

CAMBIOS DEMOGRÁFICOS Y DEMANDA POR VIVIENDA

LA EXPERIENCIA CHILENA

PATRICIO DONOSO TAGLE

VICE PRESIDENTE

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN



CHILE

ANTECEDENTES GENERALES



POBLACIÓN (2015): 18.006.407

PIB PER CÁPITA A PPP: US\$ 20.313 (2014)

ÍNDICE DE DESARROLLO HUMANO (2014): 41/187

RIESGO PAÍS: AA- (S&P), A+ (FITCH)

EXPORTACIONES (2014): MMUS\$ 75.675

- COBRE (50%)
- ALIMENTOS Y AGROINDUSTRIA (18,6%)

IMPORTACIONES (2014): MMUS\$ 72.159

- BIENES DE CONSUMO (27 %)
- BIENES INTERMEDIOS (55 %)
- BIENES DE CAPITAL (18 %)

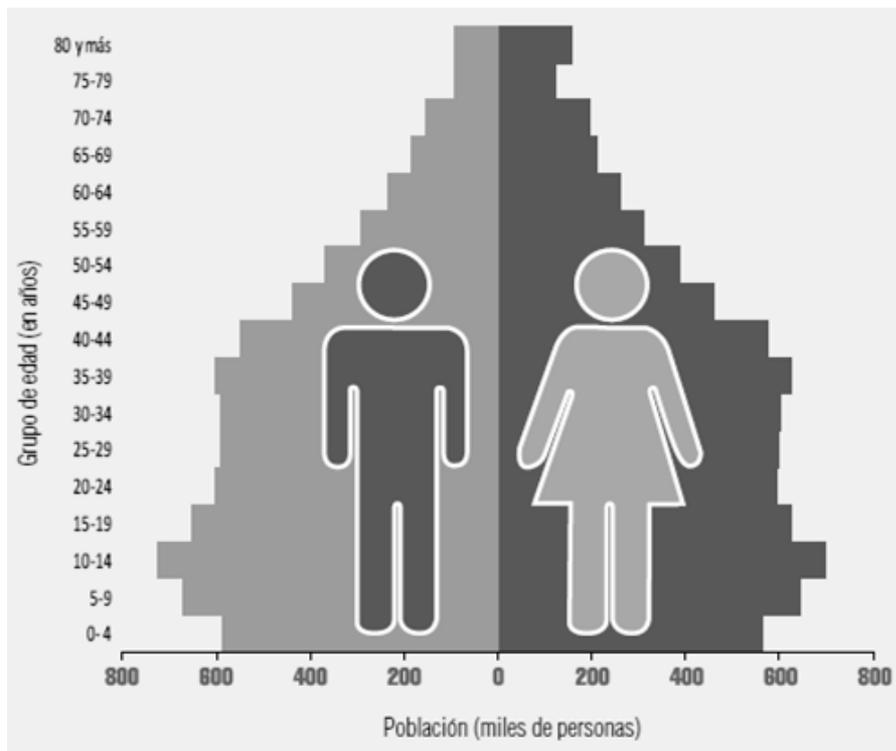
CHILE

PIRÁMIDE POBLACIONAL

CENSO 2002

HOMBRES: 7.411.332 (49,2%)

MUJERES: 7.639.804 (50,8%)

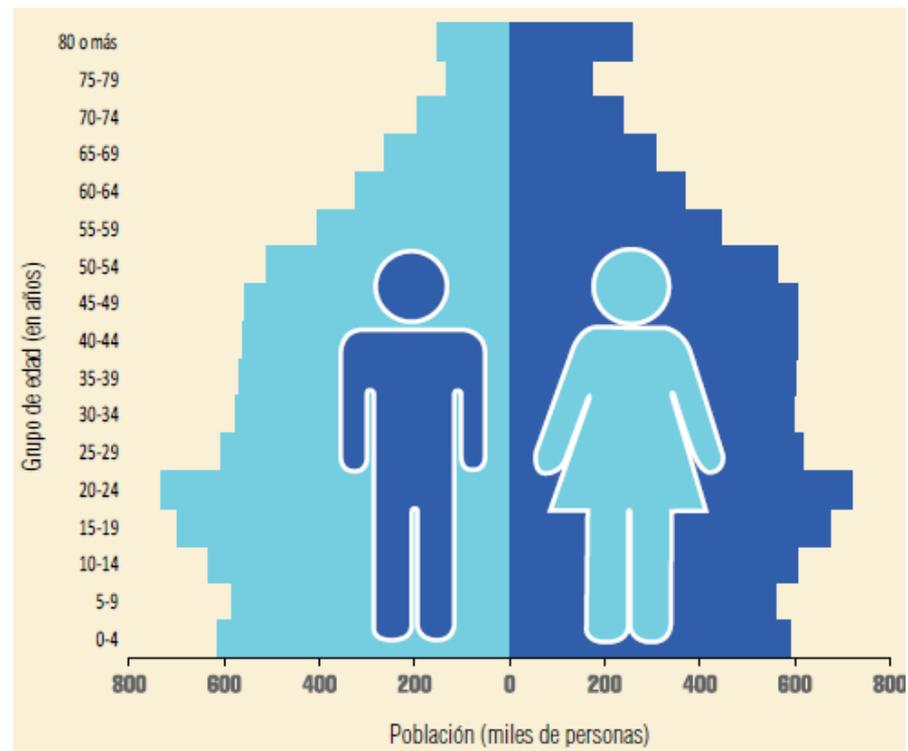


44 PERSONAS DE 60 AÑOS O MÁS POR CADA 100 MENORES DE 15 AÑOS

CENSO 2012

HOMBRES: 8.101.890 (48,7%)

MUJERES: 8.532.713 (51,3%)



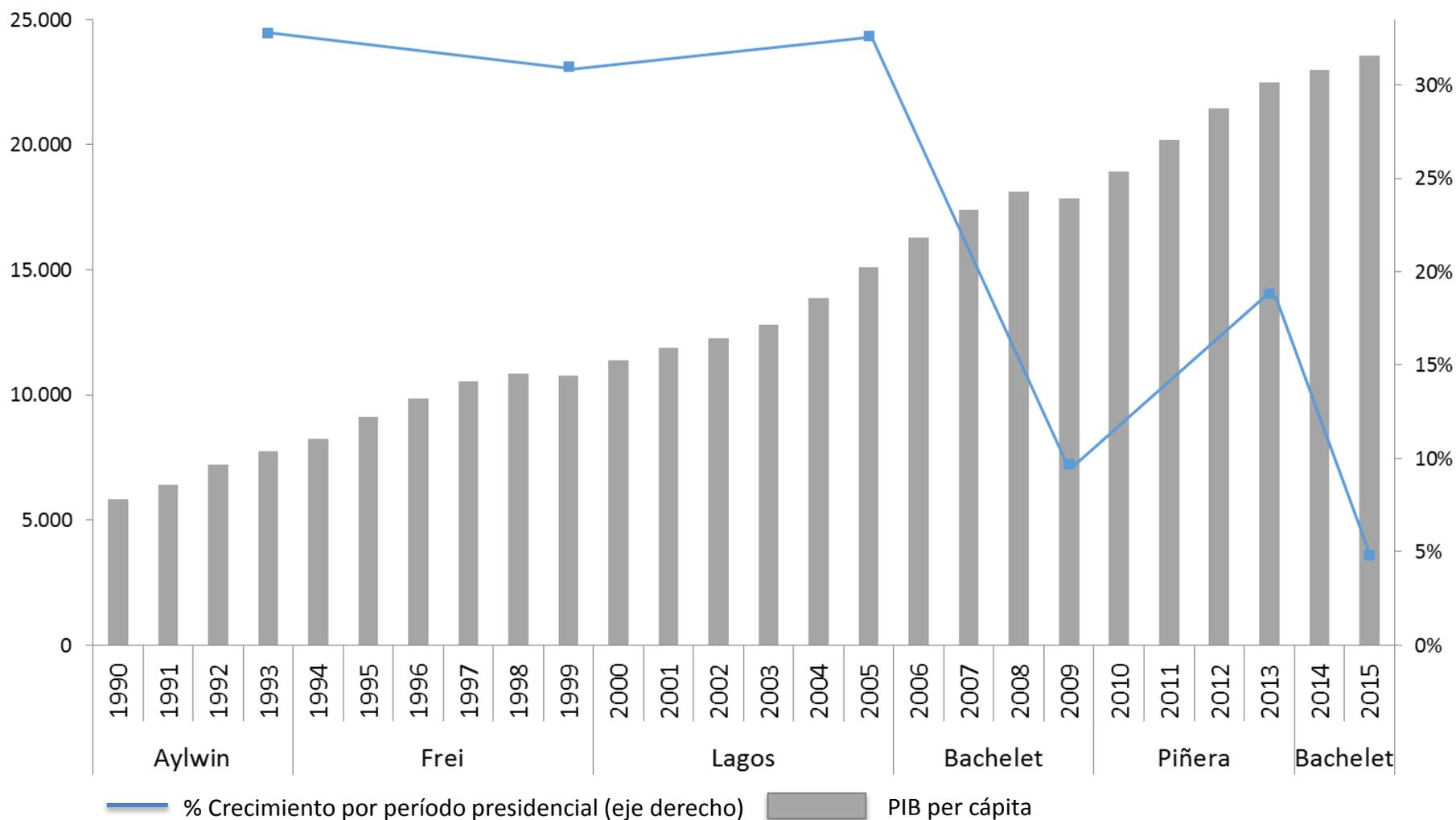
67 PERSONAS DE 60 AÑOS O MÁS POR CADA 100 MENORES DE 15 AÑOS

LA POBLACIÓN DE MAYOR DE 60 AÑOS CRECIÓ DE MANERA MUY RELEVANTE EN 10 AÑOS.

