

Puntos de Referencia

EDICIÓN DIGITAL
N° 517, agosto 2019

¿Vivienda social en el barrio? Temores pasajeros e infundados*

Santiago Abogabir

ECONOMISTA UC

Jonathan Orrego

JEFE DE ESTUDIOS DE TOCTOC.COM

Slaven Razmilic

CENTRO DE ESTUDIOS PÚBLICOS

Resumen

La política habitacional chilena ha jugado un rol protagónico en la reducción del déficit habitacional y en la conformación, para bien o para mal, de nuestras ciudades. De gran relevancia en esto han sido los condominios sociales en altura (CSA), tanto por su concentración masiva en áreas periféricas y segregadas, como también en los pocos casos en que se ha buscado ubicarlos en zonas de mayor valor. Casi siempre que esto ha ocurrido, las iniciativas han enfrentado la oposición de los vecinos, en buena parte por prejuicios y temores que no se ven reflejados en los datos.

Por lo pronto, la evidencia sobre el efecto de ubicar viviendas subsidiadas en barrios acomodados muestra resultados dispares y, en general, poco concluyentes. Para Chile no existen, hasta ahora, estudios que aborden esto con un número significativo de observaciones. Y es que estimar los efectos no es trivial. Se requieren muchos datos y contextos que permitan evaluar situaciones con y sin proyecto. El presente análisis contribuye al debate al utilizar una estrategia generalizada de diferencias en diferencias conocida como estudio de eventos. Esto permite generar un mejor contrafactual, pues se comparan áreas que ya cuentan con un CSA con otras donde ello todavía no ocurre pero que en un futuro sí ocurrirá.

Los resultados muestran que no existe efecto en precios, aunque sí una disminución leve, temporal y apenas significativa en la cantidad de transacciones. Dicha caída es más pronunciada en zonas donde la calidad de las viviendas y sus precios es mayor, es decir, en zonas donde las diferencias entre vecinos y las nuevas construcciones es más relevante. Además, la baja se concentra en casas y cuando el CSA es de muchos pisos, lo que da cuenta de que los efectos negativos solo aparecen cuando hay contrastes importantes.

Dos lecciones se pueden extraer de esto. Primero, el diferencial importa. Para evitar eventuales efectos negativos, es importante contar con diseños que se inserten adecuadamente en sus entornos. Segundo, el que los efectos se acoten a una leve y transitoria reducción en el número de transacciones es consistente con la creencia de que los precios podrían verse afectados, lo que puede llevar a posponer temporalmente algunas transacciones hasta que este supuesto riesgo se disipa. La pausa podría responder a efectos de oferta (mejor no poner a la venta pensando que el precio podría ser castigado) o bien a efectos de demanda (se posponen compras en barrios que supuestamente serían deteriorados por la construcción del CSA). En este contexto, el que los precios finalmente no caigan y que las transacciones bajen el ritmo solo temporalmente, apunta a que el temor a la baja de precios es solo un temor, una aprehensión que no se sostiene.

Si bien los resultados encontrados en este trabajo no permiten deducir con certeza impactos de proyectos futuros, los efectos aquí discutidos sí podrían facilitar la materialización de proyectos en zonas de mayor oportunidad. ¿La razón? Cuando tipologías y diseños de proyectos difieren menos de los contextos en que se desarrollan, los riesgos potenciales desaparecen. Esto es indicativo de cómo abordar los desafíos programáticos futuros.

* La presente nota sintetiza y discute los resultados presentados en extenso en Abogabir (2019).

1. Introducción

La política habitacional chilena ha jugado un rol protagónico en la reducción del déficit habitacional y en la conformación, para bien o para mal, de nuestras ciudades. A través de un abanico de programas y sus variaciones a lo largo del tiempo, distintos tipos de barrios y distintas tipologías de vivienda han ido construyendo el espacio urbano que habitamos hoy. De gran importancia en este contexto ha sido la edificación de condominios sociales en altura (CSA), tanto por su concentración en áreas periféricas y segregadas, como también en los casos en que se ha buscado ubicar estos proyectos en zonas de mayor valor.

¿Qué diferencia a las viviendas sociales del resto de las viviendas? El principal contraste es la existencia de un subsidio condicionado a las características de las personas, que en este caso son condiciones de vulnerabilidad. En este contexto, de ubicarse en barrios de mayor valor, se argumenta que es posible que esto afecte los precios de las viviendas del entorno. ¿Cómo? A través de dos canales. Por un lado, diferencias entre las características de los vecinos y los beneficiarios del proyecto, tales como hábitos, cultura, educación y nivel socioeconómico. Por el otro, diferencias entre la calidad, tamaño y características de las construcciones existentes en el barrio respecto de la nuevas viviendas sociales (Nguyen, 2005).

Estudiar el posible efecto de los CSA en los precios de las viviendas es relevante por sus repercusiones. En muchos casos, el bien raíz es uno de los principales activos de las familias por lo que un cambio en el precio de la propiedad puede tener consecuencias importantes en algunos componentes del patrimonio del hogar. Por ejemplo, Campbell & Cocco (2007) encuentran que el valor de la propiedad afecta el consumo del hogar, pero depende del grupo analizado. En la misma línea, Berger *et al.* (2017)

desarrollan un modelo teórico y luego comprueban empíricamente que cambios en el precio de las viviendas sí afectan el consumo, lo que depende de la edad del grupo estudiado, su nivel de endeudamiento, si son o no dueños de la vivienda, su salud, entre otros factores.

