



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

# **Gran Concepción**

---

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 el 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 decíl 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
<b>TOTAL PAIS</b>	<b>17.444.799</b>	<b>15.758.929</b>	<b>16.634.603</b>

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
<b>TOTAL PAIS</b>	<b>5.602.031</b>	<b>2.913.278</b>	<b>5.737.028</b>	<b>4.254.223</b>

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 arrendadas<sup>1</sup>, 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.

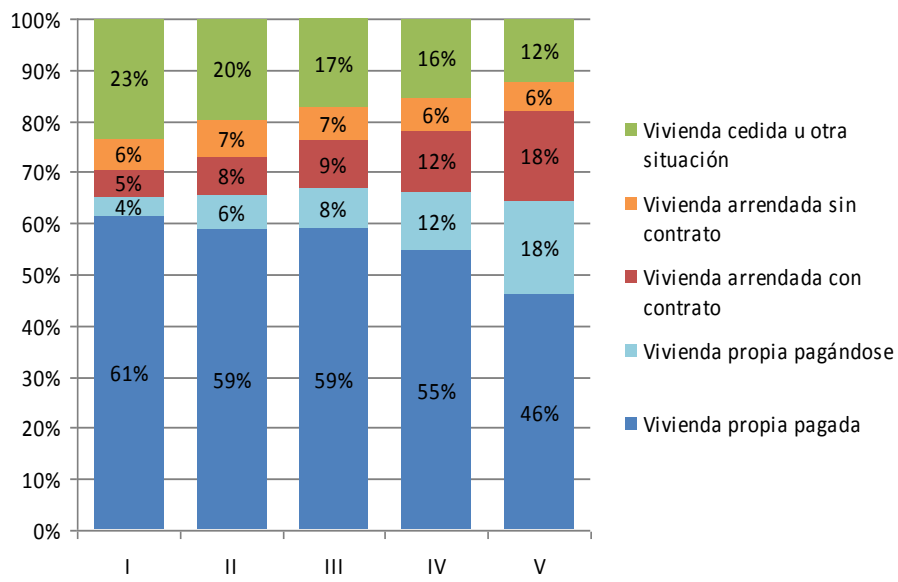
---

<sup>1</sup> 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%)<sup>2</sup>.

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%.

---

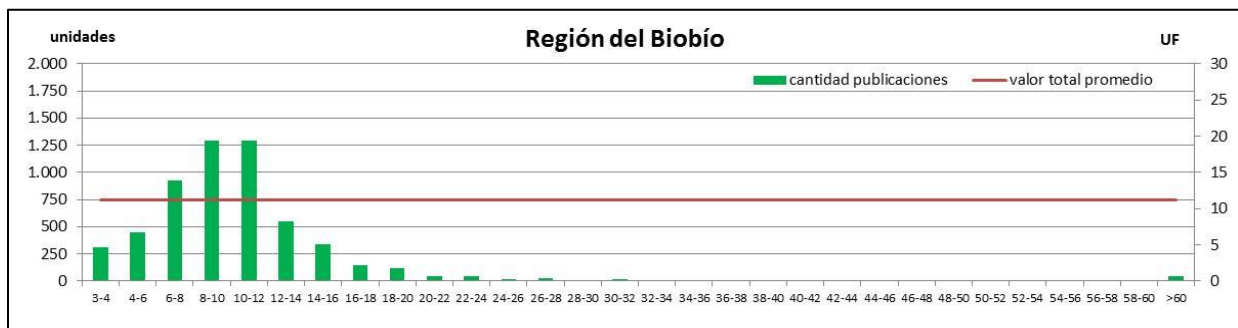
<sup>2</sup> El período 2002-2012 no se comentará debido a la baja certeza de los resultados del censo 2012, pero se puede agregar que la tasa de crecimiento estimada para este período según la última proyección elaborada por el INE para el total país sería de 1,08% anual.

### Capital regional: Gran Concepción

El levantamiento general de ofertas de viviendas en arriendo registra 5.692 ofertas para el Gran Concepción en el período septiembre a noviembre 2015. De estas ofertas hay 2.989 ofertas que tienen un precio de arriendo por debajo de 10 UF lo que representa un 52% y 1.693 ofertas están bajo 8 UF lo que representa 30%.

Estas estadísticas permiten afirmar que existe un mercado muy activo en valores de oferta que sería accesible para hogares que postulan al subsidio de arriendo. Si se considera que en el Gran Concepción existen, según el censo 2012, un total de 268.443 viviendas y que de estas hay 47.179 que están ocupadas por arrendatarios, entonces se puede afirmar que el flujo trimestral de arriendos en oferta representa un 2,1% respecto del stock total de viviendas y un 12% respecto de las viviendas ocupadas por arrendatarios.

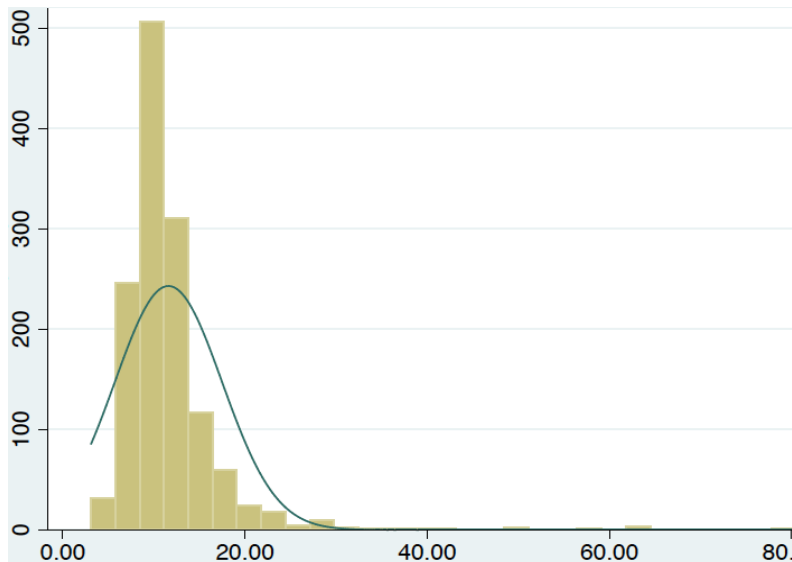
Gráfico 2. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: Elaboración propia, 2016.

Gráfico 3-144.

Gráfico 3. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región del Biobío.



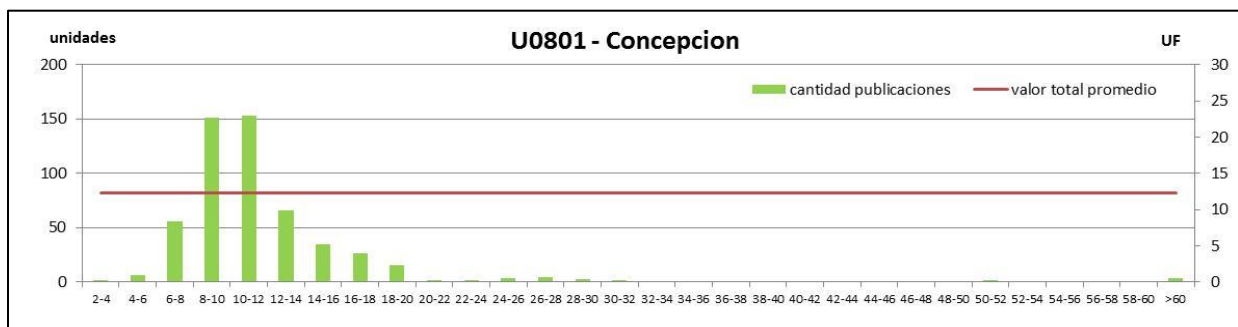
Elaboración propia, 2016.

Al interior de la intercomuna se presentan importantes diferencias entre las agrupaciones comunales tal como se verá a continuación, utilizando la base de antecedentes según agrupaciones comunales elaborada para realizar las regresiones.

En el caso de la comuna de Concepción se registran 539 ofertas de arriendo que tienen un valor promedio de arriendo de 12,32 UF. Hay un 40% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10 UF y hay un 12% tienen valores inferiores a 8 UF.

Estas viviendas ofrecidas a precios más bajos se ubican en sectores periféricos al centro, pero fuera de las áreas donde se asientan predominantemente los hogares de mayor nivel socioeconómico, como Lonco y Lomas de San Andrés.

