Transformaciones territoriales urbanas, precios hedónicos en la demanda de viviendas y necesidades de infraestructura en Asunción y su zona metropolitana.

Proyecto PINV -547

Informe final
21 de abril de 2020

CONACYT CONSEJO NACIONAL DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA
PROCIENCIA
PROGRAMA PARAGUAYO PARA EL DESARROLLO DE LA CIENCIA Y TECNOLOGÍA
MF ECONOMÍA S.A.
Feei
Fondo para la Excelencia de la Educación y la Investigación

PARTE 1. CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS DE LA CLASE MEDIA EN ASUNCIÓN Y SU ÁREA METROPOLITANA

Proyecto PINV -547

CONACYT | CONSEJO NACIONAL DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA

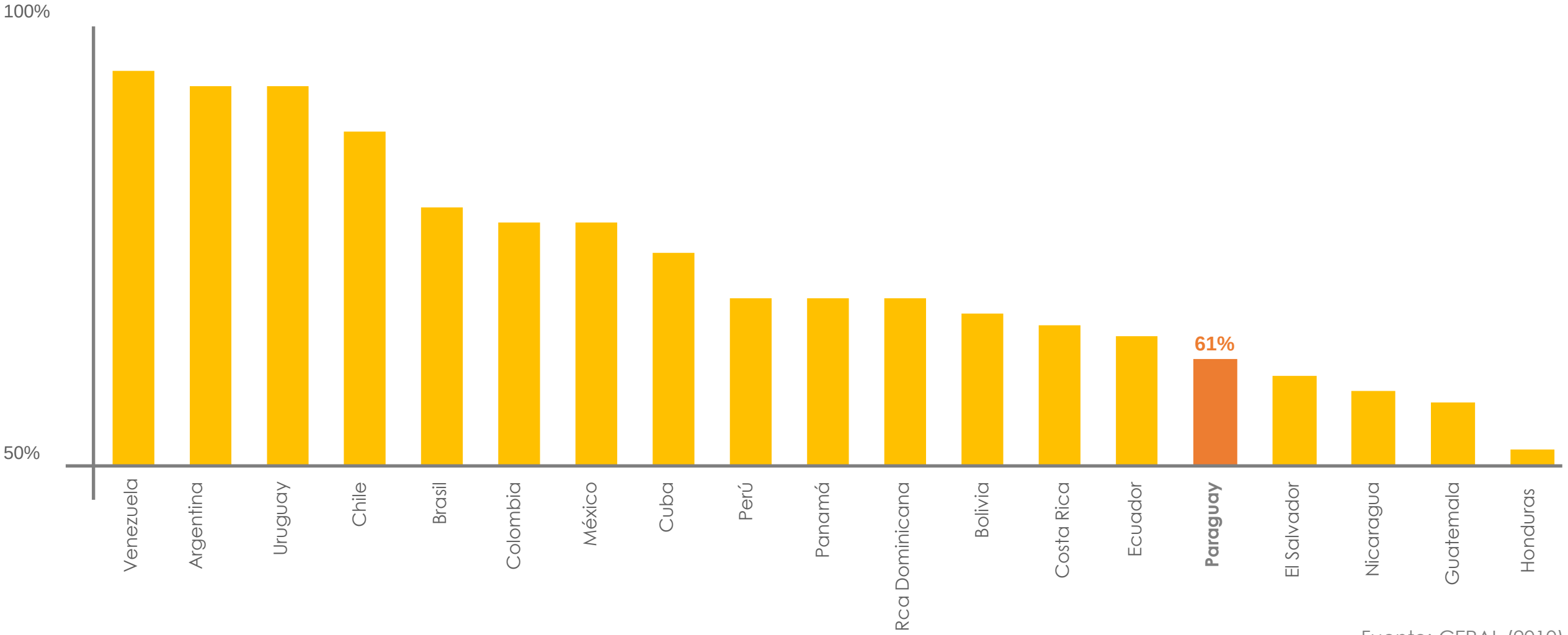
PROCIENCIA
PROGRAMA PARAGUAYO PARA EL DESARROLLO DE LA CIENCIA Y TECNOLOGÍA

MF | ECONOMÍA S.A.

Feei
Fondo para la Excelencia de la Educación y la Investigación

PARAGUAY EN LATINAOMERICA Y EL CARIBE

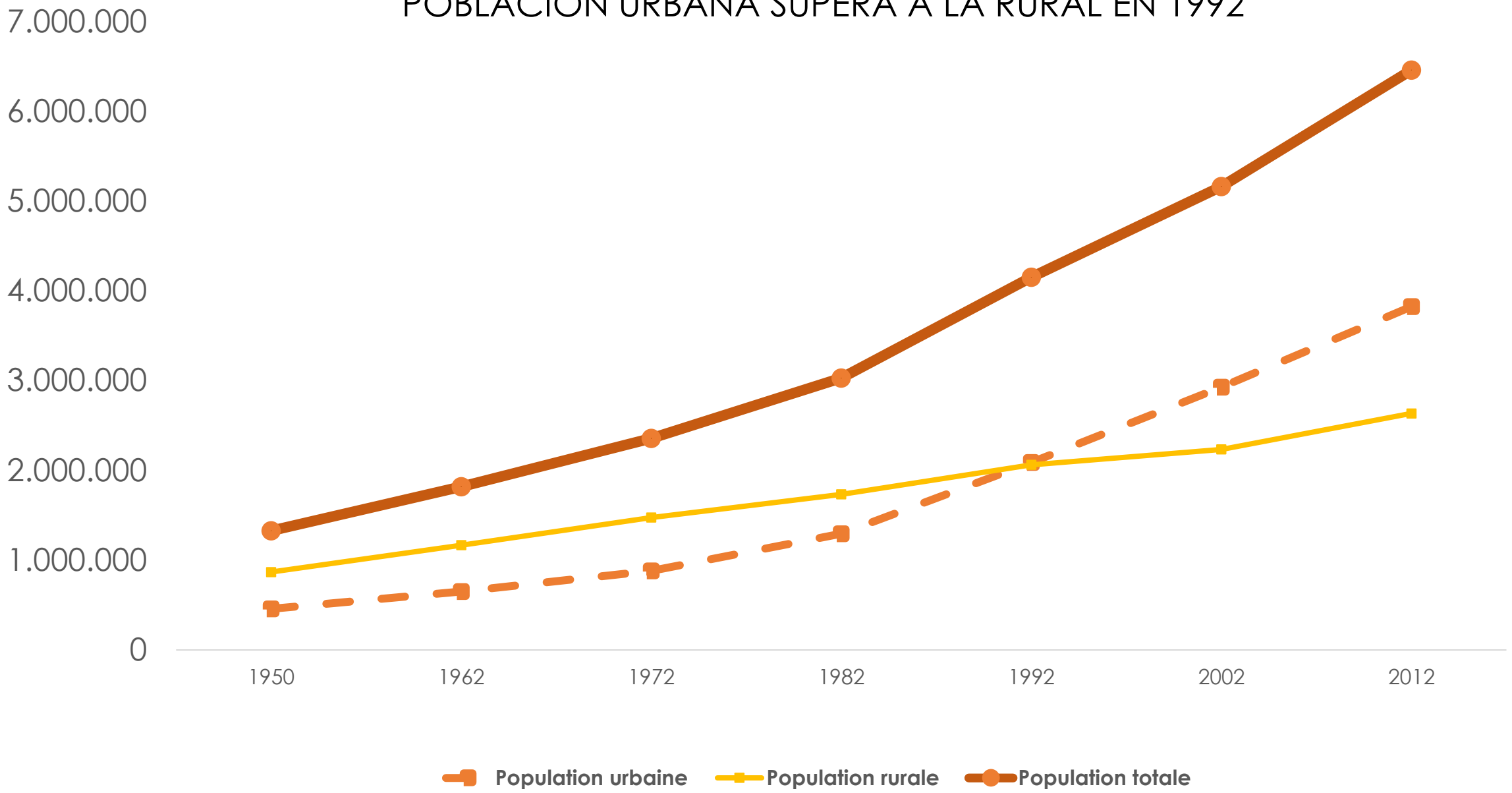
UNO DE LOS PAÍSES MENOS URBANIZADOS



Fuente: CEPAL (2010)

UNA URBANIZACIÓN TARDÍA PERO INTENSA

POBLACIÓN URBANA SUPERA A LA RURAL EN 1992



Fuente: KLEINPENNING (2009) y DGEEC, 2002.

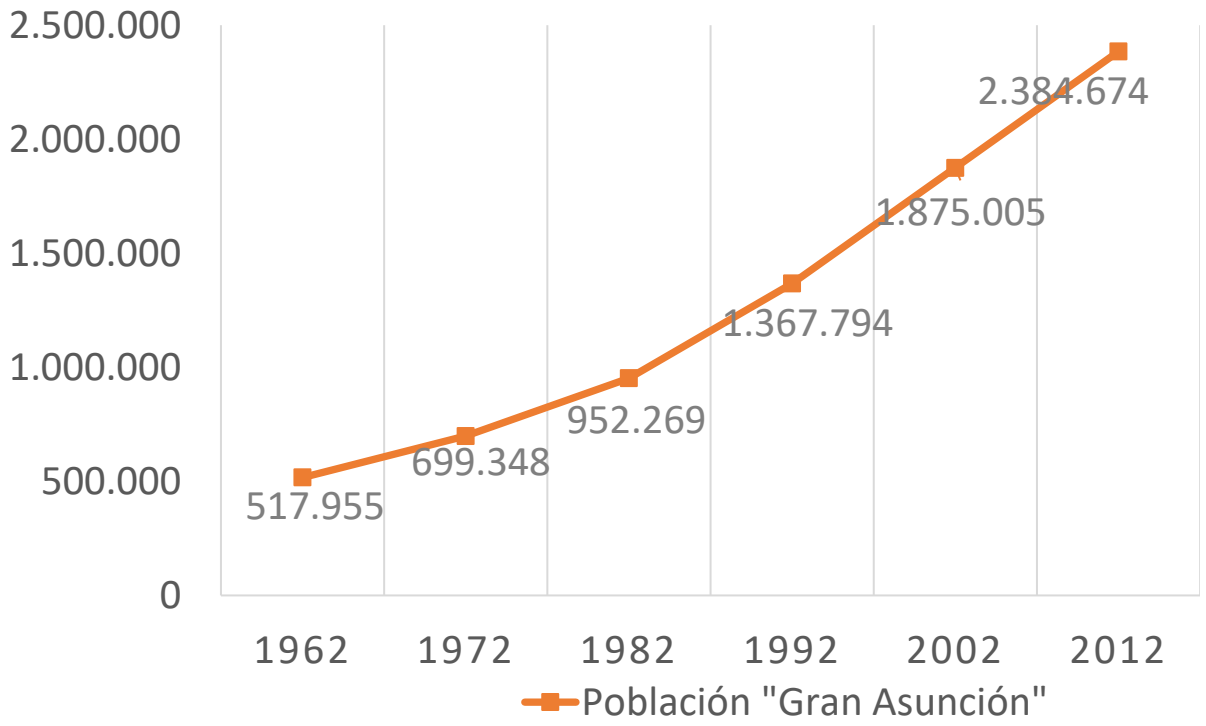
EL CRECIMIENTO DE LA AGLOMERACIÓN
ALGUNOS DATOS REVELADORES

El periodo de **mayor crecimiento** de la población del "Gran Asunción" fue **entre 1982 y 1992**

La población del "Gran Asunción" mantiene hoy en día un **elevado ritmo de crecimiento** demográfico **(+ 2,4 %** por año)

