

EDITORIAL

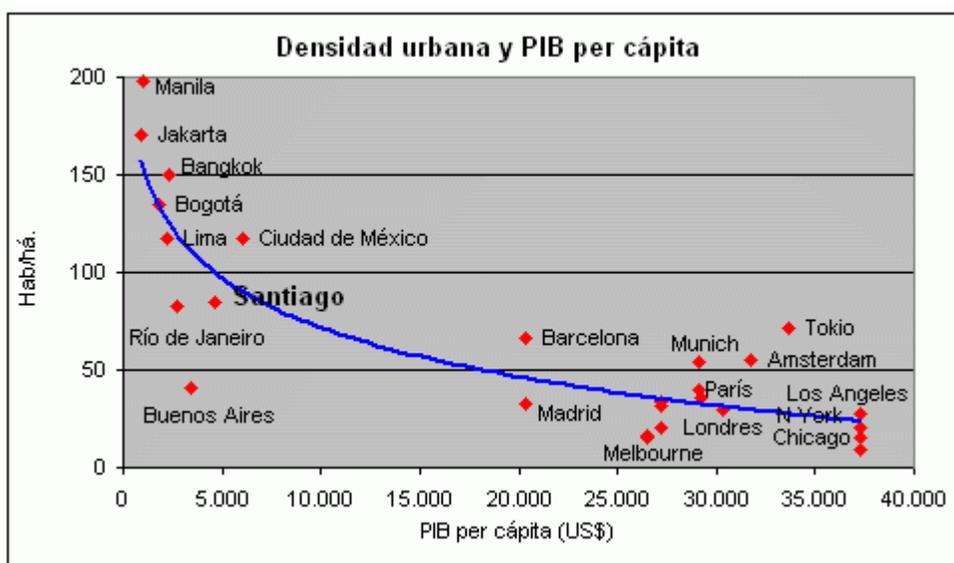


EDITORIAL ABRIL 2006

Chile: ¿Revolución urbana en ciernes?

Existe la creencia de que Santiago, su principal ciudad y modelo, es una urbe poco densa en comparación con ciudades de países desarrollados. Una muestra de lo anterior se puede apreciar en una encuesta hecha en nuestro sitio web (abril 2006), en la que se pedía ordenar Nueva York, París y Santiago de acuerdo a su densidad (habitantes por hectárea), donde la alternativa más votada (44%) indicaba a Santiago como la ciudad menos densa, seguida de París y Nueva York, justamente lo contrario de la realidad. En efecto, la densidad de Santiago al año 2002 era de 85 habitantes por hectárea (5,5 millones de personas en una superficie de 64 mil hectáreas¹), muy por arriba de los 36 hab/ha. que posee París (272.208 has.) y los 21 hab/ha. de Nueva York (868.423 has.)². Sólo un 6% respondió correctamente.

Tal como se aprecia en el siguiente gráfico, la alta densidad parece ser una característica de ciudades de países pobres, tales como Manila (Filipinas), Jakarta (Indonesia), Bangkok (Tailandia), Bogotá (Colombia) o Lima (Perú). Ciudades de países desarrollados como Madrid, París, Londres o Nueva York poseen densidades muy inferiores a los 85 habitantes por hectárea que posee Santiago y abarcan una superficie considerablemente mayor.



¹ Fuente: "Santiago: dónde estamos y hacia dónde vamos", Galetovic 2006

² Fuente: Demographia World Urban Areas, Feb 2006. Para el Gran Santiago, este informe muestra una densidad de 84 hab/ha. Nótese que dada la población del Gran Santiago al año 2002 (5.456.326 habs), su superficie a ese año hubiera sido de 150.000 hás. si tuviera la densidad de París, y de 260.000 hás. si tuviera la densidad de Nueva York; la extensión del Gran Santiago al año 2002 era de 64.140 hás

Ciudad	Población (miles)	Superficie (has)	Densidad (Hab/ha)	Año; Fuente	PIB per cápita del país (2004,US\$)	PIB per cápita País (PPP, 2004, USA=100)
Amsterdam	805	14.504	55,5	1990; a	31.770	75,7
Bangkok	6.357	42.476	149,7	1990; a	2.280	19,7
Barcelona	2.800	41.958	66,7	2000; b	20.400	58,7
Bogotá	7.000	51.800	135,1	2000; b	1.780	17
Buenos Aires	11.200	277.129	40,4	2000; b	3.380	30,2
Ciudad de México	17.250	147.629	116,8	2000; b	6.050	23,8
Chicago	8.307	549.854	15,1	2000; c	37.240	100
Hamburgo	1.652	41.440	39,9	1990; a	29.130	73,1
Houston	2.902	304.842	9,5	1990; a	37.240	100
Jakarta	8.223	48.174	170,7	1990; a	950	8,5
Lima	7.000	59.570	117,5	2000; b	2.230	13,5
Londres	12.232	414.398	29,5	2000; b	30.280	73,4
Los Angeles	11.789	432.010	27,3	2000; c	37.240	100
Madrid	4.500	139.859	32,2	2000; b	20.400	58,7
Manila	7.948	40.145	198	1990; a	1.010	12,3
Melbourne	3.023	202.537	14,9	1990; a	26.520	76,2
Montreal	3.120	92.204	33,8	1990; a	27.190	79,6
Munich	1.278	23.828	53,6	1990; a	29.130	73,1
New York	17.800	868.423	20,5	2000; c	37.240	100
Otawa	908	29.008	31,3	1990; a	27.190	79,6
París	9.645	272.208	35,4	1999; d	29.240	73,2
Río de Janeiro	9.650	116.549	82,8	2000; b	2.760	19,9
Sydney	3.539	210.307	16,8	1990; a	26.520	76,2
Tokio-Yokohama	31.797	447.550	71	1990; a	33.680	75,4
Vancouver	1.543	74.074	20,8	1990; a	27.190	79,6
Santiago- Chile	5.456	64.140	85,1	2002; e	4.590	26

