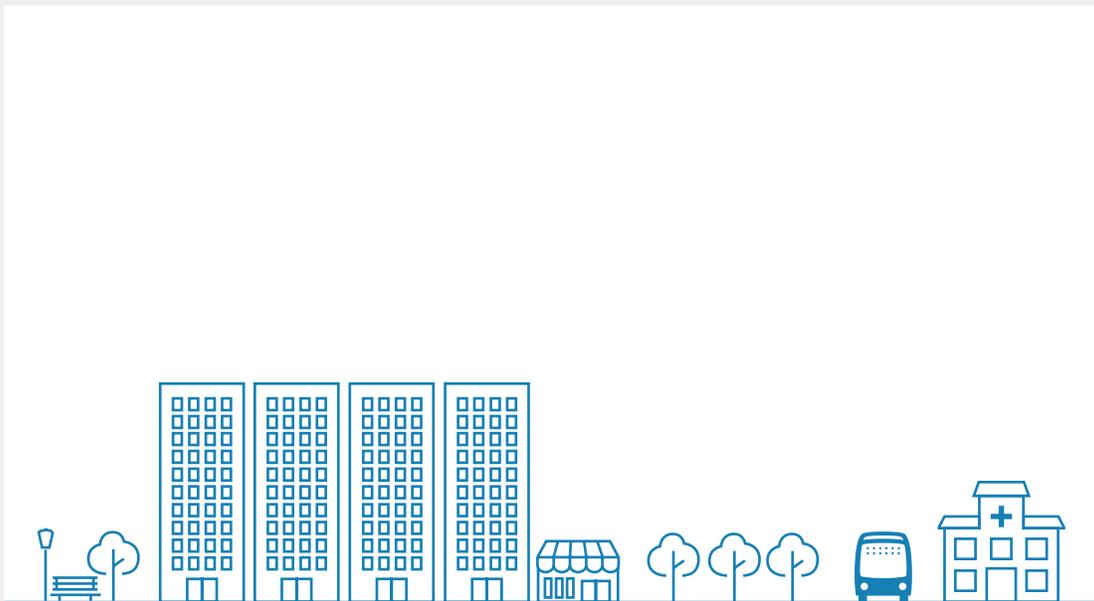


02

DOCUMENTO DE TRABAJO | IEUT
26 DICIEMBRE 2017

CÓMO VIVIMOS: RADIOGRAFÍA DE BARRIOS EN ALTURA



Autores
IEUT / INCITI



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS
Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

Durante la última década, del total de viviendas edificadas en Santiago, un 75%¹ correspondió a departamentos, estimándose que a este ritmo en menos de 10 años habrá en Santiago cuatro veces más departamentos que casas. Dado este creciente proceso de densificación, resulta necesario entregar información que sirva a la discusión sobre los desafíos de la ciudad, los barrios y su desarrollo.

El Reporte “Cómo Vivimos: radiografía de barrios en altura”, desarrollado por INCITI y el IEUT-UC, busca dimensionar características claves de la vivienda y su entorno para entender y comparar la calidad urbana de distintos barrios en Santiago.

En el estudio se identifican distintas zonas | barrios del Santiago Metropolitano con un fuerte desarrollo de edificios en altura, generalmente beneficiados por extensiones de líneas de metro o construcción de autopistas. En estos barrios, junto al incremento exponencial en la oferta de departamentos, aumenta el número de personas que hacen uso de sus calles, plazas, equipamientos y servicios, modificando las dinámicas del barrio y sus habitantes.

Ante el aumento de la densificación, cabe preguntarse ¿en qué se diferencian los distintos barrios de Santiago con un fuerte desarrollo de edificios en altura?

La información que entrega este reporte permite conocer los atractivos a valorar y las carencias a solucionar, además de comparar los diferentes barrios donde las personas viven.

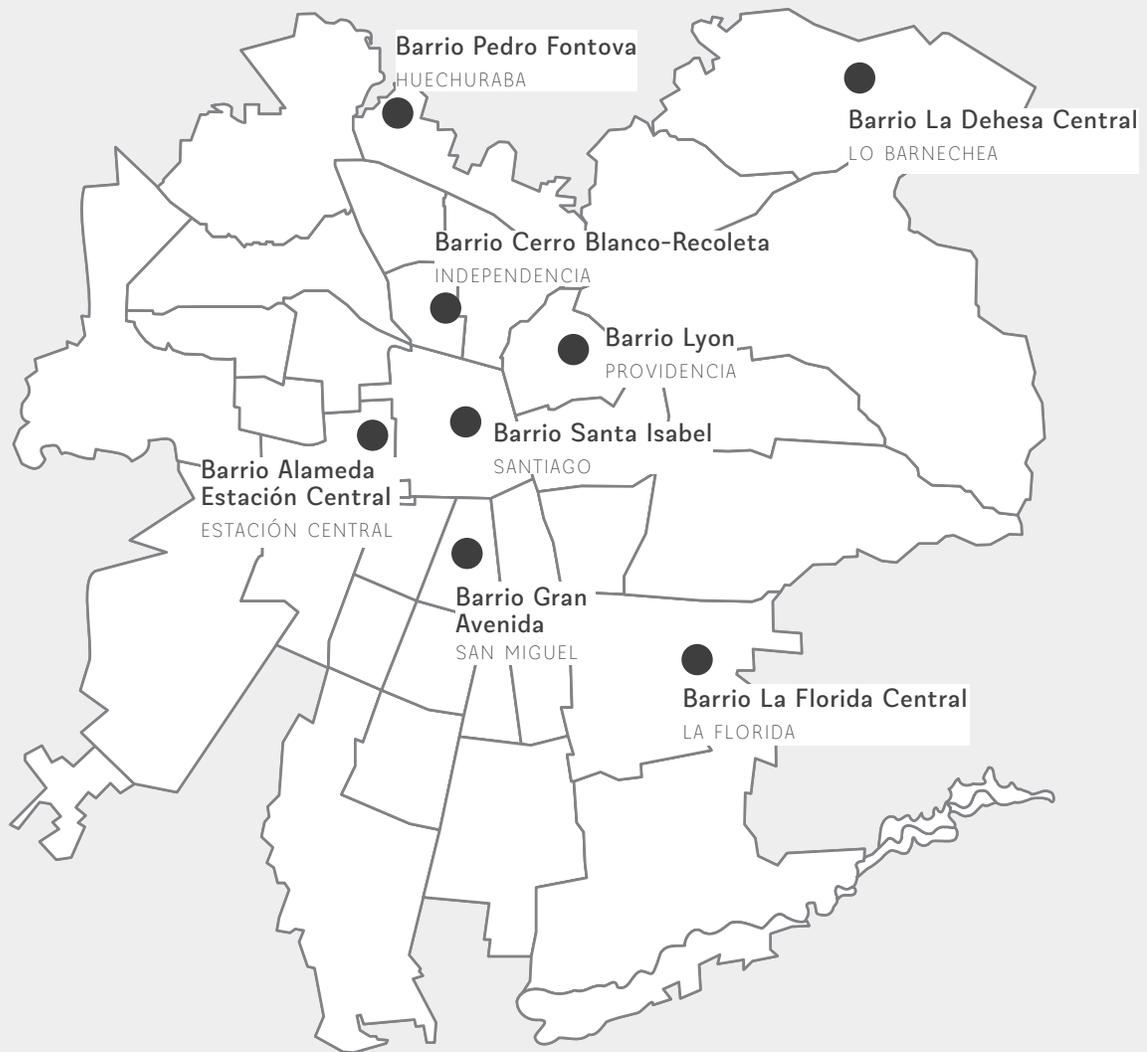
No solo importa saber el precio de los departamentos, y si estos se valorizan o no en el tiempo, la gente necesita de datos objetivos respecto del lugar donde vive: ¿Qué altura tienen y cuánta gente vive en los edificios? ¿Con cuántas personas comparten el ascensor diariamente?, ¿Qué tan diverso es el barrio? ¿Tiene suficientes plazas y parques? ¿Son seguras sus veredas? ¿Hay suficientes árboles? ¿Qué tan lejos están los paraderos de micro y la estación de metro? ¿Seguirán construyéndose torres?