**DURANTE LAS ÚLTIMAS DÉCADAS,
NUESTRO PAÍS HA AVANZADO MUCHO**

CRECIMIENTO ECONÓMICO SOSTENIDO EN EL TIEMPO

EVOLUCIÓN DEL PIB PER CÁPITA 1990 - 2010



ENTRE 1990-2015, CHILE HA EXPANDIDO SU PIB PER CÁPITA DE MANERA NOTABLE.

CRECIMIENTO ECONÓMICO SOSTENIDO EN EL TIEMPO

1990 2015*



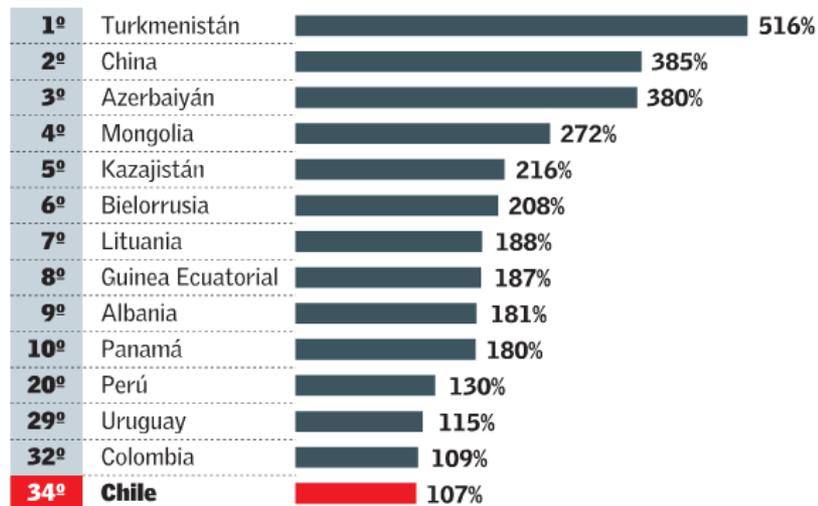
Economías con más de US\$ 10 mil:

Chile es el noveno país con el mayor aumento de su PIB por habitante en los últimos 25 años

El menor dinamismo chileno desde los 2000

Chile cayó al 34º lugar de expansión de su PIB per cápita entre 2000 y 2015.

Lugar País / Alza 2000-2015

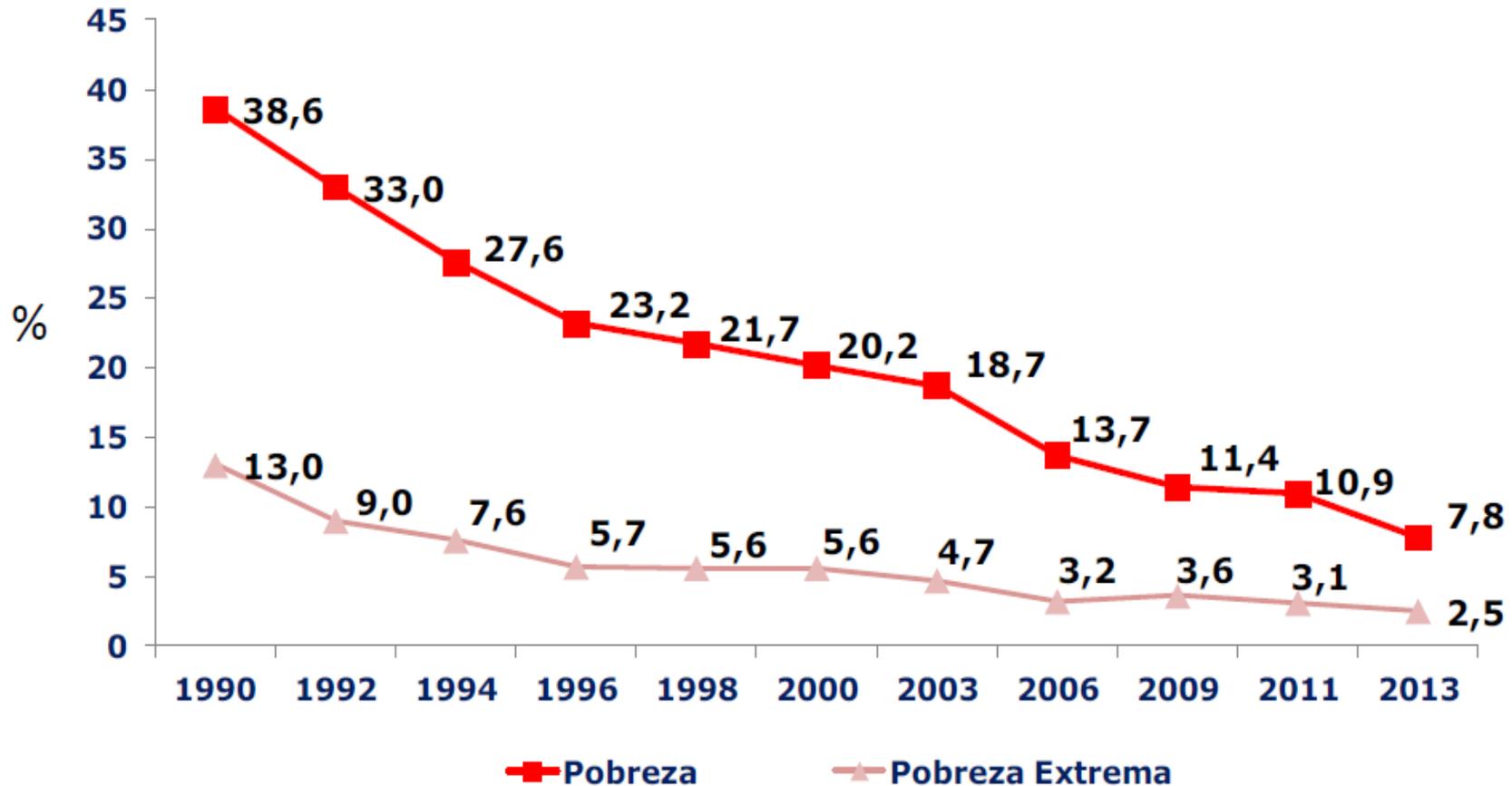


*Datos del PIB per cápita medidos en USD a PPP. Fuente: El Mercurio.

SIN EMBARGO, LAS CIFRAS MUESTRAN QUE DESDE EL AÑO 2000, ESTA SITUACIÓN NO ES TAN DINÁMICA...

IMPORTANTE REDUCCIÓN DE LA POBREZA DESDE 1990

POBREZA Y POBREZA EXTREMA* 1990 - 2013



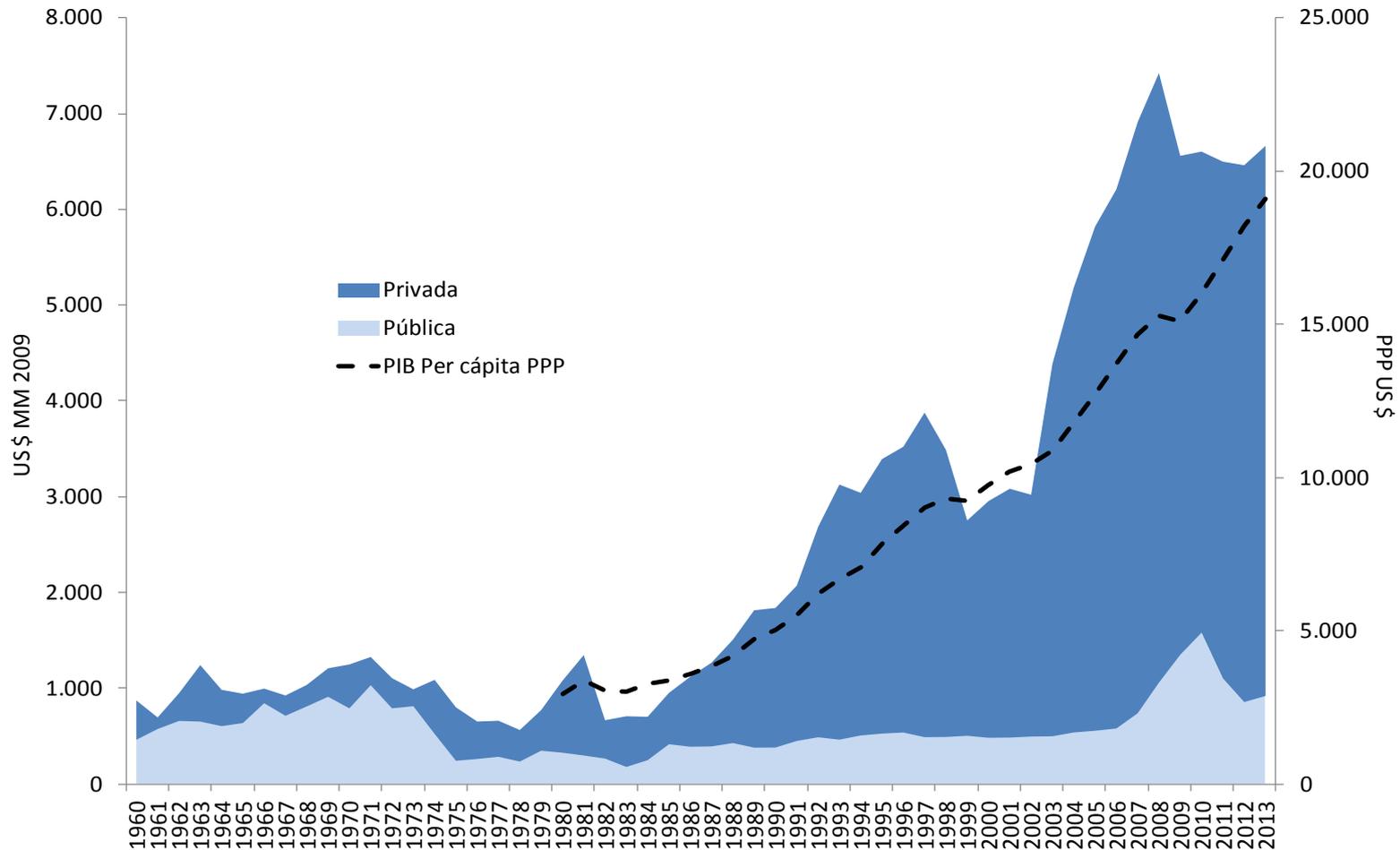
*Incluye correcciones realizadas por la CEPAL a las mediciones de 2009 y 2011 en relación al cambio en los precios de los alimentos.