Ahora bien, la evidencia empírica sobre el efecto de ubicar viviendas subsidiadas en los precios de las propiedades aledañas muestra resultados dispares: Schwartz *et al.* (2006) encuentran alzas de precios de las viviendas cercanas al instalarse este tipo de proyectos; Albright *et al.* (2013) muestran que no hay efectos significativos, mientras que Woo *et al.* (2016) encuentran evidencia de caída de precios. Complementariamente, la mayoría de los estudios coinciden que el contexto en donde se construyen estas viviendas subsidiadas es determinante (Dillman, 2017).

Parte importante de la literatura utiliza modelos hedónicos para valorar viviendas, los que combinan con estrategias empíricas de diferencias en diferencias tomando grupos de tratados y controles creando radios de influencia alrededor de los proyectos a estudiar. Esta forma de abordar la investigación tiene ciertos problemas. La principal es la que las autoridades no suelen propiciar el desarrollo de viviendas sociales en lugares aleatorios sino en zonas en que esto sea económicamente viable. Como en sus grupos de control nunca se instala una vivienda social, surgen dudas acerca de qué tan comparables son los grupos de tratados y controles.

En ese sentido, el presente análisis contribuye al debate al utilizar una estrategia generalizada de diferencias en diferencias conocida como estudio de eventos. Hacer esto permite generar un mejor contrafactual, pues se comparan resultados de áreas que ya cuentan con un CSA con otras donde ello todavía no ocurre pero que en un futuro sí ocurrirá, aprovechando la heterogeneidad en las fechas de tratamiento. Además, analizaremos en forma para-

lela cambios en variables que pueden estar guiando los resultados de precios, lo que apunta a solucionar el problema de la endogeneidad. Finalmente, al evaluar efectos diferenciados distinguiendo según las características del barrio y de los proyectos, los resultados pueden aportar valiosa información para el diseño de políticas públicas habitacionales.

En específico, la presente nota sintetiza y discute los resultados presentados en extenso en Abogabir (2019) en cuanto a los efectos de la edificación de CSA en los precios y la cantidad de transacciones de las viviendas ubicadas en zonas aledañas para los años 2007 a 2015, usando la fecha de obtención del permiso de edificación como fuente de variación exógena. Esta estrategia empírica complementa la aproximación para la ciudad de Santiago presentada en esta misma serie por Orrego y Razmilic (2018). El texto a continuación considera una sección de datos y estadística descriptiva, seguida de un apartado que describe la aproximación empírica y los resultados, para finalizar con una sección de conclusiones y desafíos futuros.

2. Datos y estadística descriptiva

La base de datos utilizada se construye con información de múltiples fuentes cuya recopilación fue posible gracias a TOCTOC.com. La primera son los conservadores de bienes raíces, quienes registran todas las transacciones de inmuebles del país. Los datos consideran la fecha de transacción, la comuna, monto en UF y la dirección. Con la dirección podemos obtener distintos atributos de las propiedades, gracias a nuestra segunda fuente de datos, el Servicio de Impuestos Internos (SII). El SII realiza avalúos fiscales periódicamente y para ello tiene información de ciertos atributos de las viviendas, tales como año de construcción, material de la vivienda, índice de calidad, superficie del terreno y superficie construida.

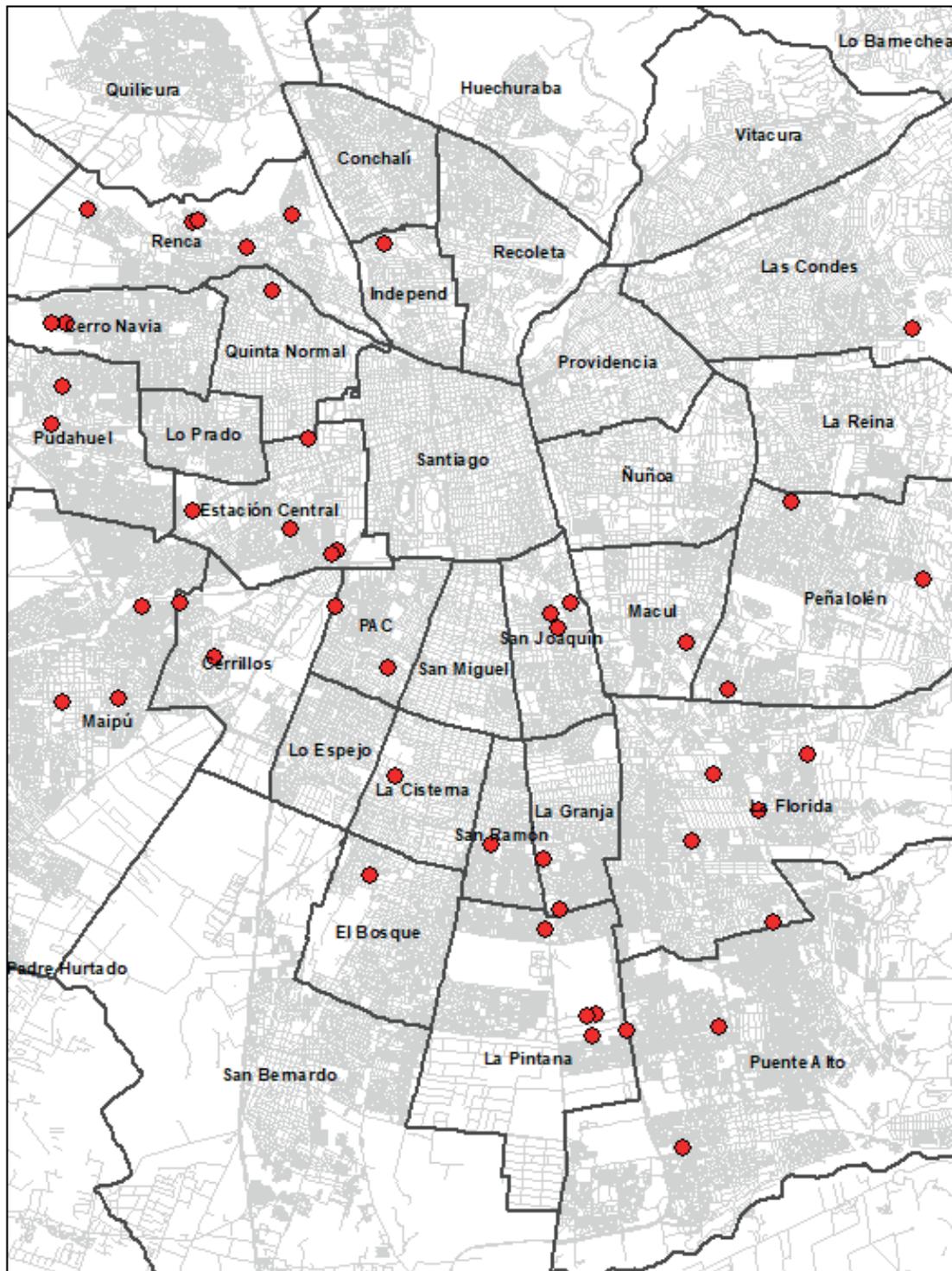
La tercera fuente de datos es el catastro de CSA elaborado en 2015 por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) que abarca el período entre 1936 y 2015. La información cuenta con el detalle de la dirección, año de aprobación del permiso de edificación, año del certificado de recepción, número de departamentos, metros cuadrados, entre otros, de todos los CSA.