En esta primera versión de “Cómo vivimos” seleccionamos un conjunto de barrios que creemos representan realidades muy distintas, de modo tal que cada lector pueda “asociar” su propia condición residencial con alguna de las zonas estudiadas.

Los 8 barrios en altura elegidos tienen distinto carácter producto de sus usos, funciones específicas y tipo de edificaciones existentes. Se distingue un primer grupo de 3 barrios con destino laboral y de servicios formado por: Cerro Blanco - Hospitales, La Florida Central y La Dehesa Central. Un segundo grupo también de 3 barrios residenciales mixtos integrado por Santa Isabel, Lyon y Gran Avenida y un tercer grupo formado por 2 barrios de “límite” que conforman Pedro Fontova y Alameda - Estación Central, por su condición de periferia el primero y de sobre explotación inmobiliaria el segundo.

1 Estimación Inciti en base registros CBR Gran Santiago. 2010-2017

A través de simples indicadores, cualquier persona puede comparar estos barrios y aprender cuales son las condiciones que definen sus carácter y calidad. Conocer su hábitat les permitirá apreciar lo que tienen y emprender acciones para solucionar lo que les falta.



LOS BARRIOS

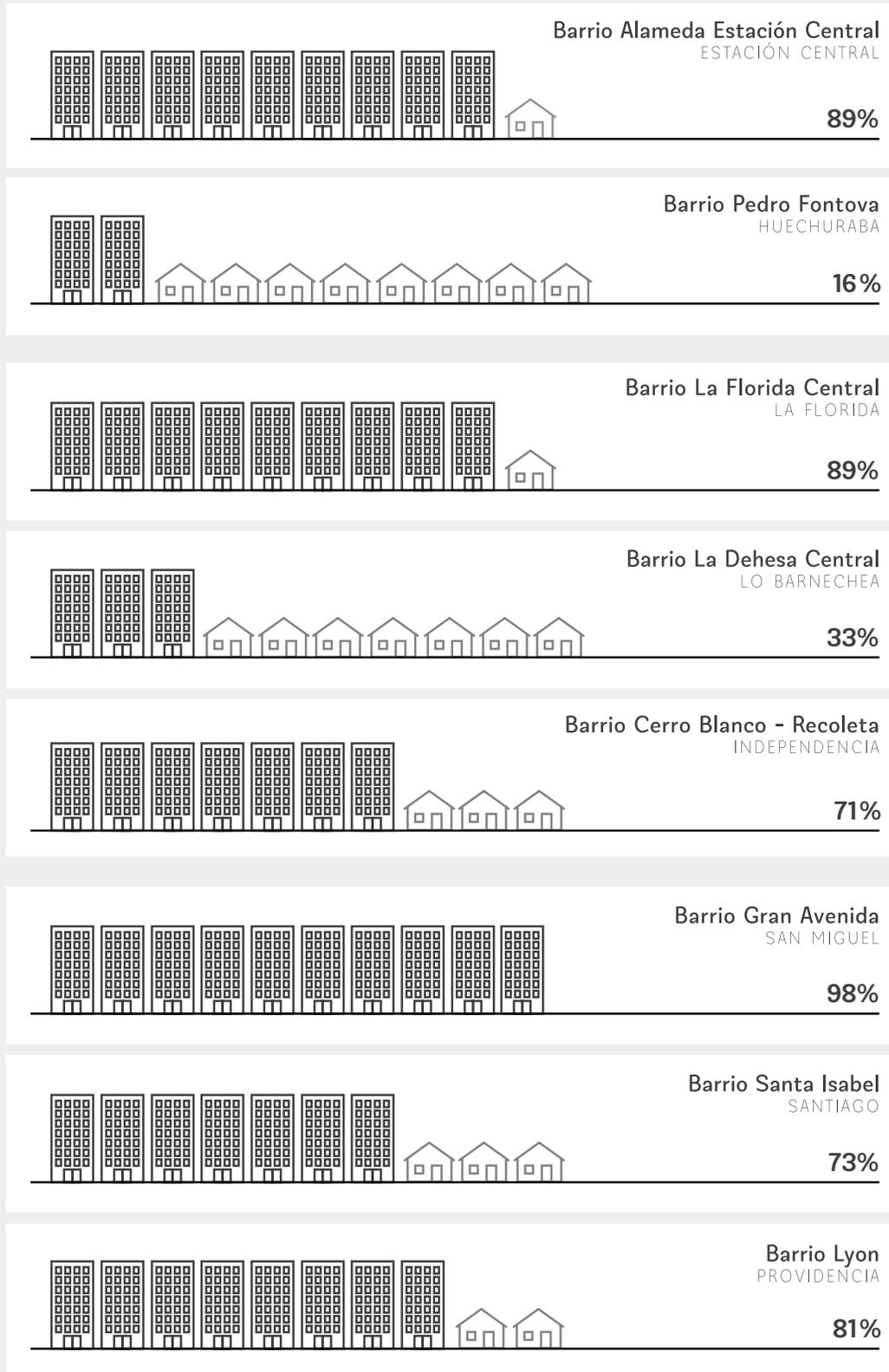
Área destinada a construcciones de 5 pisos o más²

El primer indicador busca poner en evidencia cómo las autoridades han planificado el crecimiento en altura en cada uno de los 8 barrios considerados. La construcción de edificios y torres ofrece la posibilidad a un gran número de familias de vivir en sectores de la ciudad con buenos accesos a servicios, comercio, transporte, trabajo y entretenimiento. Un edificio de departamentos puede alojar a 60, 100 o 300 familias en la misma superficie de terreno que antes ocupaban 4 u 8 casas.

La interpretación de lo que permite hacer cada Plan Regulador Comunal muestra que, en Gran Avenida, Alameda-Estación Central, La Florida Central y el Barrio Lyon, las construcciones en altura pueden ocupar entre 81 y 98% de la superficie del barrio, en Santa Isabel y Cerro Blanco en torno a 70%, en La Dehesa Central 33% y en Huechuraba solo 16% (aunque con diferentes alturas y densidades máximas para los edificios).

2 Fuente: Planes Reguladores Comunales de las comunas de Huechuraba, Lo Barnechea, Estación Central, Independencia, Recoleta, Providencia, San Miguel, Santiago y La Florida.

ÁREA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN DE 5 PISOS O MÁS



Actividades predominantes en el barrio³

La calidad de vida de las personas que viven en ciudades está determinada en parte por la cercanía al hogar de comercios y servicios. Esta cercanía les permite acceder a bienes y servicios de consumo diario sin utilizar el auto. Cada vez es más valorado que en el barrio donde vivimos tengamos la posibilidad de acceder caminando a un almacén o supermercado, a la peluquería, el veterinario, la farmacia, la lavandería o a un restaurant. También se valora tener cerca instituciones como la municipalidad, el banco, carabineros, consultorios o centros de salud familiar.

Una forma de evaluar qué tan diverso es un barrio es midiendo el porcentaje de superficie edificada destinada a la vivienda, (casas y departamentos), a comercio y el porcentaje destinado a servicios. Así, mientras más alta sea la cantidad de viviendas, menor cabida tendrán otras actividades que son muy útiles de “tener a mano”, sobre todo cuando el tiempo es escaso o cuando no contamos con automóvil para acceder a ellas.

Los indicadores aquí presentados señalan que el barrio Gran Avenida tienen la mayor cantidad de superficie destinada a vivienda, con un 84% de la superficie construida. En este barrio, solo un 5% de la superficie construida corresponde a comercio y un 11% a servicios. Lo siguen el barrio Lyon con un 70% de uso residencial, Santa Isabel con 61% y Alameda-Estación Central con 59%. Estos tres últimos son barrios que tienen una amplia oferta de comercio y servicios. No obstante, en las últimas dos décadas se han incrementado significativamente la cantidad de departamentos, de manera que, aunque exista una oferta interesante de comercio y servicios, el uso residencial se lleva la mayor proporción de superficie construida.