Fuente: Encuesta Nacional de Caracterización Socioeconómica CASEN, Ministerio de Desarrollo Social.

LA POBREZA SE REDUJO DESDE CASI 40% DE LA POBLACIÓN NACIONAL EN 1990 HASTA 7,8% SEGÚN RESULTADOS DE LA CASEN 2013. POR SU PARTE, LA POBREZA EXTREMA O INDIGENCIA SE HA REDUCIDO DESDE 13% HASTA 2,5% EN IGUAL PERIODO.

IMPORTANTE INVERSIÓN NECESARIA EN VIVIENDA

EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN EN VIVIENDA Y PIB PER CÁPITA (MM US\$)

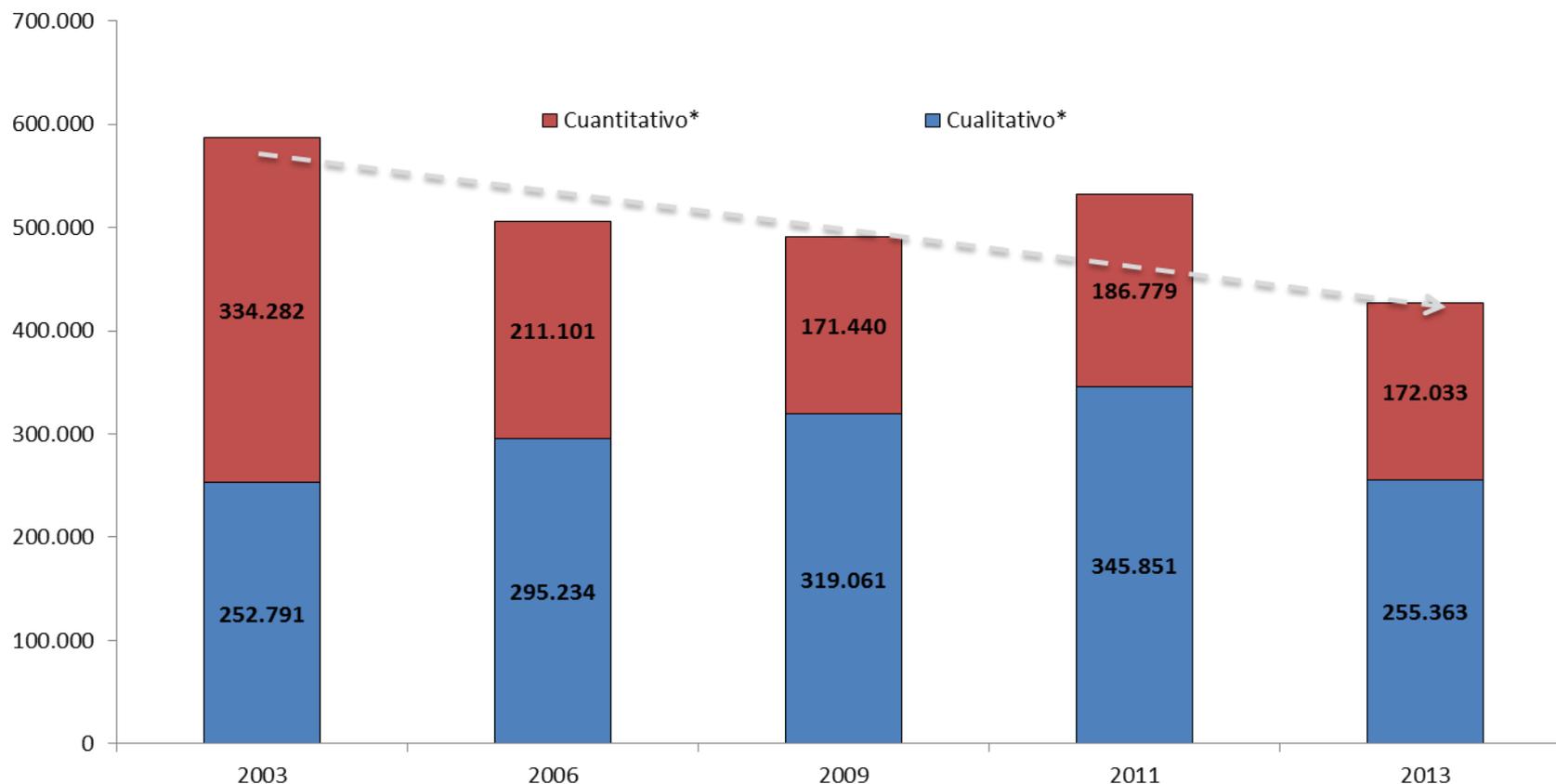


Fuente: MINVU y BCCh.

DESDE LA DÉCADA DE LOS '80 LA INVERSIÓN EN VIVIENDA DE ORIGEN PRIVADO SE INCREMENTÓ FUERTEMENTE. SU PEAK SE ALCANZÓ EN 2008 CON MÁS DE US \$ 5.800 MILLONES.

MAYOR ACCESO A VIVIENDA PARA FAMILIAS VULNERABLES

EL DÉFICIT HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL* CAYÓ A LA MITAD ENTRE 1990 Y 2011



*Déficit habitacional de interés social: población objetivo son familias con ingresos mensuales inferiores a US \$ 800.

**Cuantitativo: Hogares y núcleos allegados que requieren de una vivienda.

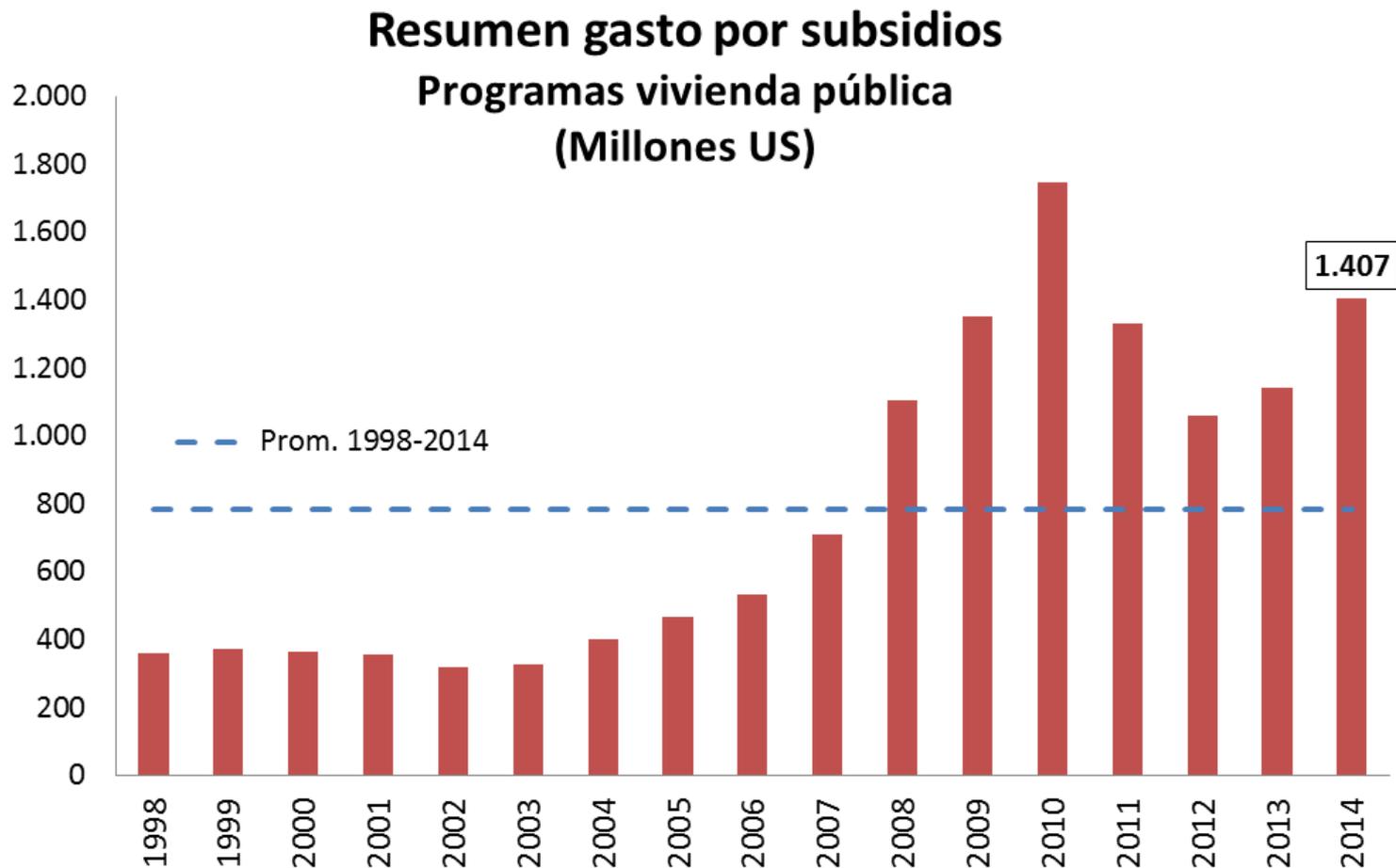
**Cualitativo: Viviendas en mal estado que deben ser reemplazadas por otras.