El catastro cuenta con 1.632 conjuntos a lo largo del país y con 700 en la Región Metropolitana (RM). Como mencionamos anteriormente, un CSA es un tipo de vivienda social específica que se caracteriza por un gran volumen y que concentra muchos departamentos y familias en una sola área. Ahora bien, debido a que no contamos con datos de transacciones de viviendas anteriores a 2007, debemos estudiar una muestra seleccionada de condominios (los más recientes). Estos CSA a analizar tienen una importante dispersión geográfica, aunque en su mayoría están ubicados en la zona periférica de Santiago, donde el precio del suelo es más compatible con los rangos de subsidio que contempla la política habitacional (ver Figura 1).

Para poder caracterizar las transacciones y estimar impacto en las áreas, creamos radios de 600 y 900 metros alrededor de cada CSA, utilizando para esto las distancias recorribles a través de la trama vial y peatonal. Los radios de influencia deben ser reducidos para poder captar el efecto del CSA y lo suficientemente grandes como para tener observaciones en todas las unidades temporales. La Figura 2 presenta un ejemplo de proyectos en la comuna de La Florida y las transacciones registradas en los anillos correspondientes.

Así las cosas, dentro del buffer de 900 metros alrededor de los CSA, entre 2007 y 2018 se registraron 23.907 transacciones de viviendas nuevas y usadas. En promedio, las viviendas consideradas tienen 61,4 metros cuadrados construidos, un 41,6% de las

FIGURA 1: Distribución de los CSA analizados



NOTA: en la figura se observan 49 CSA con recepción municipal posterior a 2007.

FUENTE: elaboración propia en base a catastro nacional de CSA.

FIGURA 2: Transacciones de propiedades en torno a CSA estudiados en la comuna de La Florida

FUENTE: elaboración propia en base a catastro nacional de CSA y transacciones registradas en el CBR y provistas por TOCTOC.com.

transacciones son departamentos, el precio promedio es de 1.594 Unidades de Fomento (UF) con una antigüedad promedio 22,2 años.

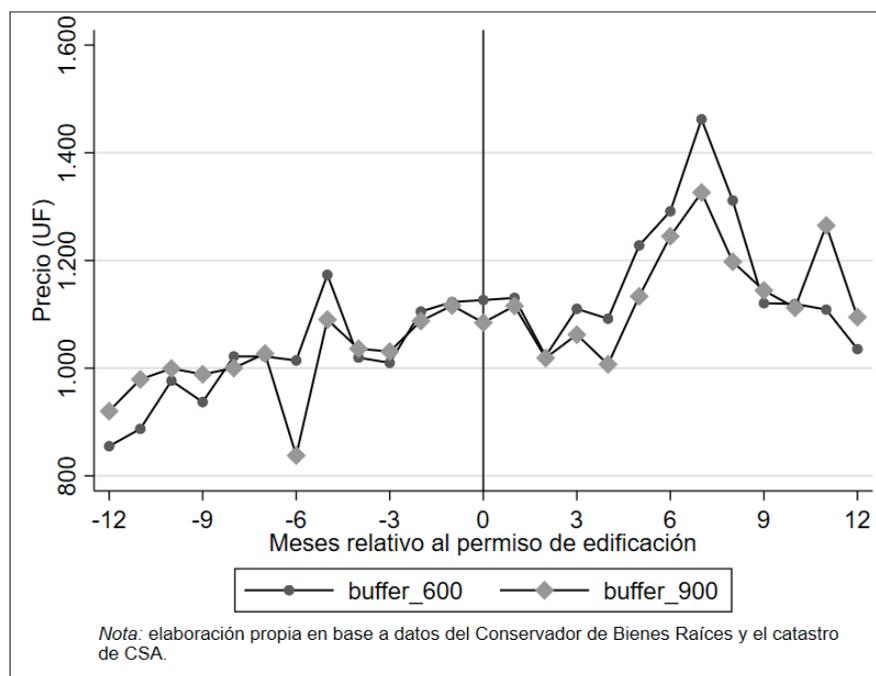
Como ya se mencionó, el foco de interés estará puesto en el eventual impacto de la construcción de un CSA en el precio de las viviendas aledañas y también en el número de transacciones registradas con posterioridad a su instalación. En esta nota nos concentramos en las tendencias previas y posteriores a la fecha en que se aprueba el respectivo permiso de edificación (para el análisis sobre los efectos en torno a la fecha de la recepción municipal ver Abogabir 2019).

