

Fecha: 12/11/2018
Fuente: La Tercera
Pag: 2
Art: 2

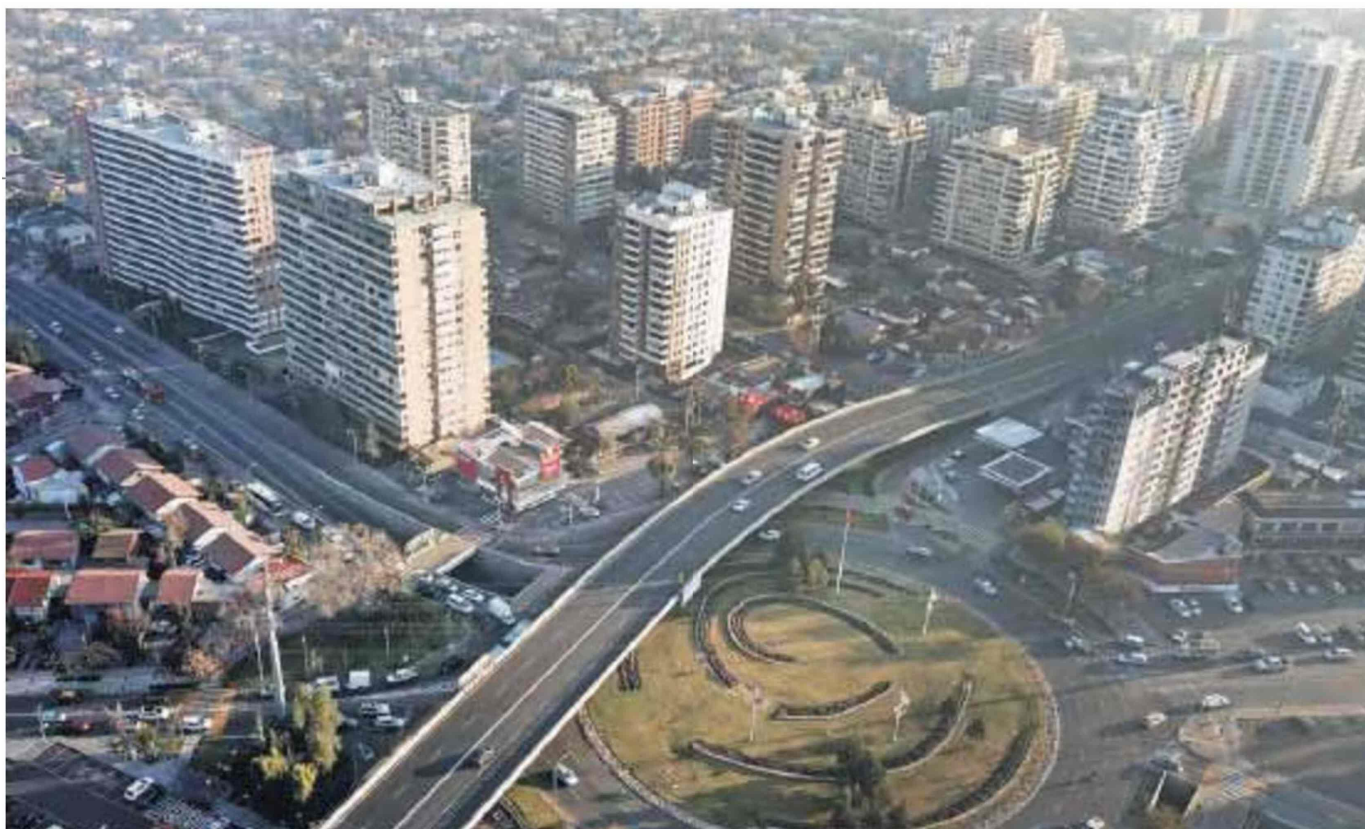
Tamaño: 30,0x29,0
Cm2: 868,2
VPE: \$ 9.199.690

Tiraje: 77.478
Lectoría: 268.879
Favorabilidad: ☐ No Definida

Título: CEP: No hay evidencia de que viviendas sociales afecten plusvalía

CEP: No hay evidencia de que viviendas sociales afecten plusvalía

Centro de Estudios Públicos entró al debate por rechazo de algunos vecinos de Las Condes a la construcción de viviendas sociales en la Rotonda Atenas.



