tobalaba. Se trata de una zona con viviendas de 80 m² en promedio y con precios de venta en torno a las UF 2.700. Sin embargo, como se observa en la Tabla 3, en el área hay bastante dispersión de precios y superficies. Dicha heterogeneidad se debe, precisamente, a que en el área se encuentran las villas La Loma y Jardín Alto (zonas 276 y 284, respectivamente).

Como queda en evidencia en la Tabla 4 y en el Mapa 1, en el período estudiado no se aprecian di-

TABLA 3 La Florida - Precios de transacción y superficie promedio de casas usadas en período 2016-2018

Zonas	Precio promedio UF	Superficie construida promedio m ²
275	2.884,0	75,6
277	3.826,9	103,5
279	3.500,1	87,3
280	2.908,8	73,2
282	3.630,5	96,3
276	916,3	60,0
284	1.988,2	60,0

FUENTE: elaboración propia con datos de TOCTOC en base a levantamiento CBR 2007-2018.

ferencias elocuentes en la evolución del precio por m². Tanto las zonas inmediatamente adyacentes a las villas mencionadas como aquellas más distan-

MAPA 1 La Florida

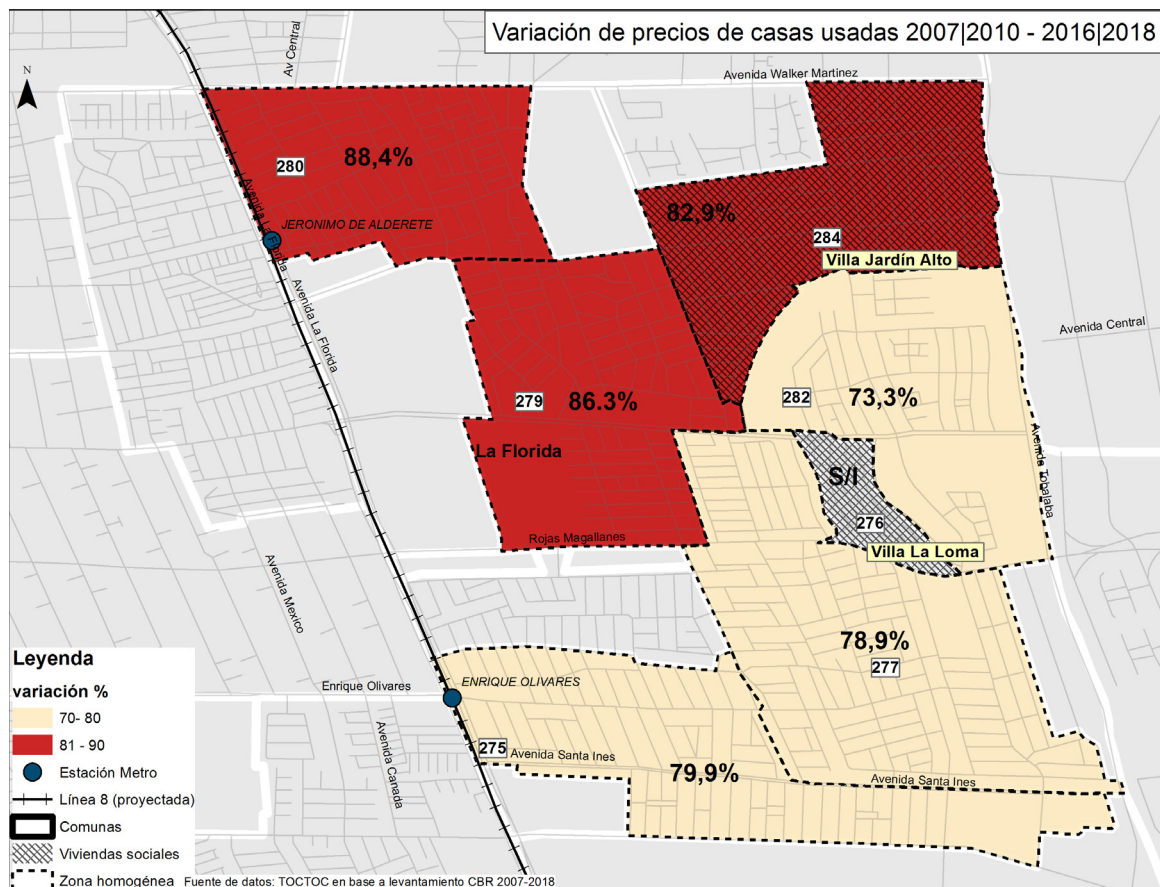


TABLA 4 La Florida - UF/m² en transacciones de casas usadas

UF/m ² construido	Zonas						
	275	277	279	280	282	276	284
2007 - 2010	21,7	21,1	22,7	21,4	22,0	-	18,8
2016 - 15 2018	39,0	37,7	42,3	40,4	38,1	17,8	34,3
Variación	79,9%	78,9%	86,3%	88,4%	73,3%	-	82,9%

FUENTE: elaboración propia con datos de TOCTOC en base a levantamiento CBR 2007-2018.

tes muestran crecimientos muy significativos y en un rango de dispersión bastante acotado que va de 73 a 88% en 10 años. Es más, tomando pares de zonas, en que sólo una de cada par es colindante a las áreas de vivienda de menor valor (zonas 276 y 284), vemos pares en que la diferencia en las tasas de crecimiento es prácticamente imperceptible: por ejemplo, entre las zonas 279 y 280 en la parte norponiente y las zonas 275 y 277 en la parte sur no hay más de dos puntos porcentuales de diferencia. Sólo en la zona 282 se observa una evolución parcialmente menor, pero perfectamente dentro de los márgenes del área y de la comuna en general.

4.2. Las Condes