Sin embargo, la tendencia actual es que el **ritmo de crecimiento demográfico** está en vías de **desaceleración**

Crecimiento del "Gran Asunción" entre 1962 y 2012



Año	1962	1972	1982	1992	2002	2012
% crec.	-	+ 3,0 % (62-72)	+ 3,1 % (72-82)	+ 3,7 % (82-92)	+ 3,2 % (92-02)	+ 2,4 % (02-12)

Fuente: DGEEC (2002-2015)

LA INTENSIDAD DE LOS CAMBIOS DEMOGRÁFICOS
ALGUNOS DATOS REVELADORES

Tasa migratoria del "Gran Asunción" entre 1950 y 2012

	1950-1962	1967-1972	1977-1982	1987-1992	1997-2002	2007-2012
Asunción	12,8	15,6	**-4,9**	**-8,8**	**-12,0**	-
Central	0,6	14,8	**35,0**	**23,6**	13,9	-

Fuente: DGEEC (2002)

La **migración rural** ya no contituye el principal factor del crecimiento demográfico

Decrece el porcentaje de **personas nacidas fuera del "Gran Asunción"**

Fuente: Fotografías antiguas, del Paraguay, cuenta

Limitantes y condicionantes del desarrollo urbano

- El fuerte, el río, el centro
- Lenta expansión: serios problemas demográficos
  - Guerras externas e internas
  - Emigración por conflictos políticos y por crisis económicas
- Siempre horizontal
- Difícil y costosa gestión del espacio: instalación de infraestructuras
- Circulo vicioso: pobreza, crisis política, bajos recursos para invertir
- Crecimiento inercial
- Escasa diferenciación social

NUEVOS PERFILES SOCIO-DEMOGRÁFICOS

ALGUNOS DATOS REVELADORES

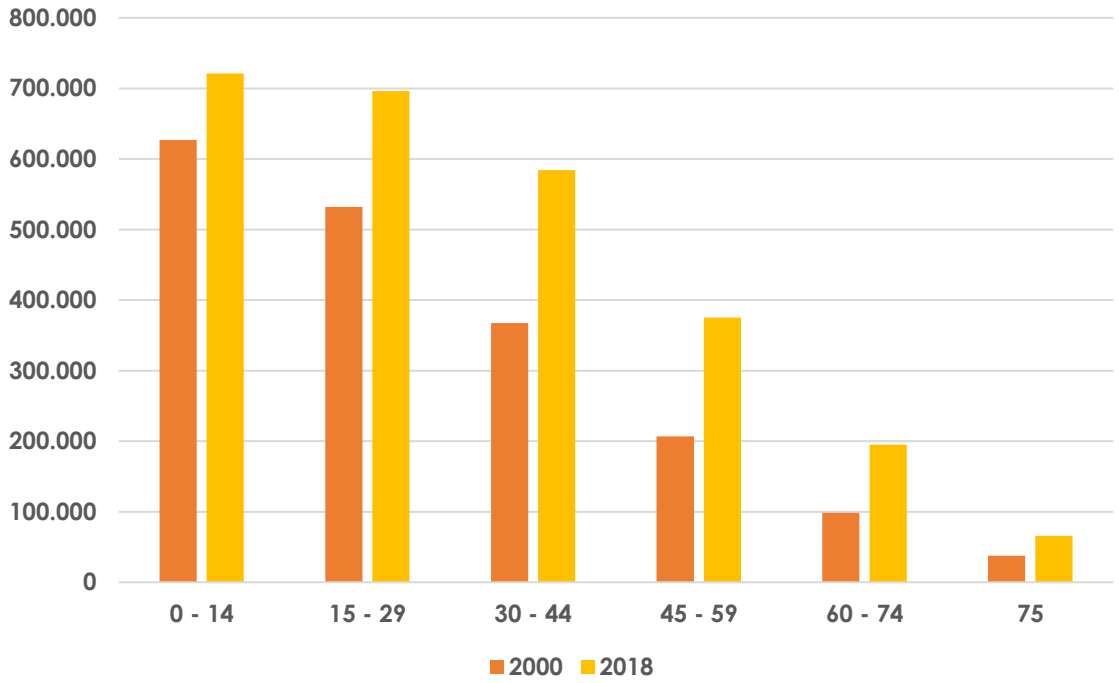
El "Gran Asunción" se convierte en una **ciudad de "jóvenes adultos"**

Entre **2000** y **2018**, la población de **30** a **44** años:

- pasó de **367.000** a **584.000** habitantes;
- Pasó de representar **19,7 %** a **22,2 %**

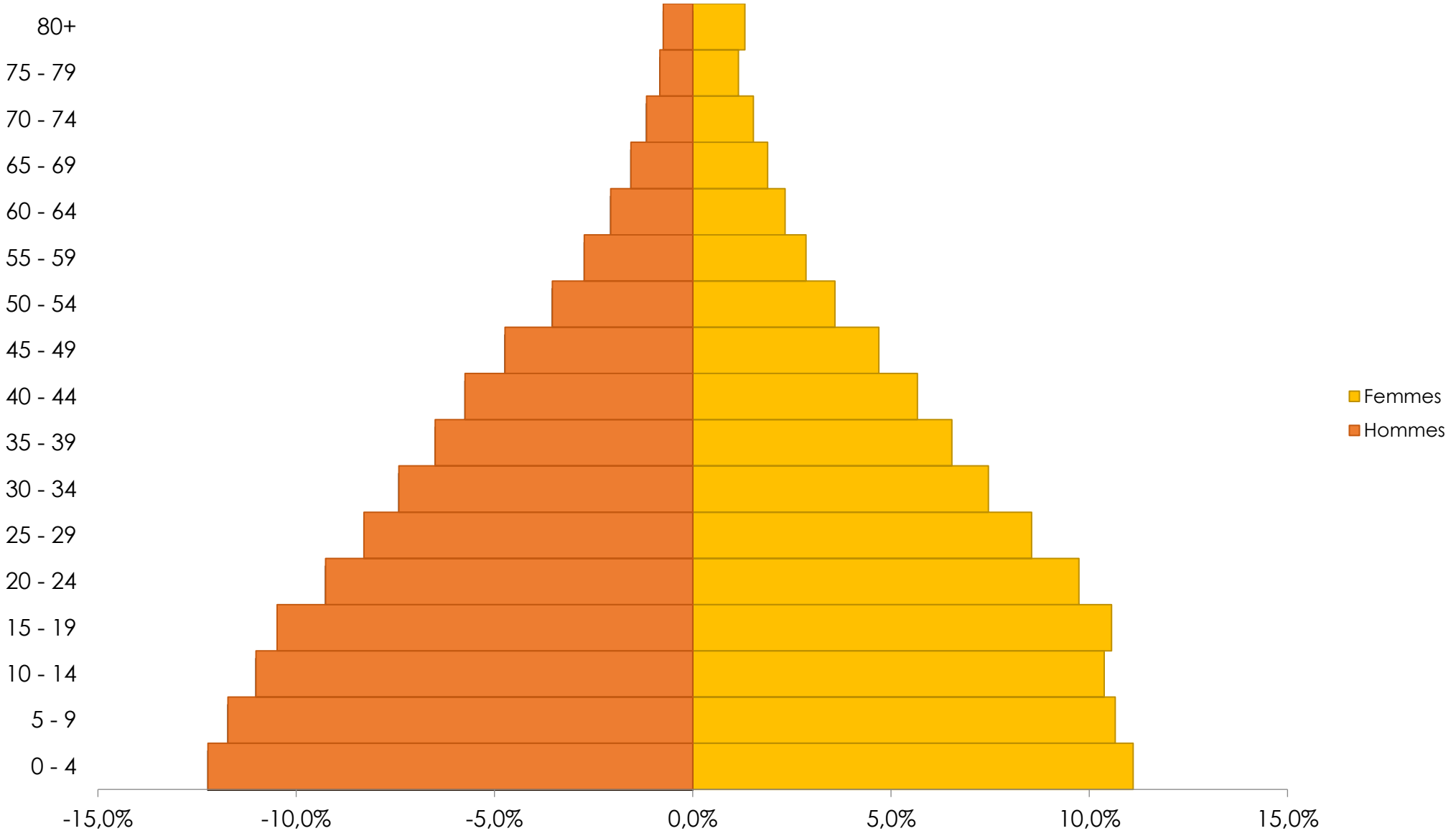
De ahora en más, es el peso (absoluto y relativo) de las personas en edad reproductiva el que impulsa con mayor fuerza el crecimiento demográfico del Gran Asunción

Cambios en la estructura de edades entre 2000 y 2018



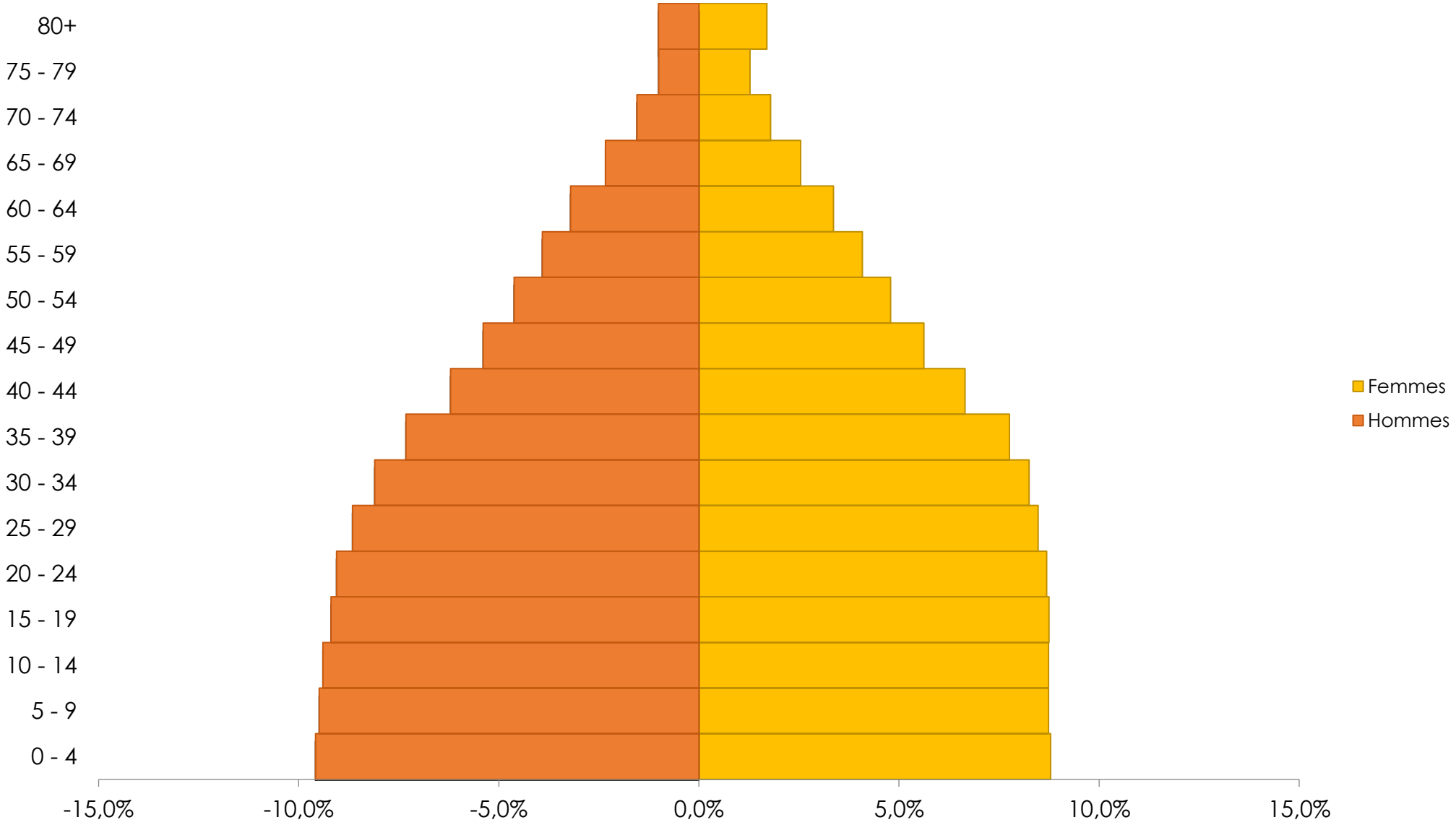
Fuente: DGEEC-EPH (2000-2018)