Fecha: 12/11/2018
Fuente: La Tercera
Pag: 2
Art: 3

Tamaño: 14,4x12,0
Cm2: 172,8
VPE: \$ 1.831.423

Tiraje: 77.478
Lectoría: 268.879
Favorabilidad: ☐ No Definida

Título: CEP: No hay evidencia de que viviendas sociales afecten plusvalía

PARA ENTENDER

¿Qué ha pasado?

Se evaluó el eventual efecto sobre la plusvalía por la construcción de viviendas sociales en su entorno.

¿Qué arrojó el análisis?

Que en las zonas revisadas, a nivel de tendencias de crecimiento de precios, no tiene incidencia.

¿Qué casos revisó?

La evolución de precios en áreas adyacentes, pero de distinto perfil socioeconómico: La Florida, Las Condes y Peñalolén.

Carla Cabello M.

8 de julio. Una veintena de vecinos ocupa una de las veredas de la calle donde se encuentra el centro comunitario Rotonda Atenas, y porta carteles en que demandan al alcalde de Las Condes, Joaquín Lavín, dar pie atrás con un proyecto de viviendas sociales que pretende levantar en la comuna.

La imagen rápidamente se viralizó, gatillando un amplio debate nacional sobre las políticas habitacionales y su impacto en los precios de los terrenos y edificios colindantes.

Desde entonces, mucho se ha hablado respecto de las intenciones de algunos alcaldes por desarrollar conjuntos de viviendas sociales en comunas de ingresos relativamente mayores. De hecho, pocos meses antes de

que Lavín presentara la iniciativa que consiste en 85 departamentos de entre 60 y 64 metros cuadrados agrupados en una torre de 15 pisos, el alcalde de Recoleta, Daniel Jadue, también proponía un proyecto en esta línea.

El revuelo generado, en particular en el caso de Las Condes, se debe al rechazo de algunos vecinos a la construcción del nuevo conjunto, argumentando que la zona ya estaría saturada y que sus propiedades verían afectados negativamente sus precios, mientras otros apoyan la iniciativa destacando la inclusión. Lo cierto es que un estudio elaborado por el investigador del Centro de Estudios Públicos (CEP), Slaven Razmilic, junto al jefe de estudios de Toctoc.com, Jonathan Orrego, que evaluó el eventual efecto negativo

sobre la plusvalía de viviendas de alto estándar que tendría la construcción de viviendas subsidiadas en su entorno, puso en duda dichos supuestos.

La investigación, llamada “Viviendas sociales: ¿por qué no en mi patio trasero?”, se basó en 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. Concluyó que 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, al menos a nivel de tendencias de crecimiento de precios en las zonas revisadas, la presencia de este tipo de viviendas “no parece tener incidencia, 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”, dice el estudio. En concreto, la investigación no arrojó evidencia para concluir que la inclusión de viviendas sociales tiene efecto negativo en plusvalía.

En Las Condes, de hecho, plantea que el estar o no cerca del Metro es mucho más relevante que el ser o no vecinos de la zona de Colón 9000. Para ello, se evaluó el área en torno a las villas que conforman la población Colón Oriente, con casas en torno a las UF 10 mil en promedio, unos \$ 274 millones, y superficies del orden de 125 m² e incluso con precios de más de UF 20

mil, en torno a \$ 549 millones, y sobre 300 m² hacia la zona oriente de Los Dominicos. “Si revisamos la variación en los precios por m² en el período, nuevamente vemos en este caso que esta no parece diferir mayormente entre zonas más o menos cercanas al área que concentra las viviendas de menor valor”, dice el estudio. En ese sentido es tajante: “En efecto, la cercanía con la estación pareciera ser mucho más determinante en la evolución de los precios en el período”.

Los barrios al sur de Walker Martínez y entre las avenidas La Florida y Tobalaba también fueron analizados por el estudio. Se trata de una zona con viviendas de 80 m² en promedio y con precios de venta en torno a las UF 2.700, unos \$ 74,1 millones. En este caso, de

Fecha: 12/11/2018
Fuente: La Tercera
Pag: 3
Art: 2

Tamaño: 14,0x11,7
Cm2: 164,1
VPE: \$ 1.739.140

Tiraje: 77.478
Lectoría: 268.879
Favorabilidad: ☐ No Definida

Título: CEP: No hay evidencia de que viviendas sociales afecten plusvalía

acuerdo con el análisis, sostiene que “tanto las zonas inmediatamente adyacentes a las villas mencionadas como aquellas más distantes muestran crecimientos muy significativos y en un rango de dispersión bastante acotado que va de 73% a 88% en 10 años”.

