



**ESTIMACIÓN Y ANÁLISIS
DE PRECIOS DE ARRIENDO
RESIDENCIAL
PARA LAS CAPITALES REGIONALES**

Arica

Comisión de Estudios
Habitacionales y Urbanos

Estudio realizado por Trivelli y Cía.

Introducción

El objetivo del estudio fue determinar los precios actualizados de arriendos residenciales para las capitales regionales, incluyendo, además, la caracterización del funcionamiento del mercado en cada una de estas ciudades, o en zonas o subzonas dentro de ellas, que puedan ser caracterizadas como mercados independientes.

El interés por los precios de arriendo y la caracterización del mercado de arriendos residenciales surge luego que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) comenzó a ofrecer, desde el año 2013, el Subsidio de Arriendo, regulado por el Decreto Supremo N° 52. Este programa está destinado a familias emergentes, que necesitan una solución habitacional flexible por un tiempo determinado, junto que ser capaces de realizar un desembolso mensual para pagar un arriendo.

Este programa habitacional que ofrece los requerimientos de flexibilidad y movilidad habitacional de sus beneficiarios, en particular de aquellos grupos familiares de bajos ingresos, hasta el tercer quintil de vulnerabilidad. Ante esto, se espera que el estudio entregue antecedentes que sean una contribución para analizar alternativas de mejora de dicho subsidio, en particular en lo que se refiere a información actualizada del mercado de arriendo.

Objetivos del estudio

Objetivo general

Levantar una serie actualizada de precios de arriendo residencial para las ciudades capitales de las quince regiones del país, identificando las variables fundamentales que están detrás de dichos precios y realizando un análisis de importancia de cada una de éstas, que permita predecir los cambios en los precios de arriendo ante cambios en dichas variables. Además de una caracterización del funcionamiento del mercado de arriendo residencial.

Objetivos específicos

- a) Contar con una base de datos actualizada de precios de arriendo residencial con representatividad a nivel de capital regional, con un énfasis principal en aquellas viviendas que eventualmente podrían ser arrendadas mediante el subsidio de arriendo (D.S. N° 52).
- b) Contar con un completo análisis de la oferta de arriendo en cada una de las ciudades que incluya, al menos: variables relativas a disponibilidad de arriendos por sector, modelos de negocios, catastro de corredoras de propiedades y estrategias de difusión de la oferta de arriendos, con énfasis en viviendas ofrecidas hasta por \$200.000 o 10 UF.
- c) Contar con una metodología de categorización de los mercados de arriendo de cada región a partir de variables asociadas al mercado, tales como disponibilidad de oferta, niveles de precio, cantidad de actores privados y públicos asociados, etcétera.
- d) Contar con un modelo econométrico o estadístico que incorpore los diferentes atributos de la propiedad y los determinantes macroeconómicos y territoriales que influyen al precio de arriendo de las viviendas para las quince capitales regionales, identificando, al menos, los niveles de correlación de las variables con el precio de arriendo. Dicho modelo

debe permitir la realización de proyecciones de precios de arriendo ante cambios en dichos determinantes.

Fundamentos conceptuales

Las políticas de vivienda en Chile han tendido a focalizarse principalmente en la generación de soluciones habitacionales y construcción de viviendas nuevas para hogares de menores ingresos, provocando el fortalecimiento de la idea de propietario de una vivienda. En términos cuantitativos la política de vivienda ha sido muy exitosa en la medida que ha permitido reducir el déficit habitacional desde cifras por sobre un millón de viviendas en el año 1990 hasta niveles del orden de 450.000 en la actualidad.

Desde hace algunos años el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha estado promoviendo el arriendo de viviendas en América Latina, realzando las bondades de este mercado, además de propiciar la implementación de lineamientos de política de vivienda en esta línea, dando alternativas en relación las políticas que han fomentado la vivienda en propiedad. Por otro lado, el informe de la Oede (2012) sobre Chile, propone fomentar el mercado de arriendo de viviendas para favorecer la movilidad laboral. De esta manera, se recogen algunas de las ideas centrales del documento elaborado por UN-Habitat "Rental Housing; An essential option for the urban poor in developing countries" (2003), que constituye un referente sobre la materia.

El arriendo de una vivienda constituye una opción real para los hogares de toda la escala de ingresos en prácticamente todos los países del mundo, lo que significa que no necesariamente todas las personas y hogares desean ser propietarios. Esto queda en evidencia al constatar que la proporción de hogares que son propietarios de una vivienda es muy pareja según decil de ingreso en Chile y en la mayoría de los países latinoamericanos para los cuales hay información.

A diferencia de Chile, en otros países han existido experiencias de apoyo para el arriendo de viviendas, enfocado tanto en la oferta como en la demanda, cuya población objetivo son hogares de distintos niveles socioeconómicos y de diferentes etapas del ciclo de vida.

A pesar que las políticas de viviendas de Chile han estado enfocadas en la propiedad de las viviendas, existe una realidad donde la proporción de arrendatarios crece en relación inversa con el nivel de ingreso de los hogares. De esta manera, el mercado de arriendo de viviendas es de dimensiones considerables, que no ha estado en la política pública de vivienda en Chile dirigida a los hogares de menores ingresos, hasta la promulgación del Decreto Supremo N° 52.

El subsidio al arriendo está dirigido a hogares de menores ingresos y corresponde a un aporte mensual para el pago del arriendo de un máximo de 3 UF por un tiempo de 60 meses. Así, la familia beneficiada debe costear solo una parte del valor de su arriendo cada mes. Además, un factor importante que entrega el beneficio es que permite el cambio de vivienda a cualquier región del país, y permite postular en un futuro a un programa para la adquisición de una vivienda. De esta manera, el subsidio otorga a los beneficiarios una gran flexibilidad de localización entre regiones del país, pero también en términos intraurbanos. Esto abre las posibilidades de una mayor integración socioeconómica-espacial y, también, una localización residencial más próxima a

los lugares donde se concentran las oportunidades de empleo y otras ventajas que se concentran en zonas interiores de las ciudades.

Este subsidio se puede aplicar en arriendos de hasta \$215.000 mensuales, para viviendas ubicadas en cualquier lugar del país, salvo en las comunas de Arica, Iquique, Antofagasta, Calama, Copiapó, Coyhaique, Aysén y Punta Arenas, donde el monto máximo de arriendo es de 10 UF.

La aplicación del subsidio de arriendo de vivienda establece detallados requisitos para los postulantes y también para las viviendas en que se puede aplicar, regulando plazos y procedimientos en su aplicación.

Ha sido posible identificar que la demanda de viviendas en arriendo no se concentra en ningún decil de ingreso en particular, siendo posible constatar que la oferta de viviendas en arriendo está disponible para todos los segmentos de ingreso y localización.

Con respecto a la oferta de viviendas en arriendo en América Latina y en Chile el BID señala que: “En cuanto a los propietarios-arrendadores, la oferta se encuentra atomizada en múltiples proveedores privados en pequeña escala y se nota la ausencia de grandes inversionistas comerciales, institucionales o públicos en el mercado. En Chile, por ejemplo, el 80% de los propietarios arrendadores solo posee una propiedad y un 10% adicional posee dos. Únicamente 27 personas tenían más de 50 propiedades y en conjunto estas representaban aproximadamente cuatro mil unidades, lo que equivaldría a menos del 0,4% de la oferta” (Sabatini, Brain y Mora, 2012).

La lógica de operación de estos propietarios-arrendadores en pequeña escala parece estar guiada principalmente por el deseo de suplementar sus ingresos, o por dotarse de un mecanismo de pensión, más que por la búsqueda del mejor retorno a la inversión. De hecho en Argentina, Chile, Colombia y El Salvador la edad promedio de los propietarios-arrendadores es relativamente más alta que la de la población en general.

En su mayoría se trata de parejas con hijos fuera del hogar o jubiladas, y/o de viudos que buscan complementar sus ingresos regulares. Más aún, en Chile y Colombia las ganancias provenientes de la renta representan apenas entre un cuarto y un tercio de los ingresos totales de los propietarios-arrendadores, mientras que en El Salvador sólo representan la principal fuente de ingreso para menos de una cuarta parte (Reese et al., 2012; Sabatini, Brain y Mora, 2012; Torres, 2012; Vance, 2012; Gilbert, 2012; Pasternak y D’Ottaviano, 2012).

La información del presente informe nace de la licitación pública del Minvu del estudio “Estimación y análisis de precios de arriendo residencial para las capitales regionales” llevado a cabo por Pablo Trivelli y Cía. Ltda cuyo equipo estuvo compuesto por: Yasuyo Nishimura, Christian Wegmann, Alexis Montecinos, Alberto Hardessen, Pablo Trivelli. Su objetivo estuvo guiado por la necesidad de contar con información actualizada del mercado de arriendo, que permita mejorar el funcionamiento del Subsidio de Arriendo.

Caracterización del mercado de arriendo en las capitales regionales

El análisis descriptivo de los mercados de arriendo se basa en los antecedentes de ofertas de arriendos publicados en la web que reúne 77.707 observaciones.

También se presentan los antecedentes de oferta de la muestra recogida para cada ciudad y agrupación comunal en que se codificó geográficamente las ofertas recopiladas a partir de los antecedentes con localización exacta o referencias de ubicación aproximada, a los que se agregó antecedentes de otras fuentes de información que conforma la muestra con que se construirá el modelo econométrico, base de datos que alcanza 15.713 observaciones.

Para describir el contexto urbano general en el que se desempeñan los respectivos mercados de vivienda para arriendo en las ciudades en estudio, se han utilizado los datos de los censos de población y vivienda de 1982 en adelante, incluido el censo no validado del año 2012, a modo de tener una noción de la tendencia y evolución de la población y los hogares de dichas ciudades durante las últimas tres décadas y, en particular, del arriendo como forma de tenencia de la vivienda.