Al analizar la evolución de los precios, la Figura 3a muestra que no hay un cambio de tendencia inmediatamente después de aprobado el permiso de edificación, aunque llama la atención que al cuarto

o quinto mes después del permiso se observa un alza de precios. Complementariamente, la Figura 3b muestra un análisis equivalente para edificaciones similares pero que no son de Condominios Sociales (más detalle en sección 3a). En ella se observa una fuerte oscilación, sin ningún cambio aparente tras aprobarse el permiso de edificación.

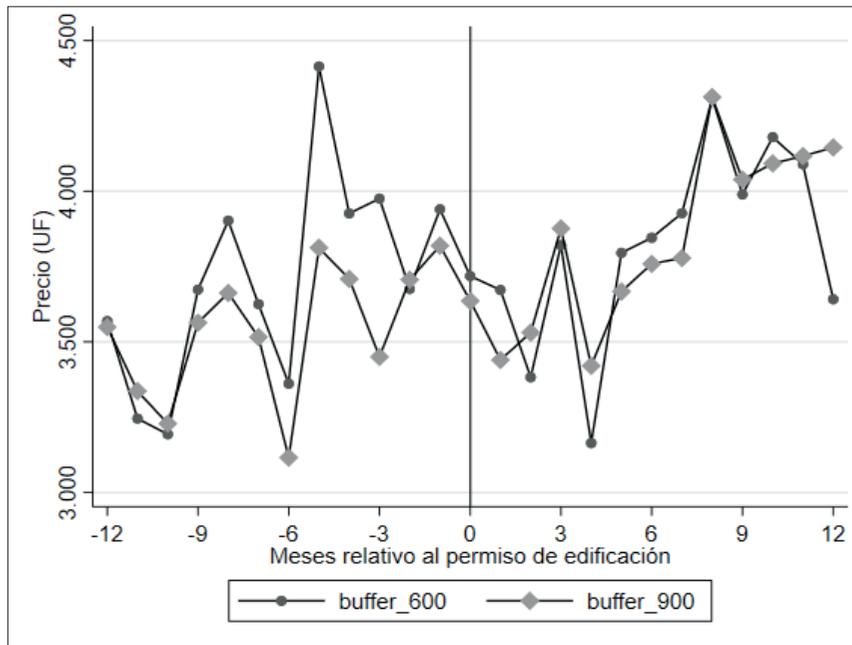
Ahora, en cuanto a la cantidad de transacciones mensuales, en la Figura 4a podemos ver que tras la aprobación del permiso de edificación de los CSA hay una disminución de la volatilidad en cada una de las áreas acompañado de una leve disminución en sus transacciones mensuales. A su vez, la Figura 4b muestra una brecha mayor entre ambos radios, sin que se observe un cambio de tendencia tras la firma del permiso de edificación en el caso de las construcciones distintas a los CSA.

FIGURA 3a: Evolución de los precios promedio en torno a la aprobación del permiso de edificación del CSA en anillos de 600 y 900 metros



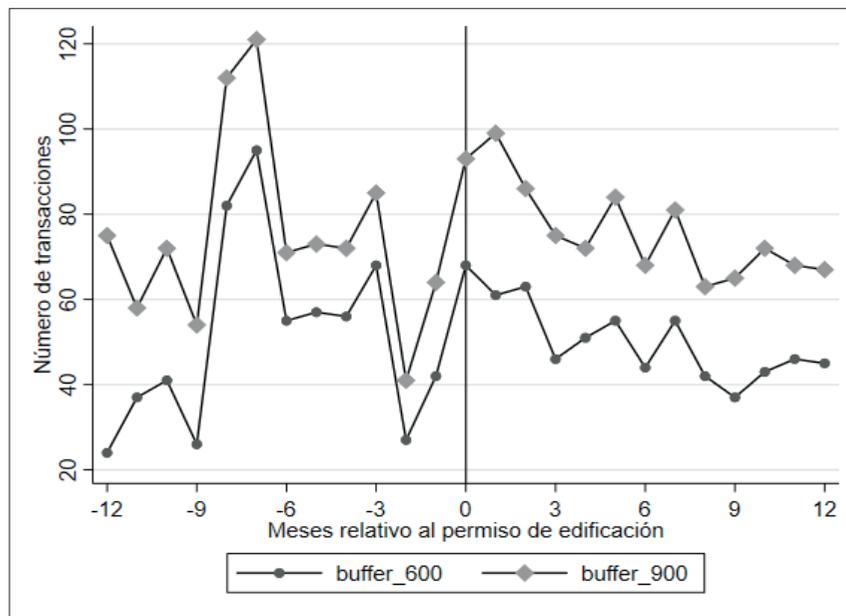
FUENTE: elaboración propia.