En la comuna de Las Condes se evaluó el área en torno a las villas que conforman la Población Colón Oriente (ver Mapas 2 y 3). Salvo la zona 81, estamos hablando de un área con casas en torno a las UF 10.000 (como promedio) y superficies del orden de 125 m² e incluso con precios de más de UF 20 mil y sobre 300 m² hacia la zona oriente de Los Dominicos. En el área también se registran transacciones de departamentos con superficies promedio de 75 m² y precios de transacción sobre las 5 mil UF. La Tabla 5 muestra estos valores por zona, destacando en un extremo la zona 86 con las mayores superficies y tasaciones, y en el otro, la citada zona 81 con valores y metrajes inferiores.

Si revisamos la variación en los precios por m² en el período, nuevamente vemos en este caso que ésta no parece diferir mayormente entre zonas más o menos cercanas al área que concentra las viviendas de menor valor (la zona 81). En el caso de las casas, vemos que las tres zonas de menor crecimiento son la 82, 84 y 86, las tres de mayores superficies y valor total, pero también las más alejadas de la estación de Metro Los Dominicos inaugurada en 2010 (ver Mapa 2). En efecto, la cercanía con la estación pareciera ser mucho más determinante en la evolución de los precios en el período. Por un lado, vemos que las zonas 73 y 77 son lejos las de mayor crecimiento, pero al mismo tiempo, se observa un mayor aumento en la zona 77 que en la 89, estando sólo la primera dentro del área de influencia de la estación, pero ambas igualmente adyacentes a la zona de Colón Oriente (zona 81).

Algo similar se observa en el caso de los departamentos: las áreas de mayor crecimiento de precios son las cercanas al metro, independiente de si están o no cerca de los barrios menos acomodados. Por lo pronto, las zonas donde menos crecen los precios (82 y 89) son igualmente colindantes a Colón Oriente que la zona 77, pero esta última muestra un crecimiento sustancialmente mayor y que muy probablemente se asocia a su cercanía con el metro, como ha sido documentado empíricamente para Santiago por Agostini & Palmucci (2008a, 2008b), ATISBA (2014) y Vicuña (2017).