En cuanto al censo del 2012, el equipo consultor optó por utilizar los datos a modo de referencia, teniendo las siguientes consideraciones:

- Para el análisis de datos referentes a variables relacionadas con la vivienda y la composición socioeconómica de los hogares se utilizaron las cifras obtenidas de la base de población efectivamente censada sin imputaciones. Es decir, 15.758.929 habitantes y 4.768.684 hogares a nivel país.
- Para la estimación de tasas de crecimiento de población y hogares a nivel de regiones y de comunas, se utilizaron las cifras estadísticas que incluye los datos imputados a las viviendas ocupadas con moradores ausentes y las viviendas no logradas (16.634.603 habitantes y 5.035.637 hogares), para aproximarse más a las cifras obtenidas de la proyección de población actualizadas y publicadas por el INE en el 2014, proyección que estima una población total de 17.444.799 habitantes. La justificación para utilizar esta base es la posibilidad de desagregar territorialmente los datos demográficos, y comparar tendencias con períodos anteriores.
- En el caso del stock de viviendas, se utilizó la base completa del censo 2012, considerando que el levantamiento se efectuó sobre los datos elaborados para el precenso de 2011. Si se comparan los totales de vivienda se observa un rango de diferencia aceptable, pero al comparar las cifras de viviendas urbanas ocupadas con moradores presentes varían considerablemente. Por este motivo se utilizó la base del censo 2012, junto con la posibilidad de analizar cuantitativa y territorialmente las variables relacionadas con la vivienda, y en especial las formas de tenencia.

Tabla 1. Comparación de población total por regiones, según proyección INE 2014 y el censo 2012.

Nombre Región	Población al año 2012 según proyección INE	Población efectivamente censada, según censo 2012	Población estimada con datos imputados, censo 2012
TARAPACÁ	312.965	287.724	300.935
ANTOFAGASTA	594.755	503.994	546.657
ATACAMA	299.863	274.226	292.461
COQUIMBO	735.178	664.477	712.605
VALPARAÍSO	1.772.714	1.631.338	1.732.219
O'HIGGINS	894.409	814.407	876.703
MAULE	1.020.830	946.892	971.833
BIOBÍO	2.073.349	1.912.033	1.969.151
LA ARAUCANIA	970.722	877.992	912.655
LOS LAGOS	822.299	741.566	797.009
AISÉN	105.388	93.459	99.792
MAGALLANES	161.919	158.741	171.104
METROPOLITANA	7.057.491	6.290.910	6.675.877
LOS RÍOS	395.924	363.898	366.636
ARICA Y PARINACOTA	226.993	197.272	208.966
TOTAL PAIS	17.444.799	15.758.929	16.634.603

Fuente: Proyecciones de población 2014 (INE) y Censo de Población y Vivienda 2012 (no validado)

Tabla 2. Comparación del número de viviendas por regiones, según precenso 2011 y el censo 2012.

Nombre Región	Total viviendas según pre-censo 2011	VOMP según precenso 2011	Total viviendas según censo 2012	VOMP según censo 2012
TARAPACÁ	98.610	55.362	102.001	79.437
ANTOFAGASTA	156.367	86.009	159.281	137.143
ATACAMA	97.688	50.430	100.153	72.931
COQUIMBO	250.446	97.251	255.613	161.481
VALPARAÍSO	693.072	367.714	708.856	490.026
O'HIGGINS	305.223	120.937	312.083	186.195
MAULE	353.333	167.818	363.241	206.280
BIOBÍO	671.621	431.763	683.362	478.149
LA ARAUCANIA	335.536	117.017	342.685	196.378
LOS LAGOS	292.518	133.535	303.004	175.097
AISÉN	40.336	19.212	41.172	25.005
MAGALLANES	57.975	26.809	59.366	47.024
METROPOLITANA	2.049.217	1.148.846	2.100.481	1.866.473
LOS RÍOS	134.579	52.059	138.969	79.741
ARICA Y PARINACOTA	65.510	38.516	66.761	52.863
TOTAL PAIS	5.602.031	2.913.278	5.737.028	4.254.223

VOMP = Viviendas Particulares Ocupadas con Moradores Presentes

Fuente: Datos del Precenso 2011 (INE) y Censo de Población y Vivienda 2012 (no validado)

Para las 15 capitales regionales y las agrupaciones comunales de Concepción, Valparaíso y Santiago, se compararon los datos y resultados de análisis de las variables con el censo 2002, en lo que se refiere a la evolución de la población, la vivienda, los hogares, la estructura de la tenencia de la vivienda y en particular de las viviendas arrendadas (con y sin contrato de arriendo), así como la estructura socioeconómica de la población y su expresión en el territorio. Para algunas variables, como cifras globales de población, vivienda y hogares se extendió el análisis comparativo con los censos 1992 y 1982, homologando las áreas geográficas, para observar las tendencias históricas.

Por otra parte, se informa la estructura de tenencia según quintil de ingreso en base a los antecedentes de la encuesta Casen para los años 2003, 2006, 2009, 2011 y 2013, aunque estos se abordaron sólo a nivel regional y no a nivel comunal.

También se presenta cartográficamente la estructura de valores de suelo según el reavalúo fiscal del año 2014 para cada ciudad o agrupación comunal, según datos elaborados y publicados por el Servicio de Impuestos Internos (SII) y, por último, la localización de algunos de los principales equipamientos urbanos por ciudad o agrupación comunal, antecedentes que se utilizaron para el análisis econométrico correspondiente a la cuarta etapa.

Antecedentes a escala nacional

El propósito de este estudio es la caracterización de mercados para cada ciudad y agrupaciones comunales en las áreas metropolitanas, precisamente porque se trata de mercados locales. Sin embargo, las cifras a escala nacional permiten una mejor comprensión de los mercados locales, que presentan una diversidad de situaciones.

En términos generales, es importante destacar que de las 77.707 observaciones de ofertas de arriendo procesadas, hay 20.756 que registran valores de arriendo inferiores a 10 UF, es decir, un 27% de las ofertas. También hay 12.035 ofertas que registran valores inferiores a 8 UF, es decir, un 15% del total. Además, cabe señalar que el precio promedio de arriendo a escala nacional alcanza 21,91 UF, cifra que registra amplias diferencias entre ciudades. Esto significa que en el mercado de arriendos hay una vasta disponibilidad de oferta que, al menos en lo que se refiere al precio de arriendo, son accesibles para aplicar el subsidio D.S. N° 52.

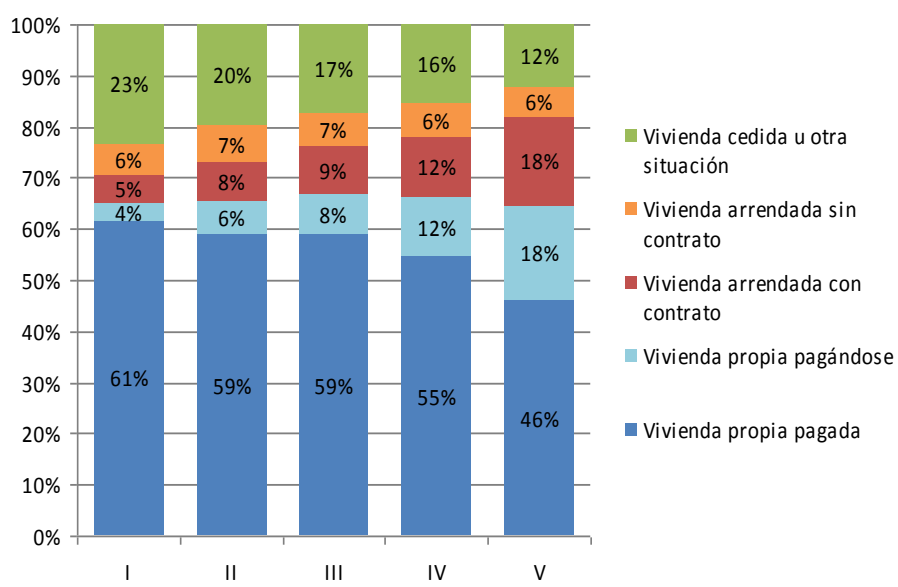
Junto con lo anterior, se pudo comprobar que a escala nacional, según censo 2012, existen 3.092.201 viviendas en las comunas estudiadas, de las cuales hay 694.552 que están arrendadas¹, siendo un 22,5% del total. Si se considera que en el trimestre estudiado se computaron 77.707 ofertas de arriendo, significa que el flujo de ofertas de arriendo en dicho trimestre representa un 2,5% respecto del total de viviendas y un 11,2% respecto del stock de viviendas que están siendo ocupadas por arrendatarios. Hay, por lo tanto, en el conjunto de ciudades estudiadas un flujo de oferta que refleja un expedito funcionamiento del mercado.

¹ Esta cifra corresponde a la base de viviendas efectivamente censadas.

Es importante destacar que a nivel del conjunto de las capitales regionales se ofrecen 20.756 viviendas por un precio de arriendo inferior a 10 UF, lo que constituye un 26,7% de las 77.707 viviendas que se ofrecen en arriendo en el país. Sin embargo, hay importantes variaciones entre ciudades, donde el menor porcentaje se encuentra en el Gran Santiago con un 17%, mientras que el mayor está en Temuco con un 69%. Este constituye un importante antecedente en relación a la aplicación del Subsidio de Arriendo, pues se identifica una cantidad relevante de ofertas en el mercado en que se podría aplicar el subsidio, al menos en lo que dice relación al monto del arriendo.

Los antecedentes de la encuesta Casen permiten establecer que en el año 2013 había un 65% de los hogares pertenecientes al primer quintil de ingresos que vivían en una vivienda propia (61% pagada y 4% pagándose), un 11% vivía en viviendas arrendadas (5% sin contrato) y 23% en una vivienda cedida. Si se asume que la ausencia de un contrato de arriendo y vivir en una vivienda cedida significan condiciones de informalidad, entonces se puede señalar que en el primer quintil existiría un 28% de los hogares que viven en la informalidad (Gráfico 1).

Gráfico 1. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Total país.



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN 2013

En términos demográficos, las capitales de las 15 regiones concentran el 62% de la población total a nivel país, junto con representar el 72% del total de la población urbana del país. De esta proporción, el 40% corresponde a la población que concentra el Gran Santiago.

Si bien la población urbana ha crecido históricamente más que la población total, las ciudades capitales en conjunto han crecido a tasas inferiores que el total de población urbana, presentando un cambio de tendencia entre el período intercensal 1982-1992, en que la tasa fue de 1,57% anual, inferior al crecimiento de la población total del país que creció a un 1,65%, y el

período 1992-2002, en que las capitales regionales crecieron más que el resto del país (1,43% y 1,25% respectivamente), aunque menos que el total de la población urbana (1,63%)².

La tendencia a nivel de cada capital regional es bastante dispersa, siendo las ciudades con mayor crecimiento de población durante el período 1982-2012, Iquique-Alto Hospicio y Puerto Montt-Puerto Varas, con tasas anuales de 3,11% y 2,86% respectivamente. Le siguen las ciudades de Copiapó-Tierra Amarilla y La Serena-Coquimbo con incrementos de 2,67% y 2,66% anual. Las ciudades con menor crecimiento son Punta Arenas (0,92% anual), las tres áreas metropolitanas de Gran Santiago, Gran Valparaíso y Gran Concepción (1,12%, 1,03% y 1,10% respectivamente) y las ciudades de Valdivia (1,13%) y Arica (1,10%).

