

DEMANDA DE VIVIENDAS EN SUELO URBANO

DESAFÍOS SOBRE POLÍTICAS INTEGRALES DE VIVIENDA Y CIUDAD

Javier Hurtado · Gerencia de Estudios · Julio 2022

DEMANDA DE VIVIENDAS

aumento de
población basal

+ **2.4 millones**
habitantes totales
[aumento del 16,3%]

creciente de
migrantes extranjeros

+ **299%**
personas inmigrantes

reducción del tamaño
de los hogares

4.4 a 3.1
personas por hogar

*Diferencias entre los años 2002 - 2017 · Nacional**

* Información según Censo 2017, Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

DEMANDA DE VIVIENDAS

90% de los hogares en Chile viven
en centros urbanos

DEMANDA SUELO URBANO

DEMANDA DE VIVIENDAS

*Situación reciente • 22 principales ciudades de Chile**

suelo urbano
sin cobertura sanitaria

36%
del suelo urbano

población en
entornos urbanos deficientes

2.2 millones
habitantes

concentración de
buenos entornos urbanos**

1 de cada 5
comunas

DEMANDA SUELO URBANO

* En base a estudios CChC / ** Referido a que contienen la mitad de los suelos urbanos con buenos entornos.

DEMANDA DE VIVIENDAS



Desafíos sobre la localización de la futura demanda de viviendas

DEMANDA SUELO URBANO



DEMANDA DE VIVIENDAS



¿Cuál es la demanda de viviendas para los próximos años?