MAPA 2 Las Condes (casas)

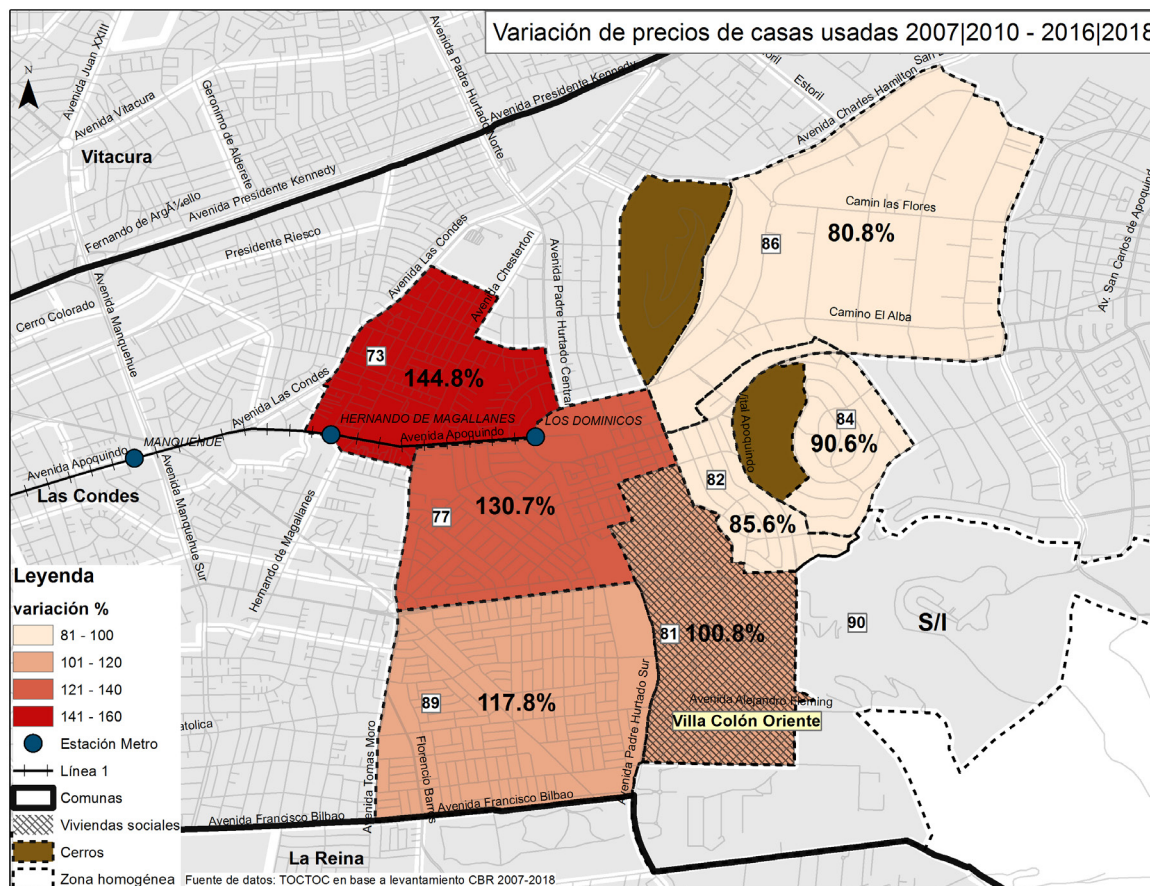


TABLA 5 Las Condes - Precios de transacción y superficie promedio de casas usadas en período 2016-2018

Zonas	Tipo	Precio promedio UF	Superficie construida promedio m ²
73	Casas	7.992	105,1
	Departamentos	4.788	68,0
77	Casas	8.567	111,3
	Departamentos	5.658	66,8
82	Casas	12.225	183,5
	Departamentos	4.759	85,8
84	Casas	20.295	302,3
86	Casas	25.713	329,7
89	Casas	7.670	102,3
	Departamentos	5.149	81,1
81	Casas	3.875	65,2
	Departamentos	2.541	57,2

FUENTE: elaboración propia con datos de TOCTOC en base a levantamiento CBR 2007-2018.