En relación a los hogares, el incremento del número de hogares es bastante mayor que el de la población total debido a que el tamaño medio de éstos es cada vez menor. A nivel país el tamaño medio de los hogares ha disminuido de 4,38 personas por hogar en 1982; 3,94 en 1992; 3,59 en 2002 a 3,30 en 2012.

Lo anterior se explica por un notable incremento de hogares unipersonales, cuya proporción respecto del total se duplicó de 7% a 14% en el período 1982-2012, en tanto que los hogares extensos, hogares compuestos u otros han tendido a disminuir, mientras que los hogares nucleares son también cada vez más pequeños, tanto por el menor número de hijos como por el incremento de hogares monoparentales.

En cuanto a las formas de tenencia de las viviendas, en términos generales, las ciudades de menor tamaño poseen una mayor proporción de viviendas propias pagadas totalmente, como es el caso de Copiapó-Tierra Amarilla, Talca-Maule, Coyhaique, Punta Arenas y Arica, mientras que las ciudades mayores tienen mayores tasas de arrendamiento o de viviendas propias pagando a plazo, a excepción del caso del Gran Concepción.

Las mayores tasas de arriendo residencial, según los datos censales de 2012, se observa en las ciudades de Iquique-Alto Hospicio (31,3%), Gran Valparaíso, Antofagasta y Gran Santiago entorno al 25%.

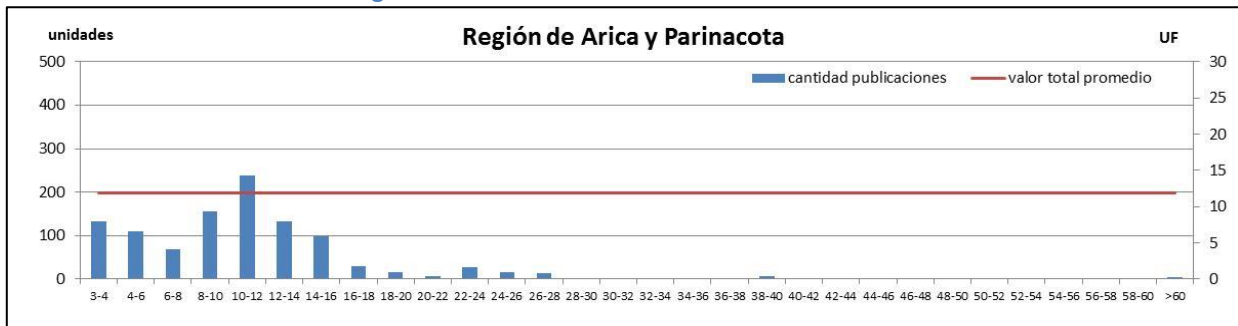
² El período 2002-2012 no se comentará debido a la baja certeza de los resultados del censo 2012, pero se puede agregar que la tasa de crecimiento estimada para este período según la última proyección elaborada por el INE para el total país sería de 1,08% anual.

Capital Regional: Arica

En la ciudad de Arica hay 1.074 viviendas ofertadas en arriendo computadas en el levantamiento nacional de 77.707 ofertas para el período septiembre-noviembre 2015. De estas hay 466 que tienen un valor inferior a 10 UF, es decir un 43,4% del total. Esta es una proporción bastante elevada que constituye una indicación de la importancia del mercado de arriendos de bajo costo, en una ciudad en que el precio promedio de los arriendos alcanza 11,97 UF.

Esta es una ciudad hay 53.135 viviendas, según el censo 2012, de las cuales 11.398 están ocupadas por arrendatarios, lo que representa un 21,5% del stock habitacional. Significa también que el flujo de arriendos para el periodo entre septiembre y noviembre 2015 constituye un 2% respecto al stock total de viviendas de Arica y un 9,4% respecto de las viviendas que están ocupadas por arrendatarios en el 2012.

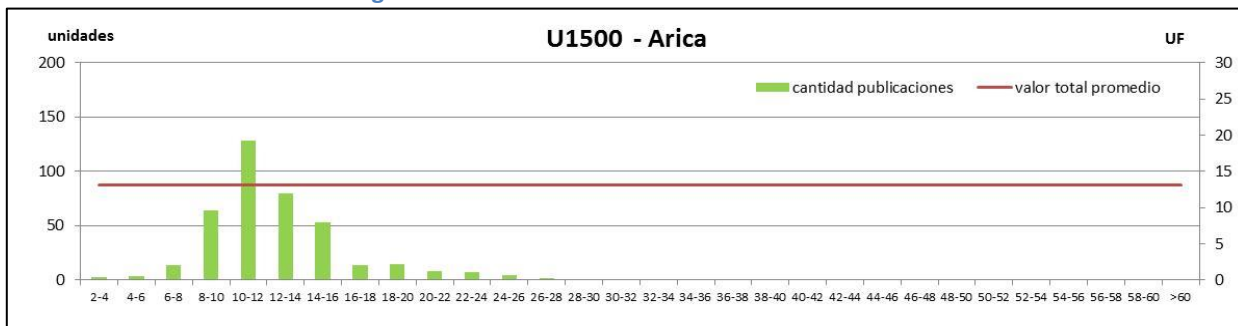
Gráfico 2. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo



Fuente: Elaboración propia, 2016

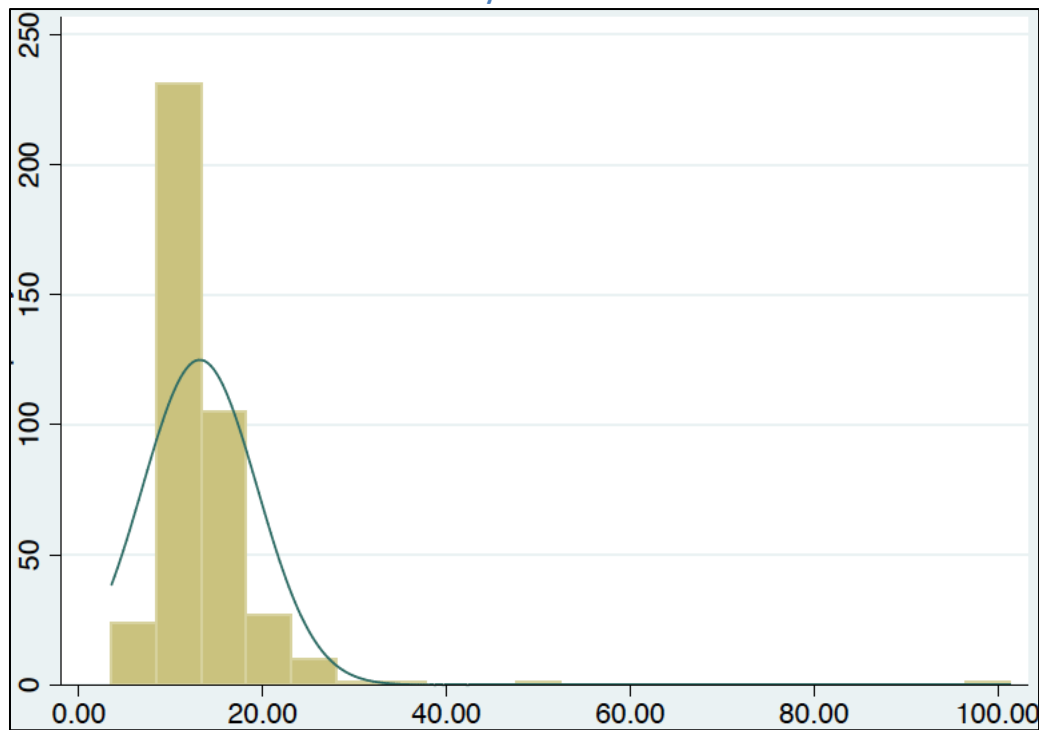
El análisis de los 401 datos que registra Arica respecto de las 15.713 observaciones de la muestra nacional para realizar las regresiones, establece que un 21% de las ofertas tienen un valor de arriendo por debajo de 10 UF y que un 5% están por debajo de 8 UF.

Gráfico 3. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo



Fuente: Elaboración propia, 2016

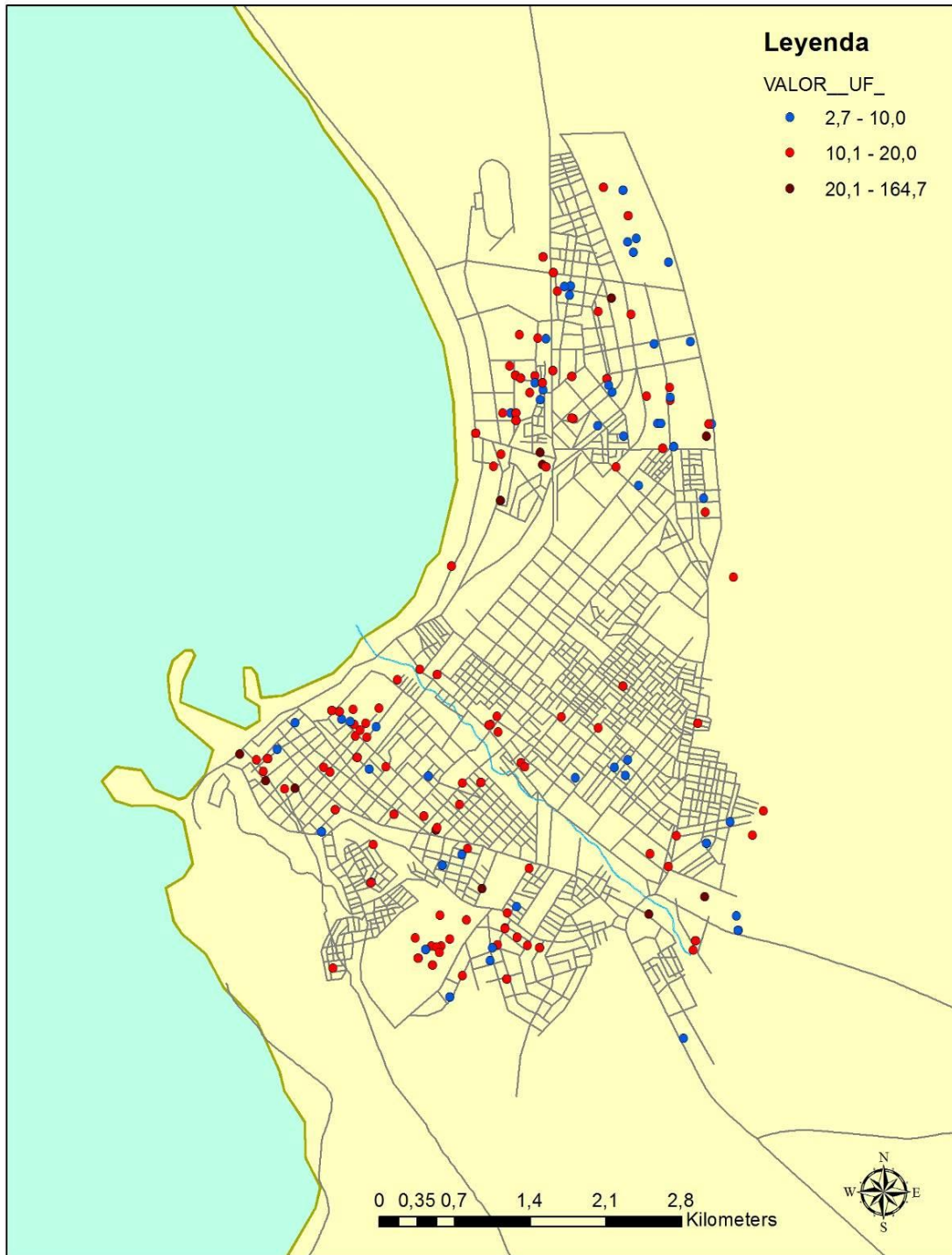
Gráfico 4. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región de Arica y Parinacota.