Fuente: CChC en base a Casen 2003 – 2013, Ministerio de Desarrollo Social.

CON ELLO, EL DÉFICIT HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL CAYÓ DESDE 2003 EN ADELANTE, INTERRUMPIDO SÓLO POR EL RESULTADO DE 2011 (PRESUMIBLEMENTE A CAUSA DEL DAÑO A INMUEBLES PRODUCTO DEL TERREMOTO Y MAREMOTO DEL 27 DE FEBRERO DE 2010).

MAYOR ACCESO A VIVIENDA PARA FAMILIAS VULNERABLES

IMPULSADO POR EL GRAN GASTO EN PAGO DE SUBSIDIOS PARA COMPRA DE VIVIENDAS

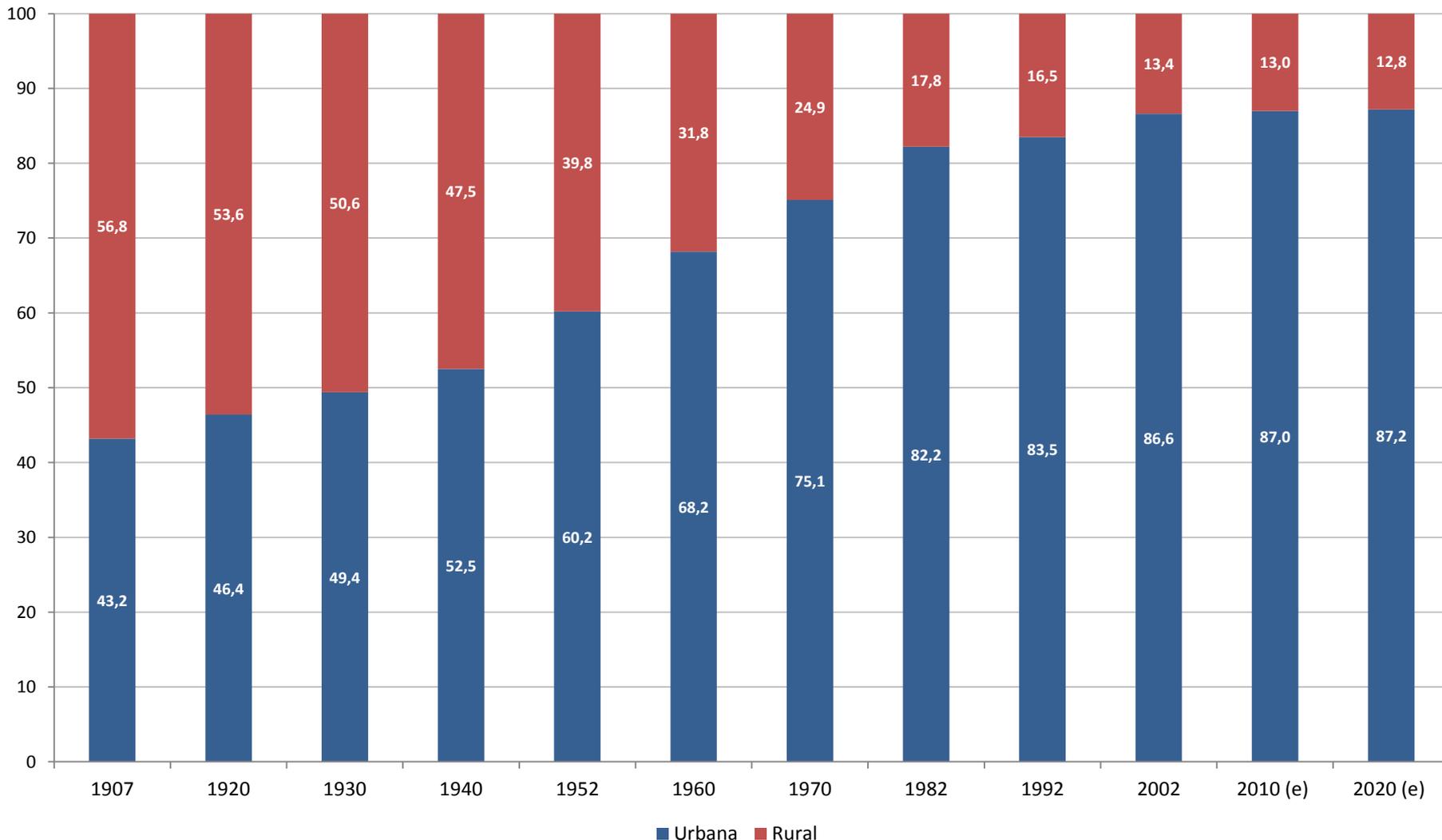


Fuente: CChC en base a Dirección de Política Habitacional, Ministerio de Vivienda y Urbanismo

**EL MAYOR DESARROLLO ECONÓMICO HA
TENIDO UN IMPACTO RELEVANTE EN LA
EVOLUCIÓN DE NUESTRAS CIUDADES Y SU
POBLACIÓN ...**

URBANIZACIÓN ACELERADA

NOS CONVERTIMOS EN UN PAÍS MUY URBANIZADO EN SOLO 30 AÑOS



CHILE, AL IGUAL QUE MUCHOS PAÍSES DE LATINOAMÉRICA, VIVIÓ UN ACELERADO PROCESO DE URBANIZACIÓN A MEDIADOS DEL SIGLO XX, RESULTADO DE LA MIGRACIÓN CAMPO - CIUDAD. EN ELLAS ESTÁ EL ORIGEN DE LAS MAYORES DEMANDAS POR VIVIENDA Y LOCALIZACIÓN URBANA.

ÁREAS URBANAS SON CADA VEZ MÁS RELEVANTES

NO SOLO EN CHILE: CONCENTRAN MÁS DEL 50 % DE LA POBLACION MUNDIAL

- La urbanización es una tendencia mundial

60%

de la población mundial vivirá en Ciudades 2030

Fuente : McKinsey Global Institute

0,47%

de la superficie de la tierra es ocupada por ciudades

Fuente : Lincoln Institute, 2010

80%

del GDP mundial se genera en las ciudades

Fuente : Rode, Phillip, 2014

- ...Y en Chile

89%

de la población chilena vive hoy en áreas urbanas

Fuente: INE

0,44%

de la superficie del país es ocupada por ciudades

Fuente: Lincoln Institute, 2010

62,4%

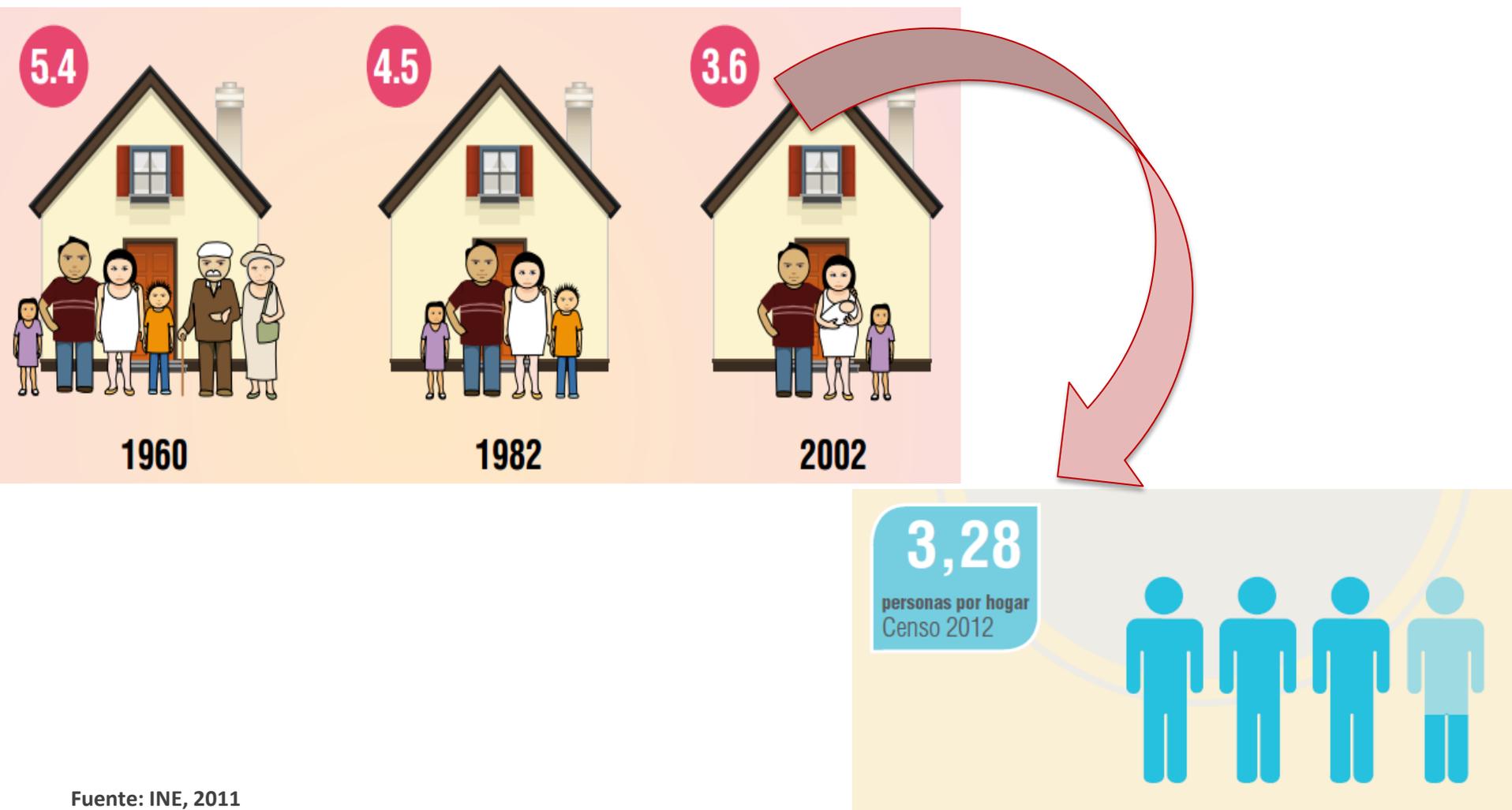
del PIB nacional es generado por las tres áreas metropolitanas