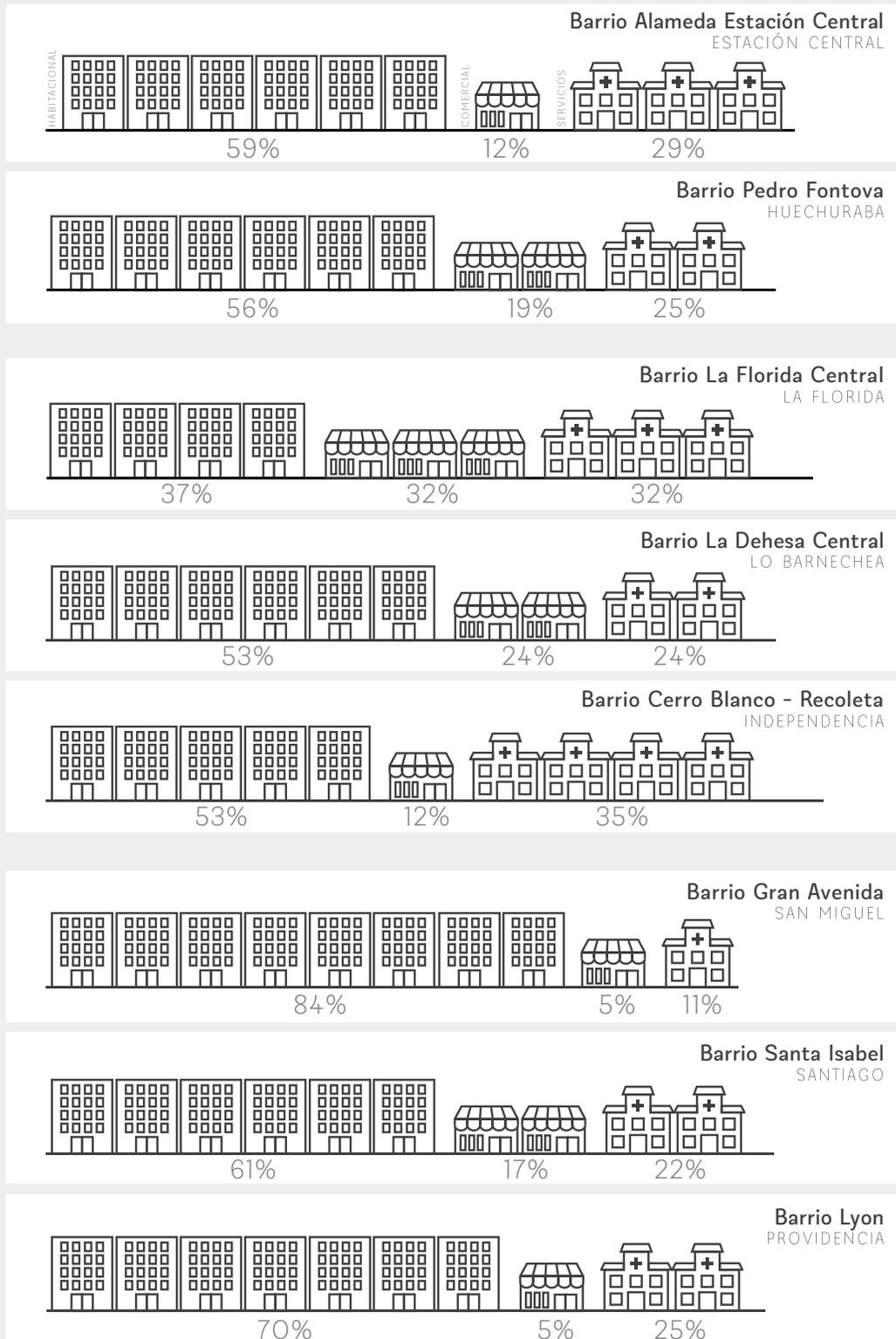
Los barrios La Dehesa Central y Cerro Blanco tienen un 53% de uso residencial. En el caso de La Dehesa Central, observamos un alto porcentaje de comercio, principalmente por la presencia de un mall en el centro del barrio. Cerro Blanco por otra parte, tiene el porcentaje más alto de servicios debido a la presencia de varios hospitales y clínicas.

Por último, el barrio La Florida Central es el que presenta menor superficie de uso residencial: solo un 37%, producto de que en el barrio se localizan todo tipo de equipamientos, desde malls hasta centros de salud.

3 Registro destino de propiedades del Servicio Impuesto Internos.

ACTIVIDAD PREDOMINANTE EN EL BARRIO

(Habitacional / Comercial / Servicios)



Superficie disponible de colegios, áreas verdes y clubes⁴

Existen tres tipos de equipamientos muy relevantes para las familias residentes en cualquier barrio de la ciudad: jardines y colegios, clubes (deportivos y sociales) y áreas verdes (plazas y parques). Para observar qué diferencias hay en relación al número total de residentes de cada barrio, medimos cuanta superficie por habitante existe de cada equipamiento. Por ejemplo, dos barrios pueden tener la misma superficie de plazas, pero si en uno de ellos vive el doble de personas, cada persona tendrá la mitad de superficie de plaza para su uso y disfrute. También podría ocurrir que dos barrios tengan la misma superficie disponible de jardines infantiles y colegios, pero si en uno viven más niños que en el otro, los niños que ahí viven deberán moverse a otros barrios para asistir a esta actividad fundamental para su desarrollo.

Respecto de la cantidad de superficie (metros cuadrados) de equipamientos educacionales por persona, el promedio para todos los barrios es de 3,7 m² por habitante. Encontramos un grupo de barrios que superan este promedio: La Florida Central es el mejor equipado, con 5,8 m²/hab.. Lo siguen los barrios La Dehesa Central, Gran Avenida y Cerro Blanco, con 5,1, 5,0 y 4,2 m²/hab., respectivamente. Pedro Fontova es el que menos equipamientos de este tipo tiene con solo 0,9 m²/hab.

Si analizamos la disponibilidad de clubes, las diferencias entre los barrios no son tan drásticas pues en todos los casos son muy bajas comparadas con estándares internacionales. Los barrios La Dehesa y La Florida central son los mejor equipados, con 0,5 m² por habitante. El barrio Pedro Fontova es el peor equipado de todos, con solo 0,03 m²/hab. de clubes.

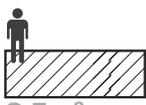
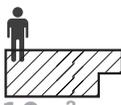
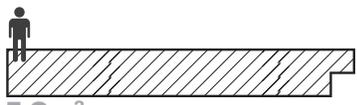
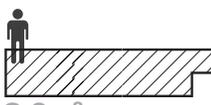
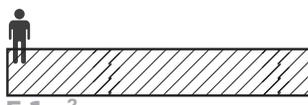
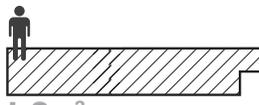
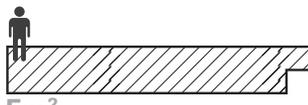
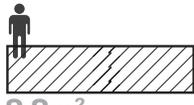
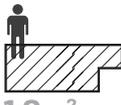
Ahora bien, el promedio de plazas y parques para los 8 barrios aquí presentados es de 1,3 m² por habitante. La Dehesa Central supera casi 3 veces este promedio: cuenta con 3,6 m²/hab. de áreas verdes públicas. La realidad de este barrio contrasta de manera alarmante con Alameda-Estación Central, donde las personas cuentan con solo 0,2 m²/hab. de plazas y parques. Esto es, en La Dehesa hay 15 veces más disponibilidad de plazas y parques que en Alameda-Estación Central.

La Florida Central y Lyon también tienen un buen desempeño en términos de la disponibilidad de espacios verdes, aunque con menos superficie que La Dehesa Central, superan el promedio de los 8 barrios. Bajo el promedio, se encuentran los barrios Pedro Fontova (1,1 m²/hab.), Cerro Blanco (0,8 m²/hab.), Gran Avenida (0,7 m²/hab.), Santa Isabel (0,5 m²/hab.) y como comentábamos anteriormente, Alameda-Estación Central con solo 0,2 m² para cada persona que vive en el barrio.