**Gráfico 4. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo, GC-1.**

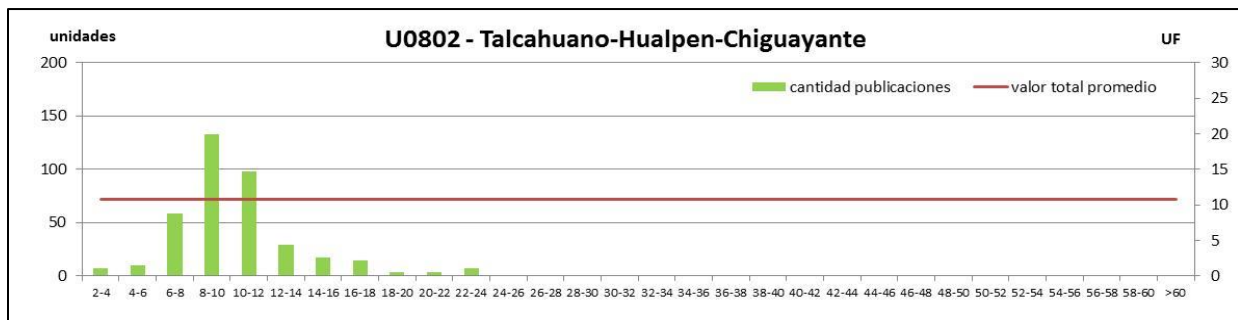


Fuente: Elaboración propia, 2016.

En el caso de la agrupación comunal de Talcahuano, Hualpén y Chiguayante se registran 387 ofertas de arriendo que tienen un valor promedio de arriendo de 10,8 UF. Además, hay un 54% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10 UF y hay un 20% tienen valores inferiores a 8 UF.

Esta agrupación comunal es la que ofrece la mayor cantidad y proporción de ofertas de arriendo accesibles para el subsidio de arriendo, las que se ubican en principalmente en Talcahuano y Hualpén donde predomina la presencia de hogares de estrato bajo y medio, no así en Chiguayante, donde predomina la presencia de hogares de estrato alto y medio

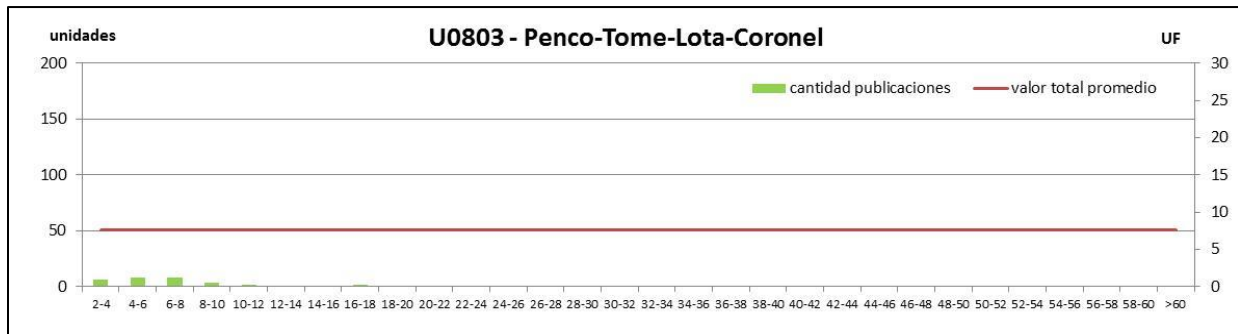
**Gráfico 5. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo, GC-2.**



Fuente : Elaboración propia, 2016.

En la agrupación de comunas periféricas (Penco, Tomé, Lota y Coronel) sólo fue posible identificar 32 ofertas de arriendo. El precio promedio de arriendo en estas comunas es el más bajo de Gran Concepción, estando alrededor de 7,7 UF, siendo habitado predominantemente por hogares de estrato bajo y muy bajo. En este caso hay un 81% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10 UF y hay un 69% tienen valores inferiores a 8 UF. Es la agrupación comunal que ofrece las mayor proporción de ofertas de arriendo que tienen un precio de arriendo cercano al que se exige como máximo en el subsidio, sin embargo, son muy pocas las ofertas que se registran en el mercado formal.

**Gráfico 6. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo, GC-3.**

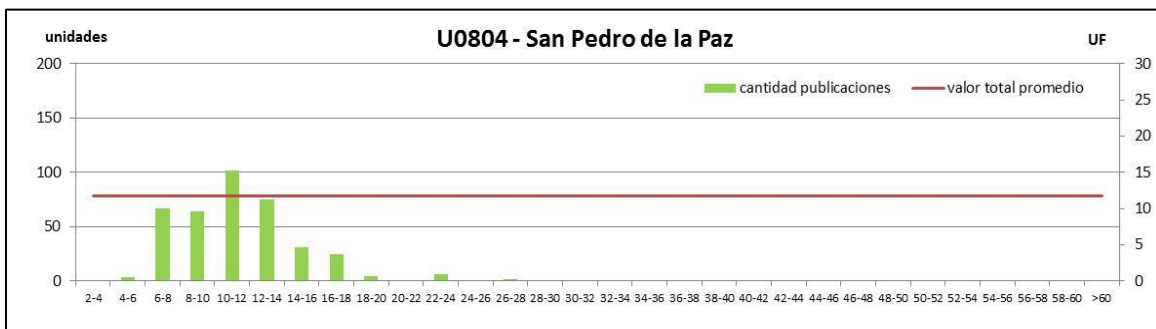


Fuente: Elaboración propia, 2016.

En el caso de la comuna de San Pedro de la Paz, se registran 384 ofertas de arriendo, las que tienen un valor promedio de 11,8 UF. Hay un 35% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10 UF y hay un 9% tienen valores inferiores a 8 UF. Estas viviendas ofrecidas a precios más bajos se localizan en torno a la parte más antigua de San Pedro y camino al sur, hacia Coronel.

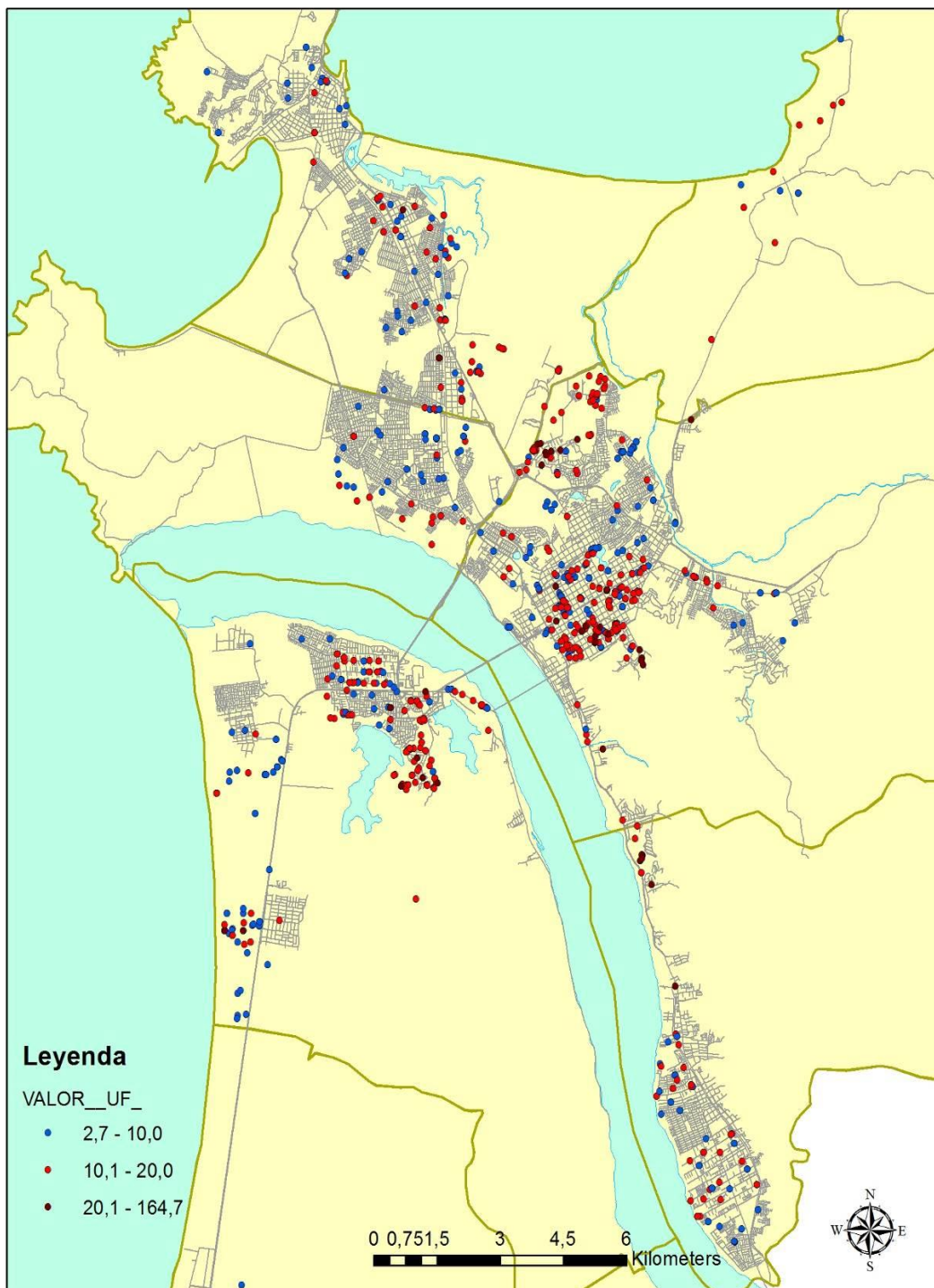
La comuna de San Pedro fue hace algunas décadas el destino de desarrollos habitacionales para estratos muy bajos y bajos en el sector Boca Sur, pero actualmente se registra una fuerte dinámica de desarrollos para hogares de mayores ingresos en tornos a las lagunas, pero también camino a Coronel, lo que ha impulsado al alza los precios de las viviendas.