escala nacional

DEMANDA SUELO URBANO

cálculo de datos a escala nacional

VARIACIONES DEMOGRÁFICAS

INE

Nacimientos
Defunciones
Migraciones nacionales
Migraciones extranjeras



según cómo aumenta la población



VARIACIONES HOGARES

CENSO + CASEN

Unipersonal
Nuclear
Compuesto - extenso
Sin núcleo



aumentan los diferentes tipos de hogares



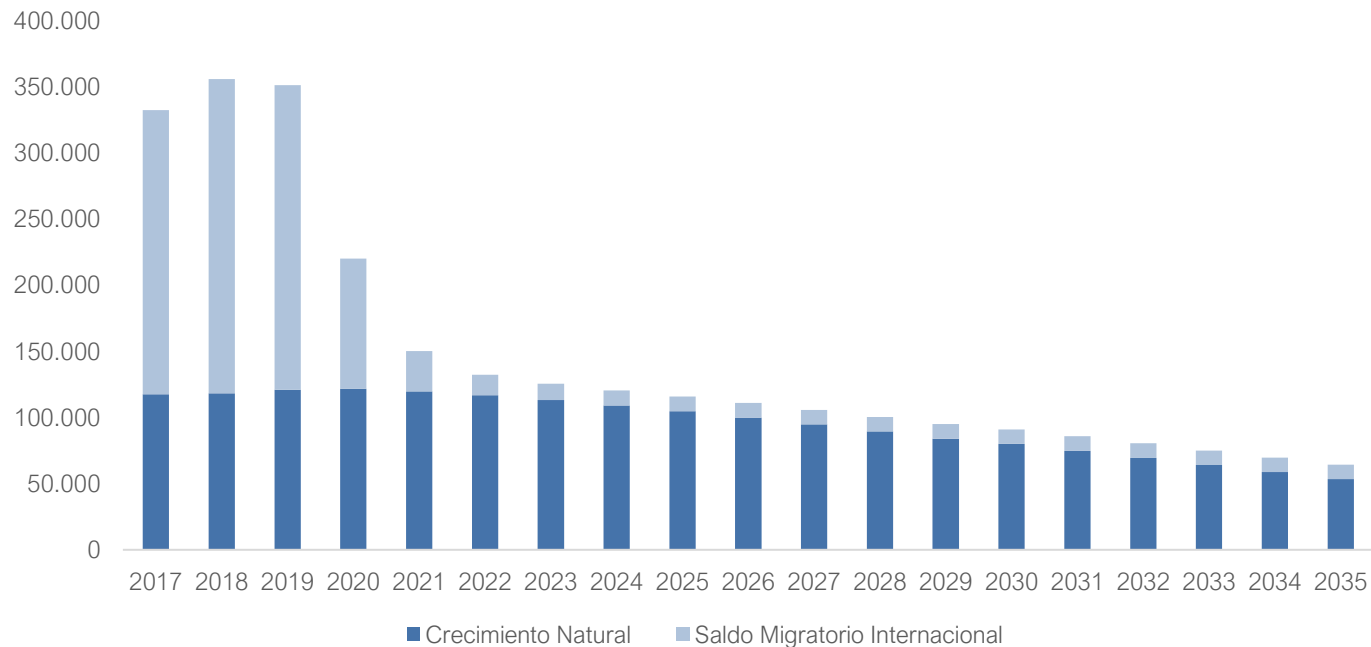
CÁLCULO ENTRE LOS AÑOS 2011 - 2017

**estimación de viviendas según proyección de población 2017 - 2035**

cálculo de datos a escala nacional

CRECIMIENTO POBLACIONAL 2017 - 2035

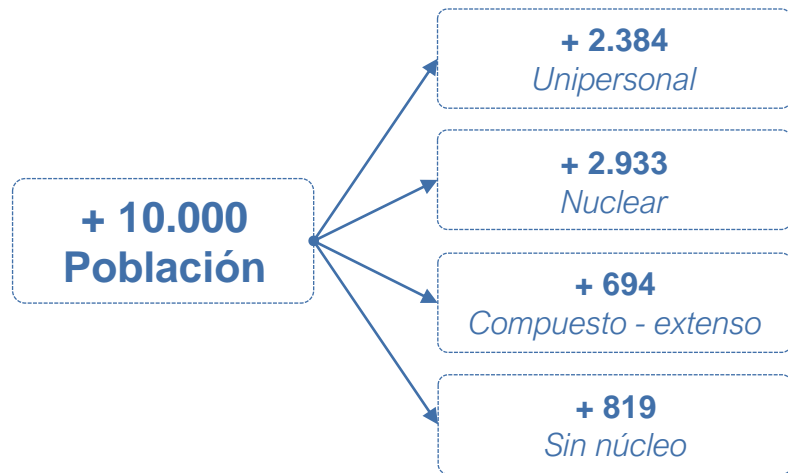
N° personas



*Proyección
realizada por el INE
a nivel Nacional*

cálculo de datos a escala nacional

Variaciones 2011 - 2017

VARIACIONES
DEMOGRÁFICASVARIACIONES
HOGARES

Caso Región Metropolitana

*al aumentar en 100 personas la población,
se generan 23,8 hogares unipersonales*

*al aumentar en 100 personas la población,
se generan 29,3 hogares nucleares*

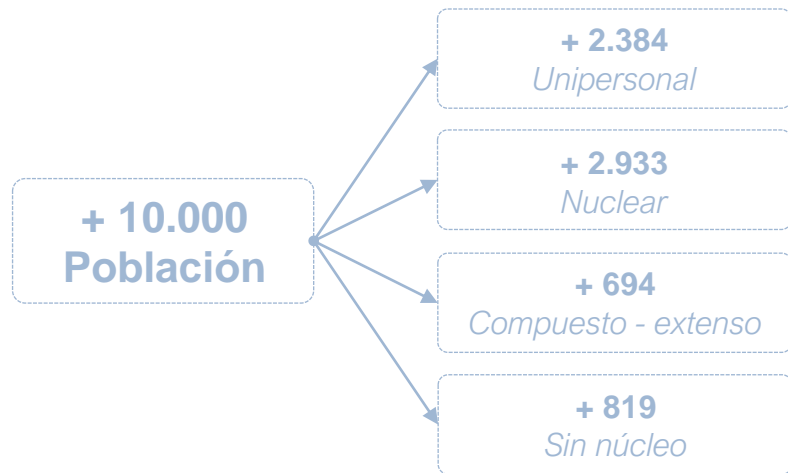
*al aumentar en 100 personas la población,
se generan 6,9 hogares compuesto - extenso*