Fuente: SUBDERE

EL MERCADO DE LA VIVIENDA SE HA DESARROLLADO EN UN CONTEXTO DE FUERTE URBANIZACIÓN: EN CHILE 87% DE LA POBLACIÓN VIVE EN CIUDADES.

CAMBIOS DEMOGRÁFICOS IMPORTANTES

YA NO SOMOS COMO ANTES: LOS HOGARES SON CADA VEZ MÁS PEQUEÑOS Y DIVERSOS



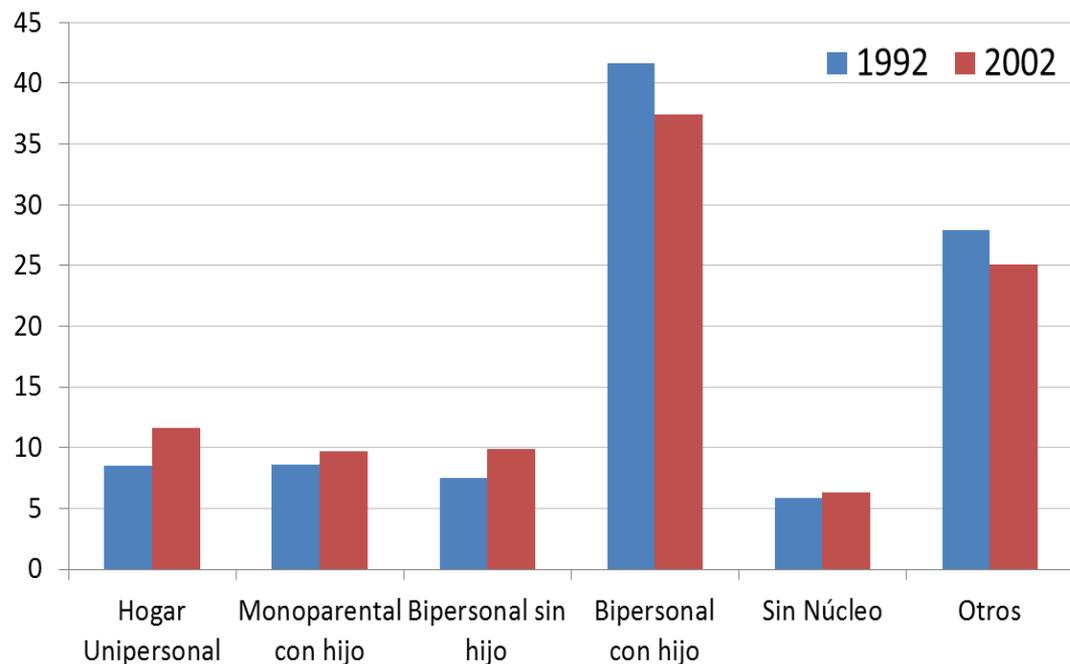
Fuente: INE, 2011

LO ANTERIOR REDUNDA EN QUE SUS NECESIDADES TAMBIÉN SON DIFERENTES EN CADA MOMENTO DEL TIEMPO.

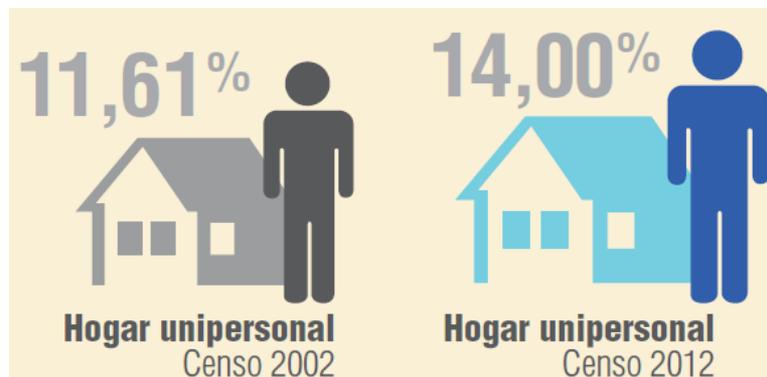
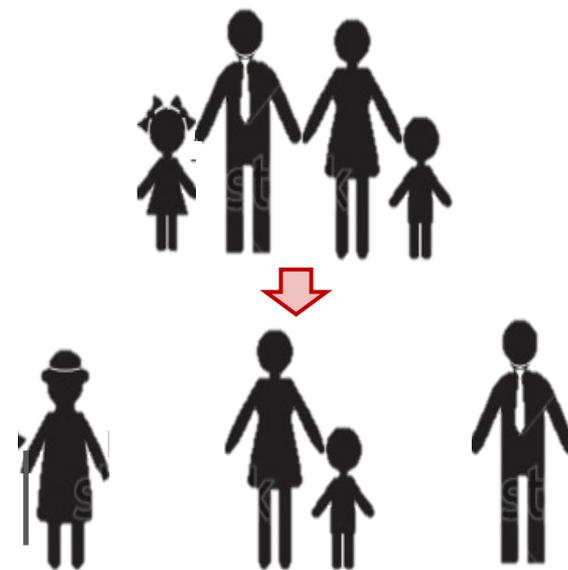
CAMBIOS DEMOGRÁFICOS IMPORTANTES

