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

Informe final
Julio 2016

PABLO TRIVELLI Y CÍA. LTDA.

Equipo profesional: Yasuyo Nishimura, Christian Wegmann, Alexis Montecinos, Alberto Hardessen, Pablo Trivelli

INDICE DE CONTENIDOS

PRIMERA ETAPA 5
1.1. Introducción 6
1.2. Objetivos del estudio 6
1.3. Fundamentos conceptuales 7
1.4. Metodología de trabajo 9
1.5. Organización del equipo de trabajo 20
1.6. Plan de trabajo 21
1.7. Cronograma 27
1.8. Marco teórico 31
SEGUNDA ETAPA: 38
2.1. Cómputo del universo de las ofertas de viviendas en arriendo en las quince capitales regionales. 39
2.1.1. Recolección de información 39
2.1.2. Procesamiento de la información 42
2.1.3. Analisis de la información 51
2.2. Obtención de una muestra representativa para las quince capitales regionales. 87
TERCERA ETAPA 89
3.1. Caracterización del mercado de arriendo en las capitales regionales. 90
3.1.1. Antecedentes a escala nacional. 92
3.1.2. Arica 104
3.1.3. Iquique-Alto Hospicio. 121
3.1.4. Antofagasta 139
3.1.5. Copiapó-Tierra Amarilla 156
3.1.6. La Serena-Coquimbo 174
3.1.7. Gran Valparaíso 192
3.1.8. Rancagua-Machalí 215
3.1.9. Talca-Maule 233
3.1.10 Gran Concepción 251
3.1.11. Temuco-Padre Las Casas 272
3.1.12. Valdivia 290
3.1.13. Puerto Montt-Puerto Varas 307
3.1.14 Coyhaique 323

3.1.15 Punta Arenas 341
3.1.16. Gran Santiago 359
3.2. Catastro corredores 399
3.2.1. Corredores de propiedades según SII 399
3.2.2. Corredores de propiedades según Portalinmobiliario 405
3.2.3. Corredores de propiedades según publicaciones recopiladas por el proyecto 407
3.3. Modelo de negocio de los corredores 417
3.3.1. Focus group por capital regional 417
3.3.2. Conclusiones 443
3.4. Canales de difusión de arriendos residenciales 451
3.4.1. La formalidad de los contratos de arriendo 451
3.4.2. Los canales de difusión detectados según los Focus Group. 452
3.4.3. Los canales de difusión según la encuesta a corredores 454
3.5. Análisis comparativo entre regiones 461
CUARTA ETAPA 471
4.1. Modelo econométrico 472
4.1.1. Descripción de la base de datos 473
4.1.2. Descripción de la variable dependiente 474
4.1.3. Distribución de la variable dependiente para distintas desagregaciones. 475
4.1.4. Estimación de ecuaciones 481
4.1.5. Descripción de las variables utilizadas en los modelos 481
4.1.6. Modelo general 482
4.2. Análisis de los resultados 487
4.3. Regresión con variables macro 491
4.4. Estimación de ecuaciones regionales 493
4.5. Análisis del efecto del subsidio 506
4.6. Correlación vs Causalidad 507
4.7. Limitaciones del Modelo 507
4.8. Conclusiones 508
ANEXO 510

PRIMERA ETAPA

Ajuste metodológico para la elaboración del estudio

1.1. Introducción

El estudio se realiza con el objeto de determinar los precios actualizados de arriendos residenciales para las capitales regionales, e incluye 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 porque el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ofrece desde el año 2013 el subsidio de arriendo (normado por el Decreto Supremo N° 32, de 2015, (V. y U.), que aprueba el reglamento del programa de subsidio de arriendo de vivienda), el cual es un programa habitacional que permite cumplir 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.

1.2. Objetivos del estudio

Los objetivos del estudio, según se indica en las bases de licitación, son los siguientes:

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. Asimismo, se estima deseable 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 (Decreto Supremo N° 32, de 2015, (V. y U.), que aprueba el reglamento del programa de subsidio de arriendo de vivienda), esta base de datos puede construirse mediante levantamiento de datos o revisión de fuentes secundarias. Dicha base de datos debe incluir una componente geográfica, ya sea generada de manera propia o mediante la identificación de rol de la propiedad.

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 influencian 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.