*al aumentar en 100 personas la población,
se generan 8,2 hogares sin núcleo*

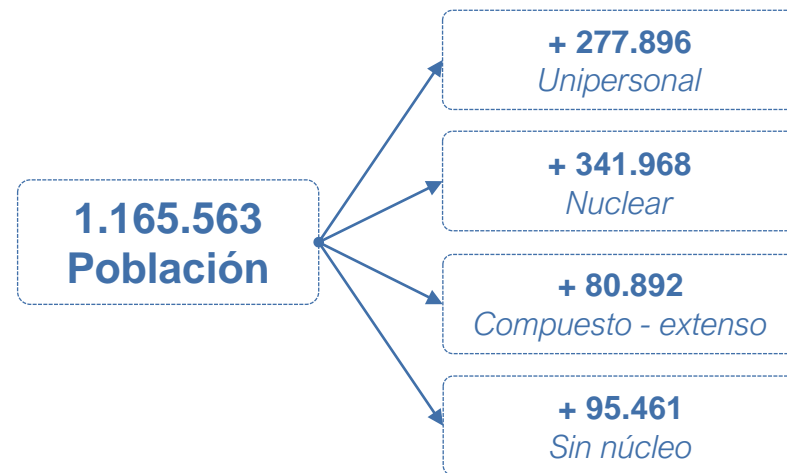
cálculo por cada región del país

cálculo de datos a escala nacional

Variaciones 2011 - 2017

VARIACIONES
DEMOGRÁFICASVARIACIONES
HOGARES

Variaciones 2017 - 2035

VARIACIONES
DEMOGRÁFICASVARIACIONES
HOGARES

cálculo por cada región del país

proyección de nuevas viviendas al año 2035

1.8 millones de nuevas viviendas [+/- 200 mil viviendas]*
a nivel nacional en el período 2017 - 2035

+

790 mil viviendas**
requerimiento de soluciones habitacionales a nivel nacional hasta 2017

2.6 millones de nuevas viviendas [+/- 200 mil viviendas]
a nivel nacional en el período 2017 - 2035

~143 mil viviendas por año [+/- 10 mil viviendas]
para cubrir la demanda habitacional a nivel nacional hasta el año 2035

proyección de nuevas viviendas al año 2035...¿qué significa?

+ 41%**nuevas viviendas**respecto a viviendas existentes
al año 2017**+ 2.1%****crecimiento anual**en el período evaluado
entre 2017 al 2035**+ 32 mil****viviendas anuales**considerando que las familias
acceden a 111 mil vivs. por año*
[108 mil vivs. prom. 2020 y 2021]**2.6 millones de nuevas viviendas** [+/- 200 mil viviendas]
a nivel nacional en el período 2017 - 2035**~143 mil viviendas por año** [+/- 10 mil viviendas]
para cubrir la demanda habitacional a nivel nacional hasta el año 2035

* Lo que corresponde a la cifra promedio en los últimos 5 años, incluyendo viviendas de mercado y vivienda pública.

proyección de nuevas viviendas al año 2035 según tipo hogar

UNIPERSONAL



1,0 personas / hogar

36%

del total nuevas viviendas

[919.010]

+ 92%

diferencia 2017 - 2035

NUCLEAR



3,1 personas / hogar

48%

del total nuevas viviendas

[1.242.857]

+ 41%

diferencia 2017 - 2035

COMPUESTO - EXTENSO



4,8 personas / hogar

8%

del total nuevas viviendas

[212.792]