YA NO SOMOS COMO ANTES: LOS HOGARES SON CADA VEZ MÁS PEQUEÑOS Y DIVERSOS

Evolución Tipos de Hogares



Fuente: INE, 2011

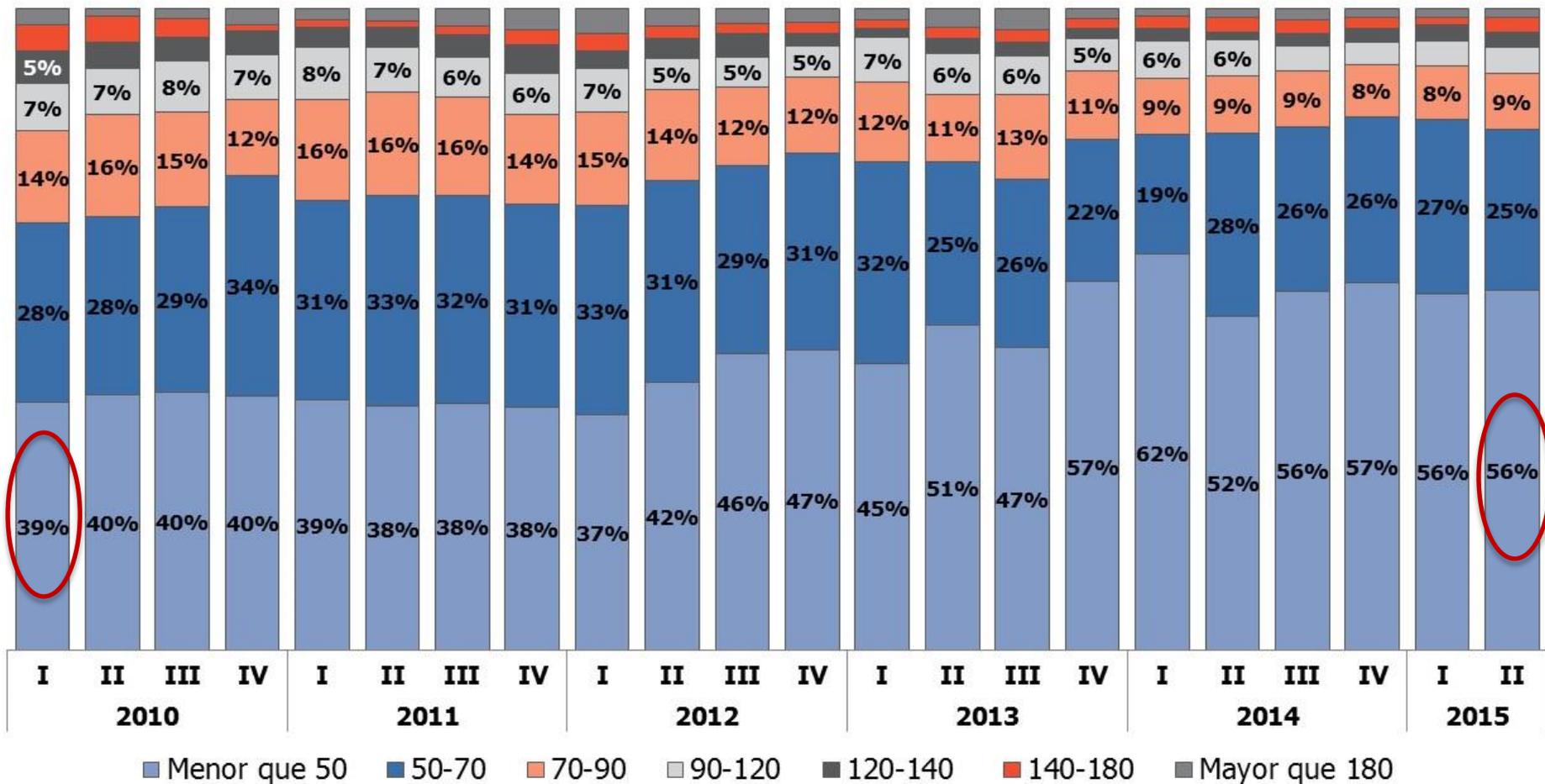


POR EJEMPLO, LA PARTICIPACIÓN DE LOS HOGARES UNIPERSONALES SOBRE EL TOTAL CRECIÓ DESDE 8% EN 1990 HASTA 14% EN 2012.

EVOLUCIÓN DE LAS DEMANDAS HABITACIONALES

COMO CONSECUENCIA, SE DEMANDAN VIVIENDAS CADA VEZ MÁS PEQUEÑAS

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M2

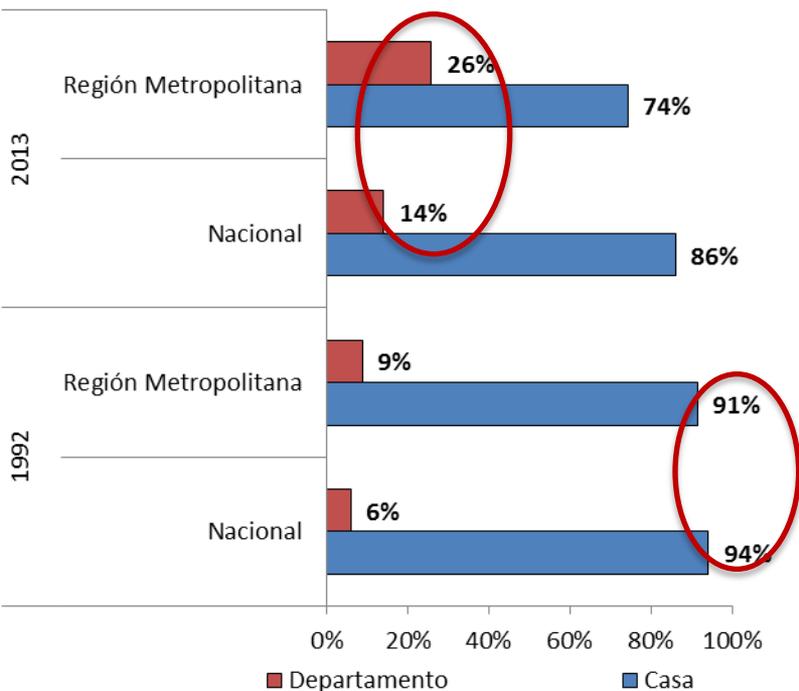


Fuente: CChC

EVOLUCIÓN DE LAS DEMANDAS HABITACIONALES

Y SE APRECIA UNA MAYOR PREFERENCIA POR DEPARTAMENTOS

Tipo de vivienda en la que habita el hogar



Fuente: Encuesta Casen – Ministerio de Desarrollo Social.



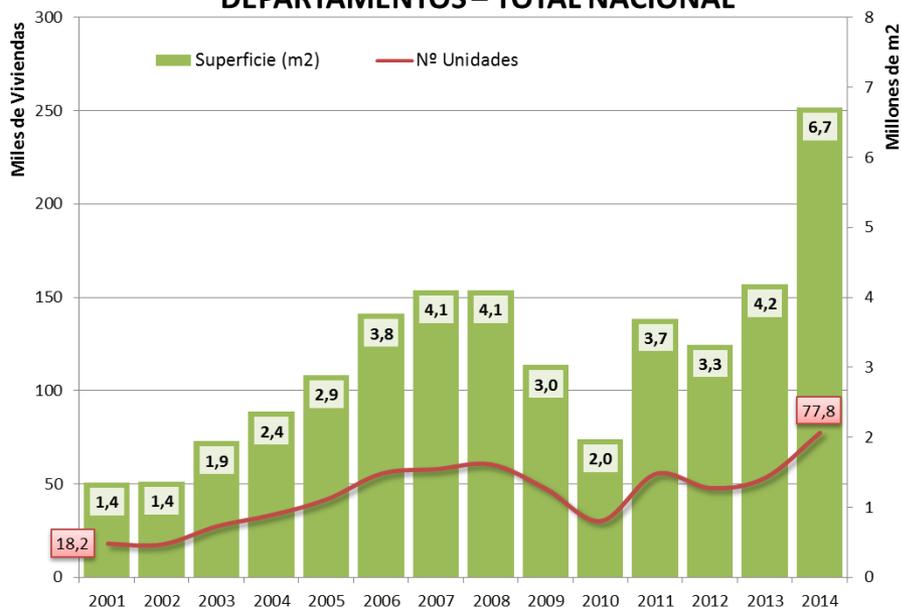
Avenida Kennedy 1994 – 2008.
Banco de Fotos: CChC.

A PRINCIPIOS DE LOS '90 MÁS DEL 90% DE LOS HOGARES VIVÍA EN CASA: EN 2013, 14% PREFERE DEPARTAMENTOS, LO CUAL AUMENTA HASTA 26% EN LA REGIÓN METROPOLITANA. ESTO SE REFLEJA EN LA FUERTE EDIFICACIÓN DE CIERTAS ZONAS DE LA CAPITAL.

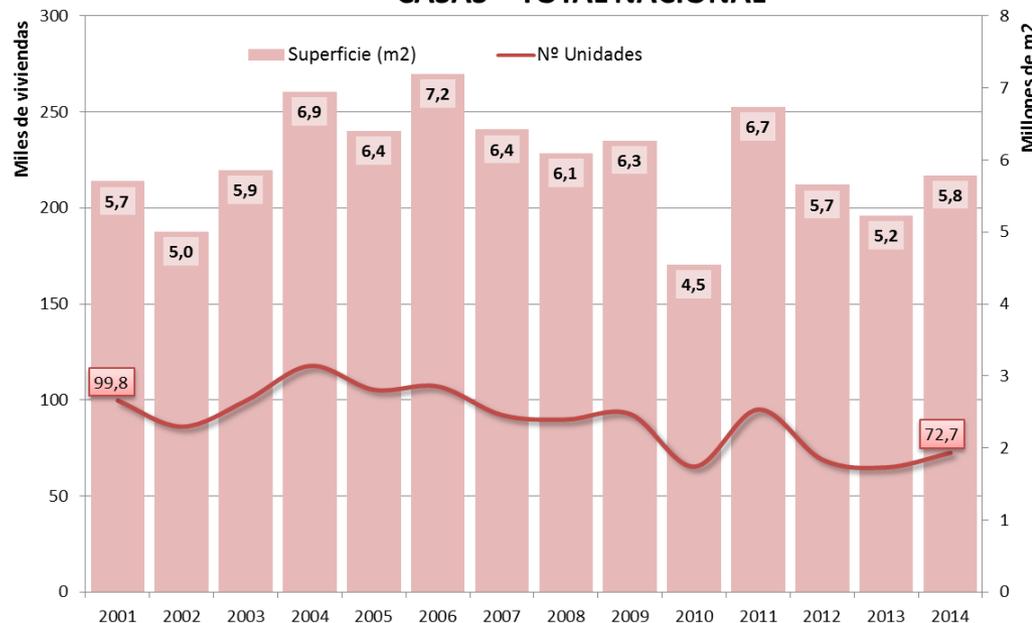
EVOLUCIÓN DE LAS DEMANDAS HABITACIONALES

LA PREFERENCIA POR DEPARTAMENTOS SE REFLEJA EN LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN

PERMISOS DE EDIFICACIÓN VIVIENDAS
DEPARTAMENTOS – TOTAL NACIONAL



PERMISOS DE EDIFICACIÓN VIVIENDAS
CASAS – TOTAL NACIONAL



Fuente: INE.

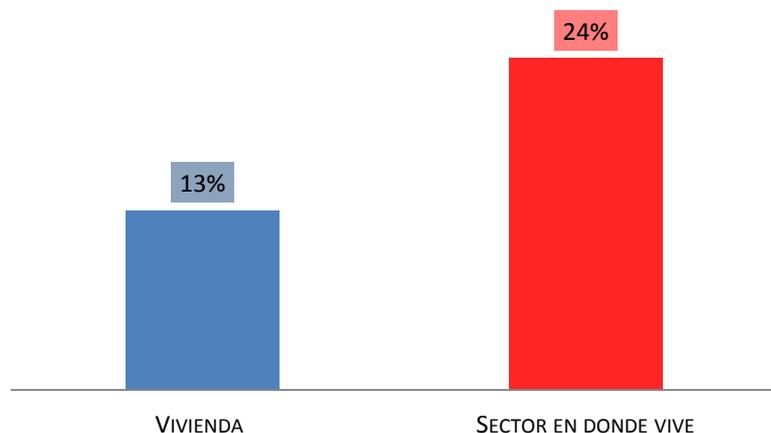
EL NÚMERO DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DEPARTAMENTOS HA AUMENTADO EN 327,5% ENTRE 2001 Y 2014. EN CAMBIO, EL DE LAS CASAS HA CAÍDO EN 27,4% EN EL MISO PERIODO.