1.3. Fundamentos conceptuales

Las políticas de vivienda en Chile y en el mundo se han focalizado principalmente en la generación de soluciones habitacionales y construcción de viviendas nuevas para hogares de menores ingresos en programas que buscan generar propietarios. Hay logros notables que se resumen en el hecho de que según el censo 2012 un 68% de todas las viviendas en el país son ocupadas por sus propietarios, aunque existen importantes diferencias entre regiones[1]. 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.

Estudiando las cifras del censo 2012 desde un ángulo complementario, se puede establecer que un 32% de las viviendas son ocupadas por hogares que no son propietarios. De estos, un 21,3% lo hacen en condición de arrendatarios (Esta cifra es muy similar al promedio de Latinoamérica y El Caribe que alcanza un 20,91%.[2]) y un 10,7% en otra condición de tenencia (Cedida por trabajo; por un pariente o amigo; ocupada de hecho; propiedad en sucesión o litigio).

Desde hace algunos años el Banco Interamericano de Desarrollo ha venido propiciando la necesidad de fomentar el arriendo de viviendas en América latina y en Chile, cuestión que plasma en un documento reciente donde se realzan las bondades de este mercado y se propicia la implementación de lineamientos de política de vivienda más equilibrados en términos de las alternativas que ofrece en relación a la propiedad. También lo hizo el informe OCDE 2012 sobre Chile, donde propone fomentar el mercado de los arriendos para favorecer la movilidad laboral. Se recogen así algunas de las ideas centrales del documento elaborado por UN HABITAT "Rental Housing; An essential option for the urban por in developing countries" publicado en el año 2003, que constituye un referente ineludible 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 decíl de ingreso en Chile y en la mayoría de los países latinoamericanos para los cuales hay información.

A diferencia de Chile, ha habido en algunas otras naciones una experiencia histórica de apoyar las alternativas de arriendo de viviendas para hogares de distintos niveles socio económicos y de etapas en el ciclo de vida, tanto desde el lado de la oferta como de la demanda, incluyendo regulaciones de distinta naturaleza en variados temas de este mercado.

Lo que sí es importante destacar, porque hace una diferencia con otros países latinoamericanos, es que en Chile la proporción de arrendatarios crece en relación inversa con el nivel de ingreso de los hogares.

El mercado de arriendo de viviendas constituye un mercado de dimensiones considerables, que no ha estado en la política pública de vivienda en Chile y más específicamente, en las políticas públicas de vivienda de las últimas décadas dirigidas a los hogares de menores ingresos, hasta la promulgación del Decreto Supremo N° 32, de 2015, (V. y U.), que aprueba el reglamento del programa de subsidio de arriendo de vivienda.

[1] La Región del Maule alcanza un 74,6% mientras que en Tarapacá es de 57,2%.

[2] Andrés G. Blanco, Vicente Fretes Cibils y Andrés F. Muñoz "Se busca vivienda en alquiler; Opciones de política en América Latina y el Caribe" BID 2014, página 14.

El subsidio al arriendo de vivienda está dirigido a hogares jóvenes, de menores ingresos.[3] El subsidio corresponde a un aporte mensual de un máximo de 3 U.F., por un tiempo de 60 meses, para ser utilizado en el pago de arriendo. De esta manera, la familia beneficiada debe pagar solamente una parte del valor de su arriendo cada mes. Este beneficio 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 socio económica espacial y también a 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.[4]

Este subsidio se puede aplicar en arriendos de hasta $200.000 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.

En la medida que la demanda de viviendas en arriendo no se concentra en ningún decíl de ingreso en particular, es posible constatar que la oferta de viviendas en arriendo está disponible para todos los segmentos de ingreso y localización.

El texto del BID detalla lo siguiente respecto de la oferta de viviendas en arriendo en América Latina y en Chile[5]: "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)[6].

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.