+ 18%

diferencia 2017 - 2035

SIN NÚCLEO



2,6 personas por hogar

8%

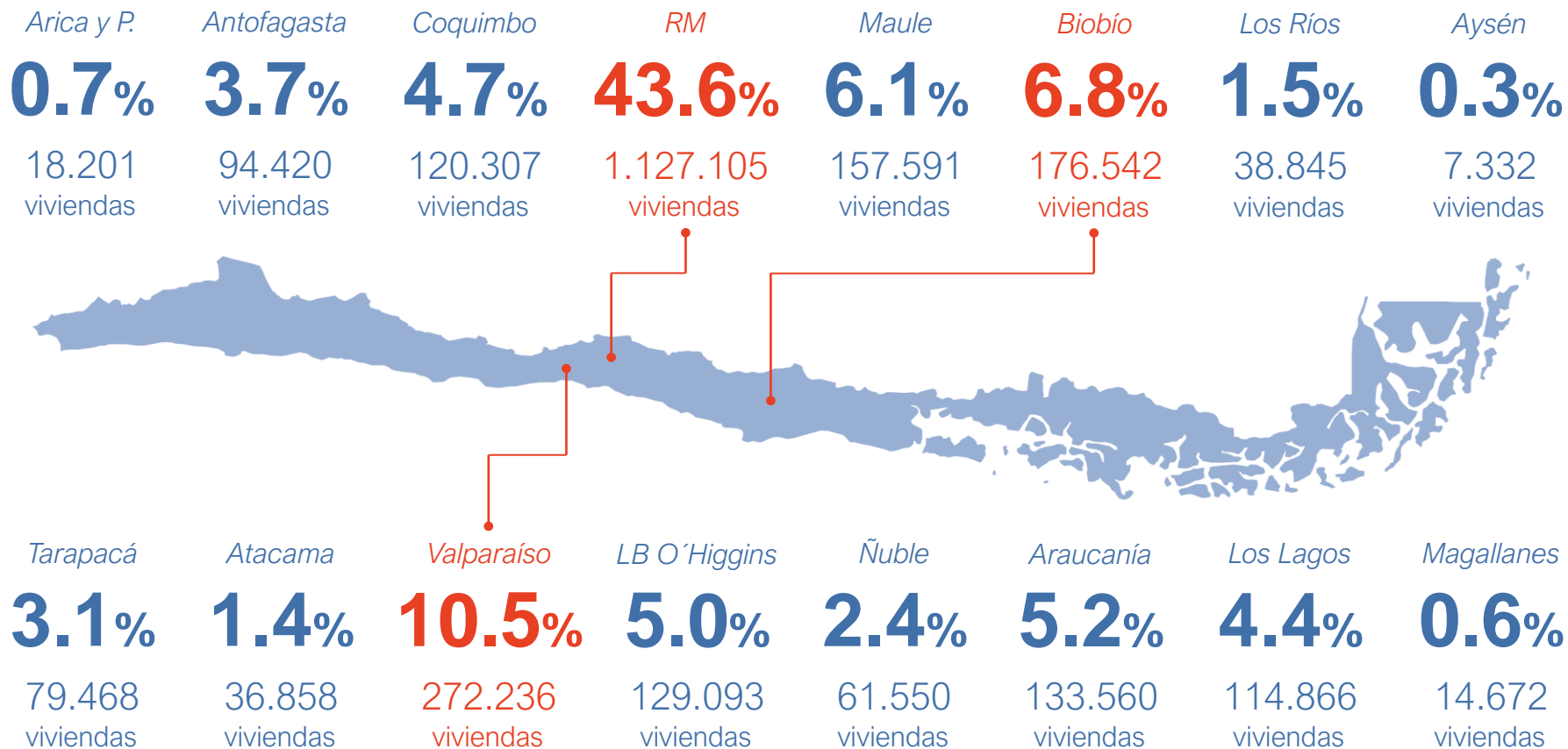
del total nuevas viviendas

[207.986]