EVOLUCIÓN DE LAS DEMANDAS HABITACIONALES

LA VIVIENDA YA NO ES SUFICIENTE: VARIABLES DE ENTORNO SON CRUCIALES

1. EN LA ACTUALIDAD, EXISTE UNA MAYOR INSATISFACCIÓN CON LA CALIDAD DEL ENTORNO QUE CON LA CALIDAD VIVIENDA.
2. LAS PERSONAS CONSIDERAN AL ESPACIO PÚBLICO (LUMINARIA, VIALIDAD Y PAVIMENTACIÓN DE CALLES Y VEREDAS, Y ÁREAS VERDES) COMO UN ASPECTO CRÍTICO.

PORCENTAJE DE INSATISFACCIÓN



¿Cuáles debieran ser las prioridades de su Barrio (Primera prioridad)
(Porcentaje de respuestas)

Aseo y ornato	25,1
Luminaria	18,3
Vialidad y pavimentación de calles	14,7
Mejoramiento de veredas	13,3
Mejoramiento de plazas y parques	11,4

Fuente: MINVU en base a EPV 2010. Representatividad para Gran Santiago, Gran Valparaíso, Centros importantes de la Araucanía y Coquimbo.

EVOLUCIÓN DE LAS DEMANDAS HABITACIONALES

CIUDADANÍA EMPODERADA EXIGE QUE LAS INEQUIDADES URBANAS SE SOLUCIONEN



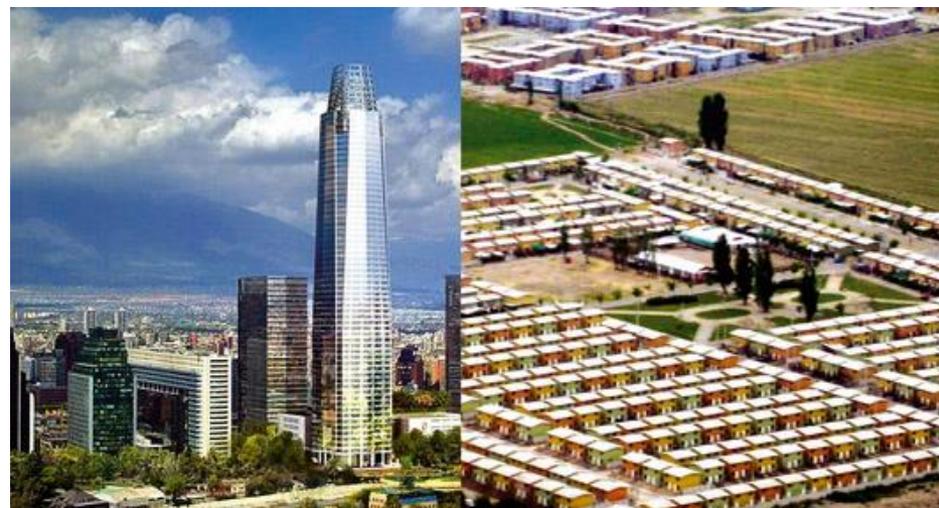
Parque Bicentenario, Vitacura

www.plataformaurbana.cl



Vivienda Social, zona sur AMS

www.plataformaurbana.cl



Entre el primer y el tercer mundo: La ciudad de la Desigualdad

www.plataformaurbana.cl

LA REALIDAD NOS MUESTRA QUE AL INTERIOR DE LAS GRANDES ÁREAS METROPOLITANAS SE VISLUMBRAN IMPORTANTES INEQUIDADES URBANAS (EN EQUIPAMIENTO, SERVICIOS, ESPACIO PÚBLICO, VIALIDAD).

**DE ESTA MANERA, HOY EN DÍA
ENFRENTAMOS NUEVOS DESAFÍOS**

PROYECTOS INMOBILIARIOS MÁS COMPLEJOS

QUE TIENEN UN MAYOR IMPACTO EN LA CIUDAD



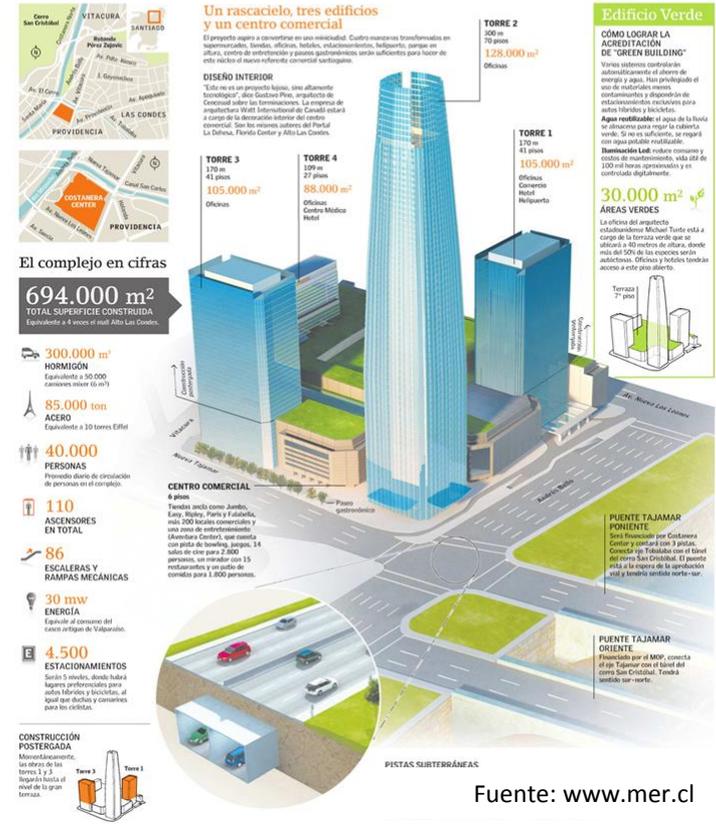
Fuente: EPV

Los récords de un gigante

Trescientos metros de altura tendrá el edificio diseñado para ser el ícono del Bicentenario. Será el protagonista de Costanera Center, un complejo que incluye un centro comercial y otras tres torres.

Pero estas cuatro manzanas no son inmunes a la crisis económica mundial ni a las faltas de soluciones viables. De hecho, estos factores demorarán la inauguración del mall, que pretendía abrir sus puertas en 2009, y son la causa de la momentánea postergación de las torres 1 y 3.

Investigación: MARIELA HERRERA y GRACIELA ALMENDRAS | Infografía: JUAN PABLO BRAVO | Ilustración: 3D RENE OLIVARES



Fuente: www.mer.cl

CUANDO LA CIUDAD ESTABA EN SU FASE DE CRECIMIENTO LAS INTERVENCIONES SE REALIZABAN EN ÁREAS DONDE NO EXISTÍA DESARROLLO. AHORA LOS PROYECTOS VIVEN A INTERVENIR SECTORES DE LA CIUDAD YA CONSTRUIDOS, CON COMUNIDADES ESTABLECIDAS, ETC.

EL TRANSPORTE Y LA CONECTIVIDAD

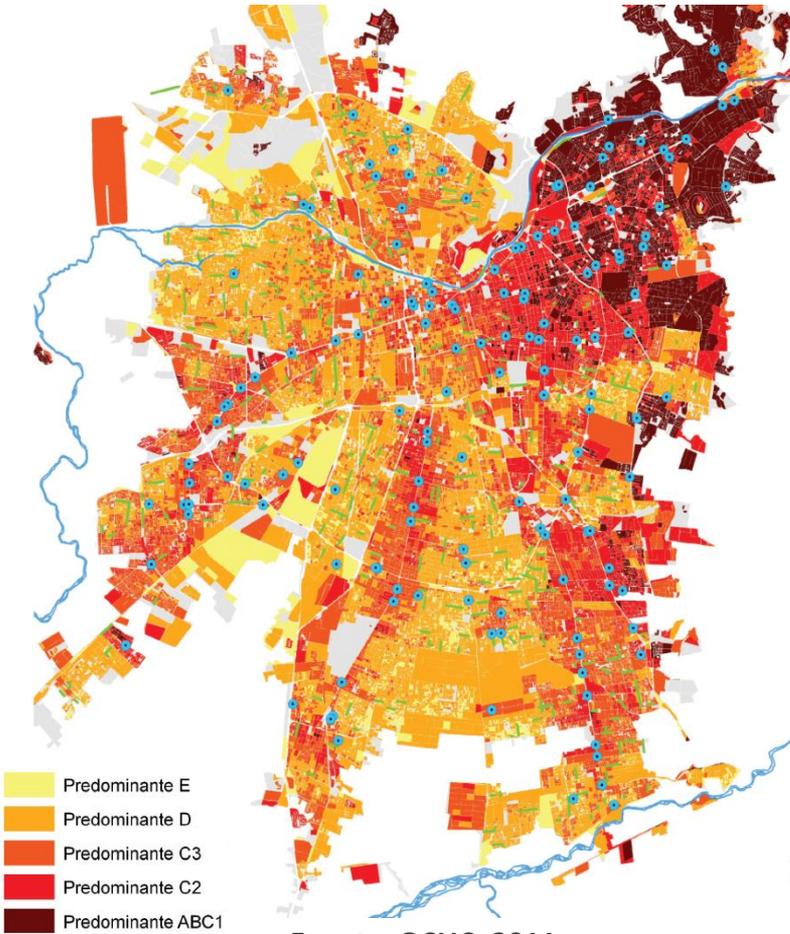
EDIFICACIÓN EN ALTURA GENERA MAYOR DENSIDAD POBLACIONAL



Y ESTA MAYOR DENSIDAD GENERA PROBLEMAS ASOCIADOS A LA CONGESTIÓN Y AL SOBRESUO DE LAS CAPACIDADES INSTALADAS, SITUACIÓN QUE SE AGUDIZA EN LA CAPITAL.