[3] Ver una descripción completa y detallada del subsidio en el sitio web http://www.minvu.cl/opensite_20140910120437.aspx

[4] El aspecto menos logrado en las políticas de vivienda en Chile es el de la integración socio económica espacial, ya que en las grandes ciudades se ha generado altas concentraciones de viviendas sociales que generan un contexto muy desfavorable para el desarrollo personal y comunitario, pero además, el éxito del desarrollo económico se ha traducido en una tendencia de incremento en el precio de los terrenos que hace cada vez más difícil el desarrollo de viviendas sociales en las áreas metropolitanas y en las ciudades de tamaño medio en Chile, expulsando las nuevas viviendas sociales hacia periferias cada vez más alejadas de las oportunidades que ofrecen las ciudades, vulnerando así un principio básico de la convivencia democrática como es el principio de igualdad de oportunidades, que en este contexto se debiera entender como el principio de igualdad de oportunidades urbanas, entendido en otras latitudes como el derecho a la ciudad.

[5] Andrés G. Blanco, op.cit. BID 2014, página 30.

[6] El texto elaborado por Sabatini, Brain y Mora, 2012 para el BID no está aún disponible y será publicado en fecha próxima en un libro que reúne estudios de casos para Chile y otros países.

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)."

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha llamado a licitación pública el estudio "Estimación y análisis de precios de arriendo residencial para las capitales regionales" a fin de contar con información actualizada del mercado de arriendo, que permita mejorar el funcionamiento de dicho subsidio. Ese es el desafío que con esta propuesta de trabajo se espera responder.

1.4. Metodología de trabajo

Como se ha indicado en la descripción del servicio ofertado, el estudio se desarrollará en cinco (5) etapas de acuerdo a lo requerido en las bases de licitación, en los plazos allí estipulados. Se acordará a lo menos una reunión de coordinación y evaluación de avance por etapa con la contraparte técnica del MINVU. Cada etapa culminará con la aprobación del respectivo informe de avance, una vez incorporadas y subsanadas las observaciones planteadas por la contraparte técnica.

A continuación se presenta la metodología de trabajo propuesta para cada etapa.

1. <u>PRIMERA ETAPA</u>: Ajuste metodológico para la elaboración del estudio

En esta etapa se harán los ajustes metodológicos en acuerdo con el mandante. Se definirán las fechas de reuniones de coordinación y de revisión de avance, y se ajustará el cronograma de ejecución del estudio. Se acordará el marco conceptual y enfoque general del estudio. Así mismo, se definirá los contenidos y los productos esperados para cada etapa. Finalmente, se coordinará la solicitud de información que pudiese oficiar la institución mandante (MINVU) a sus propias fuentes como a otros servicios, tales como el Servicio de Impuestos Internos, Ministerio de Desarrollo Social.

También se desarrollará un marco conceptual en las áreas de microeconomía y/u organización industrial que soporte el estudio de precios.

Microeconómicamente el mercado de viviendas debe analizarse distinguiendo los siguientes mercados inter-relacionados:

- el mercado de uso de la vivienda que se manifiesta en el mercado de arriendos[7];
- el mercado de unidades del stock o parque de viviendas que se manifiesta en el mercado de viviendas usadas;
- el mercado de viviendas nuevas.

[7] Se pretende identificar el nombre del propietario (para luego agruparlos) para todas las publicaciones con dirección en donde se logre identificar el rol de avalúo. Para tal efecto se utilizara la base de transacciones del C.B.R. disponible.

La vivienda es un bien durable, un bien que se usa, generando un "flujo" de prestaciones valoradas: el valor de uso. El uso en propiedad tiene un "precio sombra", cuya referencia a costo alternativo son los precios que se manifiestan en el mercado de arriendo.

En el mercado de arriendo, por su parte, se observa sólo en la vacancia, es decir en las unidades que están en oferta (vacantes).

La incorporación de viviendas nuevas, que en una proporción se destinan al arriendo porque son adquiridas por inversionistas, satisface la necesidad del crecimiento del número de hogares (formación de nuevos hogares y emancipación de núcleos allegados) y reemplaza el retiro de viviendas del stock.

La tasa de crecimiento del número de hogares es en la actualidad mayor que el crecimiento demográfico, debido a que los hogares están en promedio compuesto por menos miembros, debido al aumento de hogares unipersonales y monoparentales.

La tasa de retiro es significativa y está compuesta por siniestralidad (terremoto, maremoto, incendio, inundaciones) y por obsolescencia. La manifestación más evidente de obsolescencia de una vivienda es su transformación en local comercial o la recuperación del suelo, generalmente inducido por una valoración de la localización o por cambio de normas que permiten un uso distinto o más denso del terreno.