Pirámide de edades de Asunción y Central (área urbana) en 2000



Fuente: DGEEC-EPH (2000)

Pirámide de edades de Asunción y Central (área urbana) en 2018



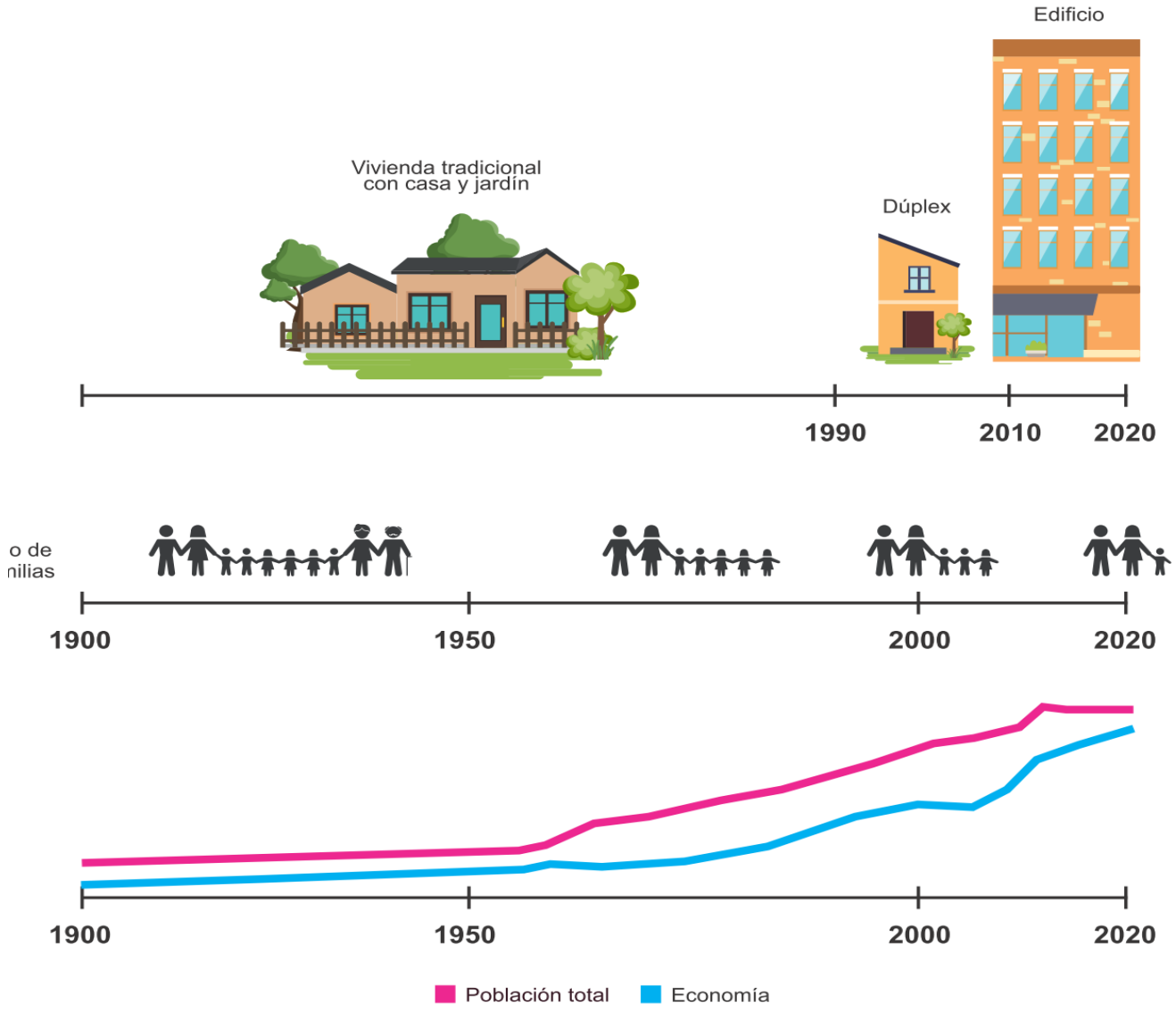
Fuente: DGEEC-EPH (2018)

NUEVOS PERFILES SOCIO-DEMOGRÁFICOS

ALGUNOS DATOS REVELADORES

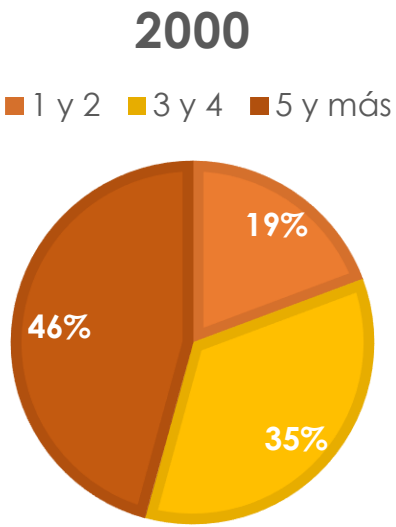
- Durante la transición demográfica se producen mutaciones socio-antropológicas y culturales que alteran el modelo tradicional del hogar poli-nuclear;
- Se manifiesta entonces un fenómeno socio-demográfico que puede denominarse de "implosión de hogares";
- Una de las manifestaciones es la inusitada multiplicación de hogares con pocos miembros;
- Cambia el modelo otrora predominante de varios núcleos familiares en una misma vivienda (padre, madre, hijos, abuelos y eventualmente tíos y tías);
- Se expansión de un modelo de hogares uni-familiares que se compone de pocos miembros (padre, madre, hijos, personas solas, parejas sin hijos, por ejemplo).

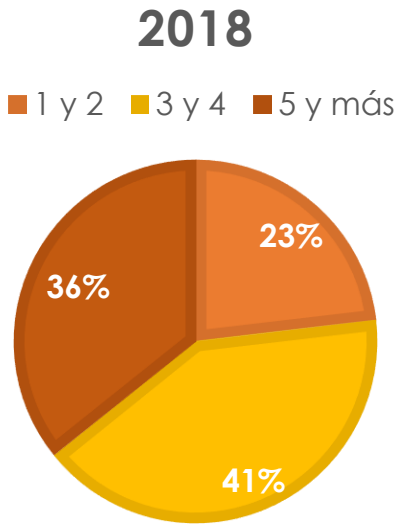
El contexto de la urbanización en Asunción y su área metropolitana



LA INTENSIDAD DE LOS CAMBIOS DEMOGRÁFICOS
ALGUNOS DATOS REVELADORES

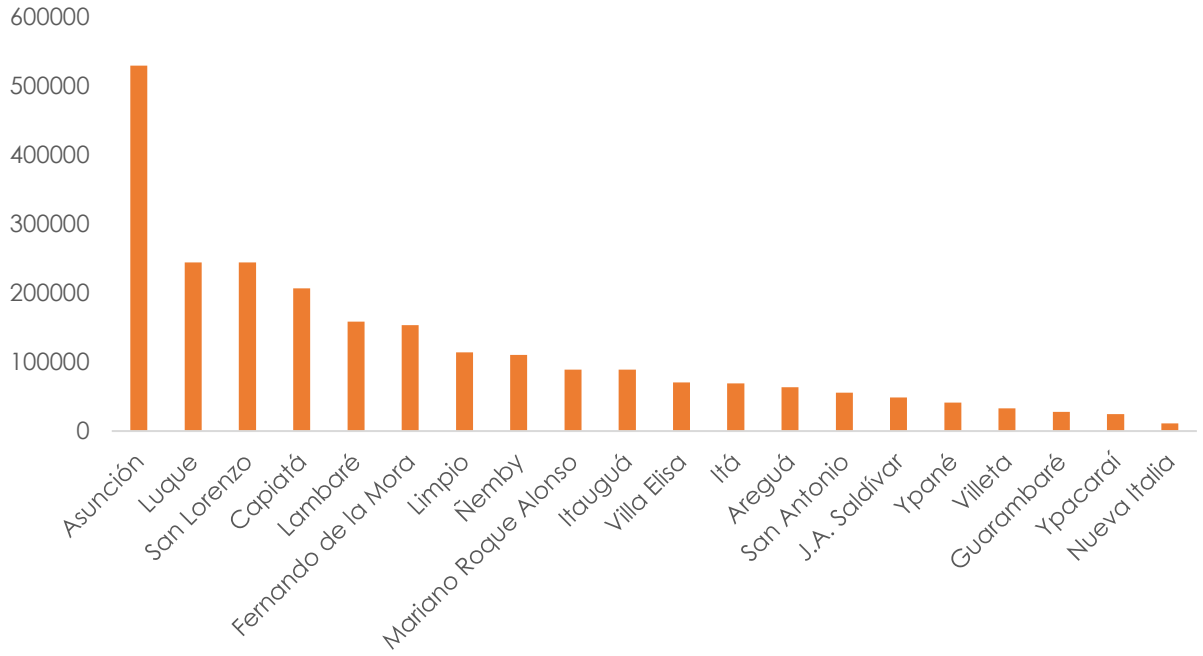
- Tanto la proporción como la cantidad de hogares con pocos miembros ha aumentado notoriamente
- Los hogares de 1 o 2 miembros representaban 19 % en 2000 y 23 % en 2018
- Los hogares de 3 o 4 miembros representaban 35 % en 2000 y 41 % en 2018
- Los hogares de más de 5 miembros representaban 46 % en 2000 y 36 % en 2018





LA INTENSIDAD DE LOS CAMBIOS DEMOGRÁFICOS
ALGUNOS DATOS REVELADORES

Distribución de la población por distritos, en 2019



Asunción es el distrito con el mayor número de habitantes en la aglomeración, pero hay municipios vecinos que incrementan rápidamente su peso demográfico.