4 Fuente: Registro Destino de Propiedades del Servicio Impuesto Internos (2015).

SUPERFICIE DISPONIBLE DE ÁREAS VERDES, CLUBES Y COLEGIOS

(Cantidad de m² por habitante)

	PLAZAS O PARQUES 	CLUBES DEPORTIVOS Y RECREACIÓN 	COLEGIOS Y CULTURA 
Barrio Alameda Estación Central ESTACIÓN CENTRAL	 0,2m ²	 0,1m ²	 2,5m ²
Barrio Pedro Fontova Huechuraba HUECHURABA	 1,1m ²	 0m ²	 0,9m ²
Barrio La Florida Central LA FLORIDA	 1,9m ²	 0,5m ²	 5,8m ²
Barrio La Dehesa Central LO BARNECHEA	 3,6m ²	 0,5m ²	 5,1m ²
Barrio Cerro Blanco - Recoleta INDEPENDENCIA	 0,9m ²	 0,2m ²	 4,2m ²
Barrio Gran Avenida SAN MIGUEL	 0,7m ²	 0,2m ²	 5m ²
Barrio Santa Isabel SANTIAGO	 0,5m ²	 0,3m ²	 3,3m ²
Barrio Lyon PROVIDENCIA	 1,8m ²	 0,2m ²	 2,7m ²

Distancia a plazas, paraderos y estaciones de metro

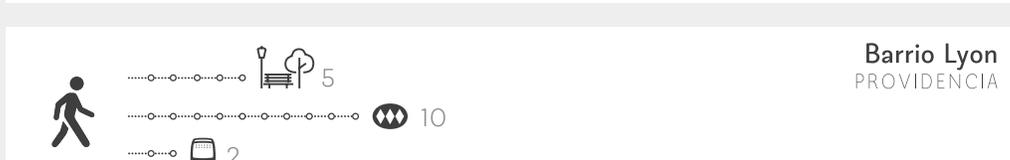
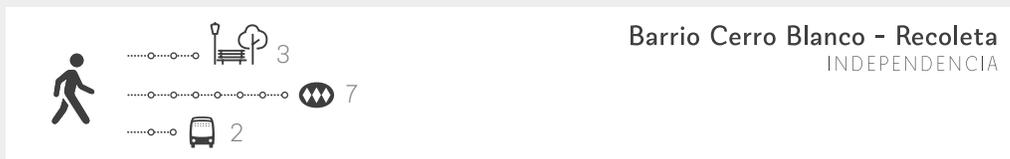
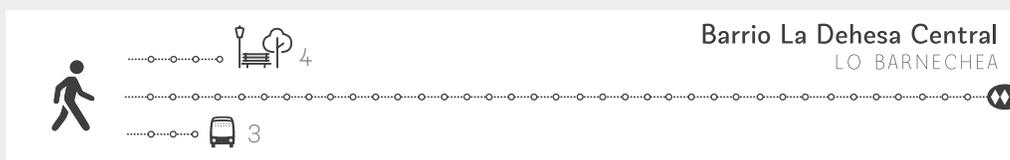
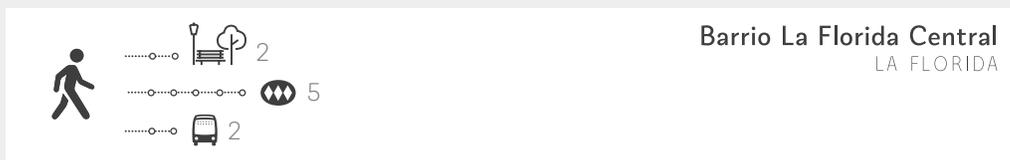
No solo es importante la disponibilidad de áreas verdes por habitante, sino también qué tan cerca se encuentran de cada una de las viviendas del barrio. Es ideal que las áreas verdes, especialmente las plazas, estén a una distancia “caminable” de los hogares, de manera que podamos acceder a ellas sin tener que subirnos al automóvil. Esto también aplica a los paraderos de micro y las estaciones de metro, ya que muchas de las personas que viven en departamentos optan por no tener auto o disminuir lo más posible su uso. Los expertos señalan que la distancia máxima que una persona está dispuesta a caminar para llegar a estos lugares, es de 5 cuadras (500 metros) para las plazas y paraderos y 9 cuadras (900 metros) para las estaciones de metro.

En general, en los 8 barrios analizados todas las viviendas se encuentran a 2 o 3 cuadras de los paraderos de micro, con excepción del barrio Santa Isabel, donde los residentes se encuentran, en promedio, a solo una cuadra de un paradero. La distancia a las plazas es correcta en todos los sectores, ya que las viviendas se encuentran entre 2 y 5 cuadras de la plaza más cercana, todas distancias que están dentro del estándar de lo que se considera “caminable”.

Las diferencias son más notorias en las distancias a recorrer para llegar a una estación de metro. Mientras en Alameda-Estación Central se requieren caminar solo 5 cuadras para llegar a una estación de metro, en Santa Isabel se deben recorrer 6 cuadras, en Cerro Blanco 7 cuadras, en Gran Avenida 8 cuadras y en el barrio Lyon 10 cuadras. Todas estas son distancias que están dentro o muy cerca del estándar señalado por los expertos. Por el contrario, los barrios La Dehesa Central y Pedro Fontova se encuentran en áreas de la ciudad donde no llega el Metro de Santiago y, por tanto, se requiere de medios distintos a la caminata para acceder al metro (bicicleta, auto, micro).

DISTANCIA A PLAZAS, ESTACIONES DE METRO y PARADEROS

(Cant. de cuadras a cada lugar)



Árboles y veredas⁵

Estos dos indicadores fueron incluidos porque dan cuenta en buena medida de la calidad del espacio público. Por un lado, la cobertura vegetal indica qué porcentaje de la superficie del barrio está cubierta por vegetación. El promedio de cobertura vegetal para los 8 barrios analizados es de 14%. Por otro, el indicador de veredas en buen estado señala qué porcentaje de las veredas del barrio ha sido catalogada como “en excelente o buen estado” en el pre-censo del año 2011. El promedio de veredas en buen estado para los 8 barrios analizados es de 51%.

Los indicadores nos muestran que el Barrio La Dehesa Central es el que presenta, por lejos, el mejor estándar urbano: más de la mitad de la superficie del barrio (58%) está cubierta por vegetación y el 80% de las veredas se encuentra en buen estado. Podemos ver que los indicadores en La Dehesa Central superan ampliamente los promedios de todo el grupo de barrios analizados. Lo sigue el Barrio Pedro Fontova (Huechuraba) con un 35% de cobertura vegetal y un 75% de las veredas en buen estado y el Barrio Lyon, con un 11% de cobertura vegetal y un 60% de las veredas en buen estado.