MAPA 3 Las Condes (departamentos)

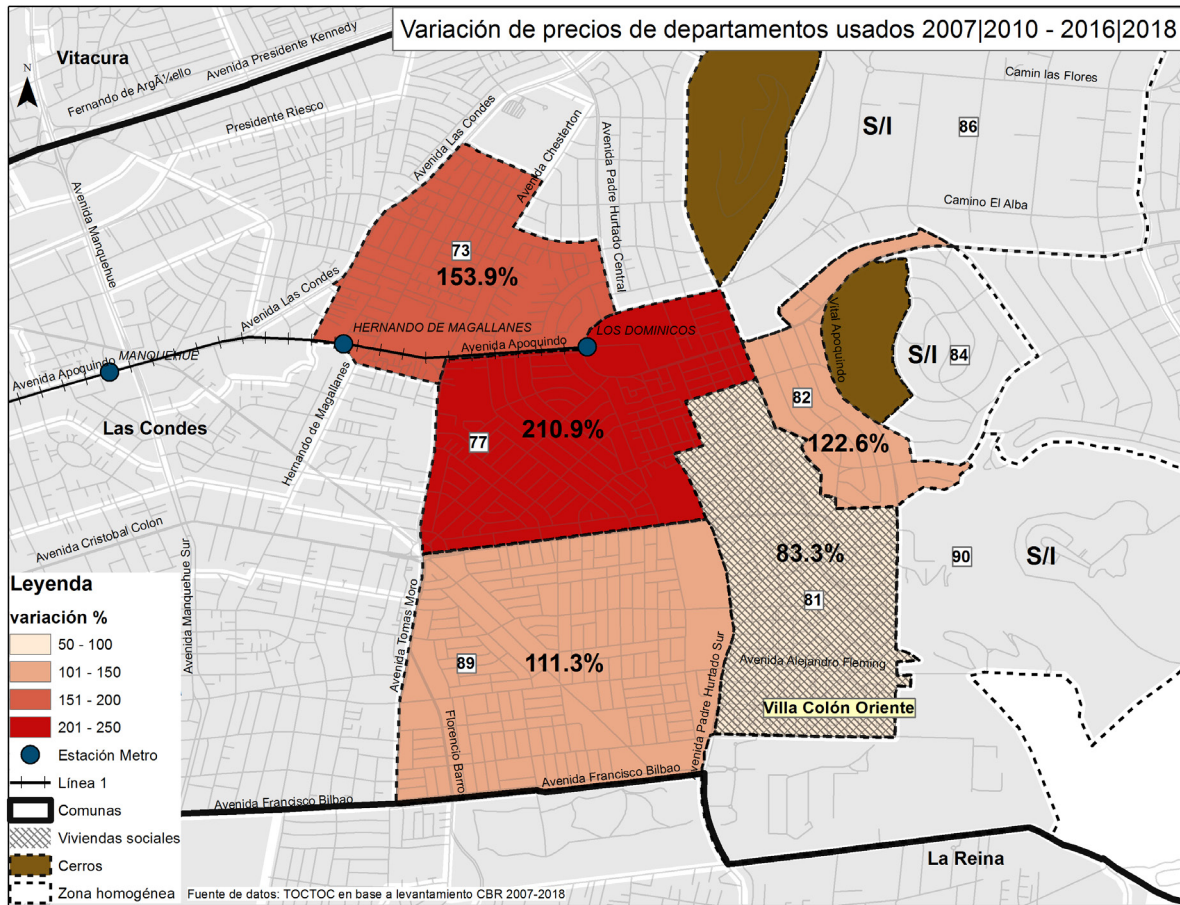


TABLA 6 Las Condes - UF/m² en transacciones de viviendas usadas

UF/m ² construido	Zonas											
	73		77		82		84	86	89		81	
	Casa	Depto.	Casa	Depto.	Casa	Depto.	Casa	Casa	Casa	Depto.	Casa	Depto.
2007 - 2010	32,9	28,9	35,0	29,3	37,2	24,7	36,8	45,7	37,4	30,0	31,4	23,7
2016 - 1S 2018	80,6	73,5	80,6	91,1	69,0	54,9	70,1	82,7	81,5	63,3	63,0	43,5
Variación	144,8%	153,9%	130,7%	210,9%	85,6%	122,6%	90,6%	80,8%	117,8%	111,3%	100,8%	83,3%

FUENTE: elaboración propia con datos de TOCTOC en base a levantamiento CBR 2007-2018.