El estudio aclara que para la investigación no tuvieron a la vista casos de proyectos sociales insertados en barrios donde los valores hayan sido desde siempre superiores. Sin embargo, resalta la investigación, “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 necesaria-

mente reducirán las plusvalías de los vecinos de mayor patrimonio”.

“Lo cierto es que no lo sabemos”, dice. “Y, más aún, lo poco que sabemos no apunta en esa dirección. Lo que sí sabemos, a partir de la experiencia comparada, es que no hay evidencia sistemática en esa línea”, agrega.

Los autores del estudio indican que 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.

En las comunas de La Florida y Peñalolén el precio de las viviendas usadas en la última década ha aumentado más de 74%, según datos de Toctoc.com. En el caso de Las Condes, el incremento en los valores durante el

mismo periodo es aún más relevante, sobre el 106%.

“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 solo 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 Barnechea, 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”, plantea. ●

Fecha: 12/11/2018
Fuente: La Tercera
Pag: 2
Art: 5

Tamaño: 27,9x11,1
Cm2: 311,1
VPE: \$ 3.296.583

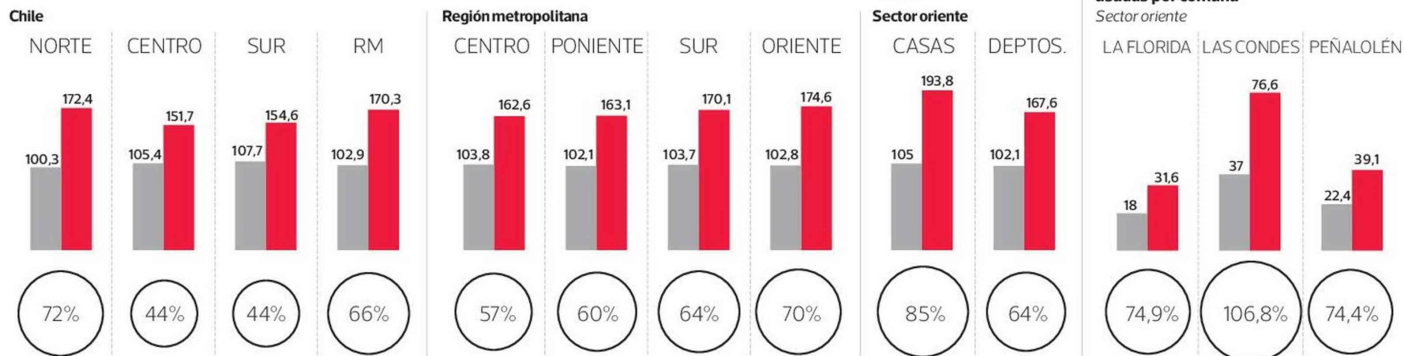
Tiraje: 77.478
Lectoría: 268.879
Favorabilidad: ☐ No Definida

Título: CEP: No hay evidencia de que viviendas sociales afecten plusvalía

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE VENTA DE VIVIENDAS

Variación por periodos del índice de precios de vivienda del Banco Central

■ 2007-2010 ■ 2016-2017 ○ Variación



FUENTE: Centro de Estudios Públicos / TOCTOC.com

LA TERCERA

CIFRAS DESTACADAS

85

DEPARTAMENTOS

CONSIDERA el edificio de viviendas sociales, de 15 pisos, que se construirá cerca de la Rotonda Atenas.

64

METROS CUADRADOS

ENTRE 60 y 64 m² tendrán los departamentos del edificio que se ubicará en Cristóbal Colón 7387.

Lavín: “Siempre pensé que la plusvalía no se vería afectada”

Carla Cabello M.

Más de 1.700 familias postularon al proyecto de viviendas sociales que se instalará en el sector de la Rotonda Atenas y que, según determinó el Concejo Municipal, un 60% de los departamentos serán para familias de sectores medios y el resto para familias vulnerables.

Consultado por los resultados que arrojó el estudio del CEP, el alcalde de Las Condes, Joaquín Lavín, señaló que “siempre pensé que la plusvalía del barrio

no se iba a ver afectada. Y me alegra que este estudio lo ratifique”.

Además, destacó el aporte que significará para la comuna este proyecto. “Creo que va a ser un aporte para la ciudad, más integrada, más verdadera también porque hay muchas realidades y es sano para la convivencia. Sin duda la sociedad gana con la incorporación de viviendas sociales cada vez en mejores barrios, que no haya exclusión y existe así un enriquecimiento social, cultural y urbano”.