Fuente: a: Kenworthy-Laube 1990; b: Demographia; c: US Census; d: INSEE; e: “Santiago: dónde estamos y hacia dónde vamos” Galetovic. PIB per cápita en US\$ y PPP: The Economist.

¿Qué esperar en Chile? La convergencia de nuestro país hacia el mundo desarrollado, reflejada en un aumento en el PIB per cápita, indudablemente tendrá un efecto en la densidad y la superficie de sus ciudades, disminuyendo fuertemente la primera y aumentando considerablemente la segunda, tal como ocurrió y continúa sucediendo en las ciudades de aquel, aún con un crecimiento de la población objetivamente menor que en las décadas anteriores.

Aún más, no sólo es importante el aumento en el PIB per cápita promedio, sino también el probable cambio distributivo a favor de los segmentos más pobres, que son los que hoy viven con el peor estándar de vida en términos de una alta densidad y que representan el mayor porcentaje de la población.

En otras palabras, el mayor crecimiento en los estratos más bajos acelera la expansión de las ciudades más allá de lo que habría ocurrido a raíz del aumento promedio en el ingreso.

Si asumimos un crecimiento promedio del PIB per cápita de un 4% anual³ entre el período 2006-2020 (como indicador del aumento en el ingreso familiar), y consideramos un aumento en el ingreso de las familias más pobres mayor en términos porcentuales que el de las familias de mayores ingresos, los estratos E y D conocidos actualmente desaparecen en dicho lapso (años 2012 y 2018, respectivamente) y la población se concentra en el estrato C2. Para obtener lo anterior bastaría que el ingreso promedio mensual de las familias que pertenecen al estrato E y D crezca al 10% y 7% anual, respectivamente, que el ingreso de las familias pertenecientes al estrato C3 crezca al 4% anual y que el ingreso del resto (familias de estratos ABC1 y C2) crezca a una tasa menor al 4% anual de tal manera que el aumento en el ingreso promedio de todas las familias sea de un 4% anual, coherente con el crecimiento promedio del PIB per cápita. Cabe destacar que el 20% de los hogares más pobres (Estrato E) capta sólo el 6,9% del ingreso total (incluyendo subsidios monetarios, de salud y educación), mientras que el 20% de los hogares de mayores ingresos capta el 52,3% de los ingresos totales. Por lo tanto, suponer que el ingreso de las familias más pobres crece a tasas “más altas” que el resto, si bien resulta importante para estas familias, tiene un impacto acotado a nivel agregado.

De acuerdo a lo anterior, la evolución del porcentaje de los hogares en Chile que pertenecería a cada estrato sería como se muestra en la siguiente tabla:

Estrato	2003	2005	2010	2015	2020
E	20,0%	12,5%	2,5%	0,0%	0,0%
D	35,0%	35,0%	20,0%	2,5%	0,0%
C3	22,5%	27,5%	45,0%	55,0%	32,5%
C2	15,0%	17,5%	22,5%	32,5%	55,0%
ABC1	7,5%	7,5%	10,0%	10,0%	12,5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

En resumidas cuentas, como la vivienda, la movilidad y los vehículos son bienes con elasticidad ingreso mayor que 1, un aumento en el ingreso familiar se traduce en un aumento en la demanda de casas (de 1ª y 2ª vivienda), de casas más grandes y de mayores servicios a nivel urbano a tasas mayores que el crecimiento en el ingreso, que hacen que la ciudad se vaya expandiendo de manera acelerada.

Además, con el aumento en el ingreso –particularmente en los estratos más bajos, D y E– se genera una obsolescencia de viviendas y de sectores urbanos relevantes por su tamaño, es decir, unidades habitacionales y áreas urbanas que quedan disponibles cuando las familias deciden mudarse a otro lugar, impulsados por su mayor ingreso, y que ya no son ocupadas por otras familias. Esto implica una demanda adicional de terreno generada por el efecto ingreso, hasta que esos barrios obsoletos (al menos 1/3 de la superficie de las ciudades actuales) son reconvertidos en consistencia con el mayor estándar de vida.

En síntesis, no debería sorprendernos –ni asustarnos– que ciudades como Santiago, el Gran Valparaíso o Concepción sigan expandiéndose a ritmos mucho mayores que los actuales, convergiendo a estándares de ciudades más desarrolladas, tanto por el crecimiento en su ingreso per cápita como por el mejoramiento relativo del mayor grupo poblacional chileno. Estas ciudades duplicarían su tamaño en plazos muchos más breves de lo que la gente y la autoridad esperan.

Esta revolución urbana podría ser por lejos, en términos de recursos e impacto económico, el mayor cambio que el país va a vivir en las próximas décadas.

³ Se asume un crecimiento del PIB promedio de un 5% anual y un crecimiento vegetativo de la población de un 1% anual para el período 2006-2020