+ 56%

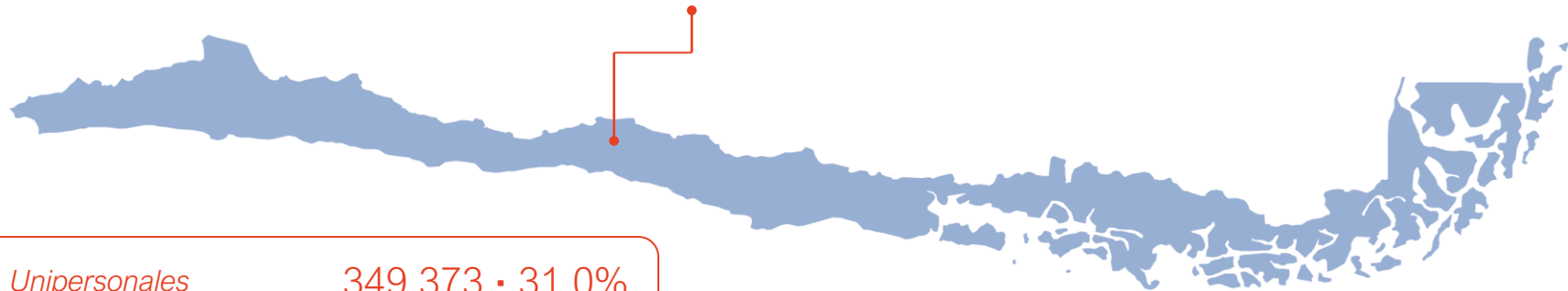
diferencia 2017 - 2035

proyección de nuevas viviendas al año 2035 por región



proyección de nuevas viviendas al año 2035 por región

Región Metropolitana

43.6%1.127.105
viviendas

| | |
|------------------------------|-----------------|
| <i>Unipersonales</i> | 349.373 · 31,0% |
| <i>Nucleares</i> | 556.597 · 49,3% |
| <i>Compuestos - extensos</i> | 114.497 · 10,2% |
| <i>Sin núcleo</i> | 106.638 · 9,5% |

~65.3 millones m²
nuevos para construir estas viviendas
[considerando viviendas prom. de 58 m²]*

* Correspondiente al tamaño promedio ponderado de las viviendas ofertadas en la ciudad de Santiago en los últimos 5 años

DEMANDA DE VIVIENDAS



¿Cuál es la demanda de viviendas para los próximos años?

ciudad de Santiago

¿Dónde se puede localizar esta futura demanda de viviendas?



DEMANDA SUELO URBANO

cálculo de datos a escala ciudad de Santiago

COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD PERMITIDO (CC)

PRCs

*Metros cuadrados a construir
respecto la superficie de la manzana.*

[m² construibles / m² manzana]

COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD CONSTRUIDO (FAR)

SII

*Metros cuadrados **construidos**
respecto la superficie de la manzana.*

[m² construidos / m² manzana]

según cuántos m² está permitido construir

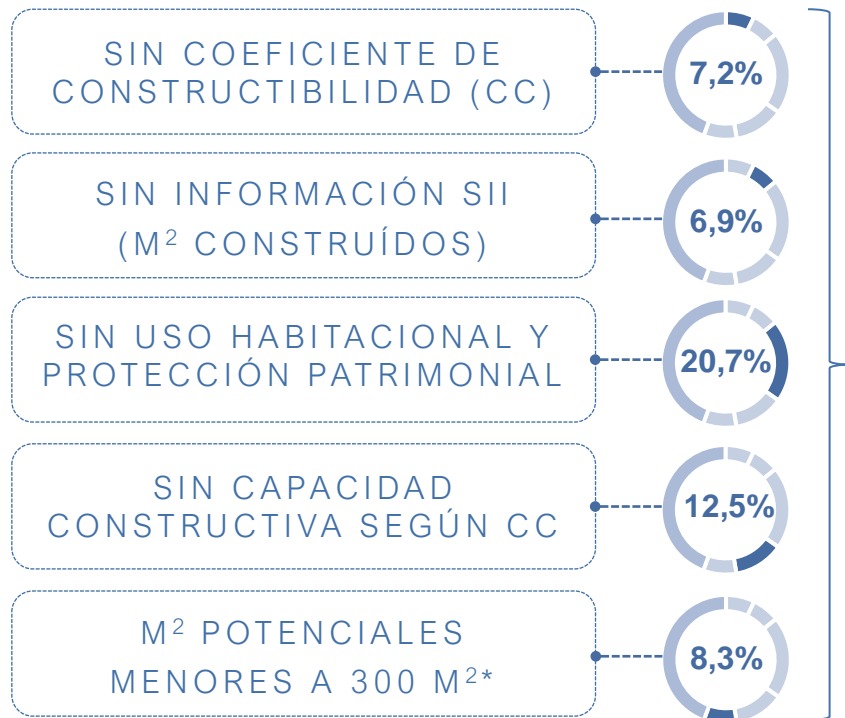
se evalúan los m² que no están construidos