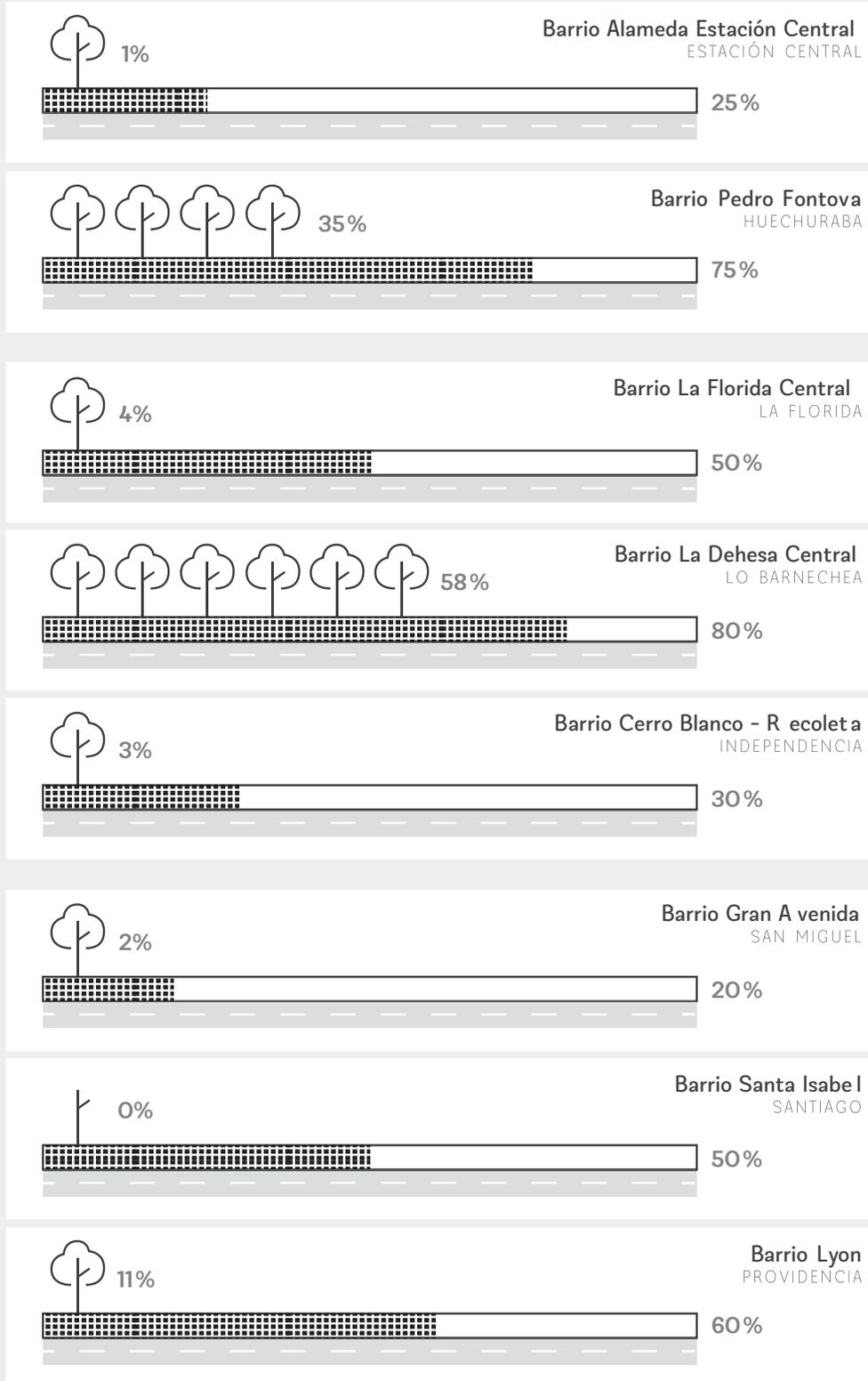
En el resto de los barrios se observa que la cobertura vegetal prácticamente no existe, ya que en el mejor de los casos solamente llega al 4%. En el barrio Santa Isabel este indicador es 0% pues no se observan árboles o conjuntos de arbustos de importancia. En el barrio Alameda-Estación Central, la cobertura vegetal es de apenas un 1%, en Gran Avenida 2%, en Cerro Blanco 3% y en La Florida 4%.

Aunque no tan drásticas, las diferencias en el estado de las veredas también son importantes. Los barrios que peor se desempeñan en estos términos son Gran Avenida (20%), Alameda- Estación Central (25%) y Cerro Blanco (30%).

5 Fuente Cobertura Vegetal: NDVI imagen en base a satelital Sentinel Observatorio de Ciudades UC, 2017.
Fuente Estado de las veredas: Fuente: Pre-Censo de Viviendas, Instituto Nacional de Estadísticas, 2016.

ARBOLES & VEREDAS

(Cobertura vegetal / Veredas en buen estado)



LOS EDIFICIOS

Edificios en venta y en proyecto⁶

Las características de los edificios que ofrecen departamentos a la venta, y de aquellos que están aprobados para ser construidos cambian sustancialmente de un barrio a otro de la ciudad.

En un extremo está el barrio Alameda-Estación Central, donde las famosas **36 torres** que allí se construyen y venden tienen en promedio 28 pisos de altura y 477 departamentos que dan hogar a 1.300 personas. Los 31 edificios en proyecto tienen 29 pisos de altura y 543 departamentos cada uno.

Cerro Blanco tiene **12 edificios** en venta con 20 pisos de altura y 222 departamentos donde viven 750 personas. Los 10 edificios en proyecto tienen también 20 pisos, pero más del doble de departamentos, llegando a 479 viviendas cada uno.

En Santa Isabel hay **33 torres** de 17 pisos de altura, con 228 departamentos para 650 personas. Por cambios recientes en el plan regulador, los 12 edificios en proyecto tienen 13 pisos de altura con 215 viviendas cada uno. Gran Avenida, en San Miguel, tiene **31 edificios** de 17 pisos con 160 departamentos que albergan a 500 personas, y 13 edificios proyectados con similares características a los que están en venta. La Florida Central permite un tipo de construcción muy similar a las anteriores, con **17 torres** de 20 pisos y 192 departamentos cada una que forman comunidades de 650 personas.

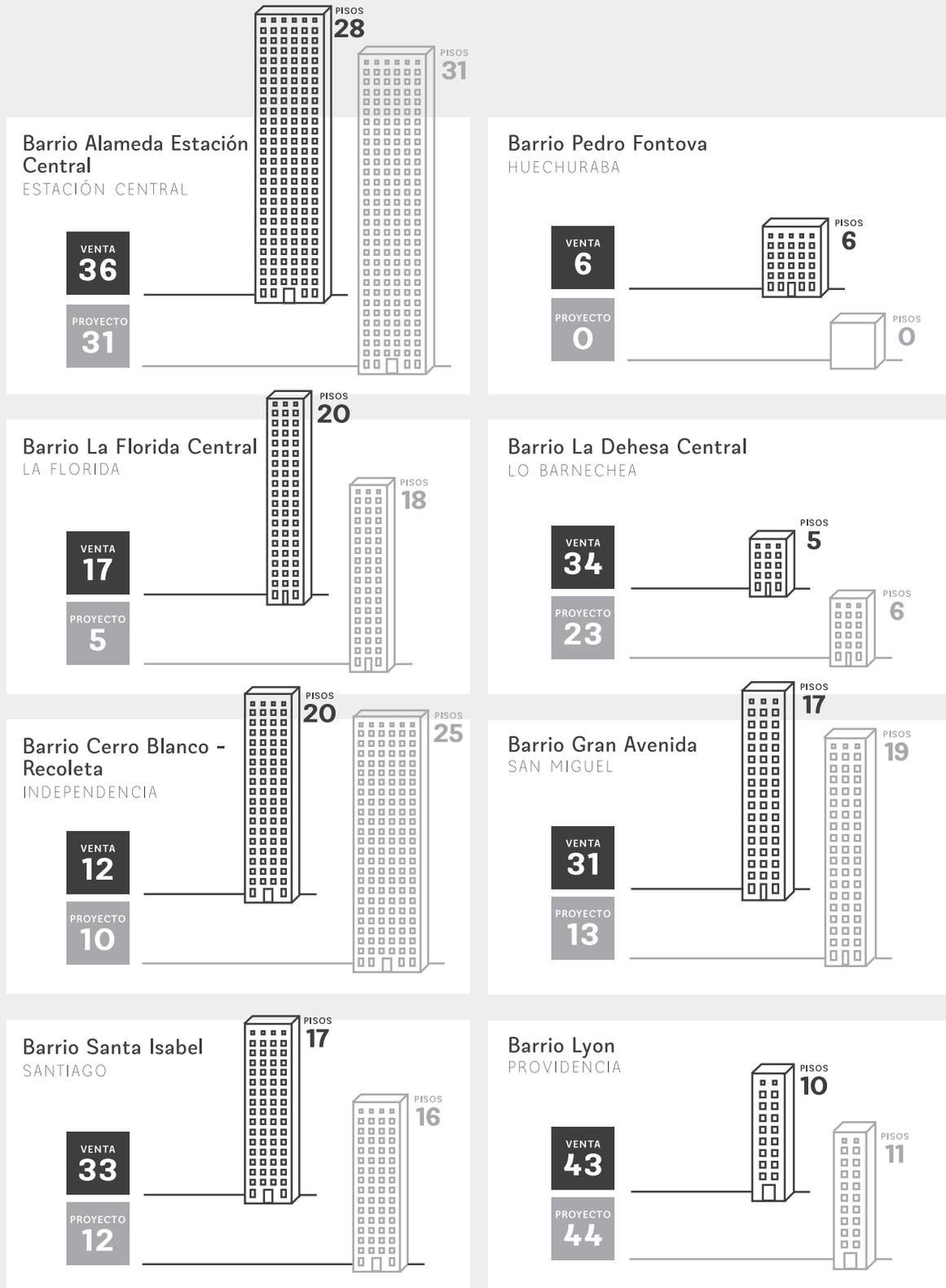
En los barrios de la ciudad con mayor poder adquisitivo la realidad cotidiana por edificio es bien distinta. En el barrio Lyon de Providencia los **43 edificios** con departamentos en venta tienen 10 pisos de altura y solo 56 departamentos para 150 habitantes. Los 44 proyectos aún sin construirse tienen 9 pisos de altura y 15 departamentos más. En La Dehesa Central los **34 edificios** en venta tienen tan solo 50 departamentos distribuidos en 5 pisos donde viven 300 personas. Para los 23 proyectos aún sin comienzo de obra, las características son muy similares a las de los que hoy están en venta.