Fuente: DGEEC, STP (2000, 2010, 2018)

Fuente: Fotociclo ©

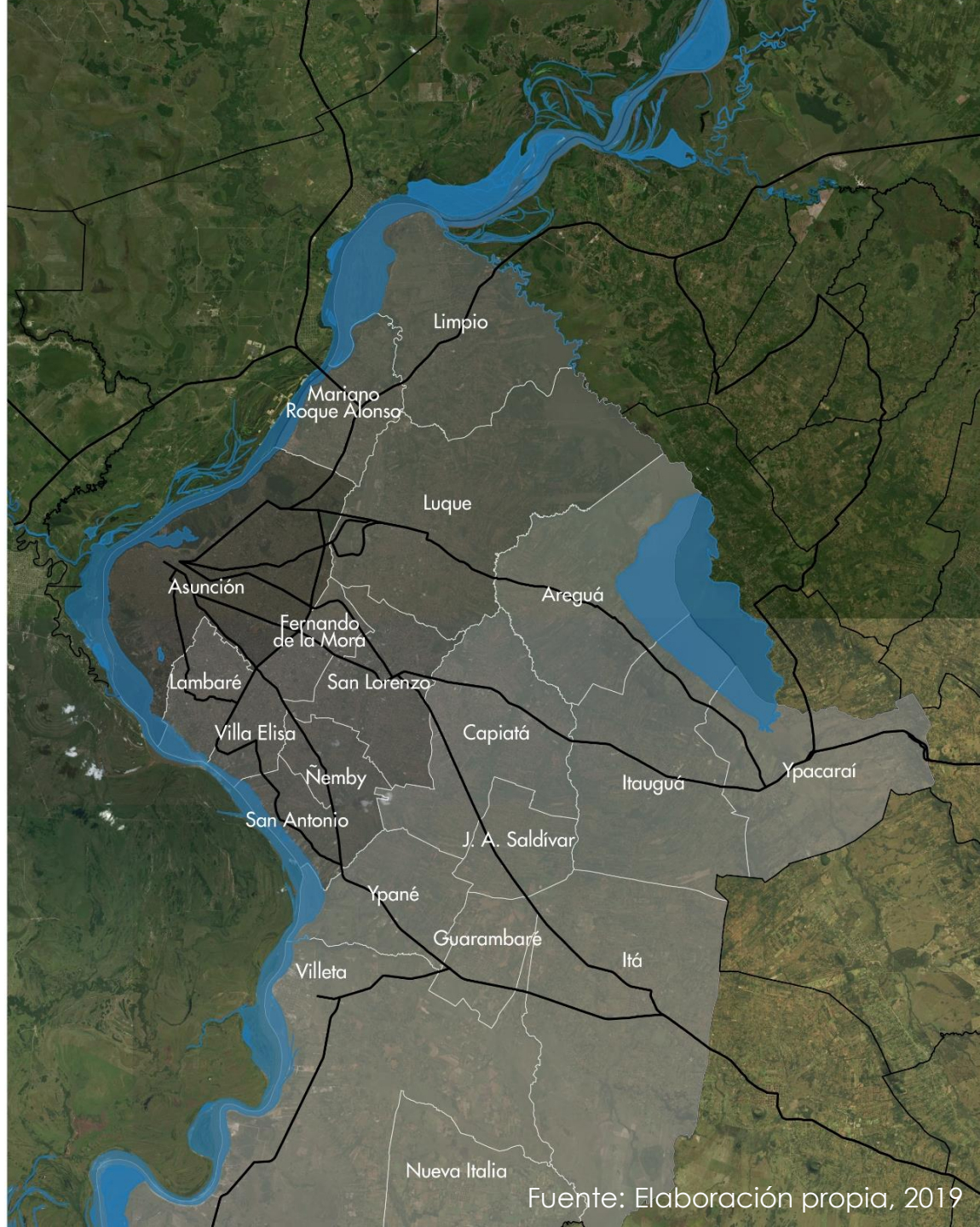
LA INTENSIDAD DE LOS CAMBIOS DEMOGRÁFICOS

ALGUNOS DATOS REVELADORES

Distribución de la población por distritos, en

	1992	2002	2012	Crec. 92-02	Crec. 02-12
Asunción	500938	512112	529433	0.2%	0.3%
Luque	116600	185127	244484	4.7%	2.8%
San Lorenzo	133395	204356	244119	4.4%	1.8%
Lambaré	99572	119795	158375	1.9%	2.8%
Fernando de la Mora	95072	113560	153449	1.8%	3.1%
Mariano Roque Alonso	39289	65229	89223	5.2%	3.2%
Villa Elisa	29796	53166	70362	6.0%	2.8%
Limpio	35297	73158	114198	7.6%	4.6%
Ñemby	38516	71909	110592	6.4%	4.4%
San Antonio	14919	37795	55618	9.7%	3.9%
Total primera corona	**602.456**	**924.095**	**1.240.420**	**4,4 %**	**3.0 %**
Capiatá	83773	154274	206687	6.3%	3.0%
Itauguá	37664	60601	89173	4.9%	3.9%
Itá	36886	50391	69070	3.2%	3.2%
Areguá	24777	44566	63425	6.0%	3.6%
Ypané	9341	25421	41507	10.5%	5.0%
J.A. Saldívar	21132	37374	48480	5.9%	2.6%
Villeta	16908	22429	32880	2.9%	3.9%
Ypacaraí	14495	18530	24512	2.5%	2.8%
Nueva Italia	7126	8525	11124	1.8%	2.7%
Guarambaré	12298	16687	27963	3.1%	5.3%
Total segunda corona	**264.400**	**438.798**	**614.821**	**5,2 %**	**3,4 %**
TOTAL	1.367.794	1.875.005	2.384.674	3.2%	2.4%

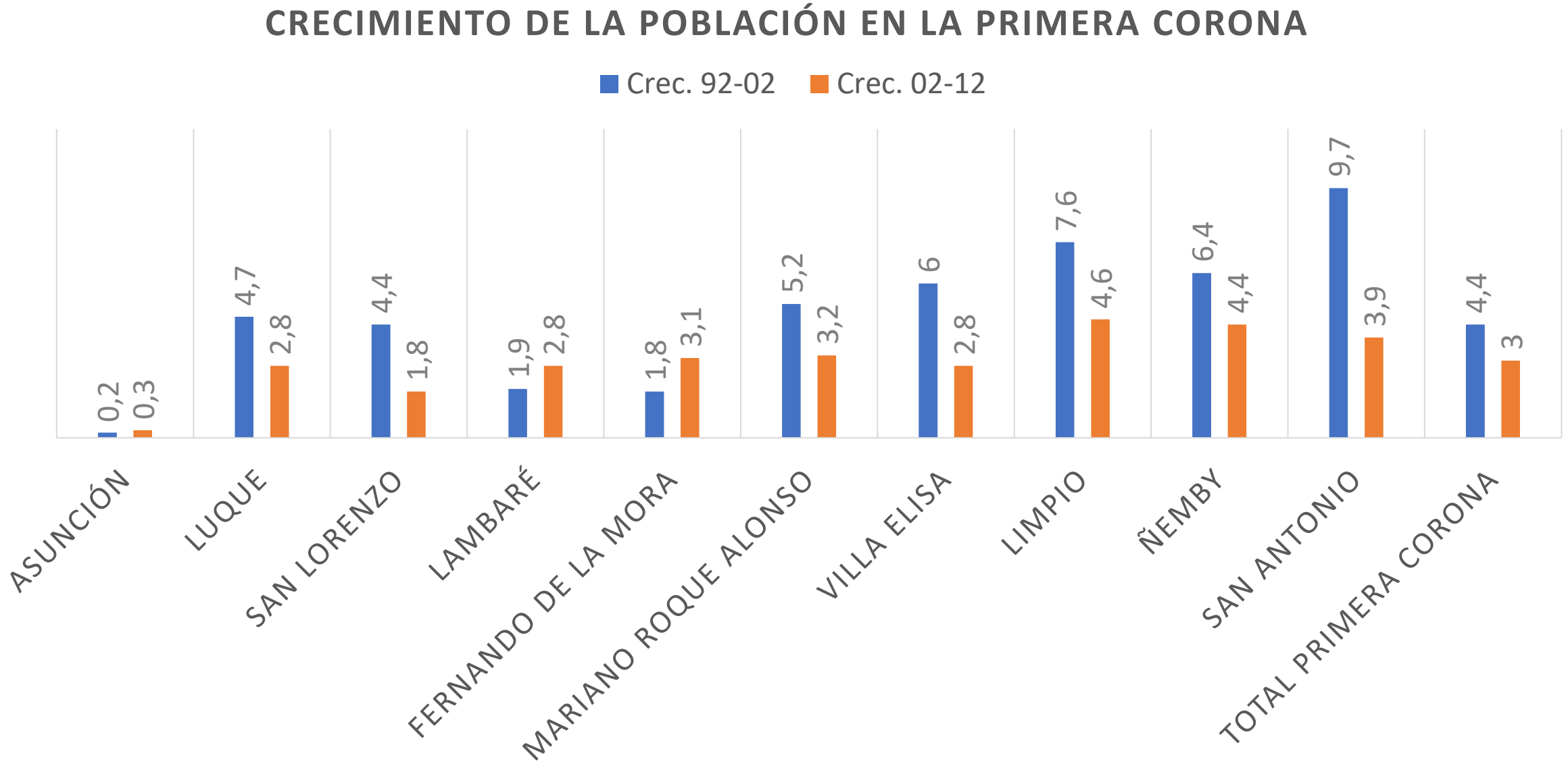
Fuente: DGEEC (1992, 2002,



Fuente: Elaboración propia, 2019

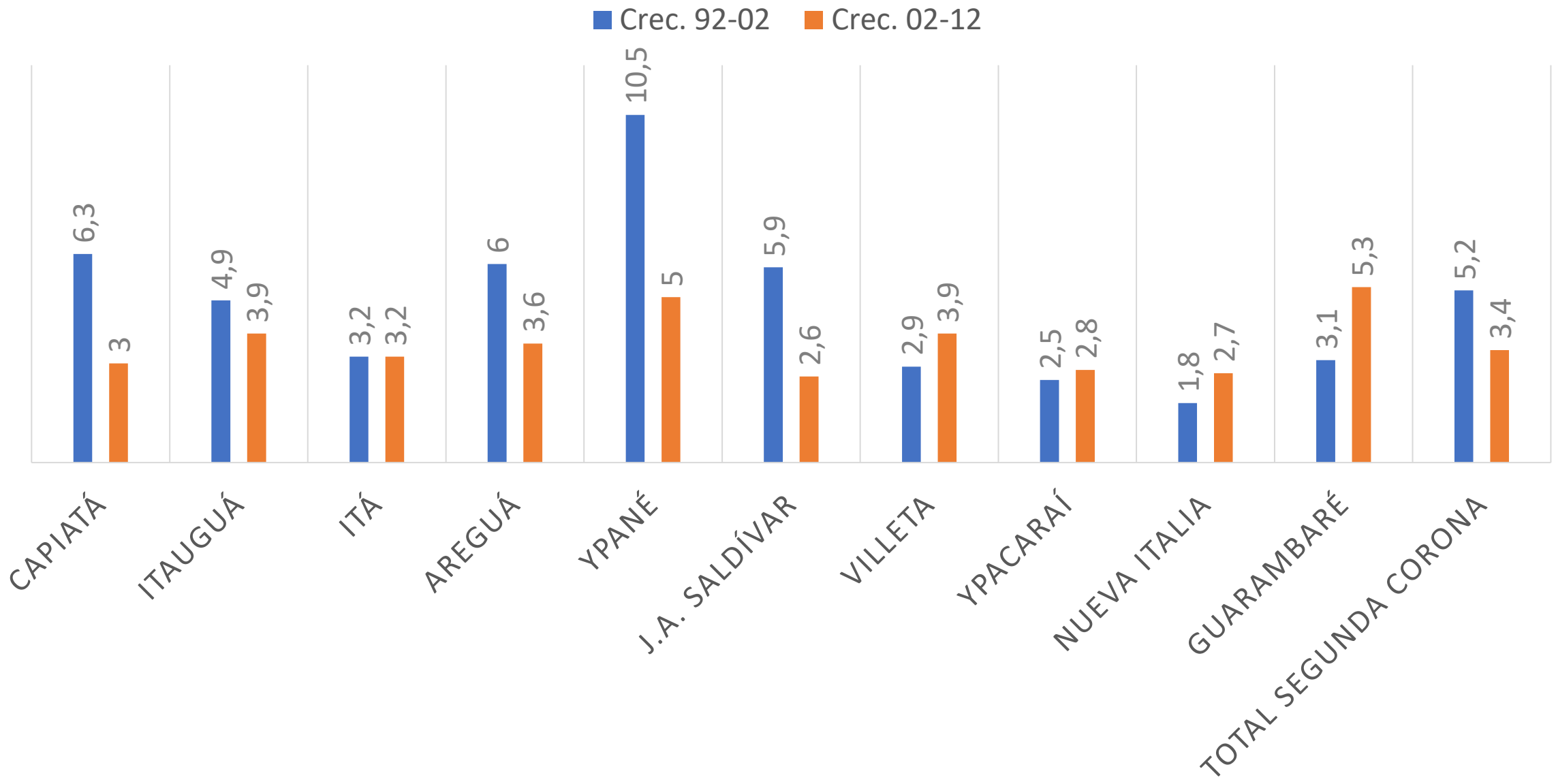
LA INTENSIDAD DE LOS CAMBIOS DEMOGRÁFICOS