2. SEGUNDA ETAPA: Recolección y procesamiento de datos sobre arriendos residenciales

Para cumplir con el objetivo de realizar un levantamiento de datos para obtener una serie que contenga precios de arriendos residenciales, representativos a nivel de capital regional y con énfasis en viviendas susceptibles de ser arrendadas bajo subsidio del Decreto Supremo N° 32, de 2015, (V. y U.), que aprueba el reglamento del programa de subsidio de arriendo de vivienda, se trabajará en un procedimiento en dos fases.

En primer término se hará un levantamiento del universo de los avisos de arriendo de viviendas no amobladas en las quince ciudades capitales regionales y/o agrupaciónes de comunas.

En segundo lugar se seleccionará una muestra representativa para las quince ciudades capitales y/o agrupaciónes de comunas. En este caso la información de cada oferta de arriendo incorporará un conjunto de variables que se utilizarán para hacer las regresiones contempladas en la cuarta etapa del estudio.

2.1. Cómputo del universo de las ofertas de viviendas en arriendo en las quince capitales regionales.

Para la primera fase, que consiste en la construcción de la base de datos de publicaciones de arriendo que se acerque al universo de las viviendas ofrecidas, se realizará un relevamiento de todos los avisos de oferta de viviendas publicados en los siguientes portales web:

- www.portalinmobiliario.com
- www.clasificados.cl (El Mercurio)
- www.trovit.cl
- www.yapo.cl
- www.vivastreet.cl

Estos son los portales más importantes de la web. La lógica de funcionamiento indica que los avisos de oferta tienden a concentrarse en aquellos sitios web donde ya existe una masa crítica, que es lo que los hace más atractivo y estimula a los oferentes a publicar allí donde ya hay muchas ofertas. Esto va en desmedro de los sitios web incipientes y que tienen menor peso en el mercado.

La información publicada en estos portales en los últimos tres meses se presenta a continuación:

Tabla 1-1. Cantidad de publicaciones disponibles en los portales web seleccionados al 1 enero 2016.[8]

Regiones	El Mercurio	Trovit	Viva Street	Yapo	Total
Antofagasta	*442*	*6.395*	*11*	*2.032*	8.880
Araucanía	*130*	*159*	*9*	*909*	1.207
Arica y Parinacota	*38*	*1.173*	*4*	*509*	1.724
Atacama	*88*	*1.128*	*12*	*336*	1.564
Aysén	*1*	*9*	*0*	*72*	82
Biobío	*1.296*	*4.625*	*9*	*1.477*	7.407
Coquimbo	*468*	*5.812*	*12*	*1.929*	8.221
Los Lagos	*107*	*118*	*3*	*785*	1.013
Los Ríos	*29*	*1.367*	*3*	*541*	1.940
Magallanes y Antártica	*1*	*735*	*0*	*323*	1.059
Maule	*132*	*1.456*	*3*	*495*	2.086
Metropolitana	*17.406*	*13.661*	*68*	*4.960*	36.095
O'Higgins	*233*	*290*	*1*	*514*	1.038
Tarapacá	*137*	*3.151*	*3*	*1.064*	4.355
Valparaíso	*2.759*	*7.900*	*8*	*2.279*	12.946
Total regiones	**23.267**	**47.979**	**146**	**18.225**	**89.617**

Fuente: Elaboración propia.

Dicho levantamiento contempla inicialmente la información general[9] de las ofertas de casas y departamentos en arriendo publicadas en los últimos 3 meses (Septiembre a Noviembre, ambos inclusive), lo que permitirá establecer de forma aproximada el flujo de ofertas según fuente de información para cada una de las quince capitales regionales. Como se puede apreciar, existe una clara especialización territorial de los distintos sitios web, dando cuanta del carácter local de esta actividad económica.

En el entendido de que existen ciudades en donde el volumen total de publicaciones que concentran los 4 principales portales de oferta web de propiedades (nombrados anteriormente) se contempla realizar búsquedas alternativas en otros portales y/o medios de publicación con el objetivo de asegurar el alcanzar la muestra mínima calculada.

[8] A la fecha aún no se cuenta con información del total de avisos disponibles en portalinmobiliario.

[9] La información general levantada solo incluye: comuna, tipo de inmueble (casa/departamento), valor y antigüedad de la publicación

- www.olx.cl
- www.acop.cl/
- www.coproch.cl
- portales de corredores de propiedades locales.