En Pedro Fontova, el barrio más periférico de los estudiados, los **6 edificios** en venta tienen 6 pisos de altura promedio y 89 departamentos que albergan a cerca de 300 personas. No hay proyectos aprobados que nos permitan conocer que se hará aquí a futuro.

6 Fuente: Encuesta bimestral Proyectos Residenciales en Venta y Permisos de Edificación Vigentes en Direcciones de Obras Municipales. Setiembre Octubre 2017. Inciti.

EDIFICIOS EN VENTA Y EN PROYECTO

(Cantidad de edificios / altura en pisos)



DEPARTAMENTOS

Comunidad⁷

En el barrio Alameda-Estación Central los 1.300 residentes por torre deben compartir cada ascensor con 350 de sus vecinos, y en cada piso hay **16 familias**. Los 750 habitantes de cada torre en Cerro Blanco usan cada ascensor junto a 240 vecinos más y por piso viven **14 familias**.

Las 650 personas por edificio del barrio Santa Isabel comparten ascensor con 200 vecinos y viven con **20 familias** más en el mismo piso. En Gran Avenida los 500 habitantes de sus torres utilizan cada ascensor con 230 personas más y comparten su piso con **11 familias**. En La Florida Central, también con 650 habitantes por torre, cada ascensor se comparte con 275 vecinos y cada piso con **10 familias**.

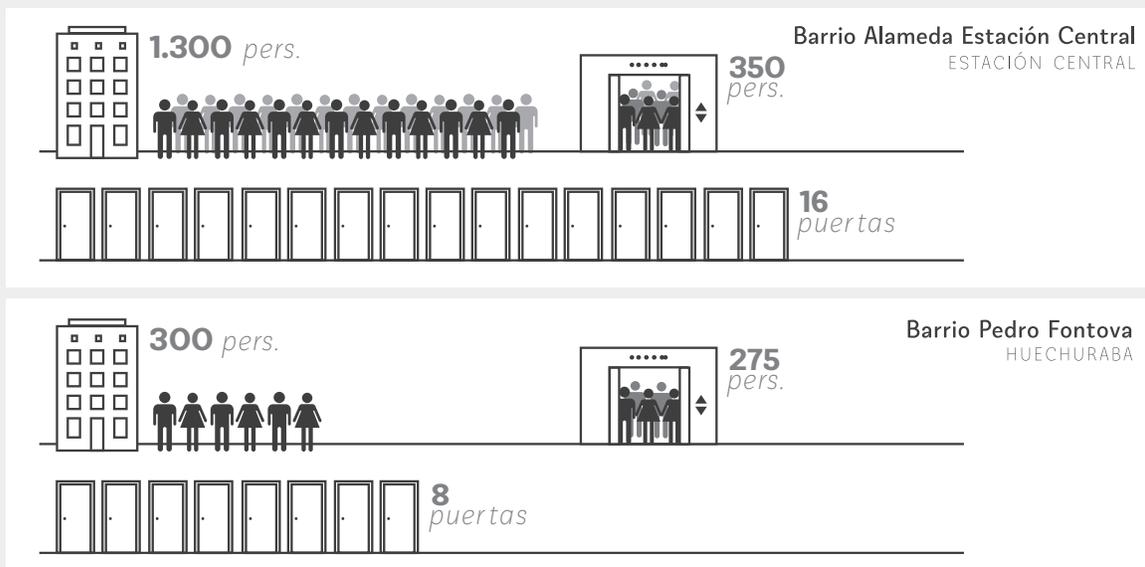
Los habitantes del barrio Lyon forman comunidades de 150 personas, con **8 familias** por piso y 70 personas por ascensor. En La Dehesa Central las comunidades son de 300 personas, con **11 familias** por piso, pero en torres segmentadas por tramos y ascensores que comparten con 90 vecinos, pero en edificios de solo 5 pisos de altura.

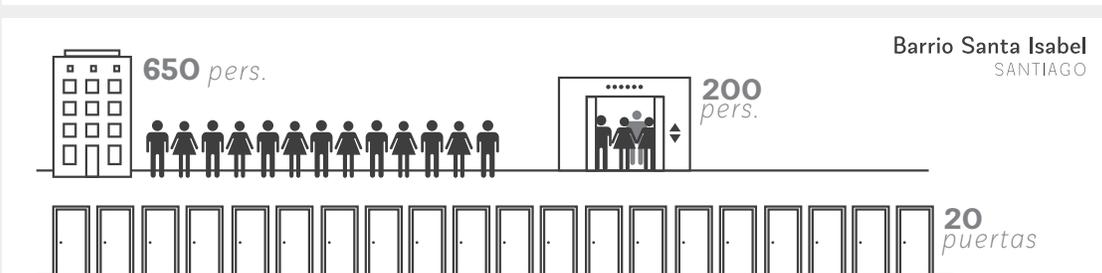
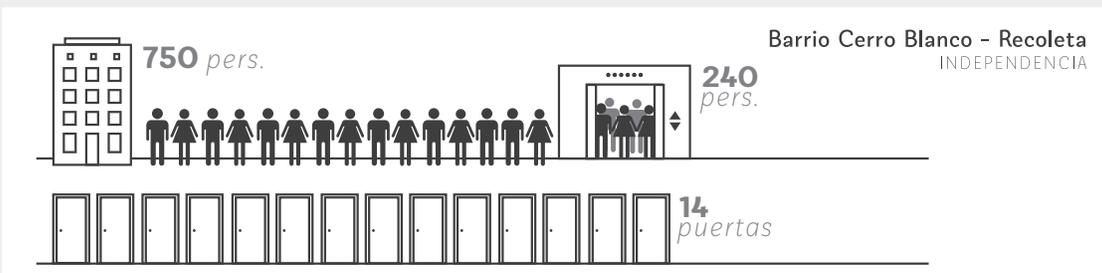
Finalmente, en el barrio de periferia Pedro Fontova de Huechuraba, los edificios de 6 pisos tienen en promedio 300 habitantes que comparten ascensor con 275 vecinos y piso con **8 familias**.

7 Fuente: Encuesta bimensual Proyectos Residenciales en Venta. Setiembre Octubre 2017. Inciti.
Estimación Residentes: conteo de camas por departamento. Estimación Puertas: total departamentos en edificio dividido cantidad de pisos de altura sobre nivel 1.

COMUNIDAD

(Pers. en el edificio / Vecinos por ascensor / Puertas por piso)





Tamaño, Camas y Precio⁸

Si comparamos el costo del dividendo para comprar un departamento con el precio de arriendo que hoy se pide, y lo relacionamos con el tamaño de las propiedades y la cantidad de habitantes que pueden acoger, se tiene un claro panorama de cómo se vive en cada barrio y de los procesos que allí se están dando.

Empecemos por las mejores propiedades que, como es de esperar, se encuentran en los mejores barrios para luego ir hacia los intermedios y finalizar con lo que podríamos considerar como el “límite” inferior de lo que puede ofrecer el mercado, umbral tras el cual se encuentran las viviendas sociales y los campamentos.