ALGUNOS DATOS REVELADORES



Fuente: DGEEC (1992, 2002 y 2015)

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN EN LA SEGUNDA CORONA



FLUJOS MIGRATORIOS INTERNOS
ALGUNAS CARACTERÍSTICAS

Lugar de residencia actual y hace cinco años en 2018

		Lugar de residencia hace cinco años (2013)			
Lugar de residencia actual (2018)		**Asunción**	**Central**	**Resto país**	**Exterior**
	Asunción	430.046	**10.769**	**21.742**	**7.874**
	Central	**46.803**	1.567.205	**36.201**	**24.679**

Fuente: DGEEC-EPH (218)

- En 2013, de los **107.000** habitantes de Central que **vivían en otro lugar** (fuera de Central) cinco años antes (es decir en 2013), **46.000** personas **vivían en Asunción** (es decir el 43,5 % del total).

- En 2010, estas cifras eran de 122.326 y 35.311, respectivamente (el 28,8 % del total de personas que vivían fuera de Central cinco años atrás).

FLUJOS MIGRATORIOS INTERNOS
ALGUNAS CARACTERÍSTICAS

Aumento del parque automotor en Asunción y Central, entre 2012 y 2019

	2012	2019	Tasa de crecimiento (2012-2019)
Asunción	246.970	433.955	+ 7,3 %
Central	254.861	682.823	+ 13,1 %
Total	501.831	1.116.778	+ 10,5 %

Fuente: Registro del Automotor, 2019

El proceso de expansión e integración urbana, es decir de "metropolización", se acelera e intensifica gracias al aumento considerable del uso de vehículos motorizados individuales.

Esta realidad permite diversificar las opciones de localización de la población y aumentar tanto la frecuencia como la intensidad y la naturaleza misma de los desplazamientos.

ESTRUCTURA SOCIO-ECONÓMICA
CIFRAS DE POBREZA

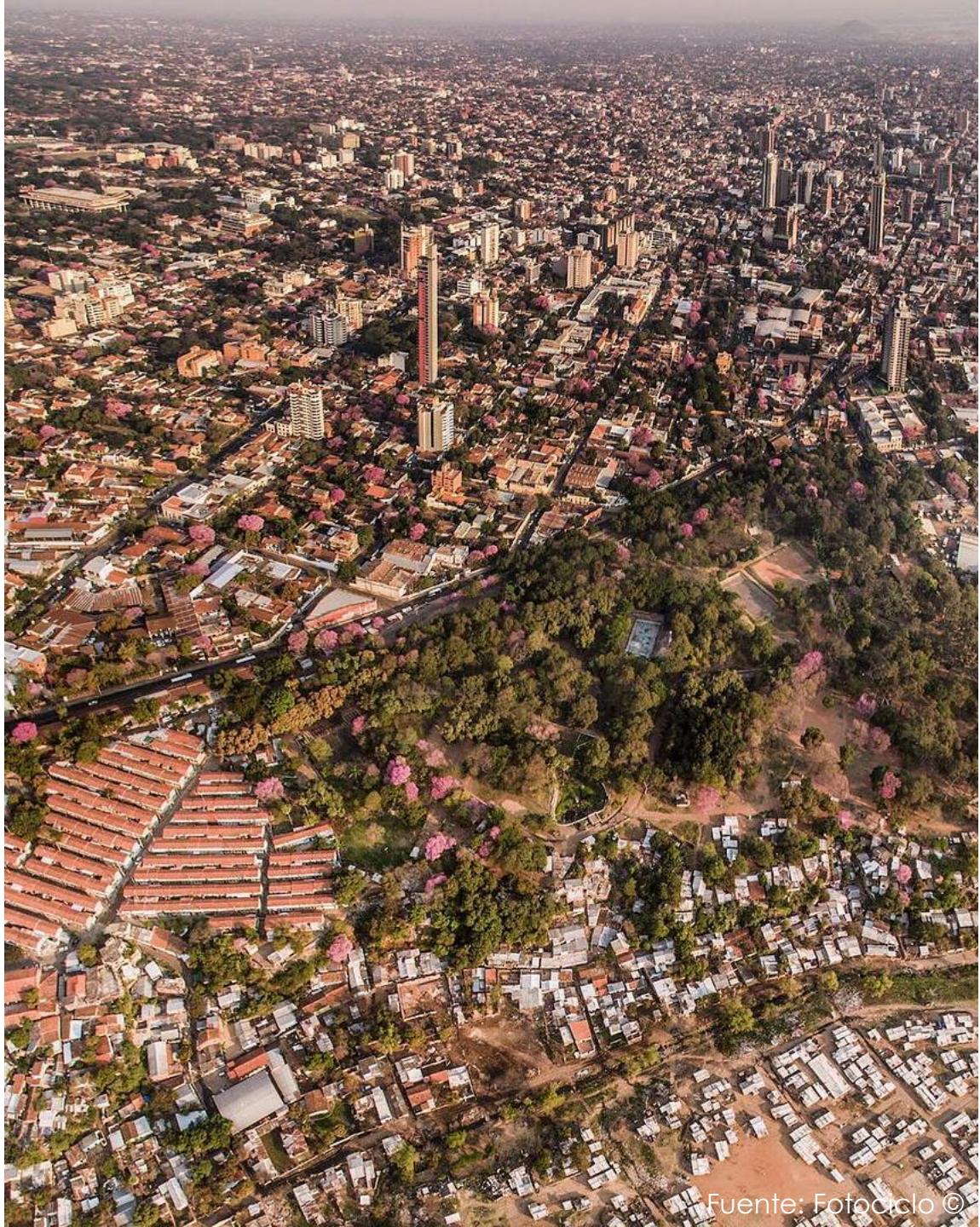
Condición de pobreza en Asunción y Central, en 2018

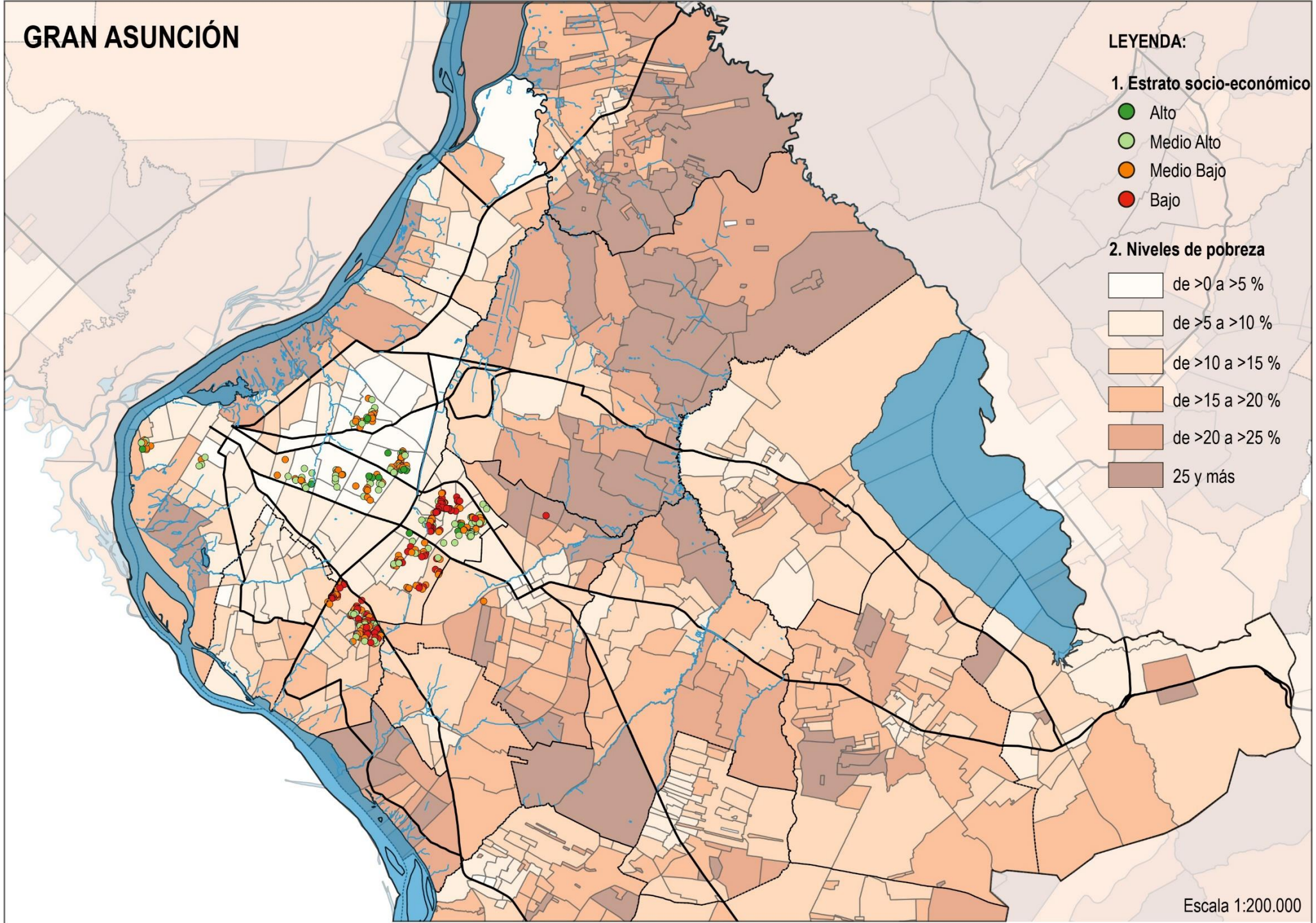
	Asunción	Central	Asunción y Central (urbano)
Pobre extremo	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Pobre	13,0 %	12,2 %	12,3 %
No pobre	86,5 %	87,3 %	87,1 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %

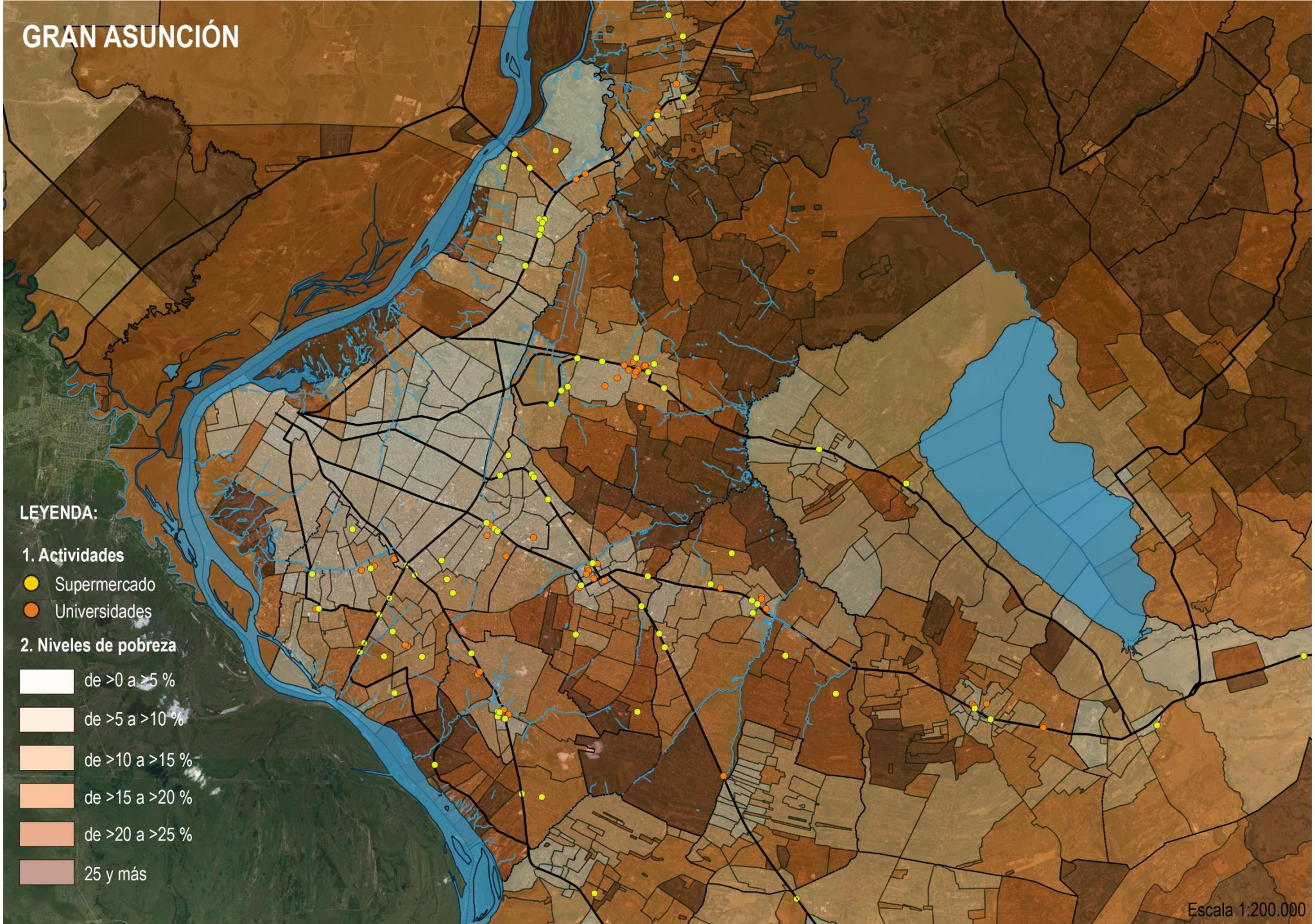
Fuente: DGEEC-EPH (2018)

En el "Gran Asunción", habría 12,3 % de personas en condición de pobreza.

Según la clasificación de las naciones unidas, el 50,9 % de la población estaría en "situación de vulnerablidad".




GRAN ASUNCIÓN
LEYENDA:
1. Estrato socio-económico
Alto
Medio Alto
Medio Bajo
Bajo
2. Niveles de pobreza
de >0 a >5 %
de >5 a >10 %
de >10 a >15 %
de >15 a >20 %
de >20 a >25 %
25 y más
Escala 1:200.000


GRAN ASUNCIÓN
LEYENDA:
1. Actividades
Supermercado
Universidades
2. Niveles de pobreza
de >0 a >5 %
de >5 a >10 %
de >10 a >15 %
de >15 a >20 %
de >20 a >25 %
25 y más
Escala 1:200.000

LAS DINÁMICAS DEL PARQUE HABITACIONAL

AUMENTO POBLACIÓN / **VIVIENDAS**

Evolución de la población y del parque de viviendas, entre 2000 y 2018

	2000	2010	2018	2000-2010	2010-2018
Promedio de miembros por hogar	4,5	4,09	4,03	-	-
Población (Asu-Cen)	1.627.299	1.983.101	2.361.000	2,0 %	1,8 %
Viviendas (Asu-Cen)	360.821	484.758	586.193	3,0 %	2,4 %

Fuente: DGEEC-EPH (2018)

El **número de habitantes** aumenta más rápidamente que el **número de viviendas**: +2,4 % y +1,8 %

En total, según la última encuesta permanente de hogares (DGEEC, 2018), en Asunción y Central, el parque habitacional alcanzaría las 586.193 unidades.

LAS DINÁMICAS DEL PARQUE HABITACIONAL
AUMENTO POBLACIÓN / VIVIENDAS

Aumento del parque habitacional, entre 2000 y 2018

	2000	2010	2018	2000-2010	2010-2018
Asunción					
- Población					
- Viviendas	120.813	128.831	136.973	0,6 %	0,8 %
Central					
- Población					
- Viviendas	240.008	355.927	449.220	4,0 %	3,0 %
Asu-Central					
- Población	1.627.299	1.983.101	2.361.000	2,0 %	1,8 %
- Viviendas	360.821	484.758	586.193	3,0 %	2,4 %

Fuente: DGEEC-EPH (2018)

Durante los últimos veinte años, el parque habitacional ha aumentado más rápidamente en Central que en Asunción

En Central la cantidad de viviendas pasó de 240.008 a 449.220 unidades (+ 11.600 viviendas/año) y en Asunción de 120.813 a 136.973 unidades (+ 897 viviendas/año).

LAS DINÁMICAS DEL PARQUE HABITACIONAL

LA EVOLUCÍÓN DEL TIPO DE VIVIENDAS

Distribución de viviendas por tipo, entre 2000 y 2018

		2000	2010	2018
Asunción - Central	Casa o rancho	88,4 %	90,7 %	91,9 %
	Departamento o piso	3,7 %	3,4 %	3,8 %
	Pieza de inquilinato	7,4 %	5,8 %	4,3 %
	Vivienda improvisada	0,4 %	0 %	0,1 %
	Total	100 %	100 %	100 %

Fuente: DGEEC-EPH (2018)

Las casas (o "ranchos") representan nada más y nada menos que el 91,9 % del total de viviendas de la aglomeración (Asunción y Central).

Los departamentos solo representan el 3,8 % del parque habitacional de la aglomeración (8,9 % en el municipio de Asunción).

El aumento del peso relativo de las "casas" también se ha producido con la construcción de viviendas unifamiliares de tipo "dúplex".

LA VIVIENDA, más allá del costo y de los metros cuadrados…

- Bien complejo:
- Usuarios cambiantes: Para quienes generar la oferta?
- Que sabemos de las preferencias? (además del costo y la financiación)
  - Ubicación absoluta y relativa
  - Tamaño
  - Disposición
  - Cantidad de dormitorios
  - Parrilla
  - Estacionamiento
- Inversión y para vivir
- Grupos focales SEGÚN CLASE SOCIAL Y EDAD

Siete aspectos que explican la demanda de viviendas

1. Nueva estructura demográfica

Más personas

- Más urbanas
- Menos niños, más personas en edad de conformar nuevos hogares
- Más concentrada en zonas urbanas

Más hogares

- Menos poblados
- Más reducidos en extensión
- Con características diferentes y particularidades

2. La vivienda propia ya está en el radar de la población

El 93,4% de los jóvenes cree “importante” y “muy importante” el acceso a una vivienda propia. Diagnóstico del Perfil Socioeconómico y Expectativas de la Juventud Paraguaya, 2018.

La vivienda propia aparece en el discurso en todos los estratos, incluso en los recién llegados del interior.

Búsqueda en Clasipar, los más sofisticados y con mayores ingresos en otros portales

3. Esquema tradicional de acceso a la vivienda vía lote

- Aun persiste este esquema, no solo en los estratos bajos, sino también en la clase media baja
- Este esquema extiende necesariamente la urbanización
- Vivir en alquiler en Asunción o en la primera corona y luego construir la casa en la segunda corona
- Alta significación: se compra en cuotas el lote en época de soltero y se construye la casa, por partes, durante el matrimonio
- Muy pocos pueden salir de este esquema por la dificultad de acceder a créditos

4. El departamento

- Nuevo objeto del deseo
- Instalación como producto de la sociedad moderna
- Fuerte visibilidad mediática de los departamentos, muy asociado
- Aparece como práctico, seguro y ajustado al sistema de vida actual, principalmente clase media alta
- Único bien que permite una *buena localización* a **menor precio**
- Como inversión (para Alquilar) y para usuario final (Vivienda propia)
- La gran mayoría ***quiere*** una casa, pero ***termina prefiriendo*** un departamento
- DOS DORMITORIOS Y DOS BAÑOS

4. El departamento

Clase media alta

- Cerca de familia, COLEGIO DE LOS NIÑOS, trabajo, amigos
- No valora tanto el área verde publica
- Los amenities son importantes (aunque no se usen tanto)

Clase media baja

- Cerca del trabajo
- Área verde publica
- No hace falta que tengan amenities
- Aversión al lujo
- El departamento es el futuro, pero es un poco problemático aun
- También departamentos fuera de Asunción. Policentralidad metropolitana
- Posibles problemas por la co-habitabilidad

Policentralidad de Asunción

Centro Histórico	Mariscal López y San Martin	Aviadores del Chaco y Santa Teresa
Oficinas sector público	Oficinas sector corporativo	Oficinas sector corporativo
Hoteles	Hoteles	Hoteles
Bancos Públicos	Bancos Privados	Bancos Privados
Oferta gastronómica limitada	Oferta gastronómica diversa	Oferta gastronómica diversa
Colegios tradicionales: San José, Internacional, Cristo Rey, Monseñor Lasagna, María Auxiliadora, La Providencia, Corazón de María	Colegios: Santa Clara, Las Almenas	Colegios: Goethe
Centros de compras: Unicentro y Nueva Americana	Centros de compra: Shopping Mariscal, Shopping Villa Morra	Centros de compra: Shopping del Sol, Paseo La Galería
Muy baja oferta de viviendas	Nueva oferta de viviendas	Nueva oferta de viviendas
Cooperación internacional: FAO	Cooperación internacional: JICA	Cooperación internacional: PNUD
Escasas embajadas	Número creciente de Embajadas	Número creciente de Embajadas

5. La demanda de viviendas de las Parejas

- Mayor cantidad de gente en edad de conformar Pareja: población joven adulta
- Edad de vivir con alguien, casarse y divorciarse
- Factor aspiracional es importante
- Demandas según el ciclo de vida, con periodos para comprar y otros para alquilar
- Sin acceso a créditos hipotecarios por no estar casados

6. Pareja con hijos

(parto inmobiliario)

7. Independientes, emancipados, divorciados

Jóvenes que salen de sus casas por distintas razones

Jóvenes que consiguen trabajo lejos de sus lugares de origen (Limpio, San Lorenzo)

Divorciados

Roomate

Airbnb

ALGUNAS CONCLUSIONES POLÍTICAS DE VIVIENDA Y DE PLANIFICACIÓN

Sobre las políticas públicas del sector vivienda:

- Políticas públicas poco eficientes y activas. El segmento privilegiado de la acción del Estado son las clases sociales más vulnerables.
- Difíciles condiciones de acceso al crédito: No se puede pagar la compra de una vivienda y el alquiler al mismo tiempo. No hay “espacio” financiero para la mayoría de los hogares de clase media.
- ¿Quiénes son los actores de la construcción en la aglomeración asuncena? ¿Cómo operan y cuáles son sus estrategias?
- ¿Cómo incentivar a los actores de la construcción?
- ¿Qué rol para actuales o eventuales “fondos de pensión”?