Fuente: Elaboración propia, 2016

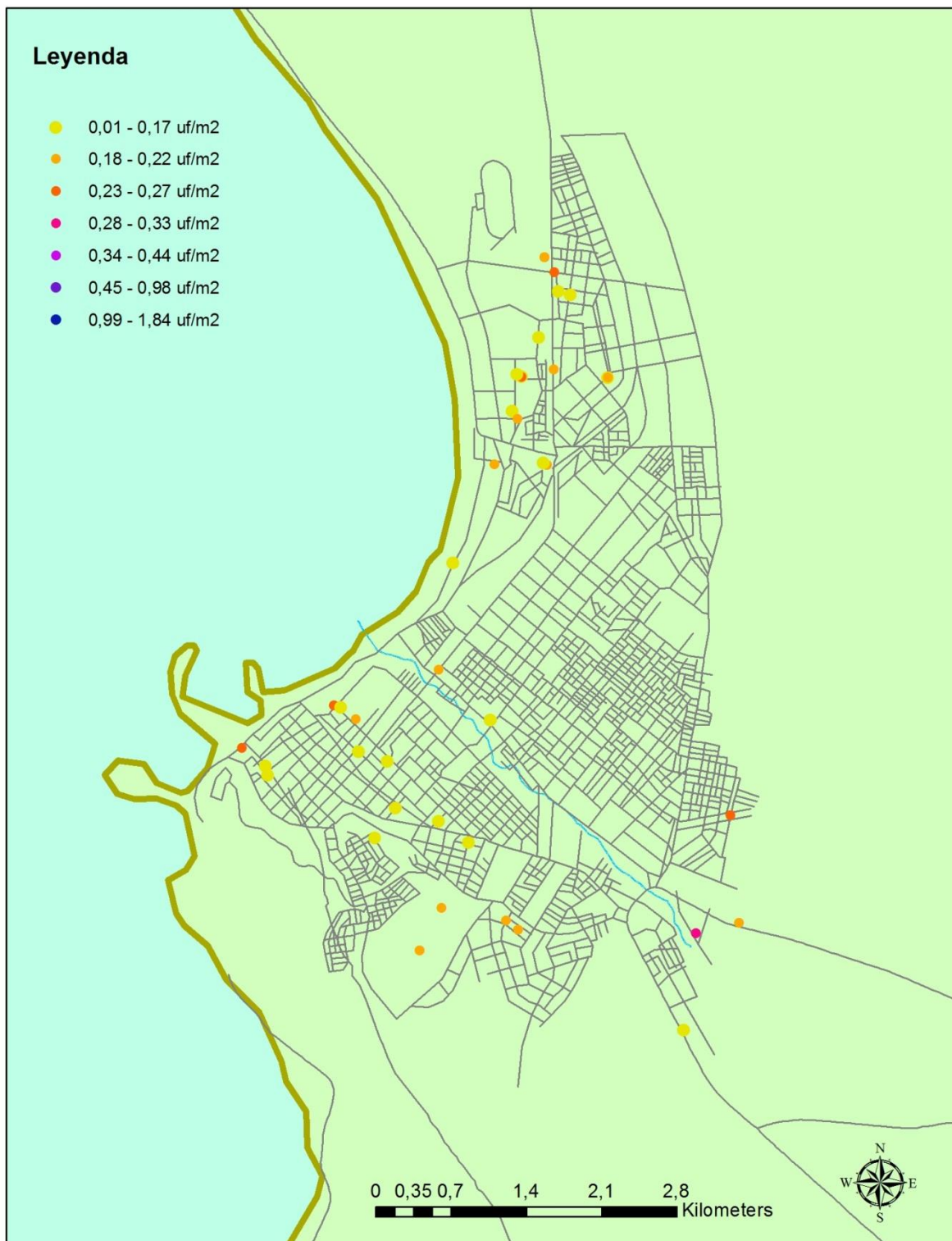
El plano que ilustra la localización de las ofertas de viviendas en arriendo para la muestra (Mapa 1), permite constatar que los valores más altos se distribuyen en la zona más antigua de la ciudad y se concentran en el flanco norte, donde se desarrolla la mayor parte de los proyectos de vivienda social. En este sector predomina la presencia de los estrato muy bajo y bajo, además concentra los precios de los terrenos son más bajos. Por otro lado, Las ofertas de arriendo entre 10UF y 20 UF se ubican en áreas con ubicación central además de proyectarse hacia el oriente. En esta zona predomina la presencia de estratos medios.

Mapa 1. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. Ciudad de Arica.



Fuente: Elaboración propia, 2016

Mapa 2. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m². Ciudad de Arica.



Fuente: elaboración propia

Arica es la capital de la XV Región de Arica y Parinacota, desde que se constituyó como tal en el año 2007. Anteriormente dicho territorio correspondía a las provincias del mismo nombre, pertenecientes a la antigua Región de Tarapacá, donde la ciudad tenía la categoría de capital provincial. Actualmente posee una población de 194.167 habitantes, representando el 92,9% de la población regional. Es una ciudad que históricamente ha tenido un bajo crecimiento en relación a otros centros urbanos de similar jerarquía y al resto del país, con tasas que bordean el 1% anual.

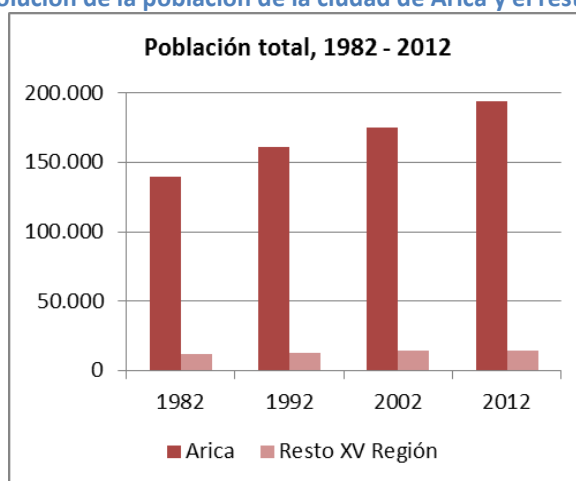
Tabla 3-5. Población total de Arica según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

Tabla 3. Población total de Arica según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*
Arica	139.948	161.333	175.441	194.167
Variación población		21.385	14.108	18.726
Tasa crecim. anual (%)		1,4	0,8	1,0
Resto XV Región	12.239	12.786	14.203	14.799
Variación población		547	1.417	596
Tasa crecim. anual (%)		0,4	1,1	0,4
Total XV Región	152.187	174.119	189.644	208.966
Variación población		21.932	15.525	19.322
Tasa crecim. anual (%)		1,4	0,9	1,0

Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 5. Evolución de la población de la ciudad de Arica y el resto de la región.



Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

El parque habitacional de la ciudad de Arica cuenta con 58.072 viviendas según el censo 2012. El incremento del stock de viviendas en relación al año 2002 fue de 2,1% anual, lo que corresponde a 11.055 unidades nuevas, manteniéndose la tasa de desocupación en 7,4%.

El número de hogares ha tenido un incremento mayor que el de la población, dado que ha disminuido gradualmente el tamaño medio de los hogares, no obstante, son de mayor tamaño (3,47 personas por hogar) que la media nacional.

En el período 2002-2012 se habrían creado 9.660 hogares nuevos. Es importante destacar que el número de viviendas ha aumentado en una magnitud mayor que el número de hogares, lo

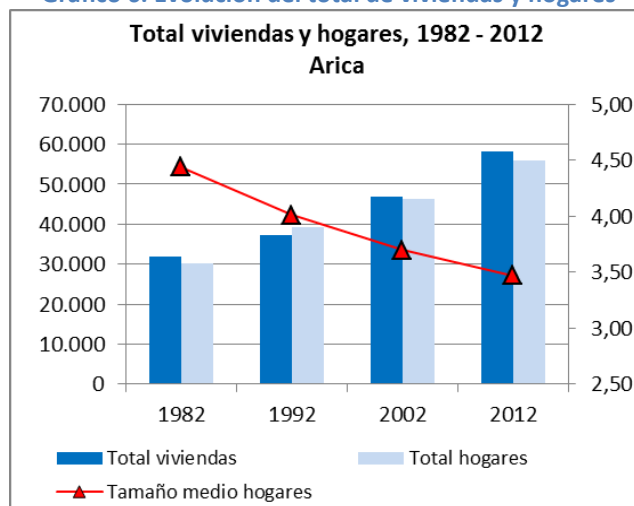
que podría significar una disminución del déficit habitacional. Sin embargo, hubo en el período inter censal una importante incremento en la cantidad de viviendas irrecuperables (aumentó de 1.358 viviendas a 3.775 viviendas), lo que se tradujo en un aumento del déficit habitacional. Esto debiera significar una mayor demanda de arriendos, especialmente por parte de los hogares de menores ingresos, que son los más afectados por el déficit.