**Gráfico 7. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo, GC-4.**



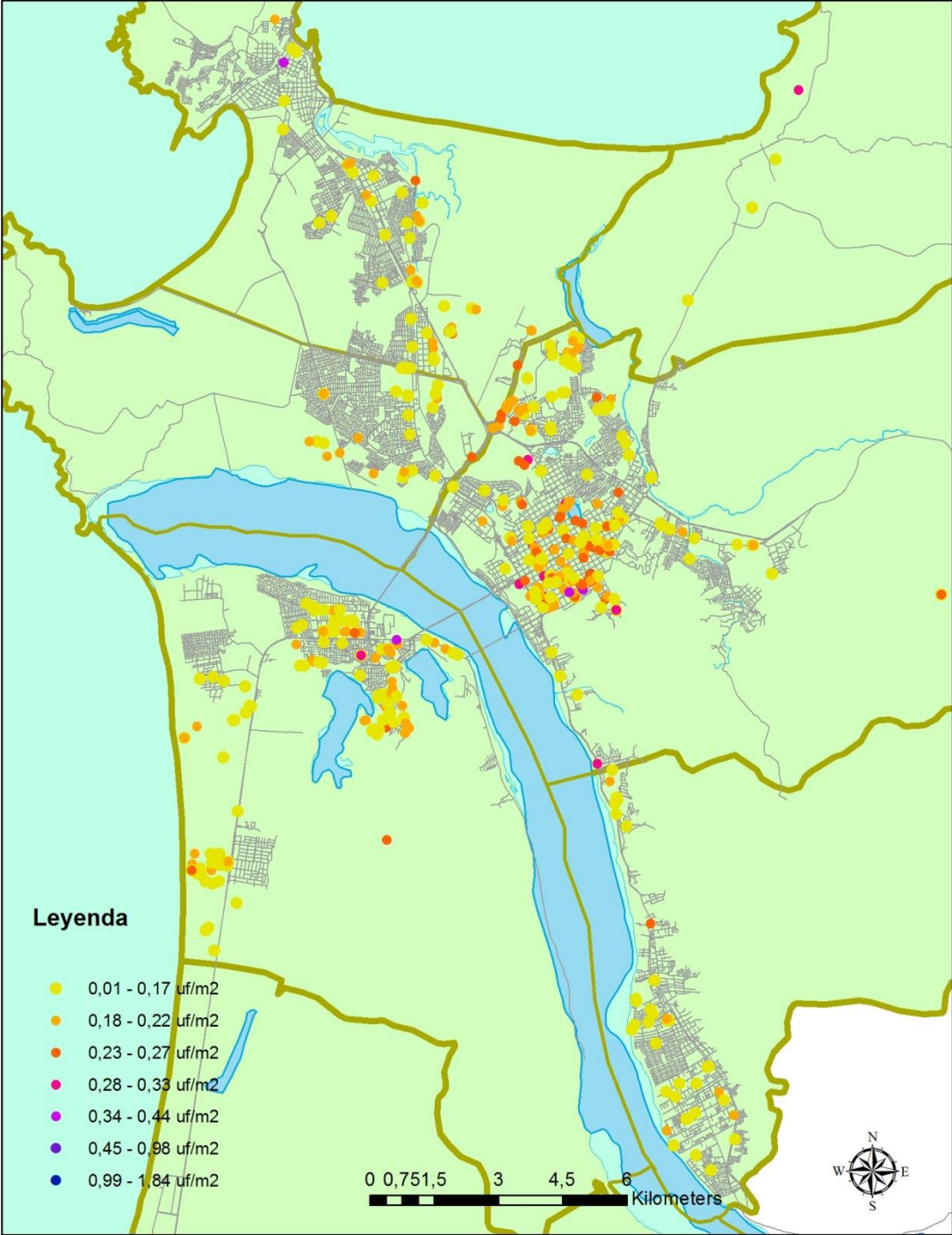
Fuente: Elaboración propia, 2016.

Mapa 1. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. Gran Concepción.



Fuente: Elaboración propia, 2016.

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



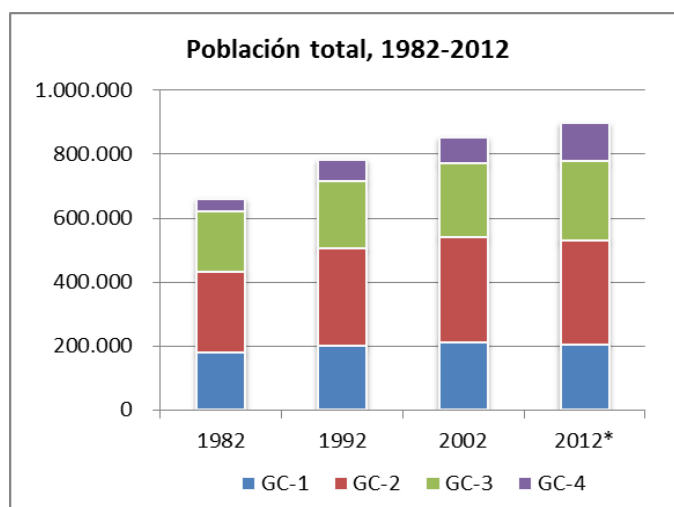
Fuente: Elaboración propia, 2016.

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

	1982	1992	2002	2012*	Variac. %92-02	Variac. %92-02	Variac. %02-12
GC-1. Concepción	180.125	202.401	212.003	205.707	1,2	0,5	-0,3
GC-2. Talcahuano, Hualpén, Chiguayante	252.127	302.946	330.202	324.897	1,9	0,9	-0,2
GC-3. Penco, Tomé, Coronel, Lota	187.919	210.984	231.764	247.044	1,2	0,9	0,6
GC-4. San Pedro	40.676	67.380	80.159	121.398	5,2	1,8	4,2
Total Gran Concepción	660.847	783.711	854.128	899.046	1,7	0,9	0,5
Resto VIII Región	858.041	950.594	1.007.434	1.070.105	1,0	0,6	0,6
Total VIII Región	1.518.888	1.734.305	1.861.562	1.969.151	1,3	0,7	0,6

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

**Gráfico 8. Evolución de la población del Gran Concepción.**



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

Tabla 4. Stock de viviendas en el Gran Concepción, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

Stock viviendas		1982	1992	2002	2012*
<b>GC-1. Concepción</b>	Total viviendas (unidades)	40.715	48.661	60.181	73.026
	Tasa variación anual (%)		1,8	2,1	2,0
	Tasa desocupación (%)	2,5	3,2	5,6	9,1
<b>GC-2. Talcahuano, Hualpén, Chiguayante</b>	Total viviendas (unidades)	53.265	67.496	86.867	98.709
	Tasa variación anual (%)		2,4	2,6	1,3
	Tasa desocupación (%)	2,0	2,7	4,6	5,9
<b>GC-3. Penco, Tomé, Coronel, Lota</b>	Total viviendas (unidades)	40.431	49.821	63.874	80.497
	Tasa variación anual (%)		2,1	2,5	2,3
	Tasa desocupación (%)	3,3	4,9	6,1	10,6
<b>GC-4. San Pedro</b>	Total viviendas (unidades)	9.065	15.825	21.627	40.064
	Tasa variación anual (%)		5,2	1,8	4,2
	Tasa desocupación (%)	5,0	2,9	4,0	10,7
<b>Total Gran Concepción</b>	Total viviendas (unidades)	660.847	783.711	854.128	899.046
	Tasa variación anual (%)		5,7	3,2	6,4
	Tasa desocupación (%)	2,7	3,4	5,2	8,7