FIGURA 3b: Evolución de los precios promedio en torno a la aprobación del permiso de edificación para proyectos no correspondientes a CSA en anillos de 600 y 900 metros



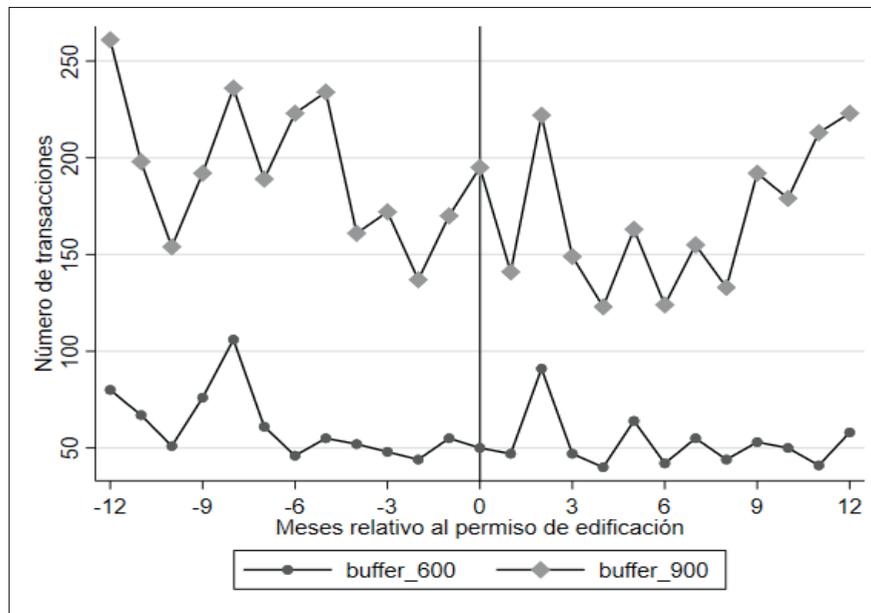
FUENTE: elaboración propia.

FIGURA 4a: Número de transacciones en torno a la obtención del permiso de edificación del CSA en anillos de 600 y 900 metros



FUENTE: elaboración propia.

FIGURA 4b: Número de transacciones en torno a la aprobación del permiso de edificación para proyectos no correspondientes a CSA en anillos de 600 y 900 metros



FUENTE: elaboración propia.

3. Estrategia empírica y resultados

La mayor preocupación para poder estimar el efecto causal de construir un CSA es la selección, puesto que las áreas donde se construyen estos proyectos pueden ser sistemáticamente diferentes a las áreas donde ello no ocurre, por lo que ambos no serían comparables. Para enfrentar esto aprovecharemos la diversidad de fechas en que se desarrollaron los CSA analizados usando una metodología de estudio de eventos. Esta metodología permite comparar unidades tratadas con unidades que aún no han sido tratadas, pero que en el futuro lo serán. Intuitivamente, esta metodología ayuda a examinar qué ocurre en la cercanía del evento estudiado después de controlar por otras variables.

En la estimación del estudio de eventos se utiliza el área asociada a cada CSA como unidad de seguimiento. La variable dependiente será el logaritmo del precio por metro cuadrado y la cantidad de transacciones mensuales. Para aislar el efecto de los

CSA, debemos controlar por características de cada área que puedan afectar los precios y la cantidad de transacciones mensuales. Para ello utilizamos efectos fijos por área, la que incluye características propias de cada zona como acceso a bienes públicos, costos de transporte, entre otros. Junto a ello incluimos efectos fijos temporales que son idénticos para todas las áreas y cambian en el tiempo. Esto permite capturar cambios que ocurren a través del tiempo, pero que afectan a las áreas de igual manera (como una caída generalizada de precios inmobiliarios en un determinado año).

Para la variable de tratamiento se incluye la dummy Post que toma valor 1 si el CSA obtuvo ya su permiso de edificación y 0 en caso contrario. En palabras simples, representa el cambio que ocurre justo posterior al tratamiento, después de controlar con efectos fijos por área y temporales. El tiempo a analizar previo y posterior al evento debe ser pertinente a lo que tarda en venderse una vivienda en el mercado lo que permite evidenciar una eventual reducción de

precios. Para la estimación consideraremos 36 meses (18 meses previos al evento y 18 meses posteriores) debido a que la vivienda puede tardar en venderse y que se evidencie la reducción de precios. En resultados no reportados, se estimaron efectos de mayor plazo y los resultados no dependen de ello. Finalmente, estimaremos la regresión anterior con interacciones específicas. Esto pretende evaluar efectos heterogéneos según características de las áreas y según ciertas características de los CSA como altura de los bloques y tipo de subsidio recibido.

3.1 Efectos generales tras el otorgamiento del permiso de edificación

Tomando la fecha del permiso de edificación como fuente de variación exógena, el número de CSA que recibieron dicho permiso entre 2007 y 2015 es de 39. Los resultados de la estimación se presentan en la Tabla 1. En ella se aprecia que, al estudiar precios,

la variable Post no es estadísticamente significativa en ninguno de los radios. A su vez, respecto al número de transacciones mensuales, la variable Post es estadísticamente significativa al 90% para un radio de 600 metros, reflejando una caída de -0,69 en la cantidad de transacciones mensuales.