Tabla 4. Stock de viviendas y total de hogares, ciudad de Arica

	1982	1992	2002	2012*
Total viviendas	31.994	37.323	47.017	58.072
Variación N° de viviendas		5.329	9.694	11.055
Tasa crecim. anual (%)		1,6	2,3	2,1
Tasa desocupación (%)	2,9	5,7	7,5	7,4
Total hogares	30.337	39.163	46.265	55.925
Variación N° de hogares		8.826	7.102	9.660
Tasa crecim. anual (%)		2,6	1,7	1,9
Tamaño medio hogares	4,44	4,01	3,70	3,47
Promedio país	4,49	3,98	3,57	3,28

Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 6. Evolución del total de viviendas y hogares

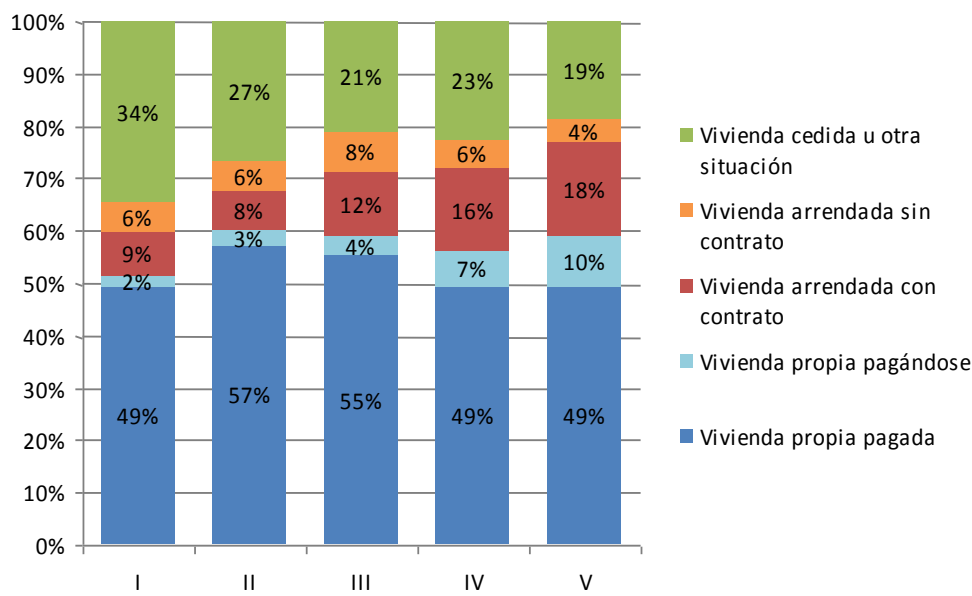


Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Al analizar la tenencia de las viviendas según quintil de ingreso (Casen 2013) (Gráfico 7), se puede constatar que los hogares del primer quintil son los que registran la menor proporción de propietarios, la que alcanza un 51% (propia pagada o propia pagándose). En este quintil los arrendatarios alcanzan un 15% de los cuales un 6% lo hacen sin contrato, lo que significa una expresión de informalidad en el mercado de arriendos. Si a esto se suma el hecho de que un 34% de los hogares del primer quintil habitan viviendas en una condición de “cedidas por trabajo o servicios y otros” significa que una muy alta proporción de hogares que residen en condiciones que insinúan informalidad, ya que no se conoce en detalle los arreglos que existen bajo “otras formas de tenencia”.

Para el caso de los hogares del segundo quintil hay en el 2013 un 60% que viven en vivienda propia (pagada o pagándose) y un 12% que viven en vivienda arrendada, de los cuales la mitad lo hacen sin contrato. En este quintil hay un 27% que viven en viviendas “cedidas por trabajo o servicios y otros”.

Gráfico 7. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de Arica y Parinacota.



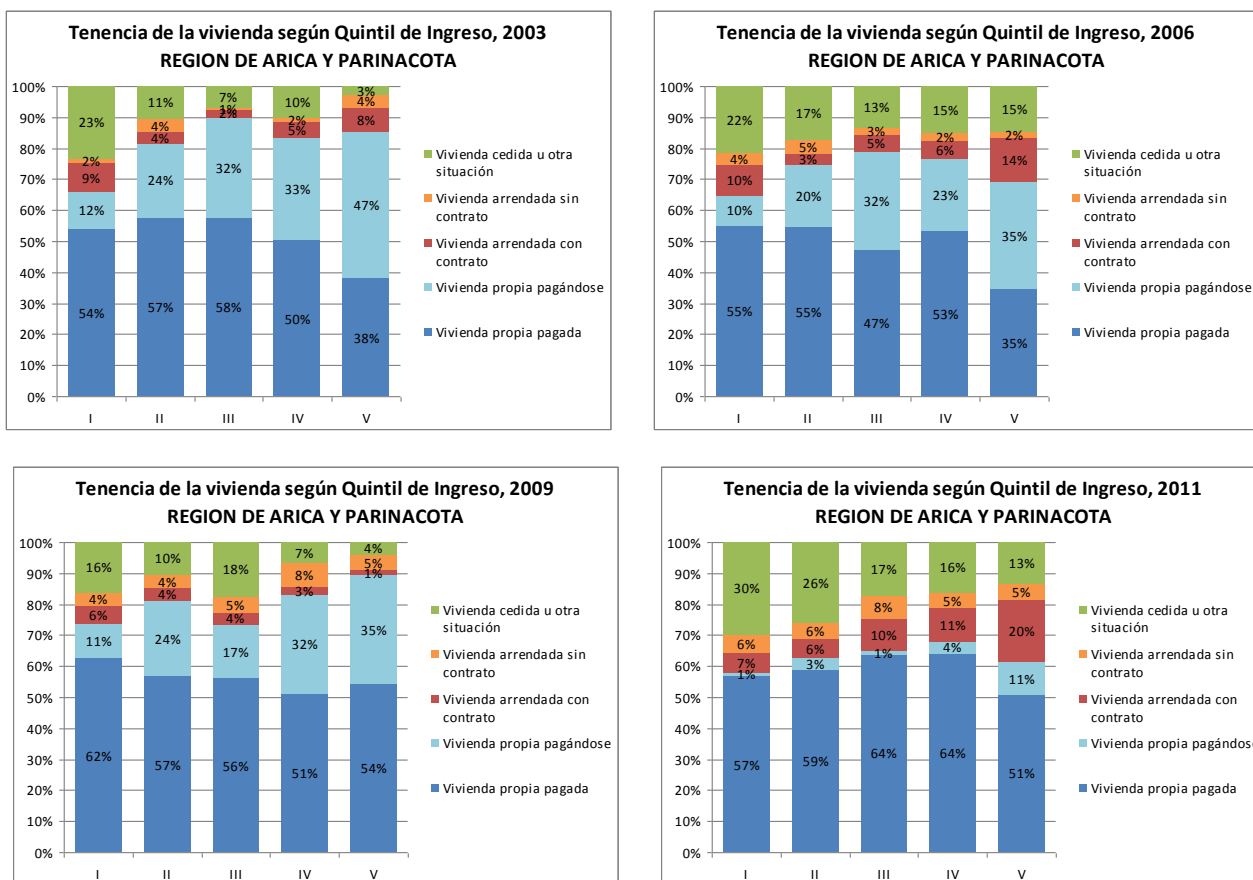
Fuente: Elaboración propia en base a encuesta Casen

En términos retrospectivos, la proporción de hogares del primer quintil que ocupan vivienda propia (pagada o pagándose) ha disminuido desde un 73% en el año 2009 a un 51% en el 2013. Los que arrienda han aumentado desde un 10% a un 15% y los que viven en viviendas cedidas han aumentado desde un 16% a un 34%.

La evolución en el tiempo de estas cifras para los hogares del segundo quintil establecen que la proporción que ocupan vivienda propia (pagada o pagándose) ha disminuido desde un 81% en el año 2009 a un 60% en el 2013. Los que arrienda han aumentado desde un 8% a un 14% y los que viven en viviendas cedidas han aumentado desde un 10% a un 27%.

El incremento en la informalidad según la proporción de viviendas cedidas también afecta a los hogares del quinto quintil de ingreso, que en el 2009 afectaba a un 4% de los hogares y que en el 2013 afecta a un 19%.

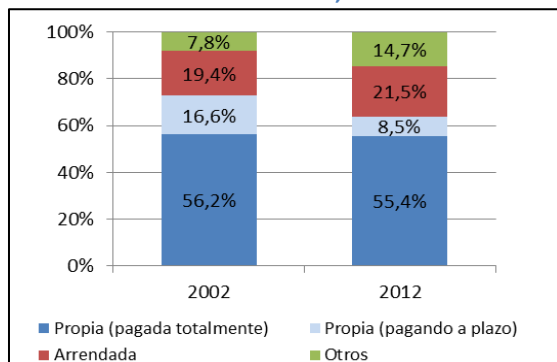
Gráfico 8. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011. REGION DE ARICA Y PARINACOTA



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN.

A continuación se presentan las cifras en detalle sobre la tenencia de la vivienda según tipo y por comuna de acuerdo a los censos 2002 y 2012, y una serie de planos que reflejan dichos datos en el territorio, a nivel de manzanas.

Gráfico 9. Formas de tenencia de la vivienda, censo 2002-2012. Ciudad de Arica.



Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Tabla 5. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Ciudad de Arica.