Los antecedentes que se recopilen en esta primera fase permitirán conocer la estructura de precios de arriendo según comunas y su distribución por tramos de precio. Esto significa que se podrá conocer la cantidad[10] de avisos de oferta de viviendas en arriendo que tengan valores iguales o inferiores a los límites que establece el subsidio de arriendo para cada ciudad capital regional y , por lo tanto, también la proporción de los avisos de viviendas cuyo valor les permitiría calificar para el subsidio.

2.2. Obtención de una muestra representativa para las quince capitales regionales.

En una segunda fase y para efectos de la elaboración del modelo econométrico que contempla la propuesta (cuarta etapa), se seleccionará una muestra estadística que sea representativa para cada una de las ciudades (comunas) y/o agrupaciónes de comunas. Para cada una de las ofertas seleccionadas se realizará un levantamiento detallado de antecedentes que permitan hacer dicho análisis econométrico.

La muestra se obtendrá a partir del universo de las ofertas acumuladas en la primera fase, pero solamente para aquellas que tengan dirección exacta, pues constituye un antecedente imprescindible para poder georeferenciar las ofertas. También es imprescindible para poder obtener el rol de cada una de las propiedades de la muestra y así poder hacer un puente con la Base Catastral del Servicio de Impuestos Internos y obtener información de esa fuente para algunas variables que son fundamentales para el análisis de regresión.

La determinación del tamaño de la muestra se hará en relación a la cantidad de viviendas en arriendo[11] en cada una de las ciudades (comunas) y/o agrupaciónes de comunas según el Censo 2012, antecedente que se presenta en el cuadro estadístico a continuación.

El cálculo del tamaño de la muestra se hará aplicando la fórmula:

$$n = \frac{N\sigma^2 Z^2}{(N-1)e^2 + \sigma^2 Z^2}$$

Con un error muestral de hasta 5% y un nivel de confianza de un 95%.

La determinación del tamaño muestral se presenta en el cuadro a continuación.

[10] Dada la limitada cantidad de información disponible el universo de avisos publicados, no se estima viable identificar publicaciones duplicadas.

[11] Dado los problemas detectados en el censo de vivienda 2012 respecto de la cantidad de viviendas con moradores ausentes, se propone que sean incluidos parcialmente (o totalmente) dentro de universo de viviendas arrendadas.

Tabla 1-2. Tamaño de la muestra según agrupación comunal (regiones)

region	grupo	cuenta comuna	viviendas arrendada	tamaño muestra comunas
1	iquique-alto hospicio	2	23.505	378
2	antofagasta	1	20.504	378
3	copiapo-tierra amarilla	2	8.208	368
4	coquimbo-La serena	2	20.223	378
5	quilpue-villa alemana	2	15.730	376
5	valparaiso	1	23.508	378
5	viña-concon	2	28.843	380
6	rancagua-machali	2	16.154	376
7	talca-maule	2	10.911	372
8	concepcion	1	17.758	377
8	talcahuano-hualpen-chiguayante	3	14.552	375
8	penco-tome-coronel-lota	4	8.231	368
8	san pedro	1	5.449	359
9	temuco-plascasas	2	19.450	377
10	puerto montt-ptovaras	2	13.444	377
11	coyhaique	1	3.555	347
12	punta arenas	1	6.879	364
14	valdivia	1	10.250	371
15	arica	1	11.398	372
	Total general	**33**	**278.552**	**7.071**

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 1-3. Tamaño de la muestra según agrupación comunal (Gran Santiago)

Región	Grupo	Comunas	Viviendas arrendadas	Tamaño muestra comunas
13	Centro Norte; Recoleta, Independencia, Conchalí, Huechuraba	4	27.719	379
13	Centro Poniente; Renca, Cerro Navia, Quinta Normal, Lo prado, Estación Central	5	34.232	380
13	Centro Sur; PAC, San Miguel, San Joaquín, Cerrillos, Lo Espejo, La Cisterna, San Ramón, La Granja, El Bosque	9	48.431	382
13	Nororiente; Vitacura, Lo Barnechea, Las Condes, Providencia, Ñuñoa, La Reina	6	87.790	383
13	Suroriente; Macul, Peñalolén, La Florida	3	38.348	381
13	Santiago; Santiago	1	69.790	383
13	Periferia Sur; Puente Alto, La Pintana, San Bernardo, Buin	4	42.851	381
13	Periferia Norte; Colina, Lampa, Quilicura, Pudahuel, Maipú, Padre Hurtado	6	50.357	382
13	**Total general**	**38**	**399.518**	3051

Fuente: Elaboración propia.