4.3. Peñalolén

Peñalolén es una de las comunas de Santiago con más varianza de ingresos (Agostini, 2010). En ella hay varias zonas de cercanía entre barrios de viviendas de alto estándar y poblaciones de viviendas subsidiadas o desarrolladas directamente por el Estado en distintas épocas, desde conjuntos originados en operaciones sitio en los 1960 hasta proyectos de radicación de residentes de la Toma de Peñalolén a principios de este siglo.

Para esta nota revisamos las zonas en torno a la Av. Grecia en su parte más alta. Interesa revisar la evolución de precios en dos zonas de alto estándar ubicadas al sur de Av. Grecia (196 y 197), en compa-

TABLA 7 Peñalolén - Precios de transacción y superficie promedio de casas usadas en período 2016-2018

Zonas	Precio promedio UF	Superficie construida promedio m ²
196	7.521,6	135,7
197	4.812,1	107,1
188	1.541	64,0
189	1.067	47,2
190	1.293	52,8
191	1.729	58,5
194	1.406,4	47,0

FUENTE: elaboración propia con datos de TOCTOC en base a levantamiento CBR 2007-2018.

MAPA 4 Peñalolén

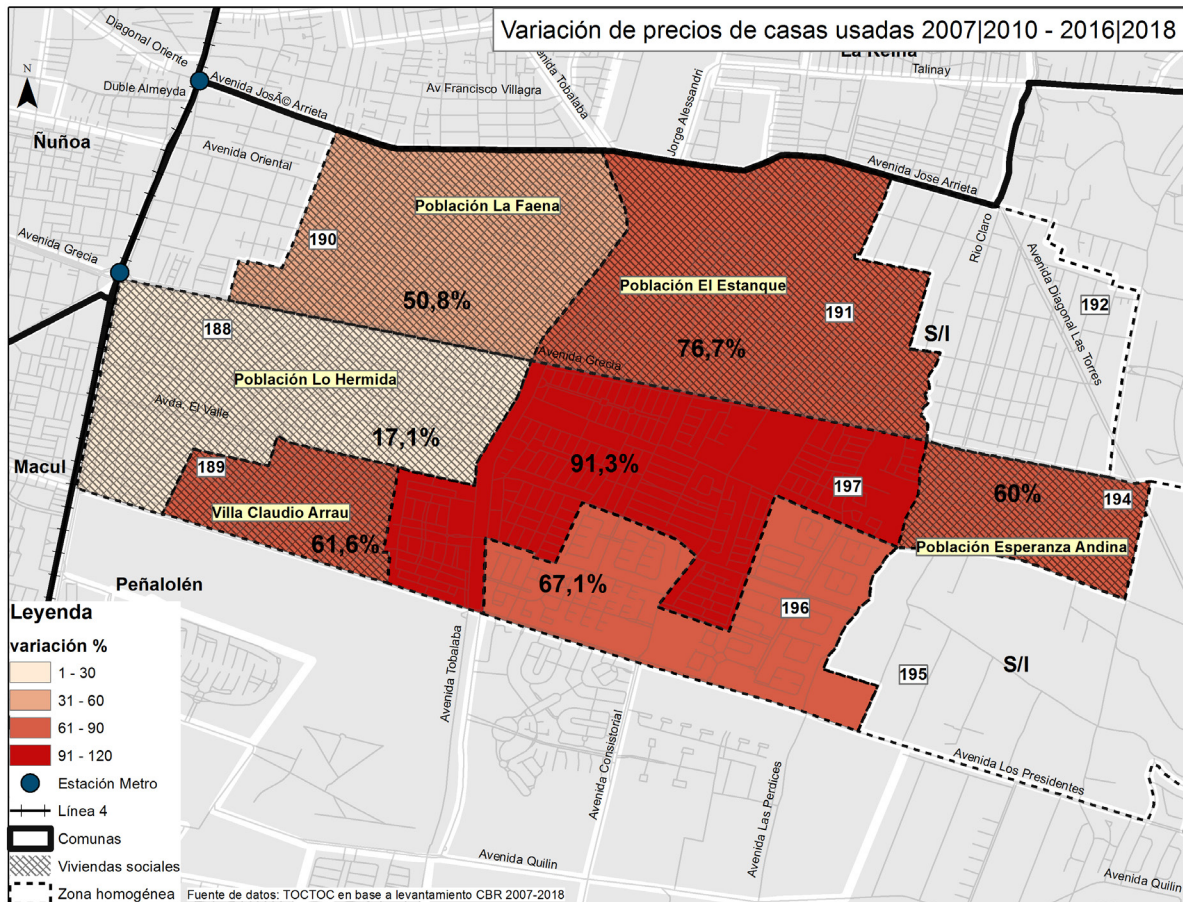


TABLA 8 Peñalolén - UF/m² en transacciones de casas usadas

UF/m ² construido	Zonas						
	196	197	188	189	190	191	194
2007 - 2010	33,3	24,1	23,9	15,0	18,3	17,6	19,3
2016 - 15 2018	55,6	46,0	27,9	24,3	27,5	31,2	30,9
Variación	67,1%	91,3%	17,1%	61,6%	50,8%	76,7%	60,0%

FUENTE: elaboración propia con datos de TOCTOC en base a levantamiento CBR 2007-2018.

ración con áreas más antiguas de viviendas sociales (188, 189, 190 y 191) y otra más reciente como la 194, donde se construyó uno de los proyectos de radicación de la Toma de Peñalolén (Población Esperanza Andina), en Av. Las Perdices y justo al norte de la Comunidad Ecológica.

En el período estudiado, la zona que más crece es la 197, que es colindante con zonas de conjuntos sociales por el norte, oriente y poniente. En cambio, la zona 196, que no tiene límites adyacentes a las zonas de vivienda subsidiada de la comuna, tiene una tasa de crecimiento de precios 14 puntos menor en el mismo lapso.

5. Las conclusiones posibles y los desafíos pendientes