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

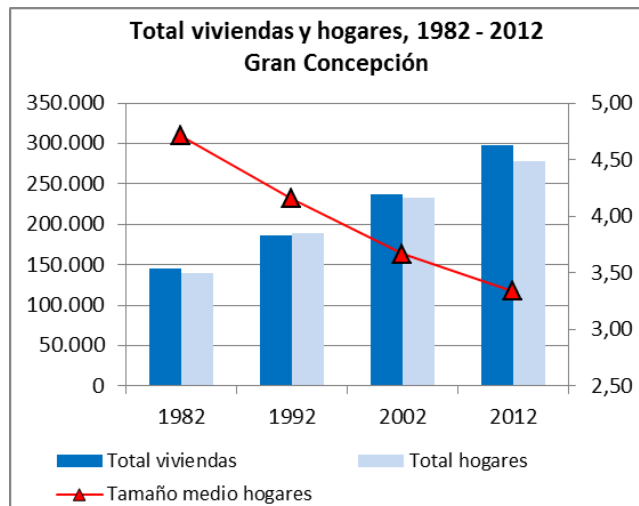
Tabla 5. Total hogares en el Gran Concepción, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

Hogares		1982	1992	2002	2012*
<b>GC-1. Concepción</b>	Total hogares	38.725	49.067	58.825	67.932
	Tasa variación anual (%)		2,4	1,8	1,4
	Tamaño medio (pers/hogar)	4,5	4,0	3,5	3,0
<b>GC-2. Talcahuano, Hualpén, Chiguayante</b>	Total hogares	51.532	69.933	86.758	93.739
	Tasa variación anual (%)		3,1	2,2	0,8
	Tamaño medio (pers/hogar)	4,8	4,3	3,8	3,5
<b>GC-3. Penco, Tomé, Coronel, Lota</b>	Total hogares	38.581	50.010	62.152	72.282
	Tasa variación anual (%)		2,6	2,2	1,5
	Tamaño medio (pers/hogar)	4,8	4,2	3,7	3,4
<b>GC-4. San Pedro</b>	Total hogares	8.470	15.810	21.318	35.567
	Tasa variación anual (%)		6,4	3,0	5,3
	Tamaño medio (pers/hogar)	4,8	4,2	3,7	3,4
<b>Total Gran Concepción</b>	Total hogares	137.308	184.820	229.053	269.520
	Tasa variación anual (%)		3,0	2,2	1,6
	Tamaño medio (pers/hogar)	4,7	4,2	3,7	3,3

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



Gráfico 9. Evolución del total de viviendas y hogares, Gran Concepción.



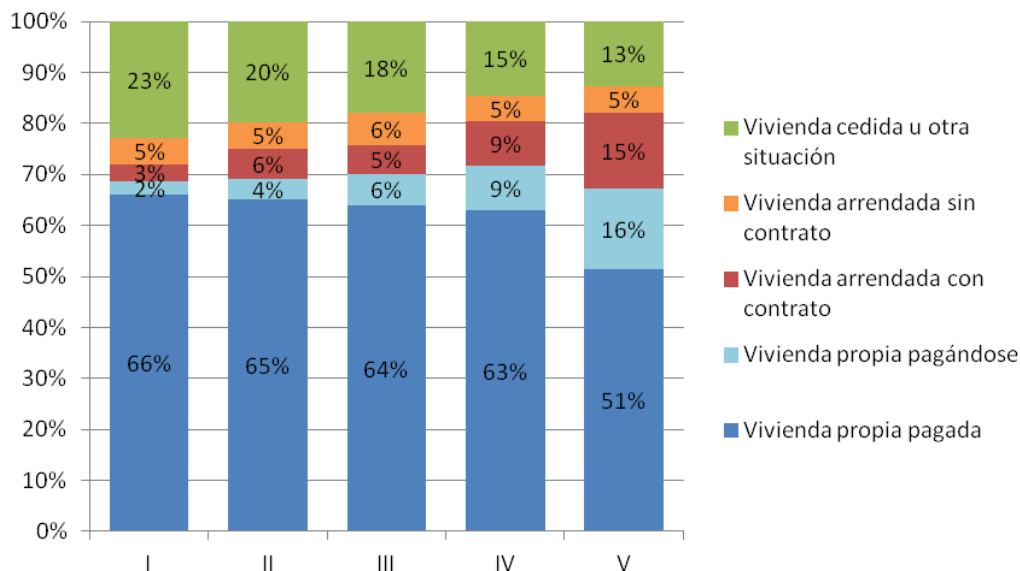
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Al estudiar el régimen de tenencia según quintil de ingreso a escala regional en base a los antecedentes que proporciona la encuesta Casen, se puede constatar que en el año 2013 un 68% eran propietarios de la vivienda en que vivían (pagado totalmente y pagando), que un 8% eran arrendatarios (de los cuales 5% lo hacían sin contrato) y que un 23% vivían en otras formas de tenencia. La proporción de hogares con vivienda propia es similar para todos los quintiles, oscilando entre 68% y 70%. Sin embargo, la proporción de aquellos que están pagando la vivienda aumenta con el nivel de ingreso, desde un 2% en el primer quintil hasta un 16% en el quinto quintil.

La proporción de arrendatarios aumenta sistemáticamente con el nivel de ingreso, desde un 8% en el caso del primer quintil hasta un 20% para el quinto quintil. La proporción de aquellos que arriendan sin contrato es igual para todos los estratos y alcanza un 5%.

La proporción de usufructuarios disminuye sistemáticamente en la medida que aumenta el nivel de ingreso, desde un 23% para los hogares del primer quintil hasta un 13% en el caso de los hogares del quinto quintil. Este antecedente permite suponer que hay un mayor nivel de informalidad en la tenencia de vivienda entre los hogares de menores ingresos.

**Gráfico 10. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región del Biobío.**



Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

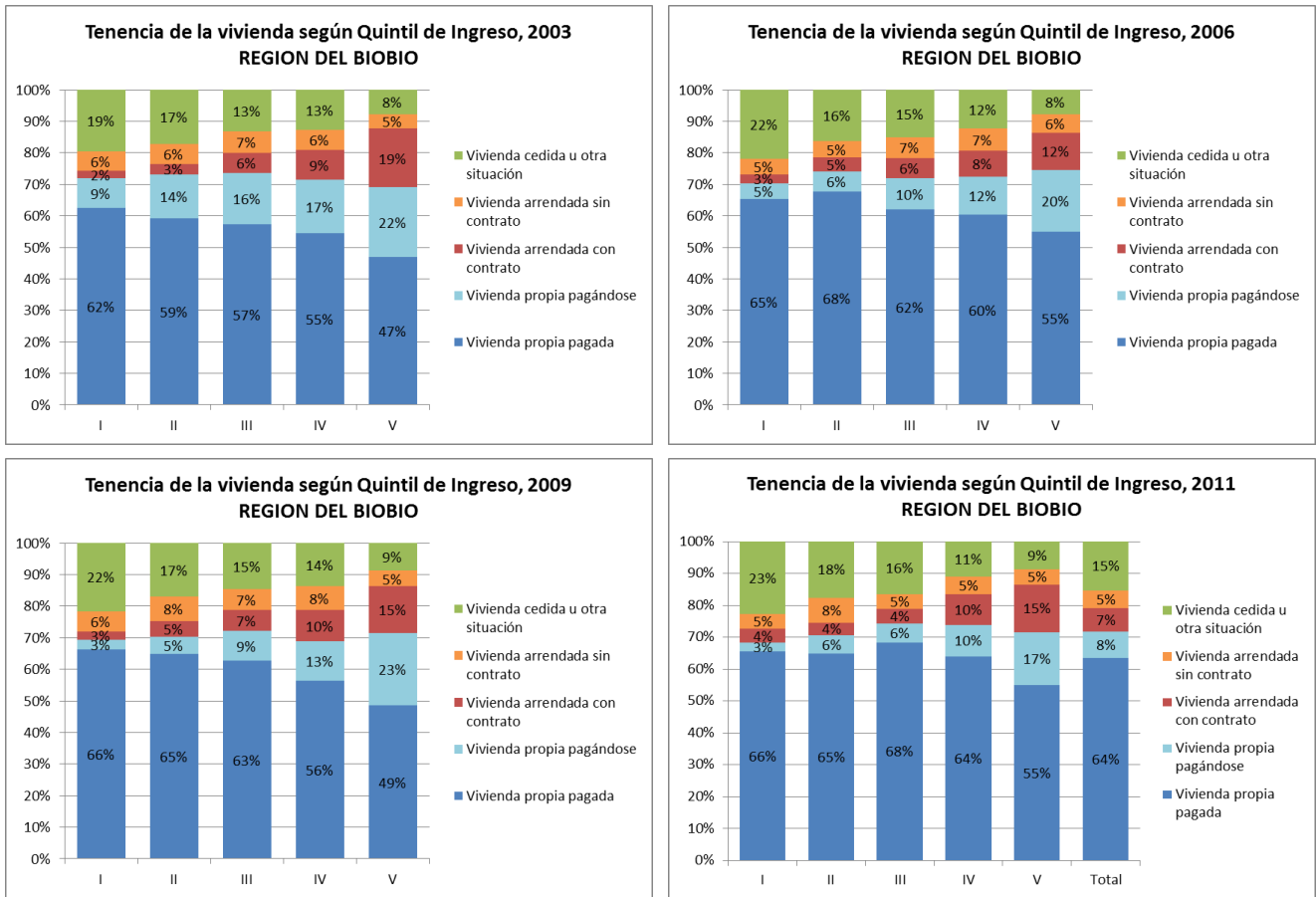
Al observar el Gráfico 11 y compararlo con el Gráfico 10 se puede constatar que las condiciones de tenencia de la vivienda prácticamente no han cambiado para el primer quintil. Solo se puede apreciar una leve disminución en la tenencia de propietarios desde un 69% en el 2009 hasta un 68% en el 2013. Simultáneamente disminuye la proporción de arrendatarios desde un 9% hasta un 8% y aumenta marginalmente la proporción que viven en otras formas de tenencia de 22% a 23%.