La decisión de agrupar comunas en la mayor parte de las capitales regionales se basa en dos razones. Primero, que difícilmente podrían ser mercados independientes sino que se trata más bien de mercados segmentados por limites político administrativos que no tienen relación con la conducta de los mercados en el territorio. Segundo, en muchos de los casos hay comunas que tienen muy pocas observaciones de ofertas de viviendas y, por lo tanto, no se podría contar con una cantidad suficiente de observaciones para alcanzar el requisito de una muestra representativa. En el caso del Gran Santiago se establecieron ocho agrupaciones comunales y en el caso de Concepción se identificaron cuatro agrupaciones y en el de Valparaíso tres agrupaciones. Los criterios utilizados para estos efectos fueron los de distancia al centro principal de la ciudad y estratificación socio económica, para lo cual se tuvo en consideración antecedentes de otros estudios actualizados sobre la materia.

2.3. Detalle y origen de la información de las ofertas.

En el capítulo sobre regresiones se detalla todas las variables independientes que se incluirá en el análisis. Sin embargo, resulta conveniente informar que en el levantamiento de información a partir de las publicaciones de ofertas de viviendas en arriendo se obtendrán los siguientes antecedentes:

- Nombre del portal de origen
- Fecha de publicación
- Región
- comuna
- Dirección de la propiedad
- Tipo de vivienda (casa o departamento)
- Superficie construida
- Superficie del terreno
- Cantidad de dormitorios
- Cantidad de baños

Adicionalmente a la información que se descargará desde los portales, se incluirá información proveniente la Base Catastral del SII. Para dicho cruce se identificará previamente el rol de cada propiedad, lo que se obtendrá de las publicaciones que contengan la dirección municipal.[12]

El cruce de las publicaciones con la base catastral permitirá complementar la información de la propiedad con los siguientes campos:

- Antigüedad del inmueble (SII)
- Materialidad predominante(SII)
- Calidad de la edificación(SII)
- Superficie construida (SII)
- Superficie de terreno (SII)
- Avalúo fiscal (SII)

[12].En la medida de que no sea posible obtener la dirección municipal, no podrá identificarse el rol de la propiedad y por ende no se podrá complementar la información de la publicación

2.4. Análisis de la información

Esta etapa también contempla un análisis descriptivo de precios y otras características del mercado de arriendo entre capitales regionales según la base de datos levantada, la que incluirá cartografías temáticas según variables relevantes, con énfasis en las viviendas que podrían calificar para el subsidio de localización.

3. TERCERA ETAPA: Caracterización del funcionamiento del mercado de arriendos residencial

La tercera etapa del estudio se refiere específicamente a la caracterización del funcionamiento del mercado de arriendos residencial

3.1. Análisis de la oferta de arriendos residencial

El análisis de la oferta de arriendos residencial se hará a partir de la base de datos elaborada en la etapa anterior para todas las capitales regionales y zonas de estas ciudades que puedan ser caracterizadas como mercados independientes (se prevé que ello ocurra en Santiago, Valparaíso y Concepción). Visto que se trata principalmente de describir cada mercado se estima que la cartografía geo referenciada es un método adecuado para el análisis de la oferta de arriendo en cada una de las ciudades (disponibilidad de arriendos, sectorización por precios y otras características que resulten significativas). La cartografía geo referencia los datos de arriendo y las variables que se incluirán en el análisis estadístico y econométrico de la etapa siguiente.[13]

3.2. Catastro de corredoras

La referencia a "catastro" debería apuntar al universo de agentes dedicados al corretaje de propiedades. El corretaje de propiedades se realiza en Chile formalmente como actividad afecta a IVA y significativa fiscalización del SII, lo que incluye el formulario de declaración anual N°1835 en el que cada corredor de propiedades que administre arriendos (se debe distinguir arriendos de arriendos amoblados para efecto del IVA a que están afectos los arriendos amoblados) informa al SII. Sin embargo, existe muchos corredores que actúan como profesionales liberales que emiten boletas de honorarios (no están afectos a IVA), generando actividad no fiscalizada y menos formal.