Los tres casos analizados ciertamente no dan cuenta de todas las áreas de Chile ni de Santiago donde hay barrios adyacentes con viviendas de valores muy distintos entre sí. Los casos se seleccionaron únicamente en función de la disponibilidad de datos, la existencia de volúmenes suficientes de transacciones y la ausencia de accidentes geográficos que condicionaran el análisis. Dicho eso y si bien los datos revisados no permiten descartar por completo que la cercanía con viviendas sociales tenga efecto sobre la plusvalía de viviendas de mayor estándar, lo cierto es que, al menos a nivel de tendencias de crecimiento en las zonas revisadas, la presencia de viviendas de este tipo no parece tener incidencia clara, ni en una dirección ni en la otra.

En los tres casos vemos que las zonas adyacentes a barrios de viviendas sociales pueden crecer menos, igual o mucho más, que otras zonas similares pero no adyacentes a los conjuntos sociales. En casos como el de Las Condes, pareciera que el estar o no cerca del metro es mucho más relevante que el ser o no vecinos de la zona de Colón 9000.

Un análisis complementario al realizado en esta nota sería realizar una estimación de precios hedónicos y analizar, de manera completamente desagregada por unidad, si la cercanía a conjuntos sociales se asocia a menores precios. Esta estrategia tiene en sí un problema compartido con el presente ejercicio y es que tampoco permite inferir causalidad: ¿el precio bajó porque se construyeron viviendas sociales o éstas se construyeron ahí porque el precio era más bajo *ex ante*? Para responder esto es imprescindible contar con situaciones con y sin proyecto (antes y después) y con un número suficiente de observaciones para controlar por los distintos elementos que inciden en el precio de las viviendas.

Para este ejercicio no tuvimos a la vista casos de proyectos sociales insertados en barrios donde los valores hayan sido desde siempre superiores. Sin embargo, una revisión exhaustiva de toda la data de transacciones recopilada por el SII a nivel nacional facilitaría detectar eventuales casos de este tipo, en los que se podría implementar una estrategia empírica como las utilizadas para evaluar el efecto de la llegada del metro, por ejemplo.