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					Total
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	
Casa	22.271	6.459	6.358	914	1.578	37.580
Departamento en edificio	980	564	1.442	296	60	3.342
Piezas en casa antigua o conventillo	40	3	231	19	53	346
Mejora, mediagua	546	21	196	91	197	1.051
Rancho, choza	37	3	7	15	33	95
Móvil	18	0	1	2	8	29
Otro tipo de vivienda particular	54	6	51	59	13	183
Total	23.946	7.056	8.286	1.396	1.942	42.626

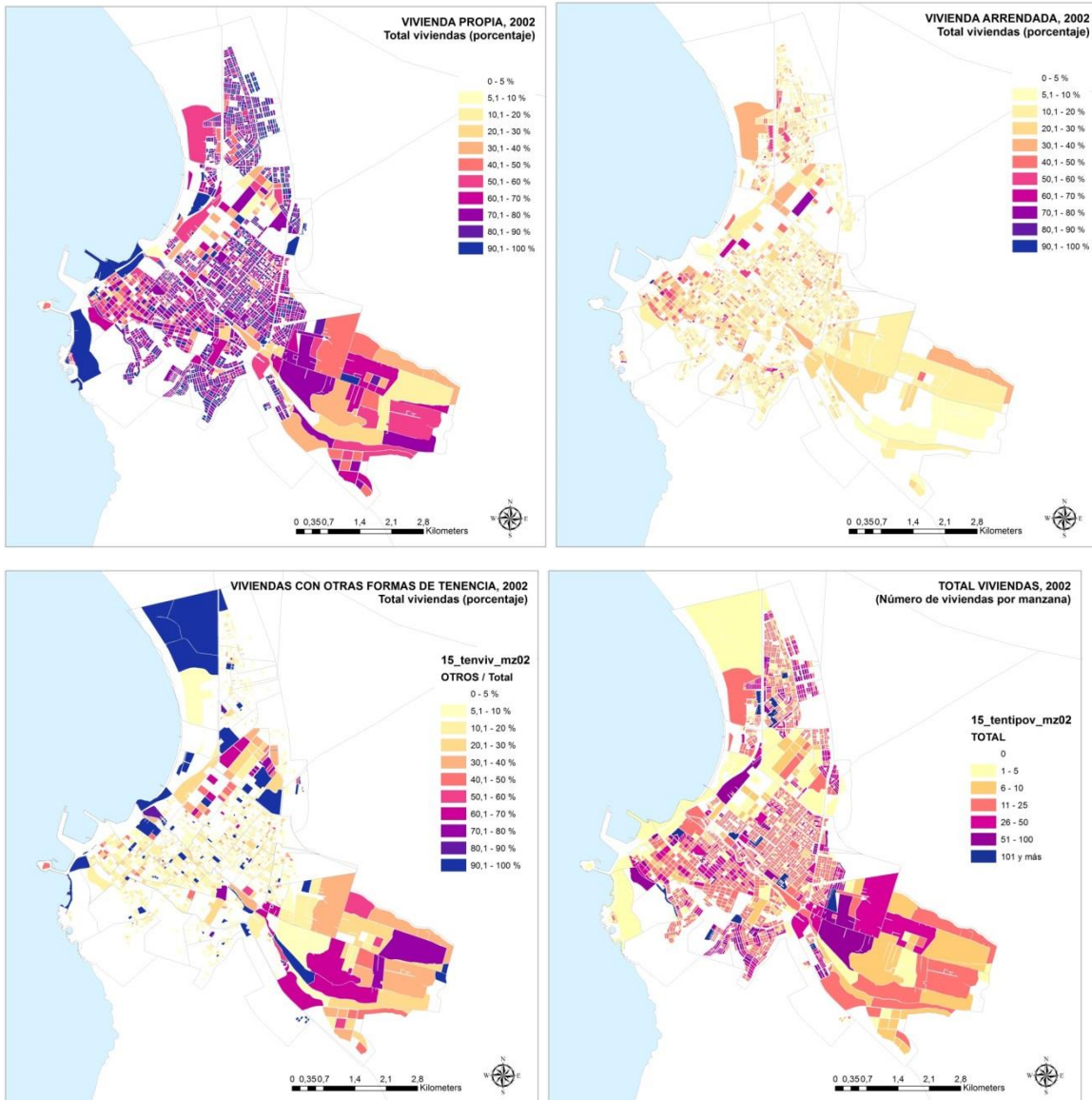
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Tabla 6. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Ciudad de Arica.

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					Total
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	
Casa	26.406	3.019	8.136	667	6.095	44.323
Departamento	2.880	1.496	2.681	399	295	7.751
Pieza en casa antigua o conventillo	61	1	499	11	74	646
Mediagua o mejora	38	0	28	16	90	172
Rancho o choza	0	0	1	0	10	11
Vivienda precaria de materiales reutilizados	19	0	17	9	84	129
Móvil (carpa, casa rodante o similar)	8	0	0	4	2	14
Otro tipo de vivienda particular	20	2	36	20	11	89
Total	29.432	4.518	11.398	1.126	6.661	53.135

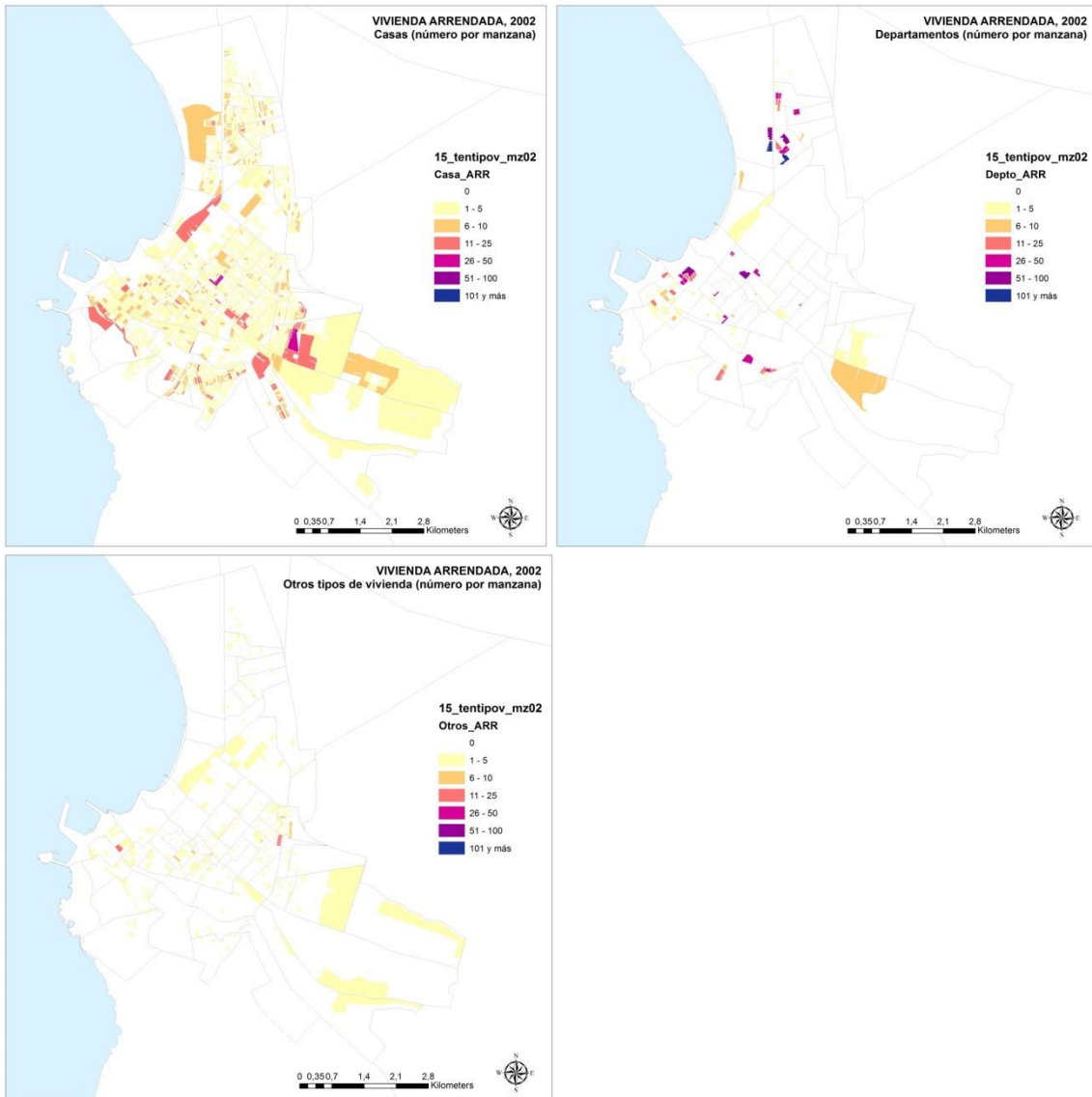
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Mapa 3. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002, Ciudad de Arica.
(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



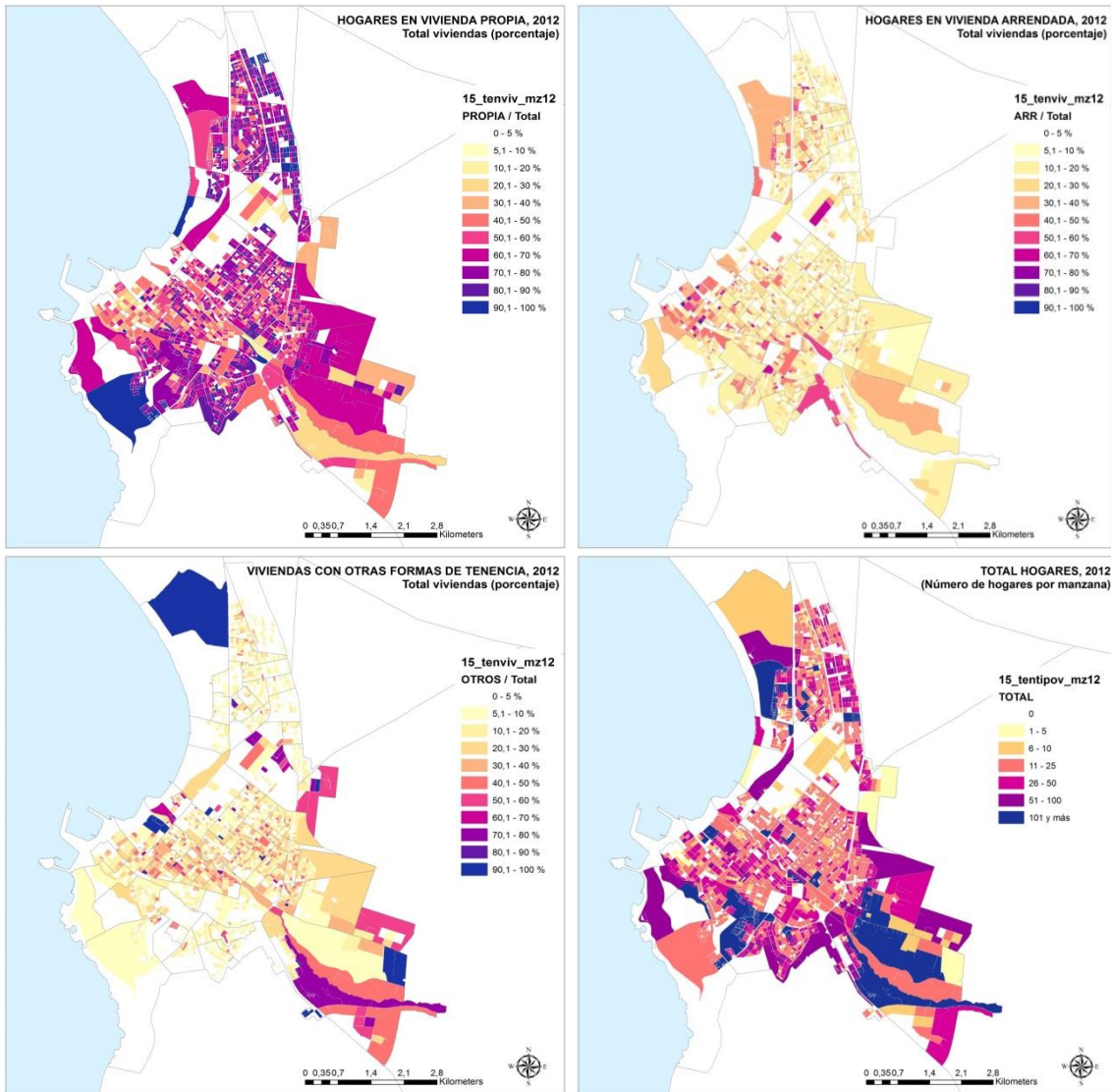
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Mapa 4. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002. Ciudad de Arica.