Para el segundo quintil la situación de tenencia tampoco ha cambiado mucho. Los que residen en una vivienda propia disminuyeron levemente de 70% a 69%, los que arriendan disminuyeron de 13% a 11% y los que viven en otras formas de tenencia aumentaron de 17% a 20% entre los años 2009 y 2013.

Llama la atención que en el quinto quintil de ingreso la proporción de propietarios ha disminuido desde 72% en el 2009 hasta 67% en el 2013. Los que viven una vivienda cedida aumentaron de 9 a 13% y los que arriendan se mantienen en un 20%.

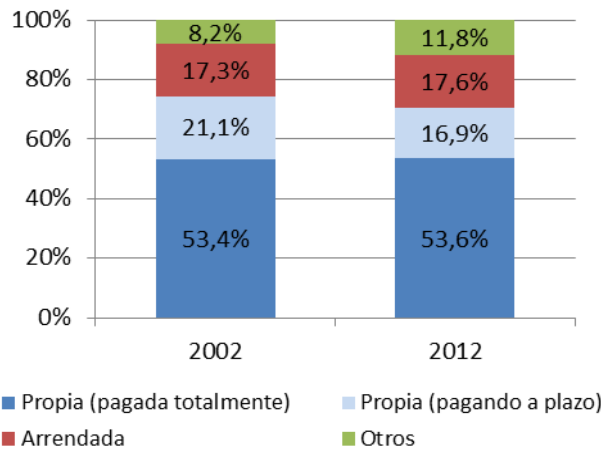
Lo anterior contrasta con el hecho que sólo un 4% de las viviendas ofrecidas en el Gran Concepción tienen un precio de arriendo por sobre 20 UF, la mitad de las cuales se localiza en la comuna de Concepción, concentrándose en sectores muy específicos, donde los valores de suelo son relativamente más altos y el porcentaje de hogares de estrato alto alcanza niveles más altos.

Gráfico 11. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011.



Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

Gráfico 12. Formas de tenencia de la vivienda, 2002-2012. Gran Concepción.



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 2002, Gran Concepción

**GRAN CONCEPCIÓN**

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					Total
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	
Casa	108.051	37.611	27.771	4.276	9.420	187.129
Departamento en edificio	6.169	9.035	7.934	651	505	24.294
Piezas en casa antigua o conventillo	720	43	1.859	179	641	3.442
Mejora, mediagua	3.289	119	654	345	1.706	6.113
Rancho, choza	158	5	38	21	97	319
Móvil	12	0	1	13	24	50
Otro tipo de vivienda particular	101	13	209	84	128	535
<b>Total</b>	<b>118.500</b>	<b>46.826</b>	<b>38.466</b>	<b>5.569</b>	<b>12.521</b>	<b>221.882</b>

**GRAN CONCEPCIÓN 1**

**CONCEPCIÓN**

2002

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					Total
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	
Casa	22.502	7.349	7.656	1.054	2.569	41.130
Departamento en edificio	3.163	2.434	4.660	399	277	10.933
Piezas en casa antigua o conventillo	214	14	882	41	207	1.358
Mejora, mediagua	901	33	219	109	542	1.804
Rancho, choza	37	1	11	6	24	79
Móvil	1	0	1	6	8	16
Otro tipo de vivienda particular	38	3	81	30	43	195
<b>Total</b>	<b>26.856</b>	<b>9.834</b>	<b>13.510</b>	<b>1.645</b>	<b>3.670</b>	<b>55.515</b>

**GRAN CONCEPCIÓN 2**

**TALCAHUANO - HUALPÉN - CHIGUAYANTE**

2002

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					Total
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	
Casa	39.721	15.960	11.159	1.450	3.335	71.625
Departamento en edificio	1.770	3.201	1.997	196	128	7.292
Piezas en casa antigua o conventillo	291	13	571	82	288	1.245
Mejora, mediagua	1.003	33	202	96	486	1.820
Rancho, choza	47	1	9	5	33	95
Móvil	5	0	0	3	2	10
Otro tipo de vivienda particular	37	6	64	31	50	188
<b>Total</b>	<b>42.874</b>	<b>19.214</b>	<b>14.002</b>	<b>1.863</b>	<b>4.322</b>	<b>82.275</b>

**GRAN CONCEPCIÓN 3**
**PENCO - TOMÉ - CORONEL - LOTA**

2002

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					Total
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	
Casa	34.780	8.733	6.011	1.201	2.597	53.322
Departamento en edificio	809	2.035	815	44	51	3.754
Piezas en casa antigua o conventillo	142	9	337	36	96	620
Mejora, mediagua	1.064	39	154	103	375	1.735
Rancho, choza	58	1	12	7	31	109
Móvil	5	0	0	3	13	21
Otro tipo de vivienda particular	18	0	35	16	21	90
<b>Total</b>	<b>36.876</b>	<b>10.817</b>	<b>7.364</b>	<b>1.410</b>	<b>3.184</b>	<b>59.651</b>

**GRAN CONCEPCIÓN 4**
**SAN PEDRO DE LA PAZ**

2002

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					Total
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	
Casa	9.085	4.723	2.445	411	757	17.421
Departamento en edificio	427	1.364	461	12	48	2.312
Piezas en casa antigua o conventillo	55	7	62	9	43	176
Mejora, mediagua	257	12	71	20	262	622
Rancho, choza	11	2	4	0	8	25
Móvil	1	0	0	1	1	3
Otro tipo de vivienda particular	6	4	27	6	12	55
<b>Total</b>	<b>9.842</b>	<b>6.112</b>	<b>3.070</b>	<b>459</b>	<b>1.131</b>	<b>20.614</b>

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

Tabla 7. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Gran Concepción

**GRAN CONCEPCIÓN**

2012

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	126.565	38.654	32.676	1.668	26.212	225.775
Departamento	11.223	6.128	13.174	498	1.477	32.500
Vivienda tradicional indígena	4	1	3	-	0	8
Pieza en casa antigua o conventillo	94	-	455	5	102	656
Mediagua o mejora	3.677	16	249	135	1.033	5.110
Rancho o choza	35	-	3	2	17	57
Vivienda precaria de materiales reutilizados	91	2	24	7	81	205
Móvil (carpa, casa rodante o similar)	4	-	-	2	2	8
Otro tipo de vivienda particular	42	2	78	15	48	185
<b>Total</b>	<b>141.735</b>	<b>44.803</b>	<b>46.662</b>	<b>2.332</b>	<b>28.972</b>	<b>264.504</b>

**GRAN CONCEPCIÓN 1**

**CONCEPCIÓN**

2012

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	23.400	6.918	8.730	374	6.628	46.050
Departamento	4.939	3.710	8.551	292	758	18.250
Vivienda tradicional indígena	1	1	1	0	0	3
Pieza en casa antigua o conventillo	49	0	345	4	57	455
Mediagua o mejora	394	5	67	21	196	683
Rancho o choza	6	0	1	0	4	11
Vivienda precaria de materiales reutilizados	10	1	11	3	36	61
Móvil (carpa, casa rodante o similar)	1	0	0	0	0	1
Otro tipo de vivienda particular	20	1	52	3	24	100
<b>Total</b>	<b>28.820</b>	<b>10.636</b>	<b>17.758</b>	<b>697</b>	<b>7.703</b>	<b>65.614</b>