Sobre la calidad de los políticas de planificación:

Insuficiencia crónica de políticas urbanas de equipamiento en redes de servicios básicos, sobre todo en los municipios “periféricos”.

Falta de políticas de contención de la expansión espacial de la ciudad: inversiones en loteamientos han terminado de desestructurar el espacio urbano.

Transporte público y movilidades. Se favorece uso masivo del vehículo individual (expansión de la tenencia de vehículos y motos, caída del número de usuarios del transporte público). Consecuencias directas en la estructuración del espacio urbano, y también de las clases sociales.

Conclusiones para Densificar Orientaciones para el sector privado

Incremento de la demanda
Extremada diversificación de la demanda: personas, lugares, tipología de viviendas, incluso casa quintas
Extensas zonas desatendidas: especialmente ciudades de la primera y segunda corona
La Pluricentralidad metropolitana representa una gran oportunidad de expansión
Los inversores inmobiliarios siguen concentrados en Asunción: porque existe una demanda, especialmente para inversionistas
Ofrecer productos fuera de Asunción requerirá replantear de forma significativa las características de las viviendas
Marcada imposición de los departamentos

Parte 2: PRECIOS HEDONICOS

Proyecto PINV -547

CONSEJO NACIONAL DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA
CONACYT

PROCIENCIA
PROGRAMA PARAGUAYO PARA EL DESARROLLO DE LA CIENCIA Y TECNOLOGÍA

MF ECONOMÍA S.A.

Feei
Fondo para la Excelencia de la Educación y la Investigación

Precios Hedónicos

- Permite obtener los precios implícitos de las diferentes características que componen la vivienda.
- Se estima el precio implícito de cada atributo del bien (su precio hedónico):
- $P_{i=}\beta_0 + \sum \beta_k x_{ik} + \varepsilon_i$

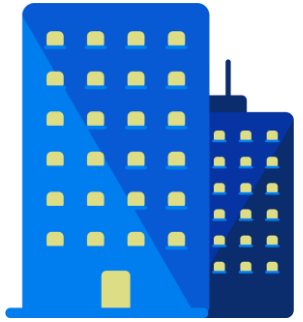
- En este trabajo se estiman tres muestras, una completa, otra de la ciudad principal y otra únicamente de departamentos. En el modelo utilizado se tienen en cuenta las variables estructurales, de accesibilidad y terreno.

Modelos estudiados

- **<u>Muestra completa:</u>**
- La ciudad de Asunción y su área metropolitana, compuesta por 597 observaciones.

<u>Viviendas:</u>

Solo los inmuebles ubicados en la ciudad de Asunción, para un total de 89 observaciones.



<u>Departamentos:</u>

Los departamentos de Asunción y zona metropolitana, para un total de 109 observaciones.

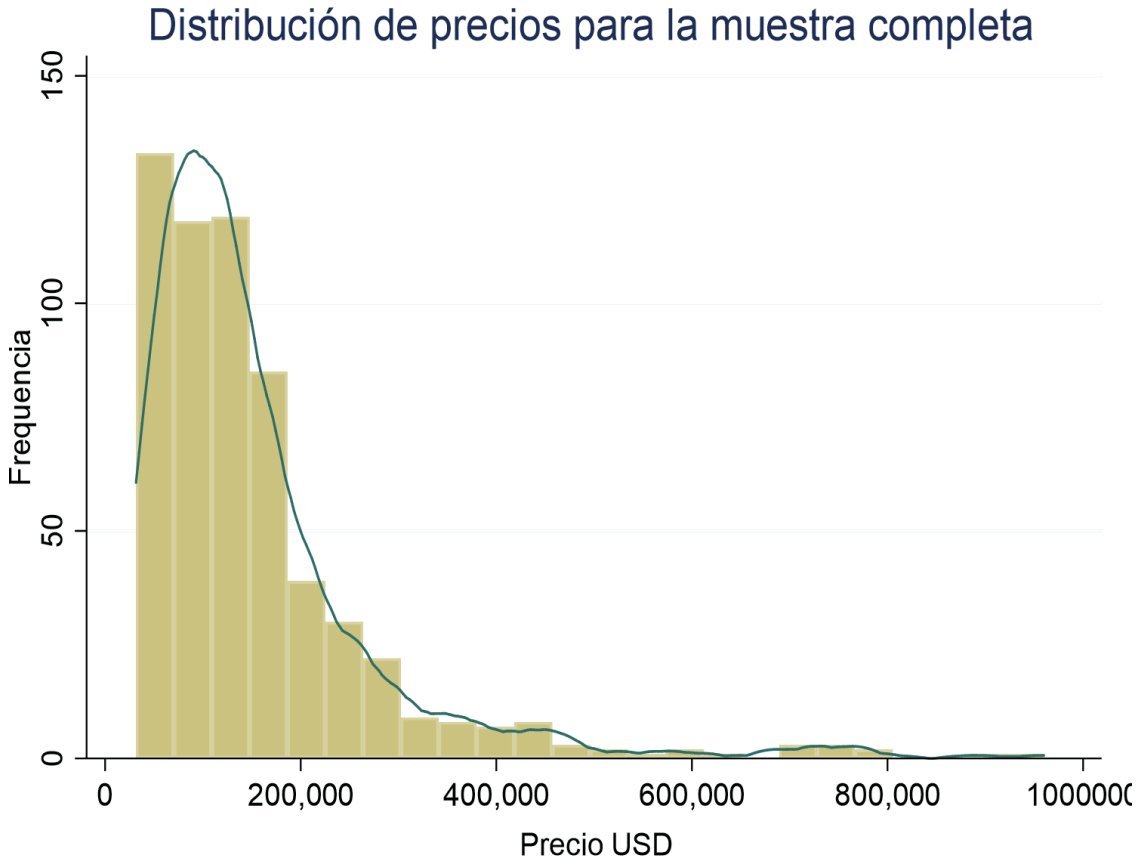
Estimación para la muestra completa

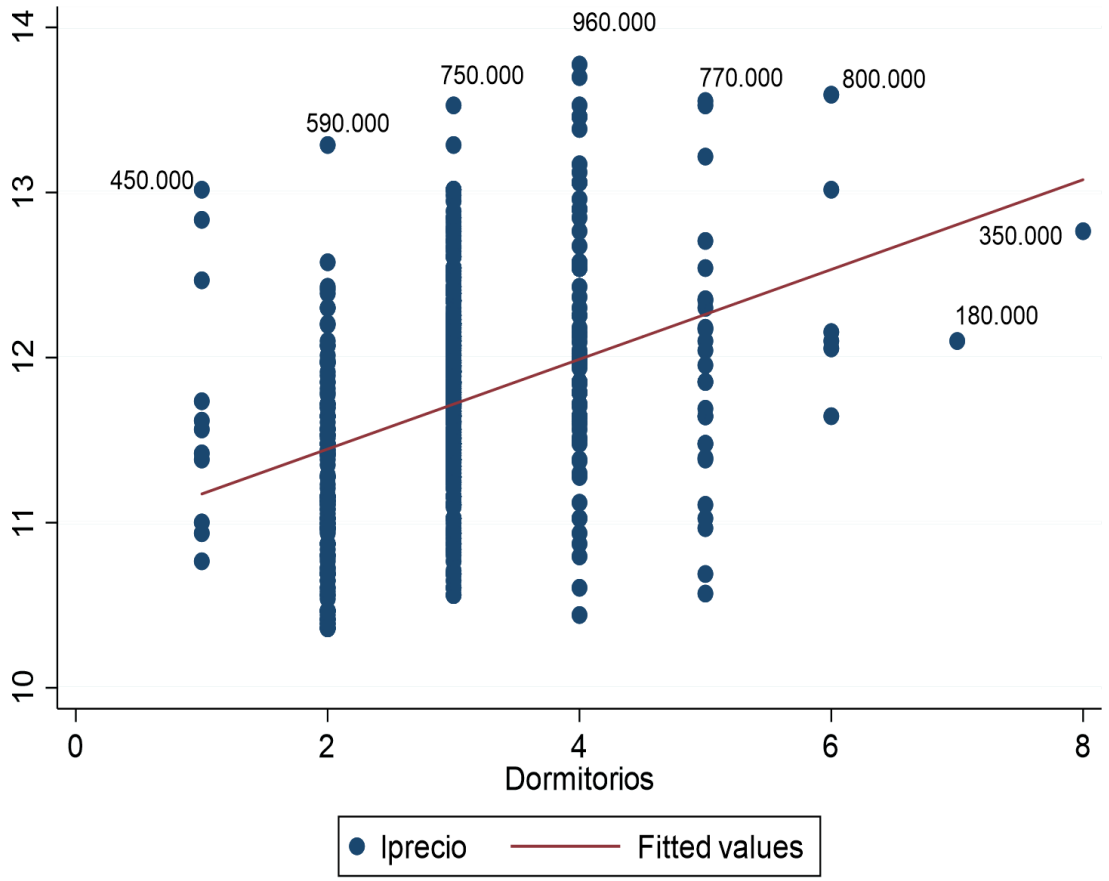
- Terreno
- Baño
- Pileta
- Parrilla
- Área de servicio
- Distancia al centro
- Transporte público

- Nivel socioeconómico
- La distancia a espacios verdes

Una vivienda promedio, de 215 m^2, dos dormitorios y un cuarto de baño, con pileta, parrilla y área de servicio en una cuadra de nivel socioeconómico medio estaría valorada en 170.000 dólares.

Como se distribuyen los precios de los inmuebles





Estimación para la muestra en Asunción

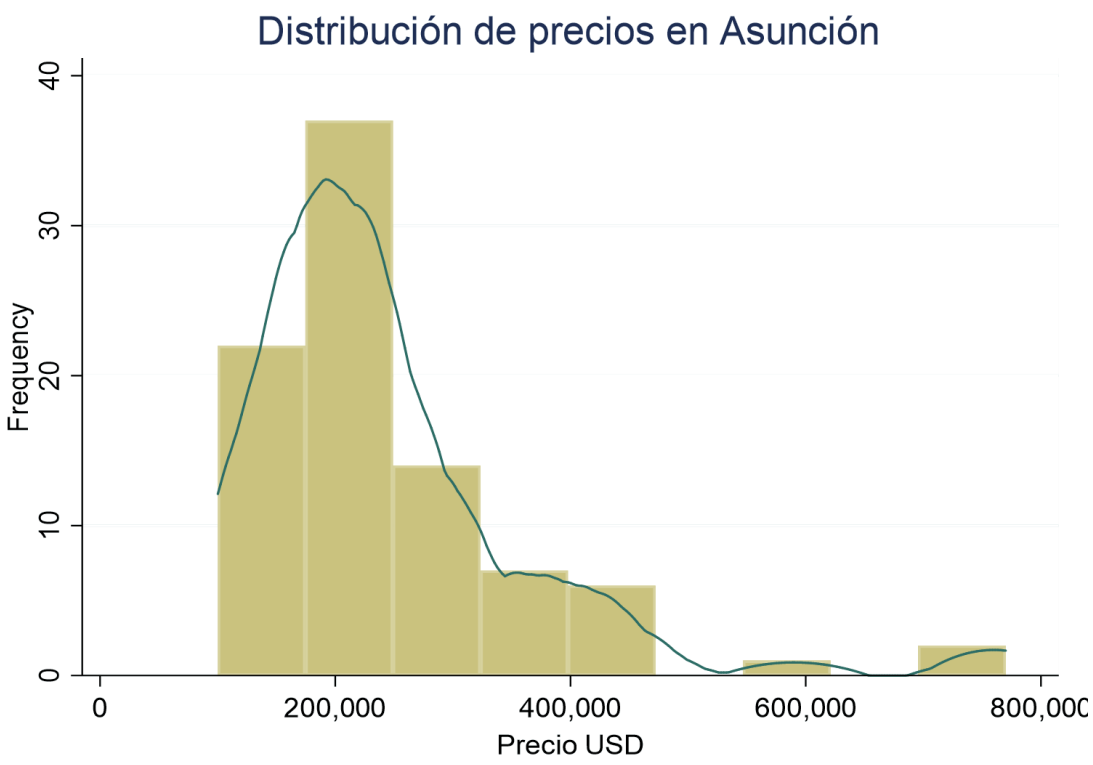
- Zona de ubicación
- Nivel socioeconómico (↑ el precio en 28%)
- Piscina
- Tiempo que toma llegar al polo de la ciudad