SEGREGACIÓN URBANA

POR LA CARENCIA DE UNA PLANIFICACIÓN HABITACIONAL Y URBANA INTEGRADA



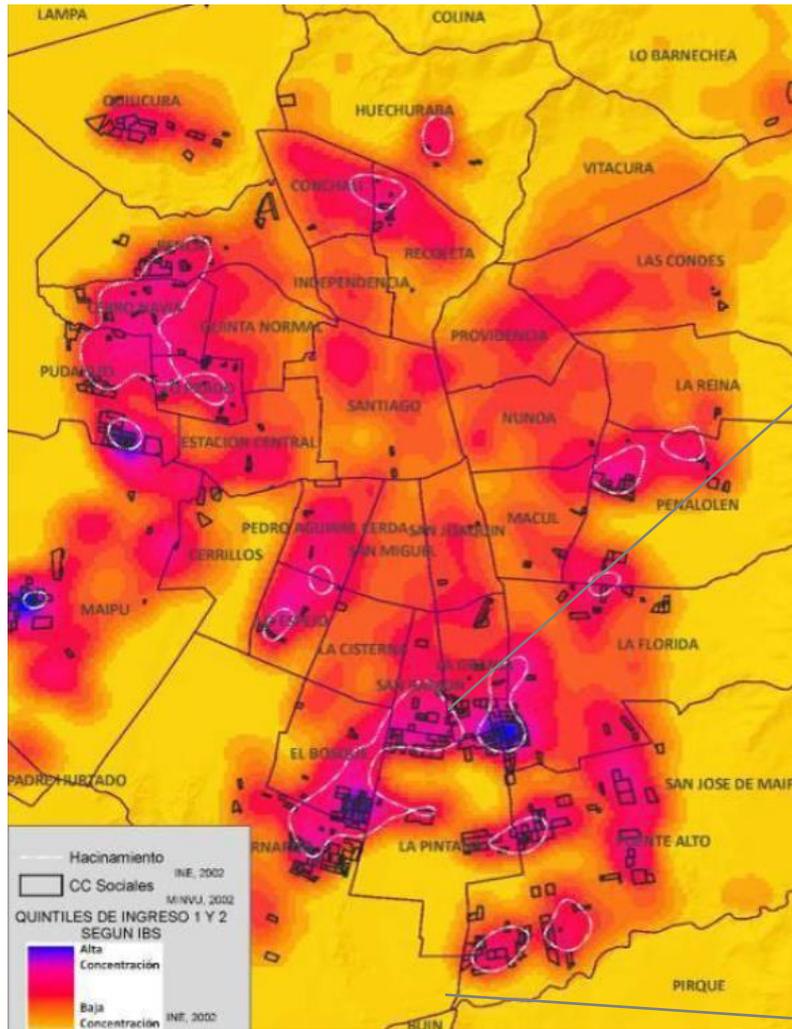
Fuente: OCUC, 2011



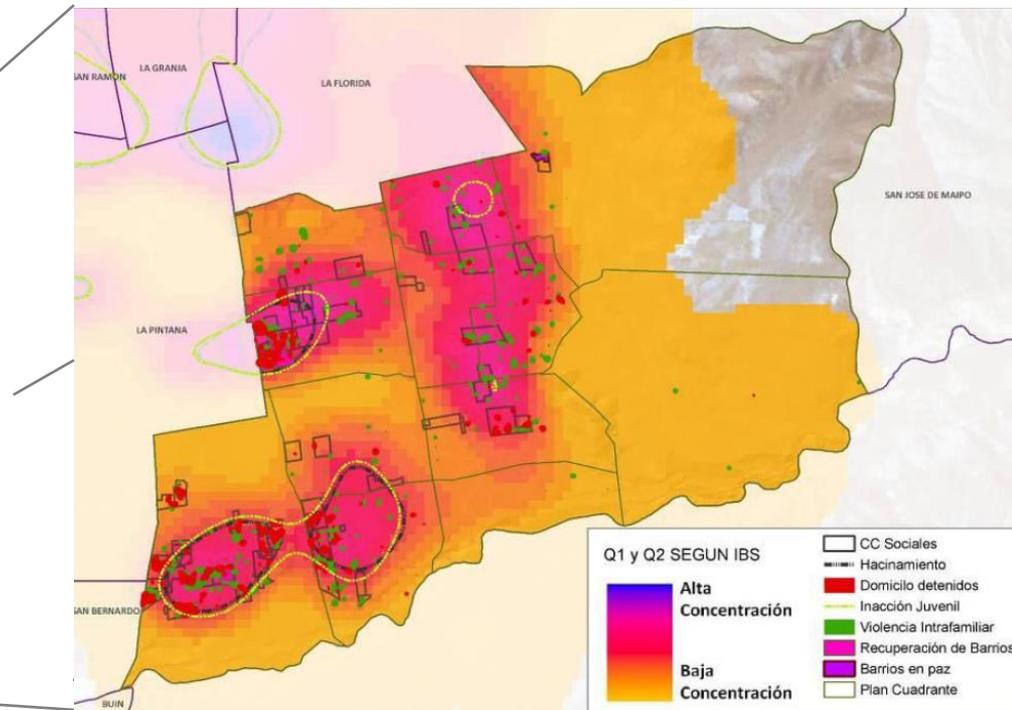
LA CONSTRUCCIÓN MASIVA DE VIVIENDAS SOCIALES EN GRANDES CONJUNTOS EN LA PERIFERIA DE NUESTRAS CIUDADES IMPULSÓ UN PROCESO DE SEGREGACIÓN EN MUCHOS DE ESTOS COMPLEJOS ...

SEGREGACIÓN URBANA

CASO DE BAJOS DE MENA, PUENTE ALTO, REGIÓN METROPOLITANA



Alta concentración de patologías sociales y urbanas; hacinamiento, deserción escolar, desempleo juvenil, microtráfico, violencia intrafamiliar, falta de espacios públicos, transporte y equipamientos.



Fuente: MINVU, 2012

... EN LOS CUALES HABITA UNA GRAN PROPORCIÓN DE FAMILIAS PERTENECIENTES A LOS SEGMENTOS DE INGRESO MÁS VULNERABLES Y ADICIONALMENTE SE APRECIA UNA ALTA CONCENTRACIÓN DE PATOLOGÍAS SOCIALES Y URBANAS.

**ES CLARO QUE NECESITAMOS NUEVAS
HERRAMIENTAS QUE NOS PERMITAN
HACER FRENTE A ESTA NUEVA REALIDAD**

EN CONCLUSIÓN

- EL CRECIMIENTO ECONÓMICO NO SÓLO IMPLICA MAYORES INGRESOS
 - TAMBIÉN MAYORES DESAFÍOS EN TÉRMINOS DE HACER FRENTE AL MAYOR IMPACTO QUE TIENEN EN LA CIUDAD PROYECTOS INMOBILIARIOS MÁS GRANDES Y COMPLEJOS, LOS QUE SUMADOS A UN MAYOR EMPODERAMIENTO CIUDADANO REQUIEREN DE URGENTES INVERSIONES EN URBANIZACIÓN.
- LAS DECISIONES QUE SE TOMEN SOBRE LA CIUDAD DEBEN RECONOCER LA NUEVA REALIDAD QUE VIVE EL PAÍS, RECONOCIENDO LOS NUEVOS DESAFÍOS
 - ES NECESARIO PENSAR EN LAS CIUDADES COMO ESPACIO INTEGRADOR.
- LOS PROBLEMAS DE SEGREGACIÓN E INEQUIDADES URBANAS SON REFLEJO DE UN IMPORTANTE PROBLEMA INSTITUCIONAL, RELACIONADO CON LA APLICACIÓN DE UNA POLÍTICA PÚBLICA FRAGMENTADA
 - PARA APLICAR UNA POLÍTICA HABITACIONAL Y URBANA INTEGRAL QUE SEA CAPAZ DE HACERSE CARGO DE ESTOS PROBLEMAS, ES NECESARIO DESARROLLAR UNA INSTITUCIONALIDAD ADECUADA QUE PERMITA COORDINAR A LOS DIFERENTES ACTORES QUE INTERACTÚAN EN LA CIUDAD (POLÍTICAS DE VIVIENDA Y URBANISMO, TRANSPORTE, SOCIALES, ETC.).
 - ES DE SUMA RELEVANCIA CONTAR CON ESTÁNDARES MÍNIMOS URBANOS QUE PERMITAN DEFINIR ZONAS PRIORITARIAS DE INTERVENCIÓN PÚBLICA.

CAMBIOS DEMOGRÁFICOS Y DEMANDA POR VIVIENDA

LA EXPERIENCIA CHILENA

PATRICIO DONOSO TAGLE

VICE PRESIDENTE

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