Una alternativa podría ser revisar las locaciones en que se han construido recientemente los proyectos de integración social promovidos por el Minvu a través del Decreto Supremo N° 116 de 2014 y N° 19 de 2016. Si bien ninguno de ellos se ha ubicado en barrios significativamente más acomodados, sí hay proyectos en zonas relativamente más caras que podrían evaluarse. Con todo, para un análisis de este tipo se requiere un poco más de tiempo, pues muy pocos de estos proyectos han sido entregados a la fecha.

Ahora bien, el propio hecho de que no se cuente con suficiente información o que no contemos con casos de inserción de viviendas en zonas de mayor valor como para evaluar un eventual efecto en precios son prueba suficiente para rebatir el argumento de que dichos conjuntos necesariamente reducirán las plusvalías de los vecinos de mayor patrimonio. Lo cierto es que no lo sabemos. Y, más aún, lo poco que sabemos no apunta en esa dirección. En efecto, lo que sí sabemos, a partir de la experiencia comparada, es que no hay evidencia sistemática en esa línea. Lo mismo al mirar la evidencia local disponible y descrita en esta nota.

6. Referencias bibliográficas

- Agostini, C. y G. Palmucci. 2008a. "Anticipated Capitalization of the Santiago Metro System on Housing Prices", *Fiscal Studies* 29(2).
- . 2008b. "Capitalización heterogénea de un bien semipúblico: el Metro de Santiago". *Cuadernos de Economía*, Vol. 45 (mayo).
- Agostini, C. 2010. "Pobreza, desigualdad y segregación en la Región Metropolitana", en *Estudios Públicos* 117, verano 2010.
- Agostini, C., D. Hojman, A. Román y L. Valenzuela. 2016. "Segregación residencial de ingresos en el Gran Santiago, 1992-2002: una estimación robusta". *EURE*, Vol. 42, n.º 127.
- ATISBA. 2014. "Plusvalía potencial por anuncio de líneas de Metro". Disponible en: <http://goo.gl/KfdnmW>.
- Banco Central. 2014. "Índice de precios de vivienda en Chile: metodología y resultados". *Estudios Económicos Estadísticos* n.º 107.
- Dillman, K., K. Mertens Horn y A. Verrilli 2017. "The What, Where, and When of Place-Based Housing Policy's Neighborhood Effects", *Housing Policy Debate*, 27:2.
- Ellen, I. G. 2008. Spillovers and Subsidized Housing: "The Impact of Subsidized Rental Housing on Neighborhoods". In: N. P. Retsinas y E. S. Belsky (eds.), *Revisiting rental housing: policies, programs, and priorities* (pp. 144-160). Washington, DC: Brookings Institution Press.
- Freeman, L. & H. Botein. 2002. "Subsidized Housing and Neighborhood Impacts: A Theoretical Discussion and Review of the Evidence". *Journal of Planning Literature*, 16, 359-378.
- Nguyen, M. T. 2005. "Does Affordable Housing Detrimenally Affect Property Values? A Review of the Literature". *Journal of Planning Literature* 20, 15-26.
- Rosen, S. 1974. "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition". *Journal of Political Economy* 82, n.º 1: pp. 34-55.
- Ruiz-Tagle, J. 2015. "La persistencia de la segregación y la desigualdad en barrios socialmente diversos: un estudio de caso en La Florida, Santiago". *EURE*, Vol. 42, n.º 125.
- Sabatini, F., A. Rasse, P. Mora y I. Brian. 2012. "¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas? Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular". *EURE*, Vol. 38, n.º 115, septiembre 2012.
- Sabatini, F., P. Mora, M. I. Polanco y I. Brain. 2013. "Conciliando integración social y negocio inmobiliario: seguimiento de proyectos integrados (PIS) desarrollados por inmobiliarias e implicancias de política". Documento de Trabajo del Lincoln Institute of Land Policy.
- Vicuña, F. 2017. "Impacto del anuncio de construcción de las líneas 3 y 6 del Metro sobre el precio de las viviendas". Tesis Magister en Economía - Pontificia Universidad Católica de Chile. **PdR**