**GRAN CONCEPCIÓN 2**

**TALCAHUANO - HUALPÉN - CHIGUAYANTE**

2012

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	42.984	16.195	11.987	665	9.693	81.524
Departamento	2.920	1.277	2.403	151	451	7.202
Vivienda tradicional indígena	1	0	2	0	0	3
Pieza en casa antigua o conventillo	8	0	52	1	20	81
Mediagua o mejora	884	5	82	54	393	1.418
Rancho o choza	4	0	1	0	2	7
Vivienda precaria de materiales reutilizados	23	1	6	3	21	54
Móvil (carpa, casa rodante o similar)	2	0	0	2	1	5
Otro tipo de vivienda particular	12	1	19	5	12	49
<b>Total</b>	<b>46.838</b>	<b>17.479</b>	<b>14.552</b>	<b>881</b>	<b>10.593</b>	<b>90.343</b>

## GRAN CONCEPCIÓN 3

## PENCO - TOMÉ - CORONEL - LOTA

2012

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	41.813	6.595	7.089	369	7.729	63.595
Departamento	1.995	199	989	31	154	3.368
Vivienda tradicional indígena	2	0	0	0	0	2
Pieza en casa antigua o conventillo	36	0	54	0	24	114
Mediagua o mejora	2.317	5	85	51	384	2.842
Rancho o choza	22	0	1	2	11	36
Vivienda precaria de materiales reutilizados	51	0	6	1	19	77
Móvil (carpa, casa rodante o similar)	1	0	0	0	1	2
Otro tipo de vivienda particular	8	0	7	4	11	30
<b>Total</b>	<b>46.245</b>	<b>6.799</b>	<b>8.231</b>	<b>458</b>	<b>8.333</b>	<b>70.066</b>

## GRAN CONCEPCIÓN 4

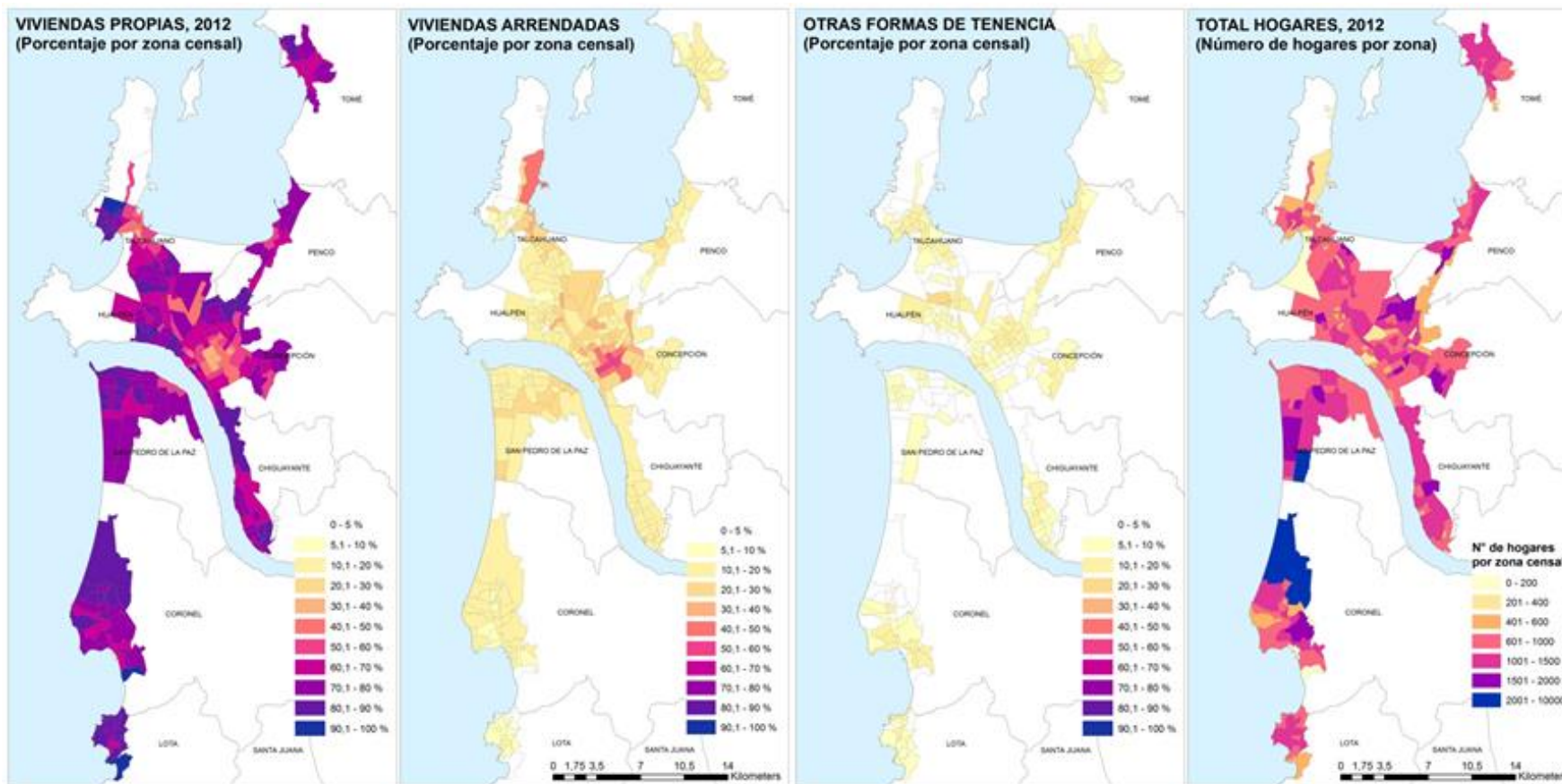
## SAN PEDRO DE LA PAZ

2012

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	14.902	8.430	4.207	207	1.597	29.343
Departamento	1.369	942	1.229	24	113	3.677
Pieza en casa antigua o conventillo	1	0	3	0	0	4
Mediagua o mejora	39	1	10	4	48	102
Rancho o choza	2	0	0	0	0	2
Vivienda precaria de materiales reutilizados	6	0	0	0	4	10
Otro tipo de vivienda particular	1	0	0	3	1	5
<b>Total</b>	<b>16.320</b>	<b>9.373</b>	<b>5.449</b>	<b>238</b>	<b>1.763</b>	<b>33.143</b>

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 2012. Gran Concepción (Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)