Una duda razonable de este resultado es que, dado que coincide con el proceso de construcción, es posible que estemos capturando los efectos de una construcción cualquiera y no necesariamente de un CSA. Para evaluar aquella hipótesis, tomamos todos los permisos de edificación de la ciudad de Santiago entre los años 2007 y 2015 con proyectos que son similares a la tipología de los CSA. Para asegurar dicha similitud, limitamos el análisis a las mismas comunas donde se edificaron los CSA estudiados y a la construcción de edificios de cinco pisos o menos de tipo habitacional o mixto. Los resultados de la Tabla 2 muestran que ningún efecto es estadísticamente significativo. En otras palabras, no hay evi-

TABLA 1: Resultados tras la aprobación del permiso de edificación de los CSA

	Logaritmo del precio por metro cuadrado	Número de transacciones mensuales
Post (radio 600 metros)	0,0321	-0,6878*
	(0,0689)	(0,3690)
Post (radio 900 metros)	0,0394	-1,2011
	(0,0517)	(0,7882)

NOTA: Estimación de estudio de eventos con errores estándar, agrupados a nivel de área, en paréntesis. Se presentan los resultados de la variable Post de la ecuación 1. La significancia al 90, 95 y 99% está dada por *, ** y ***, respectivamente.

FUENTE: elaboración propia.

TABLA 2: Resultados tras la aprobación del permiso de edificación de proyectos no sociales

	Número de transacciones mensuales
Post (radio 600 metros)	0,3107
	(0,2938)
Post (radio 900 metros)	0,6136
	(0,4076)

NOTA: Estimación de estudio de eventos con errores estándar, agrupados a nivel de área, en paréntesis. La significancia al 90, 95 y 99% está dada por *, ** y ***, respectivamente.

FUENTE: elaboración propia.

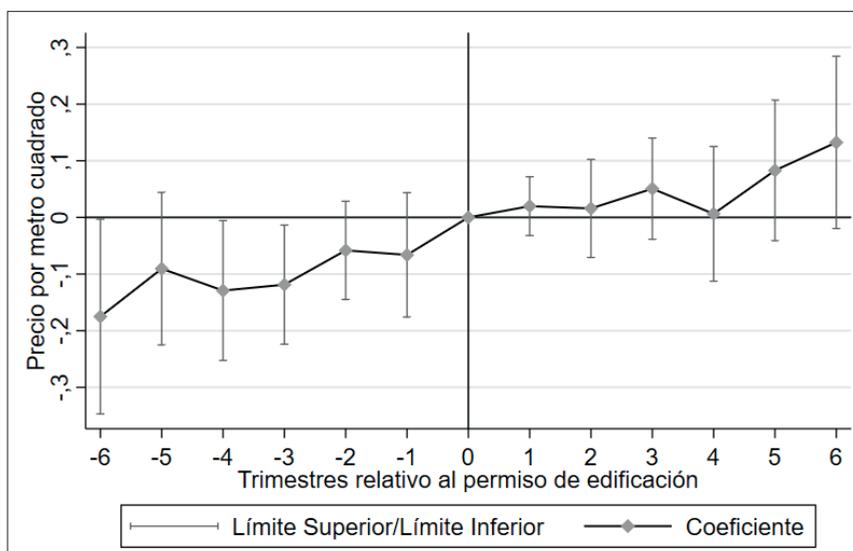
dencia de efectos de la construcción en el número de transacciones en las áreas circundantes. Por lo mismo, la leve y transitoria reducción del número de transacciones mensuales encontrado anteriormente en la cantidad de transacciones mensuales estaría acotada a los CSA.

3.2 Discusión de supuesto de identificación

Los supuestos de identificación no son directamente testeables pues nunca observamos el mismo objeto de estudio con y sin tratamiento, sino que solo una de esas situaciones. En el estudio de eventos, la ausencia de tendencias previas puede ayudar a interpretar los resultados como causales dado que en los momentos previos no se observan efectos de un tratamiento inexistente. A continuación presentamos los resultados para las variables precio por metro cuadrado y cantidad de transacciones mensuales frente al evento de la obtención del permiso.

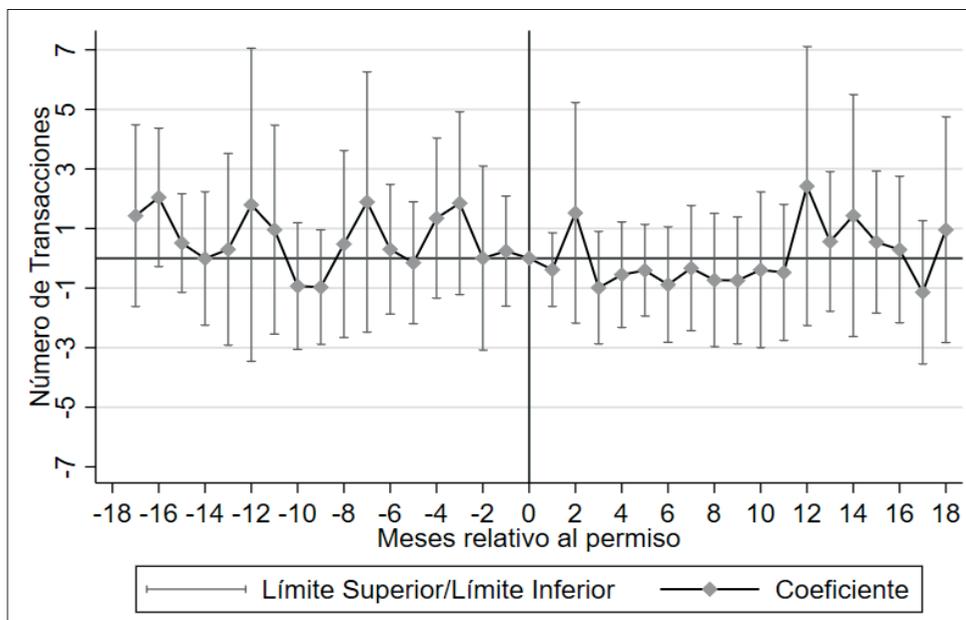
En primer lugar, analizaremos el supuesto de identificación de la estimación de precios en torno a la fecha de obtención del permiso de edificación. Como vimos antes, los precios no muestran cambios estadísticamente significativos en ninguna de las especificaciones tras el permiso de edificación. La Figura 5, que grafica los coeficientes del estudio de eventos, muestra que previo al permiso los coeficientes no son significativos, con excepción de los puntos -4 y -3 (el punto -6 es apenas no significativo). A simple vista se aprecia una leve tendencia al alza en los momentos previos al permiso, que podría estar explicado porque las viviendas venían aumentando de precio respecto a su trimestre base, lo que se mantiene tras el evento analizado. Lo interesante de esto es que, si bien hay una tendencia leve al alza, el resultado nulo coincide con el hecho de que dicha tendencia no se ve alterada tras el otorgamiento del permiso de edificación. En otros términos, el CSA no afectó la tendencia de precios observada.