CÁLCULO AL AÑO 2021

localización de suelo urbano con potencial en la ciudad de Santiago

cálculo de datos a escala ciudad de Santiago

Considerando que solo se está calculando
con la normativa de constructibilidad



639 km²
total suelo urbano ciudad de Santiago

~284 km² - 44.4%
total suelo urbano con m² potenciales a construir viviendas

El total de suelo urbano evaluado para la ciudad de Santiago considera: (1) las 32 comunas de la Provincia de Santiago, sumado a las comunas de Puente Alto y San Bernardo; (2) la superficie normada neta -sin vialidades- al interior del límite urbano; y (3) respecto al PRMS 100, solo la superficie que está al interior de los límites urbanos definidos por los planes reguladores comunales.

*Este potencial constructivo posibilita, a lo menos, proyectos de pequeños condominios.

localización suelo urbano con potencial...¿qué significa?

Suelo urbano con potencial

~284 km² - 44.4%

total suelo urbano con m² potenciales a construir viviendas



-20% de suelo urbano

~227 km²

total suelo urbano con m² potenciales

Espacio público:
Cesión suelo urbano al uso público para garantizar la posibilidad de desplazamientos y esparcimiento.

Normativa:
Capacidad constructiva considerando los coeficientes de constructibilidad permitidos.

~231 millones de m²

total m² potenciales para construir nuevas viviendas



-20% de m² totales

Mixtura de usos:
Desarrollos que integren diferentes usos de suelo, con el fin de generar un mayor atractivo y dinamismo.

~185 millones de m²

total m² potenciales para construir nuevas viviendas

localización suelo urbano con potencial...¿qué significa?

~3.2 millones de nuevas viviendas

potenciales a construir al año 2021 [considerando viviendas prom. de 58 m²]

Considerando que solo se está calculando con la normativa de constructibilidad si se aplican los criterios normativos de densidad máxima y altura máxima, las unidades de viviendas pueden disminuir alrededor de 28% con respecto al total de unidades desarrollables.*

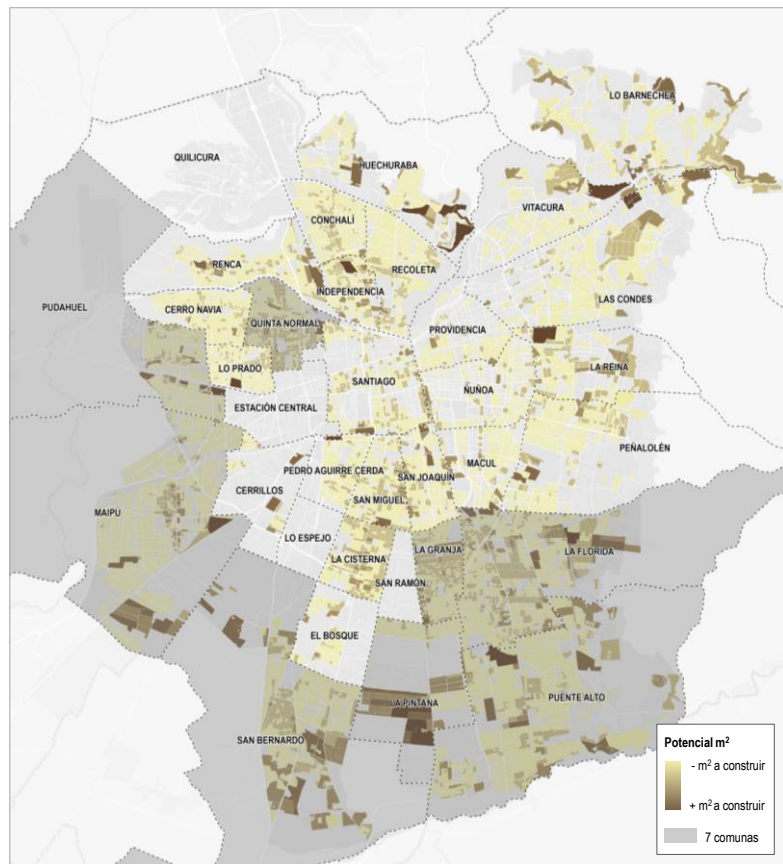
~2.3 millones de nuevas viviendas

potenciales a construir al año 2021 [considerando viviendas prom. de 58 m²]