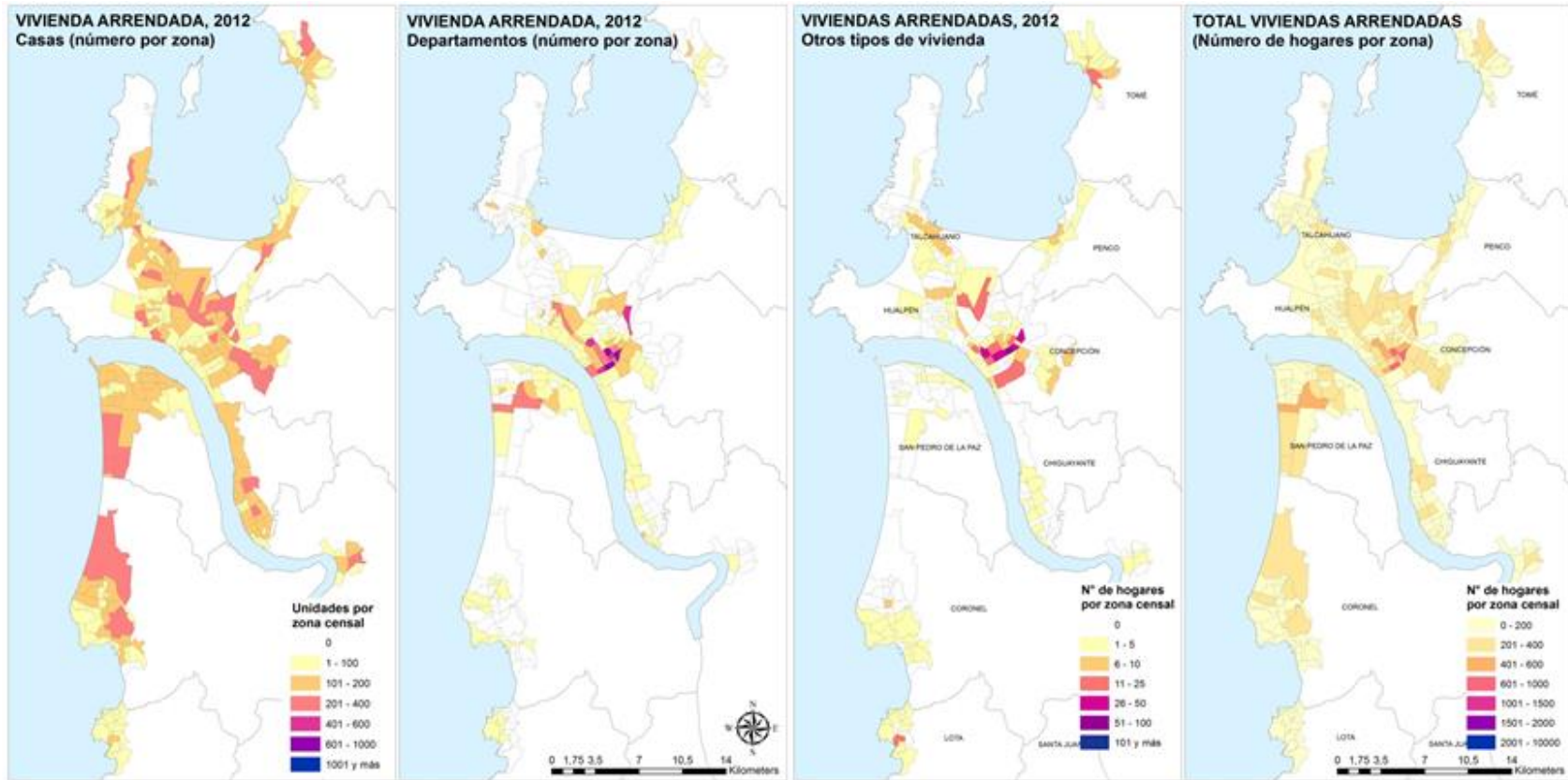


Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.



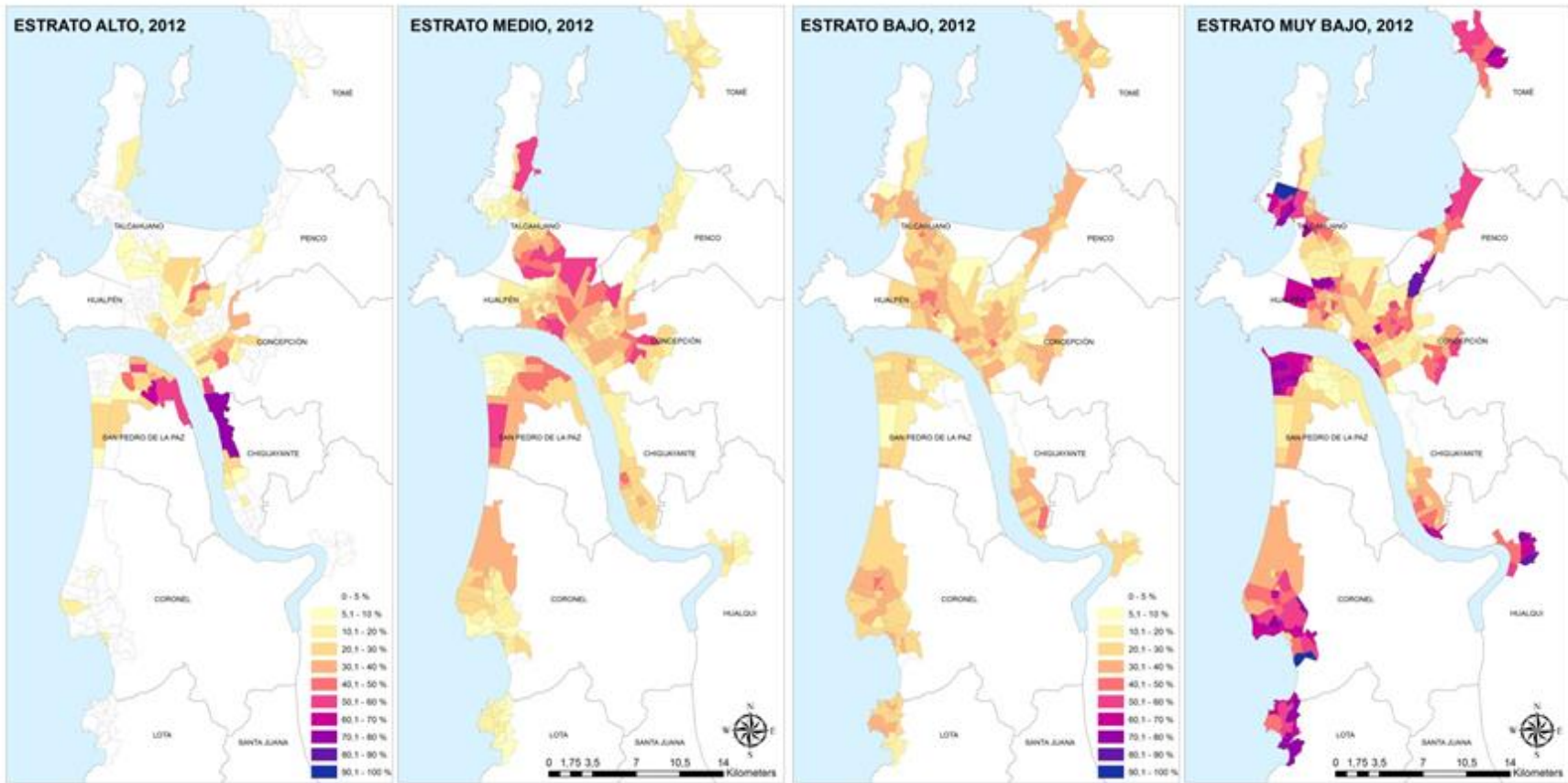
Gráfico 3-156.

Mapa 4. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012. Gran Concepción



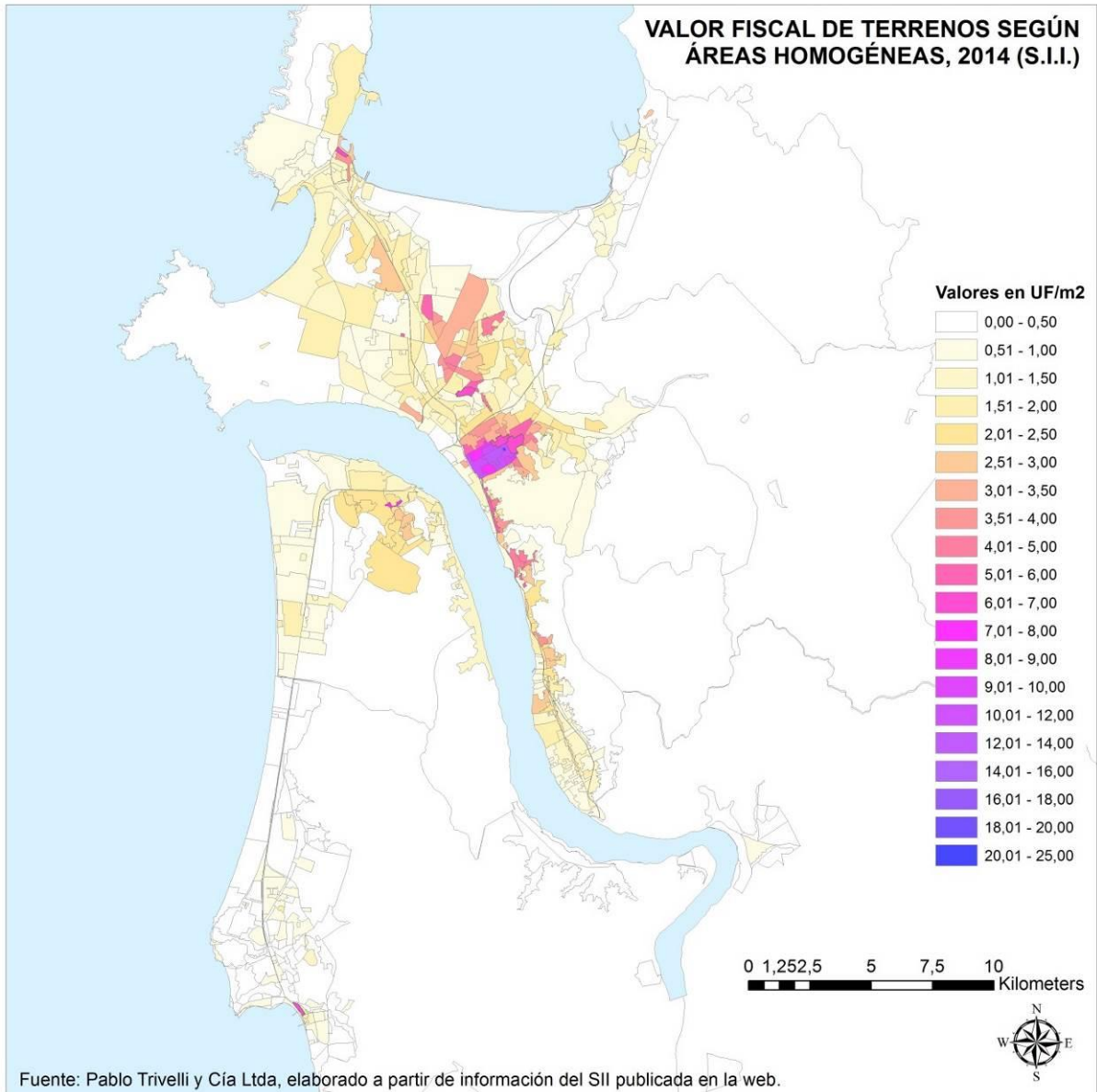
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Mapa 5. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Gran Concepción (Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