FIGURA 5: Efecto en precios en torno a la fecha de aprobación del permiso de edificación



NOTA: coeficientes estudio de eventos junto a su intervalo de confianza al 95% del logaritmo del precio por metro cuadrado construido. La fuente de variación exógena es el permiso de edificación. La unidad de observación son las áreas definidas alrededor de cada condominio social instalado. Errores estándar agrupados por vivienda. Efectos fijos a nivel área, año y semestre.

FUENTE: elaboración propia.

FIGURA 6: Efecto en cantidad de transacciones en torno a la obtención del permiso de edificación

NOTA: coeficientes estudio de eventos junto a su intervalo de confianza al 95% del número de transacciones por área. La unidad de observación son las áreas definidas alrededor de cada condominio social instalado. Errores estándar agrupados por vivienda. Efectos fijos a nivel de área, año y semestre.

FUENTE: elaboración propia.

A continuación, analizaremos el supuesto de identificación de la estimación de cantidad de transacciones mensuales frente al permiso de edificación. Como vimos en la sección de resultados, se encontró una baja apenas significativa en la cantidad de transacciones mensuales posterior a la obtención del permiso, la cual era transitoria y de magnitud pequeña. La Figura 6 muestra que los coeficientes del estudio de eventos no son significativos previo al permiso de edificación. No se observa una tendencia previa clara y hay una suave oscilación en torno a cero. Por su parte, la Figura 6 permite también apreciar qué tan transitorio es el efecto encontrado. De hecho, la caída comienza el tercer mes después de que se firma el permiso y finaliza en el mes número 12, para luego volver a su tendencia anterior.

3.3 Chequeos de robustez

Adicionalmente el análisis considera, como ejercicio de robustez, reestimar el modelo usando grupos de controles no tratados. Para ello se incluye en la estimación un grupo de áreas seleccionadas aleatoriamente en las que no se construyeron CSA entre los años 2007 y 2015. Con el fin de asegurar que estas áreas solo se diferencian en el tratamiento recibido, acotamos la muestra a aquellas que cuentan con menos de dos desviaciones estándar de diferencia en ambas variables (precios por metro cuadrado y cantidad de transacciones mensuales). En esta segunda estimación no se encuentran cambios relevantes. La variable Post en relación con los precios sigue sin ser estadísticamente significativa, mientras que la de cantidad de transacciones mensuales, nuevamente refleja una leve reducción (significativa al

90%), pero que esta vez se registra para el radio de 900 metros (en el caso sin controles no tratados esto ocurría en el radio de 600 metros). Para más detalle ver Abogabir (2019).

3.4 Efectos heterogéneos

En esta sección se revisa la incidencia en los resultados obtenidos de los contextos específicos en que se ubican los proyectos. Este enfoque no es antojadizo. La literatura que evalúa impactos de construir viviendas subsidiadas ha llegado a muchos resultados, pero, en general, coincide en que el contexto donde se instala cada proyecto es determinante para entender los resultados. Por lo mismo, repetimos el ejercicio inicial pero desagregando los resultados para (i) áreas de precios iniciales altos y bajos; (ii) zonas de calidad inicial alta y baja; (iii) áreas de casas y departamentos; (iv) viviendas usadas; (v) proyectos de muchos y pocos pisos, y (vi) proyectos de vivienda para los grupos más vulnerables (DS 49).

Sintetizando los resultados detallados disponibles en Abogabir (2019), tenemos que, en general, las áreas de menor valor promedio experimentan alzas de precios, mientras que, por el contrario, en zonas de precios mayores se detectan bajas. Con todo y de manera consistente con el ejercicio inicial, ninguna de las alzas y caídas es estadísticamente significativa. Distinto es el caso respecto al número de transacciones mensuales. La reducción consignada en la primera estimación está explicada por una mayor caída en zonas donde el precio inicial por metro cuadrado es más alto. En cambio, cuando los precios iniciales son bajos, los resultados son dispares y no significativos.

Lo mismo encontramos cuando segmentamos la muestra según la calidad de las construcciones: en las zonas de alta calidad no se observan cambios significativos en precios, pero sí una baja en el número de transacciones, donde se puede observar que en

las zonas de mayor calidad los efectos son más pronunciados que los efectos generales encontrados. En cuanto a la tipología de viviendas predominantes y características de los CSA construidos, en ninguna de las especificaciones estimadas se encuentran efectos en precios, mientras que la baja en el número de transacciones asociadas a la construcción de un CSA resulta ser estadísticamente significativa solo en el caso de las casas (y no en departamentos) y cuando se trata de proyectos de muchos pisos (proyectos de cuatro o más pisos).