Para comprar un departamento de 158 m² para 6 personas en el barrio La Dehesa Central hay que pagar un dividendo mensual de \$1.236.000 durante 20 años considerando que pusimos un pie de \$110 millones equivalente al 33% del precio de la propiedad. Si arriendo, el departamento tendrá 123 m² con similares prestaciones, y su precio mensual será de \$1.118.000. Para vivir aquí necesito ganar, en promedio, entre \$3,3 y \$5,5 millones al mes dependiendo de si arriendo o compro.

Si compro en barrio Lyon un departamento de 89 m² para 3 personas, debo pagar un dividendo mensual de \$819.000 y haber ahorrado para un pie de \$54 millones (27% del precio). En caso de arrendar puedo conseguir 79 m² para 4 personas a un valor mensual de \$623.000. Los ingresos necesarios para comprar o arrendar son de \$1,9 a \$3,7 millones al mes.

En los barrios Santa Isabel, Gran Avenida y La Florida Central las condiciones para compra y arriendo son similares. Tomando como ejemplo Santa Isabel, la compra de 47 m² para 3 personas requiere el pago de un dividendo de \$349.000 y un ahorro de \$20 millones para el pie (24% del precio). Arrendar la misma propiedad tiene un costo mensual de \$374.000. Si deseo ser propietario en este barrio debo ganar \$1,6 millones, en cambio para arrendar es suficiente con \$1,1 millones.

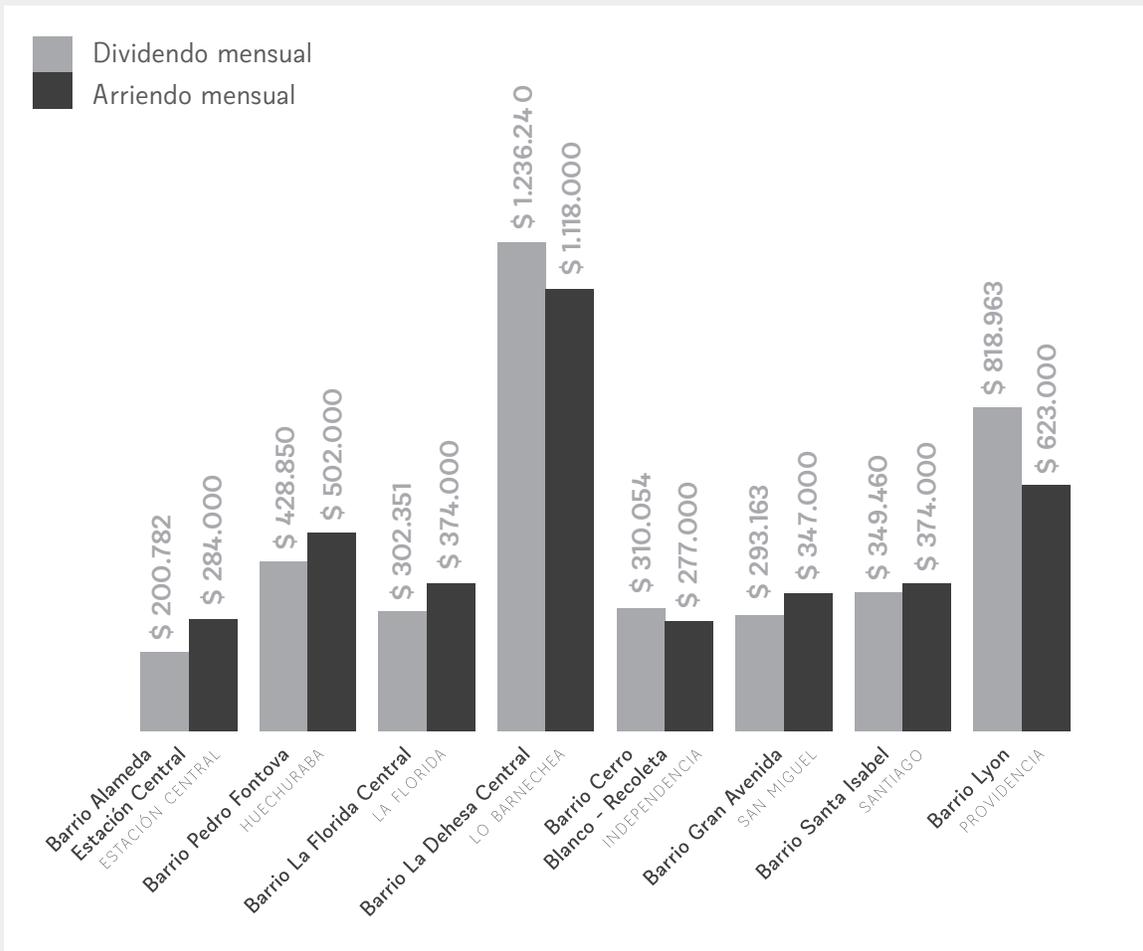
En Cerro Blanco los departamentos son muy similares a los ofrecidos en Gran Avenida y La Florida Central, con la diferencia de que aquí el arriendo es más barato que el dividendo (\$277.000 vs. \$310.000) y que puedo vivir en la modalidad arriendo ganando menos de un millón de pesos al mes (en promedio, \$830 mil)

Finalmente, veamos el barrio más crítico en cuanto a calidad urbana y comunidad, Alameda – Estación Central. Para comprar un departamento aquí de tan solo 38 m² para 3 personas, hay que pagar un dividendo de \$200.000 mensual y un pie de \$11 millones (24% del precio), lo que requiere un ingreso mínimo de \$900.000 mensual. Arrendar la misma propiedad es 40% más caro (\$285.000) pero se deben ganar algunos pesos menos (\$710.000).

8 Fuentes: Encuesta bimensual Proyectos Residenciales en Venta. Setiembre Octubre 2017. Inciti. Superintendencia de bancos e instituciones financieras. Publicaciones Oferta Arriendo. Setiembre 2017. Portal Inmobiliario.

COSTO DEPARTAMENTO

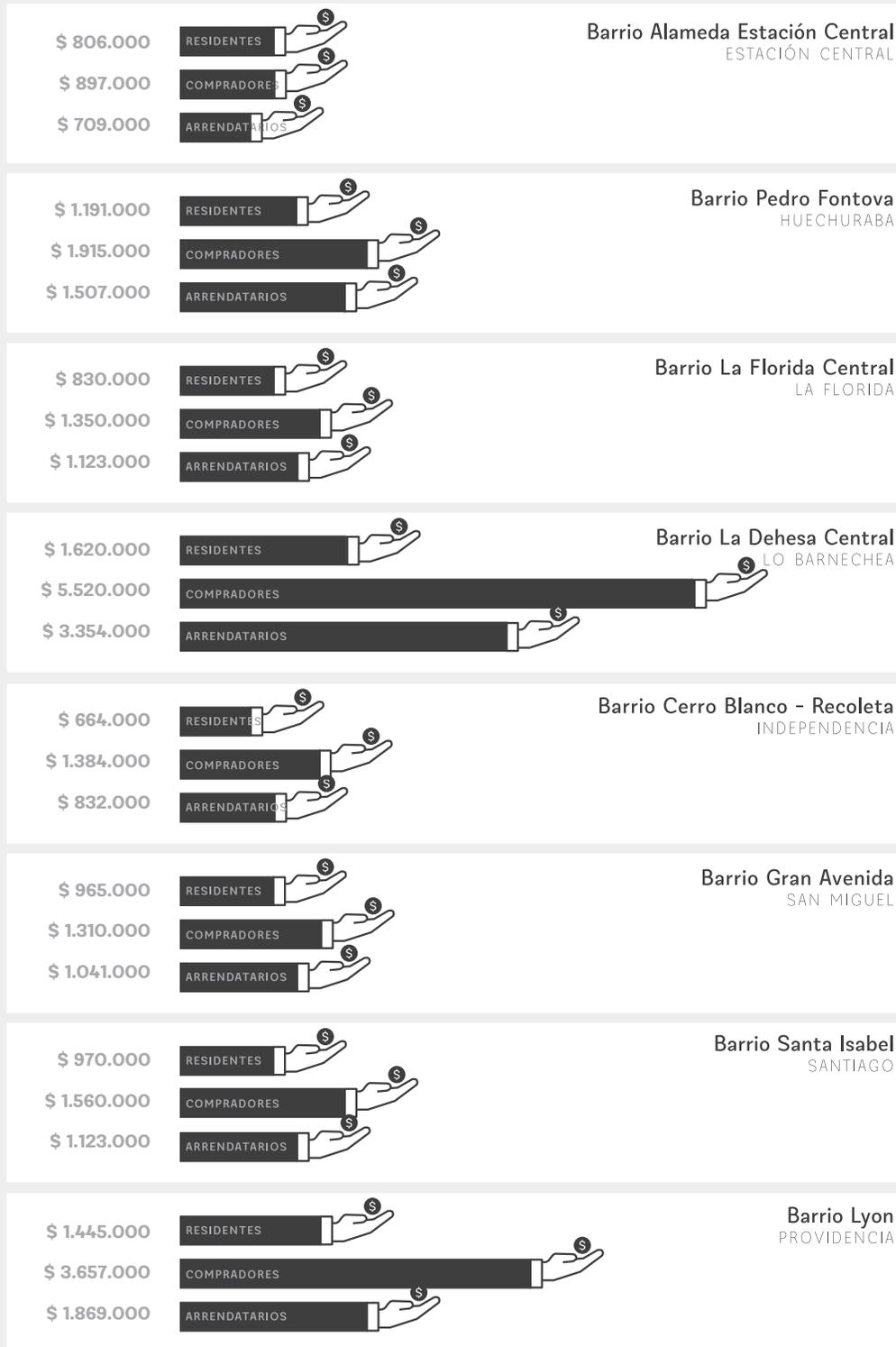
(Dividendo mensual / Arriendo mensual)