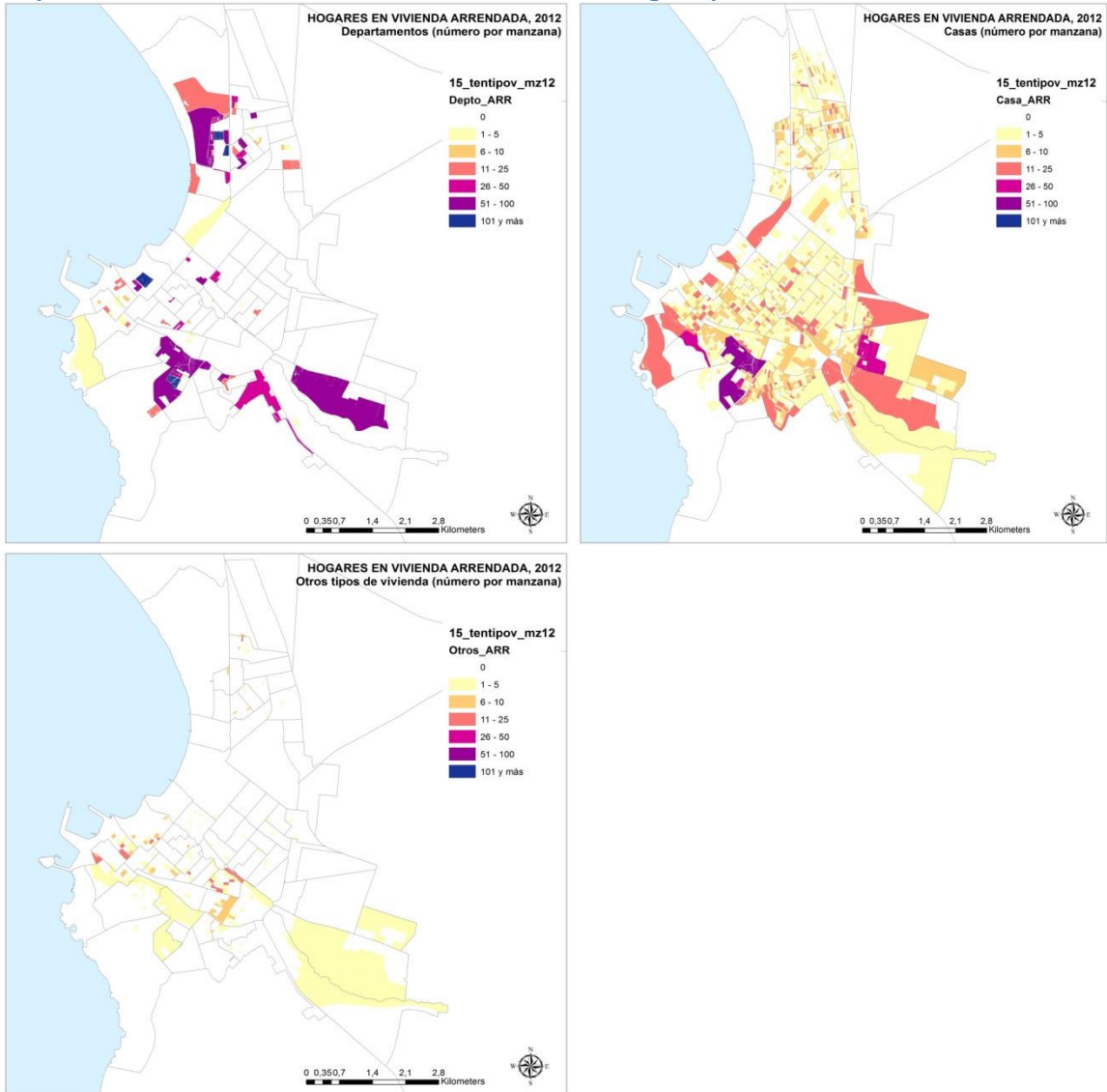
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Mapa 5. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012, Ciudad de Arica.
(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



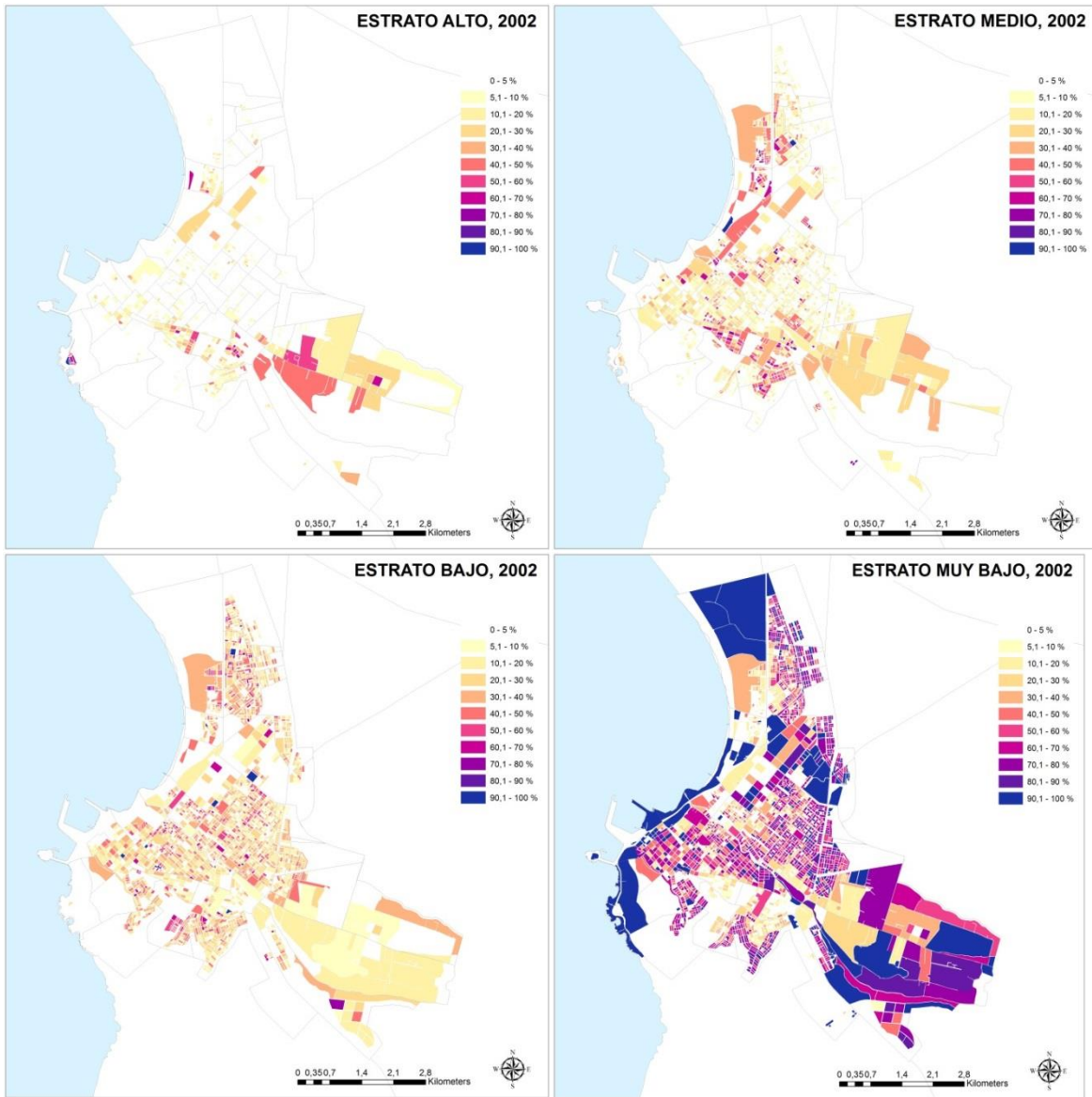
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Mapa 6. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012. Ciudad de Arica.