~1.1 millones de nuevas viviendas

a demandar en la Región Metropolitana en el período 2017 - 2035 [considerando viviendas prom. de 58 m²]

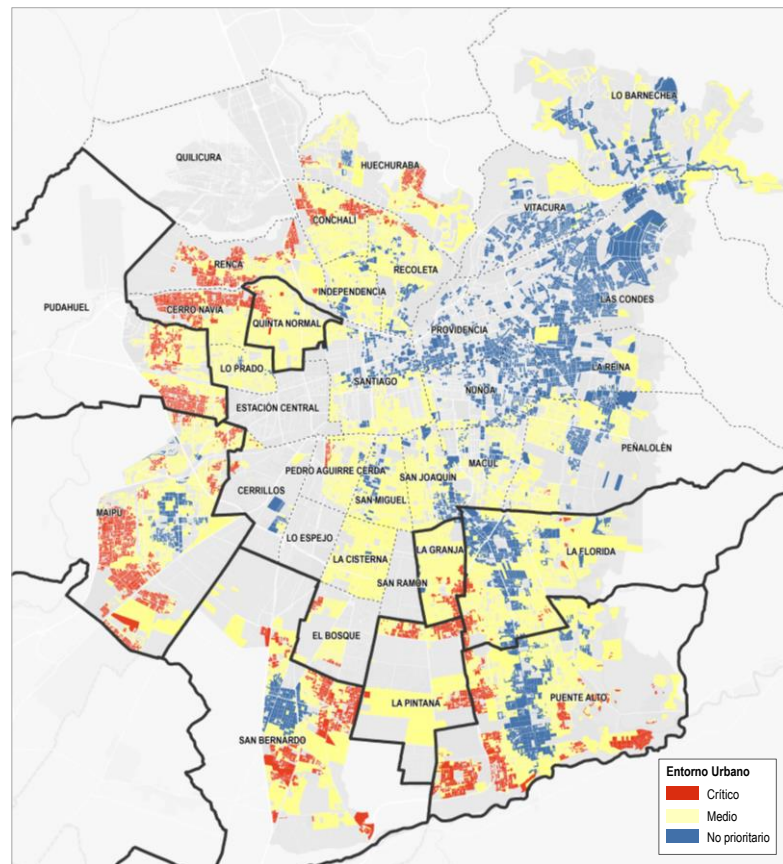
localización superficies potenciales por comunas



POTENCIAL DE NUEVAS VIVIENDAS

50.7% del potencial actual
se concentra en 8 comunas de Santiago

localización superficies potenciales según entornos urbanos*



~413 mil viviendas
potenciales a construir en zonas no prioritarias
[considerando viviendas prom. de 58 m²]

18.0%

~1.6 millones de viviendas
potenciales a construir en zonas medias
[considerando viviendas prom. de 58 m²]

71.2%

En conclusión...

- 1 Demanda habitacional considera variaciones demográfica y déficit habitacional.
Disminuir el déficit habitacional pasa también por comprender que hay una demanda importante de viviendas para los próximos años según las variaciones demográficas.
- 2 Mirada conjunta de demanda habitacional y suelo urbano
Planificar la ciudad de forma integral considera conjuntamente la futura demanda de viviendas y el suelo urbano, debiendo entender las cabidas que se permiten (Gran Santiago es positiva).
- 3 Concentración de oportunidades en pocas comunas.
Planificar integralmente también significa tener una mirada a escala de ciudad, donde las cabidas y oportunidades debiesen tener una distribución equitativa en las comunas.
- 4 Necesidad de inversión en entornos urbanos.
Avanzar en políticas que permitan realizar e incentivar inversiones en entornos urbanos, de manera que nuevos habitantes puedan tener una mejor calidad de vida.

DEMANDA DE VIVIENDAS EN SUELO URBANO

DESAFÍOS SOBRE POLÍTICAS INTEGRALES DE VIVIENDA Y CIUDAD

Javier Hurtado · Gerencia de Estudios · Julio 2022