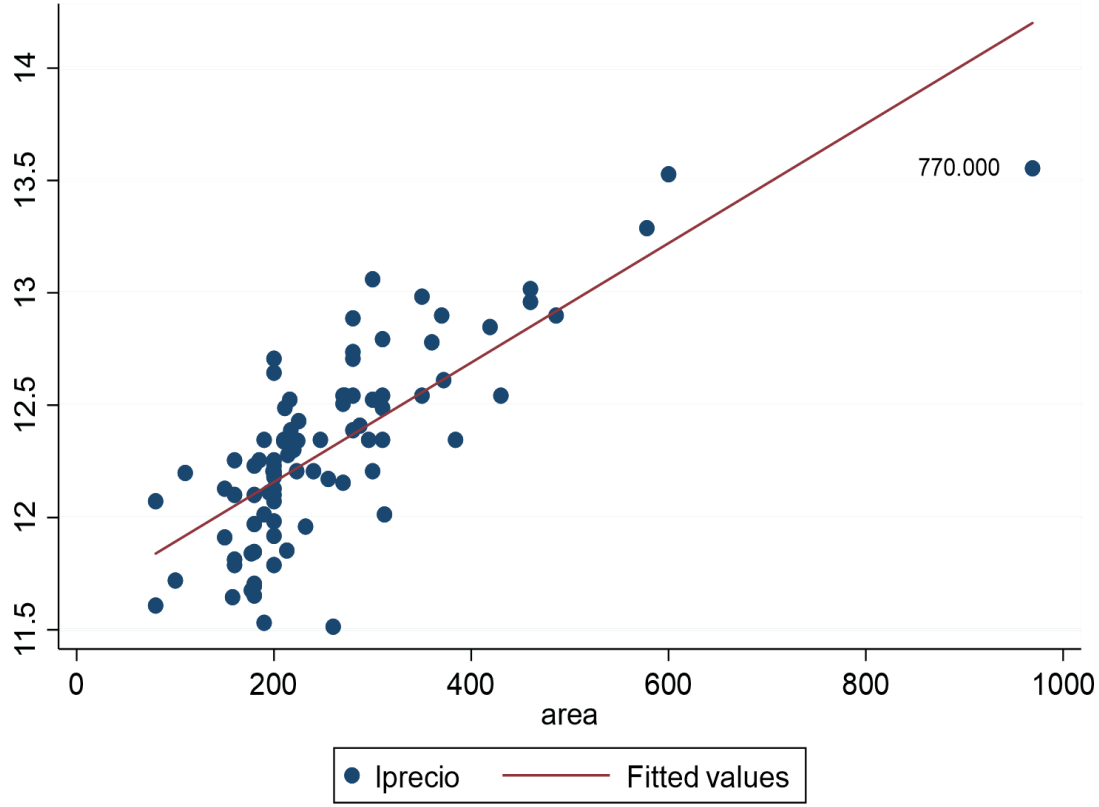
- Tiempo al centro
- Dormitorios
- Baños

*Cantidad mayor a estas últimas 2 dependencias lleva a una disminución del precio

- Transporte público
- Espacio verde

Y la distribución de los precios





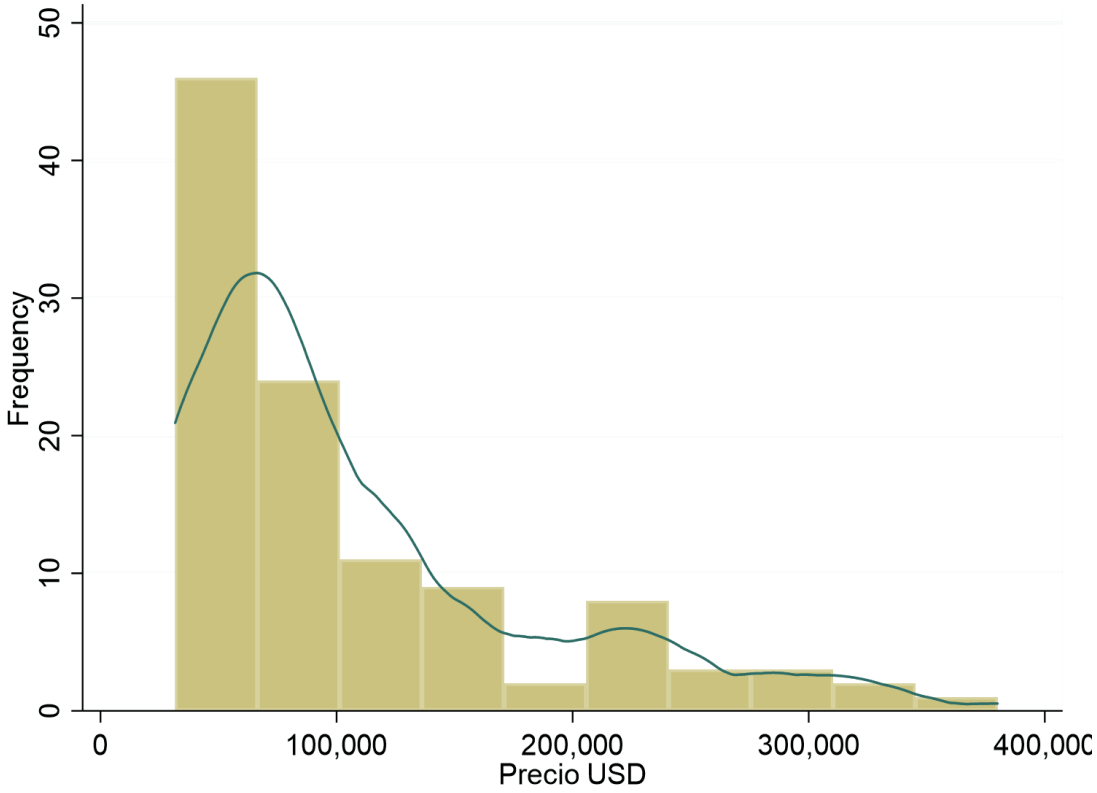
Estimación para los departamentos

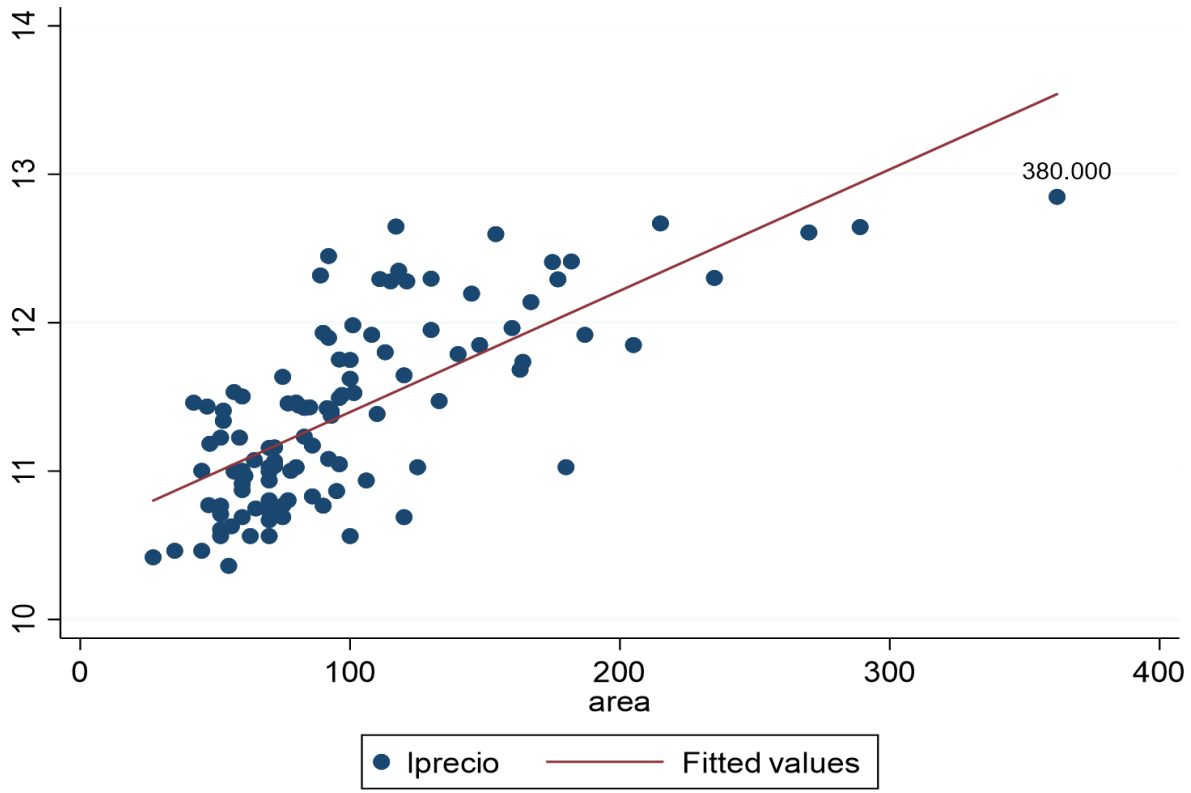
- Cubre las ciudades de: **Asunción, San Lorenzo, Luque, Lambaré, Fernando de la Mora y Mariano Roque Alonso.**

- Baño
- Área (↑ el precio en 4%)
- Variables estructurales: Ascensor, piscina
- Transporte público
- Altura del edificio

- Dormitorio
- Accesibilidad: Tiempo al polo, distancia a espacios verdes

Los precios de los departamentos…





Conclusiones finales

1. Un aumento de 1 m^2 en el área hace que el valor de la vivienda aumente:
   - Un 0,2% para el caso de las viviendas
   - Un 0,4% en los departamentos
2. El precio de las viviendas varía en un 10% si los habitantes de esa vivienda se encuentran a menos de 10 minutos caminando del polo de la ciudad y también varía sustancialmente con el nivel socioeconómico de la cuadra.
3. Cercanía de áreas verdes urbanas, se reconoce que esto no les produce un nivel de utilidad
4. Las variables que a priori se esperaría podrían explicar las variaciones en los precios de venta de viviendas son esencialmente de estructura y accesibilidad. Al parecer que el tamaño del terreno, el nivel socioeconómico de la cuadra y el tiempo al polo son las variables más importantes que afectan a los precios de vivienda. Los resultados también sugieren que características como el número de baños y la existencia de un cuarto de servicio y de pileta también afectan los precios de venta.