4. Conclusiones y desafíos futuros

En este trabajo evaluamos el impacto de desarrollar CSA en los precios y cantidad de transacciones mensuales de las viviendas ubicadas en zonas aledañas. Los resultados muestran, de manera transversal, que no existe un cambio de precios. Por otro lado, hay una disminución leve y apenas significativa en la cantidad de transacciones mensuales tras la emisión del permiso de edificación.

Junto con lo anterior, los efectos significativos que sí se encuentran para el número de transacciones son más recurrentes en el radio de 600 metros que en el de 900 metros, lo que tiene sentido pues hay más cercanía al CSA. Además, la caída en las transacciones es más pronunciada en zonas donde la calidad de las viviendas y sus precios es mayor, es decir, en zonas donde las diferencias entre vecinos y las nuevas construcciones es más relevante. Finalmente, cabe también destacar que la leve reducción en el número de transacciones se concentra en casas y cuando el CSA es de muchos pisos, lo que da cuenta de que los efectos negativos solo aparecen cuando hay contrastes relevantes entre la tipología existente y la del CSA.

En síntesis, las diferencias entre vecinos y entre construcciones no son capaces de afectar los precios, pero sí generan una leve caída en la cantidad de transacciones, la que se manifiesta solo cuando las di-

ferencias entre el entorno y el CSA edificado son relativamente mayores. Dos lecciones se pueden extraer de esto. Primero, el diferencial importa. Si se quiere reducir eventuales efectos negativos, es importante contar con diseños que se inserten adecuadamente en los entornos en que se desarrollan. Segundo, que los efectos negativos se acoten a una leve y transitoria reducción en el número de transacciones es consistente con la creencia de que los precios podrían verse afectados, lo que puede llevar a posponer temporalmente algunas transacciones hasta que este supuesto riesgo se disipa. La baja en el número de transacciones podría responder a efectos de oferta (mejor no poner a la venta pensando que el precio podría ser castigado) o bien a efectos de demanda (se posponen compras en barrios que supuestamente serían deteriorados por la construcción del CSA). En este contexto, el que los precios no caigan y que las transacciones bajen de ritmo solo temporalmente, apunta a que el temor a la baja de precios es solo eso, una aprehensión que no se sostiene.

Si bien los resultados encontrados en este trabajo no permiten deducir con certeza impactos de proyectos futuros, los efectos aquí discutidos sí podrían facilitar la materialización de proyectos en zonas de mayor oportunidad, de manera tal de comenzar a revertir los patrones de segregación residencial que han tendido a caracterizar la política habitacional chilena. Esto, por cuanto nuestros resultados indican que, cuando tipologías y diseños de proyectos difieren menos de los contextos en que se desarrollan, los riesgos potenciales sobre las áreas aledañas desaparecen. Esto es indicativo de cómo abordar los desafíos programáticos futuros. Junto con ello, parece importante perseverar en el trabajo con las comunidades de las zonas en que se desarrollarían nuevos proyectos. El debate en torno a esto tiene mucho de prejuicios y temores que no se ven reflejados en los datos. Poner esto sobre la mesa debiera ayudar a encausar mejor los esfuerzos por reducir nuestros actuales patrones de segregación residencial.

Referencias

- Albright, Len, Elizabeth S. Derickson & Douglas S. Massey. 2013. *Do Affordable Housing Projects Harm Suburban Communities? Crime, Property Values, and Taxes in Mount Laurel, NJ*, American Sociological Association.
- Abogabir, Santiago. 2019. "Impacto de la construcción de condominios sociales en altura en los precios y la cantidad de transacciones de las viviendas ubicadas en zonas aledañas". *Debate Políticas Públicas* No. 33, agosto 2019. Centro de Estudios Públicos.
- Berger, David, Veronica Guerrieri, Guido Lorenzoni & Joseph Vavra. 2017. *House Prices and Consumer Spending*. Northwestern University y University of Chicago (No publicado todavía).
- Campbell, John Y. & Joao F. Cocco. 2007. "How do house prices affect consumption? Evidence from micro data". *Journal of Monetary Economics*, Vo. 54, pp. 591-621.
- Dillman, Keri-Nicole, Keren Mertens Horn & Ann Verrilli. 2017. "The What, Where, and When of Place-Based Housing Policy's Neighborhood Effects". *Housing Policy Debate*, 27:2, 282-305, DOI: 10.1080/10511482.2016.1172103
- Nguyen, Mai Thi. 2005. "Does Affordable Housing Detrimentially Affect Property Values?". *A Review of the Literature. Journal of Planning Literature*. Vol. 20, No. 1, pp. 121-141.
- Orrego, Jonathan & Slaven Razmilic. 2018. "Viviendas sociales: ¿por qué no en mi patio trasero?". *Puntos de Referencia* No. 493. Centro de Estudios Públicos
- Schwartz, Amy Ellen, Ingrid Gould Ellen, Ioan Voicu & Michael H. Schill. 2006. "The external effects of place-based subsidized housing". *Regional Science and Urban Economics*. 36, 679-707.
- Woo, Ayoung, Kenneth Joh & Shannon Van Zandt. 2016. "Unpacking the impacts of the Low-Income Housing Tax Credit program on nearby property values". *Urban Studies Journal*. **PdR**