COMPRA DEPARTAMENTO	ESTACIÓN CENTRAL	HUECHURABA	LA FLORIDA	LO BARNECHEA	INDEPENDENCIA RECOLETA	SAN MIGUEL	SANTIAGO	PROVIDENCIA
Precio (\$ millones)	\$47	\$101	\$71	\$330	\$73	\$69	\$82	\$200
Valor uf 26.664	UF 1.770	UF 3.780	UF 2.665	UF 12.359	UF 2.733	UF 2.584	UF 3.080	UF 7.515
Porcentaje financiado	76%	76%	76%	67%	76%	76%	76%	73%
Monto credito (\$ millones)	\$36	\$77	\$54	\$221	\$55	\$52	\$62	\$146
Pie necesario (\$ millones)	\$11	\$24	\$17	\$109	\$17	\$17	\$20	\$54
Dividendo mensual (\$)	\$200.782	\$428.850	\$302.351	\$1.236.240	\$310.054	\$293.163	\$349.460	\$818.963
ARRIENDO DEPARTAMENTO								
Multiplicador para calculo ingreso	2,5	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

INGRESOS

(Residentes del barrio / Compradores de deptos. / Arrendatarios)⁹



Conclusiones

El precio de todo bien representa el valor que una persona asigna al mismo en función de los beneficios que considera que recibirá al comprarlo. En el caso de las viviendas, este valor está compuesto por la calidad del barrio en todas sus dimensiones (atractivo visual, nivel de mantención, funcionalidad, estatus social), por el tipo de edificio donde se encuentra el departamento (altura, total de unidades, equipamiento, arquitectura) y por las características particulares de la vivienda (programa, materiales, iluminación, vistas). Es importante tener presente que todas estas dimensiones y varias más, no siempre son “racionalmente” consideradas al momento de la elección, pero de todas maneras importan subjetivamente en la asignación del precio y en la elección final de dónde compramos o arrendamos.

El reporte “Como Vivimos” tiene por principal objetivo poner en evidencia dimensiones que son formadoras de precio, pero que en muchos casos están ocultas para la gente. El objetivo de este reporte ha sido permitir a las personas tomar decisiones con mejor información, de modo que puedan optar a conciencia por la mejor alternativa que les presenta el mercado residencial, dentro de las posibilidades de elección que tienen con sus ahorros e ingreso.

Lo obvio es pensar que cuando compra una propiedad, la gente se fija mucho en el tamaño y programa del departamento. Efectivamente esto es así, ya que las correlaciones del precio con la superficie del departamento y la cantidad de camas son de 0,80 y 0,91 respectivamente. Cuando arrendamos debiéramos ser más flexibles en este aspecto y esto se verifica con correlaciones de 0,74 para la superficie y de 0,56 para la cantidad de camas.

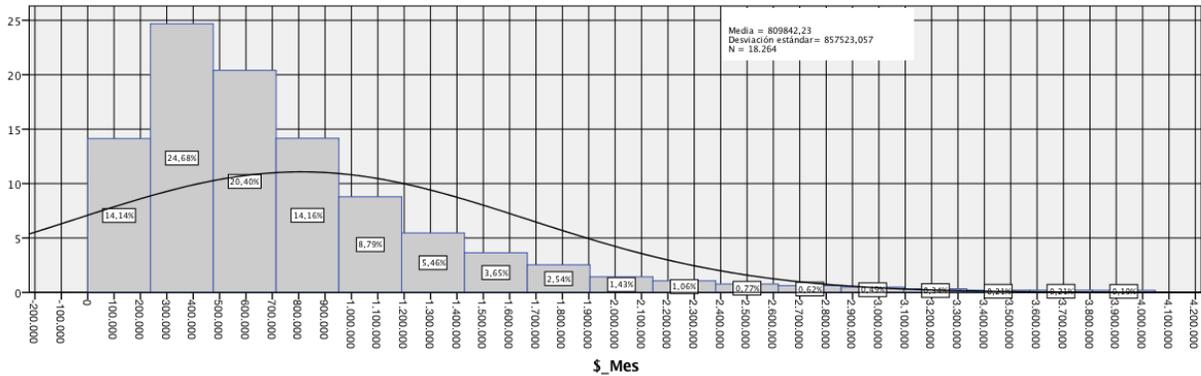
Dos elementos que en principio debieran tener peso en la elección son la cantidad de habitantes que tendrá el edificio y los vecinos por piso. Las correlaciones muestran que estas dimensiones son débiles en el caso de la compra con -0,35 para la densidad del edificio y -0,13 para los vecinos del piso¹⁰, probablemente porque la gran mayoría de las compras se hacen cuando el edificio está en construcción y la gente no tiene forma de saber cómo serán estos indicadores. Esto se verifica cuando observamos que las correlaciones son mejores en el caso de los alquileres, pasando a -0,39 y -0,18 para densidad del edificio y vecinos por piso.

Finalmente, el ingreso promedio del barrio y el precio de los departamentos tienen una correlación altísima de 0,91, que no hace más que demostrar el nivel de segregación que ha alcanzado la ciudad. Lo que quizás no sea tan obvio es la correlación que existe entre precio y la existencia de plazas en buen estado y de cobertura vegetal. Entre los indicadores de calidad de barrio, estos dos tienen las correlaciones más altas, con 0,90 para plazas y 0,82 para arbolado en el caso de la compra y 0,91 y 0,90 en el caso del arriendo. El verde, tan ausente en tantos barrios de la ciudad, es uno de los atributos más valorados al momento de asignar valor a la vivienda que se compra o arrienda.

10 Es decir, a mayor densidad y cantidad de vecinos por piso, menor precio.

Anexo 1

Distribución Hogares Región Metropolitana según Ingreso Mensual Hogares (\$ CLP)



Fuente: Inciti en base a Encuesta Origen Destino. MTT. Sectra.

Estadísticos

INGRESO MENSUAL HOGARES EOD (\$ CLP)	
N° Encuestas: 18.264	
Media	809.842
Error estándar de la media	6.345
Mediana	596.990
Moda	352.383
Desviación estándar	857.523
Rango	17.449.726
Mínimo	0
Máximo	17.449.726
Percentiles	
25	350.495
50	596.990
75	988.927