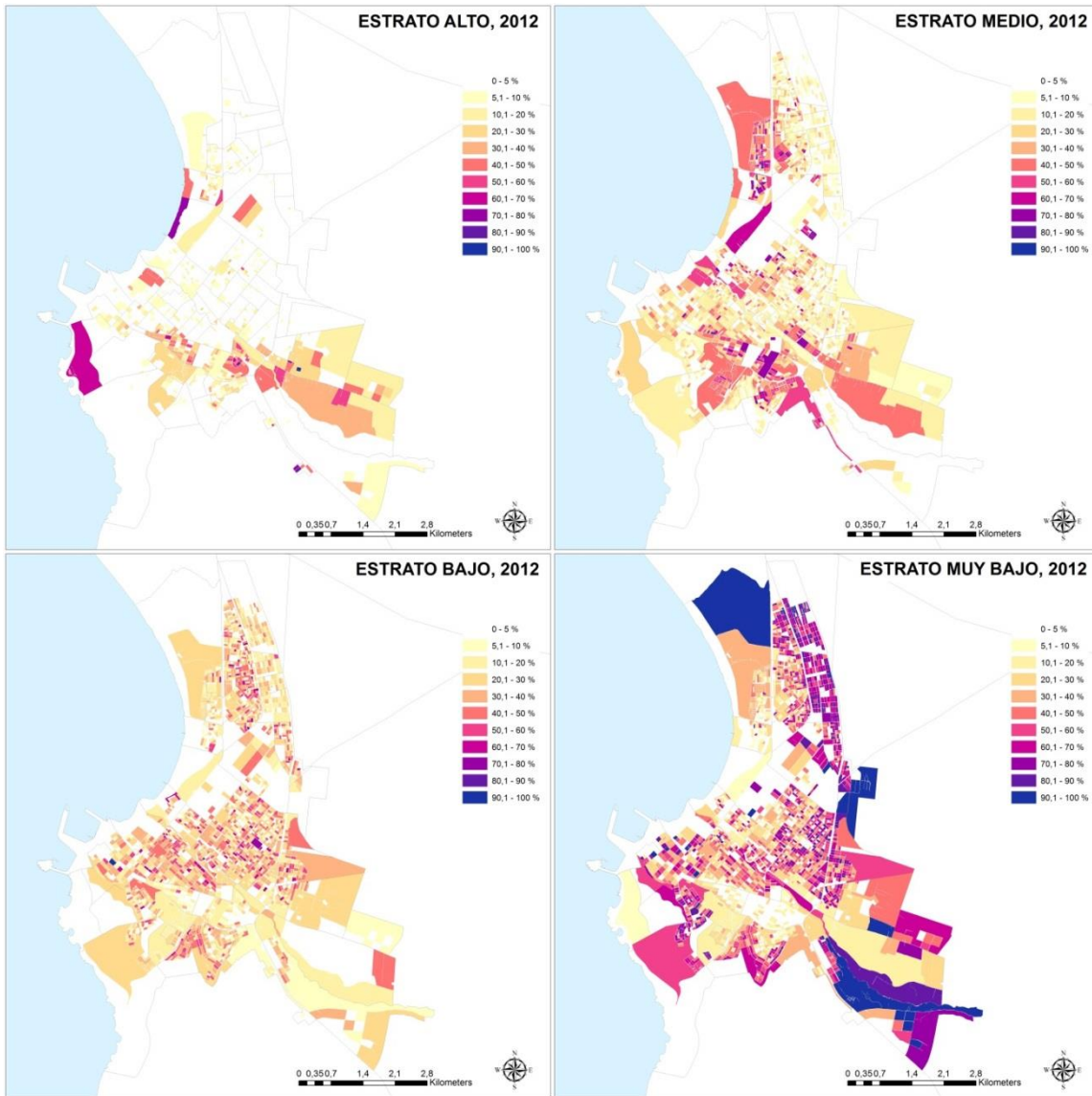
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Mapa 7. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2002. Ciudad de Arica (Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



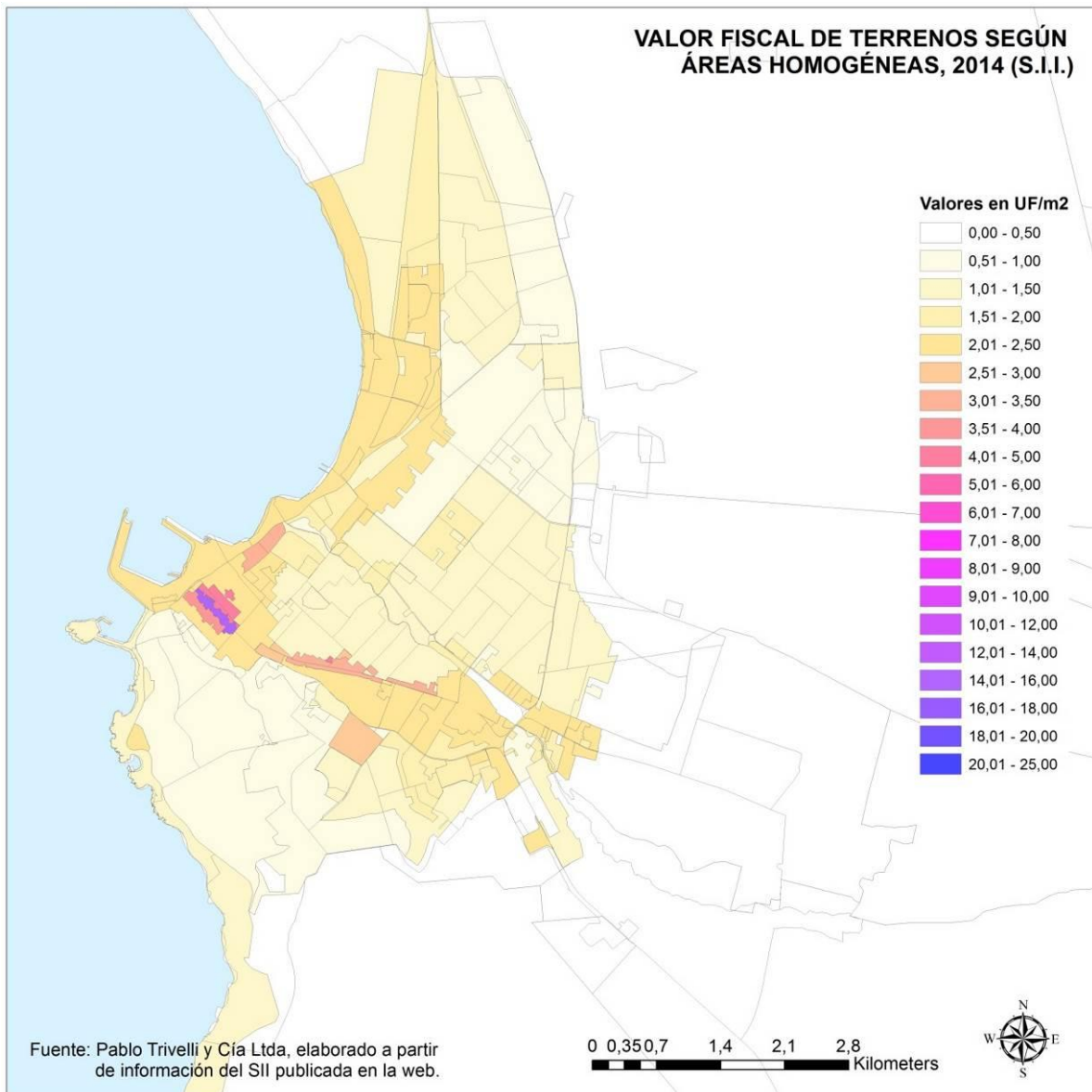
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Mapa 8. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Ciudad de Arica (Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

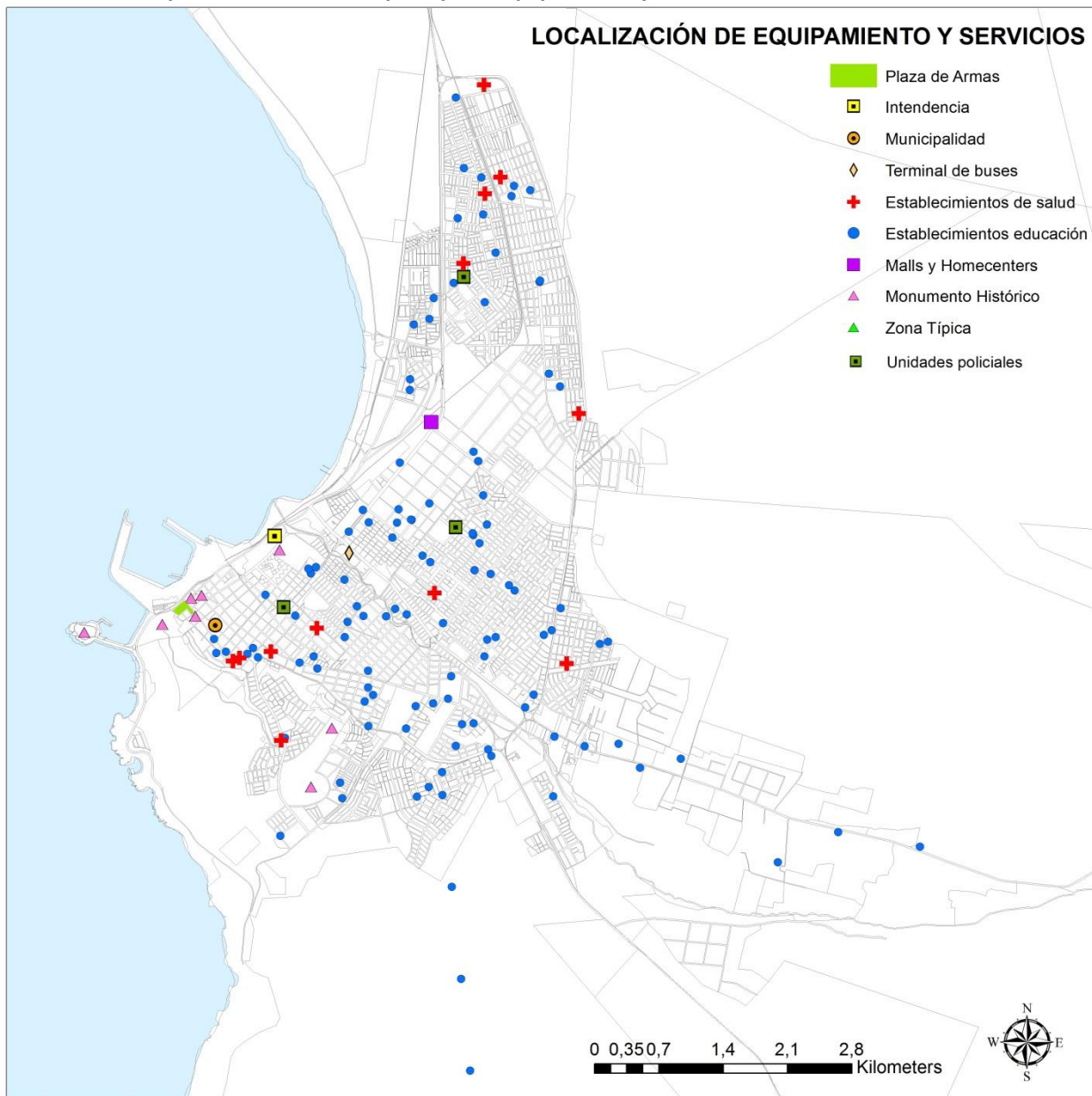
Mapa 9. Estructura de valores del suelo urbano, ciudad de Arica.



Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

A continuación se presenta un plano con la localización de equipamiento y servicios en Arica, que se utilizan para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas.

Mapa 10. Localización de principales equipamiento y servicios, ciudad de Arica.



Fuente: Elaboración propia, 2016.