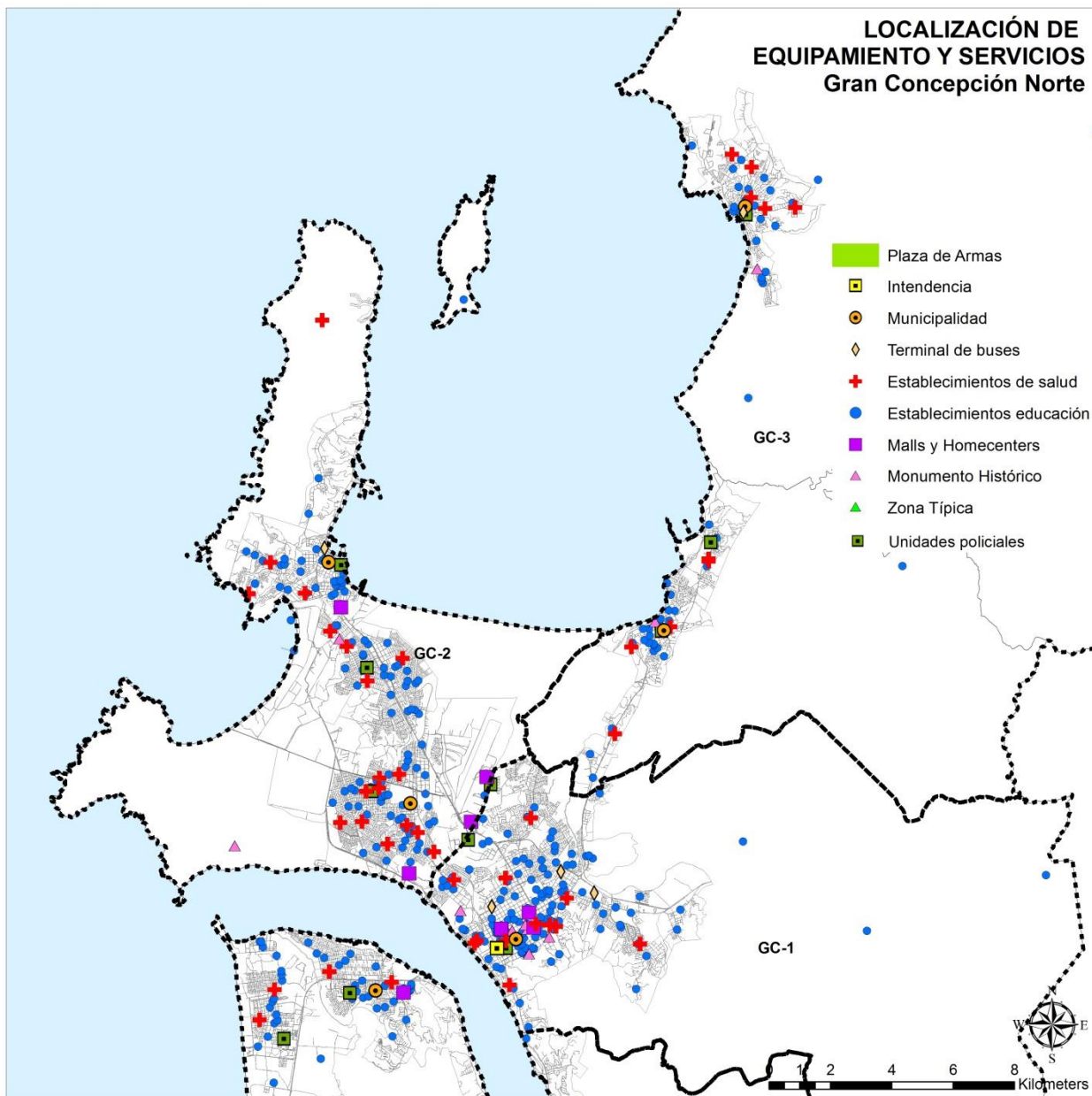
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Mapa 6. Estructura de valores del suelo urbano, Gran Concepción



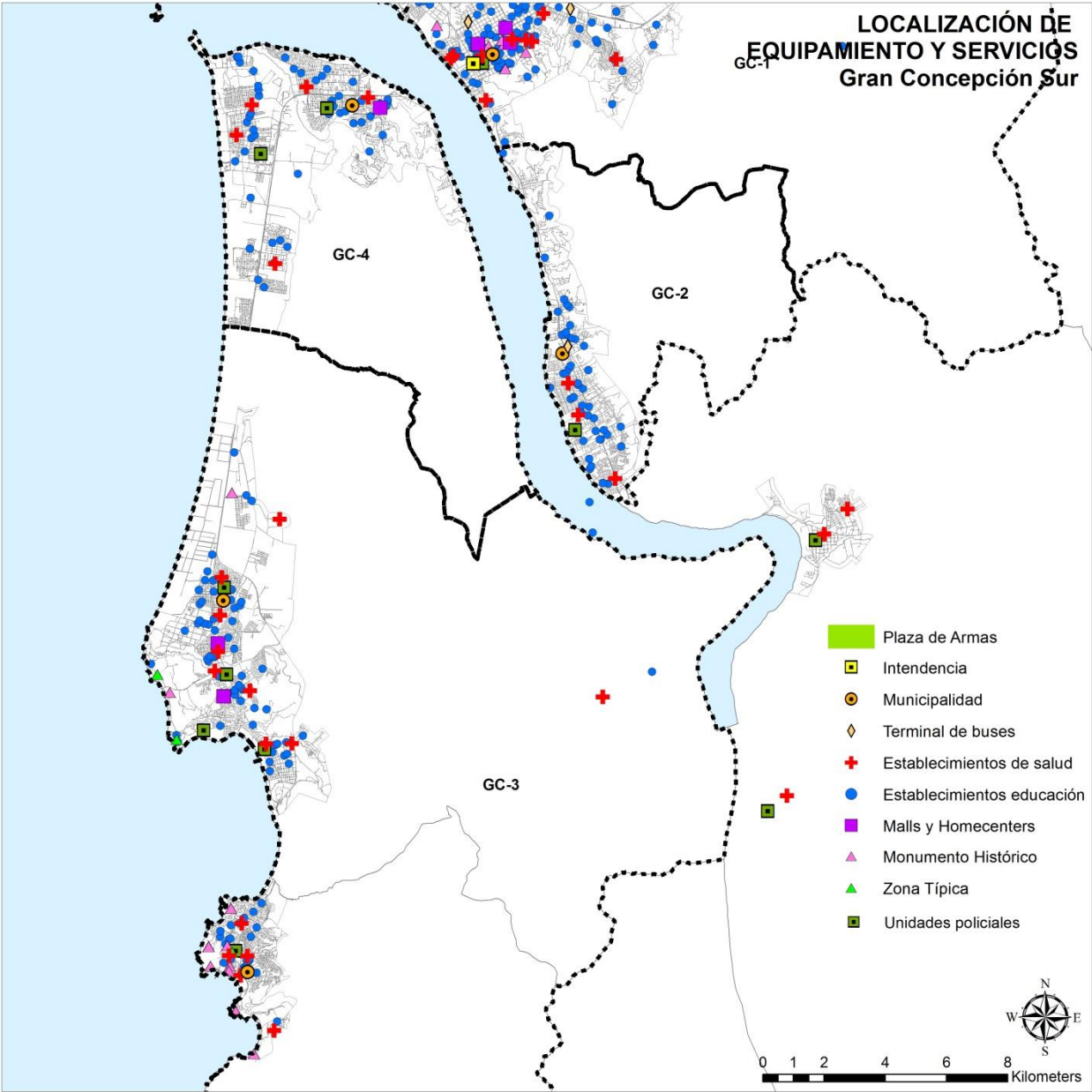
Se presenta a continuación dos planos con la localización de equipamiento y servicios en el Gran Concepción, que se utiliza para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas.

Mapa 7. Localización de principales equipamientos y servicios, Gran Concepción Norte



Fuente: Elaboración propia, 2016.

Mapa 8. Localización de principales equipamientos y servicios, Gran Concepción Norte



Fuente: Elaboración propia, 2016.