Para la elaboración de este catastro se recurrirá a la información disponible en el SII, que en este caso serán las estadísticas de Empresas por Rubro, Sub-rubro, Actividad Económica y Región (código 722000: "CORREDORES DE PROPIEDADES").

Las estadísticas detallan por Región, a nivel de Sub-rubro, la siguiente información:

- número de empresas,
- ventas en UF,
- número de trabajadores dependientes informados,
- renta anual neta de trabajadores dependientes informados en UF.

[13] La georeferencia individual de las publicaciones de arriendo solo se refiere a la muestra a utilizar para la operación del modelo econométrico.

Esta estadística es anual desde 2005 y actualizada hasta 2013. Además se consultará el Listado de contribuyentes Año Tributario 2014, que detalla todos los contribuyentes activos por región y comuna, con identificador de su código de actividad, número de trabajadores y dirección de casa matriz.

Bajo el código 702000 hay 1.054 RUT en Chile, de los cuales 706 tienen dirección matriz en RM.

La base de datos obtenida del SII se completa con un listado que se adquiere de www.portalinmobiliario.com, de todas las empresas de corretaje que tuvieron avisos durante los últimos 12 meses en las capitales regionales y zonas de estas ciudades que puedan ser caracterizadas como mercados independientes.

Según información proporcionada por www.portalinmobiliario.com en la cotización de los datos solicitados, permite consignar que durante el año 2014 un total de 2.446 corredores publicaron al menos un aviso de venta o arriendo de viviendas. Se distingue a un corredor de un vendedor particular, porque paga una tarifa conforme a un "plan de publicación de corredor". El dato incluye:

- Nombre empresa
- Dirección
- Comuna
- Región
- Teléfono
- Mail de contacto
- Página web
- Porcentaje histórico de propiedades en arriendo en relación al total de propiedades publicadas
- % oferta de menos de 10 UF

www.portalinmobiliario.com ofreció, además, un levantamiento de corredoras de propiedades que no están publicando con ellos (con los mismos parámetros de la base de Portal a excepción de los últimos dos puntos). La base de datos incluye 300 corredores en regiones y 340 en la RM y está actualizada a Diciembre de 2014. Con esta información se obtiene, en opinión de www.portalinmobiliario.com, el universo de los corredores de propiedades.

3.3. Modelos de negocios de los corredores

Con el fin de caracterizar los modelos de negocio de los corredores se propone una reunión indagatoria con los corredores que estén actualmente publicando viviendas en arriendo en www.portalinmobiliario.com con canon menor a UF 10, para obtener una descripción de expectativas, rendimientos esperados, estrategias de captación de negocios, estrategias de difusión, grado de competencia y participación en el mercado.

Se aplicará la técnica del Focus Group (técnica de investigación cualitativa que consiste en una dinámica grupal de seis a ocho personas convocadas por su experiencia en los temas en que se indagará con pauta semiestructurada, que permite que pares discutan los aspectos en que interesa focalizarlos). Se aprovechará esta instancia de discusión entre pares del corretaje de propiedades, para analizar la presencia de competencia generalizada o en cambio, algún efecto de cartel en la relación gremial entre las empresas u otras restricciones a la competencia.

En cada capital regional y en Santiago, Valparaíso y Concepción agregando las zonas diferenciadas que se establezcan, se convocará a un FOCUS GROUP a los diez principales

corredores, según la participación que tengan en las propiedades en arriendo que se ofrecen en la respectiva ciudad, con cánones menores a UF 10 (% oferta de menos de 10 UF de la información proporcionada para cada ciudad por www.portalinmobiliario.com). En el evento que se trate de menos de seis corredores con oferta de propiedades en arriendo con canon menor a UF 10, la reunión indagatoria podrá reemplazarse por entrevistas.

3.4. Catastro de canales de difusión de arriendos residenciales

Con el fin de establecer los canales de difusión que utilizan los corredores de propiedades en cada capital regional y en Santiago, Valparaíso y Concepción agregando las zonas diferenciadas que se establezcan, y medir la importancia relativa de cada canal se hará una encuesta virtual a cada uno de los corredores de propiedades registrados en www.portalinmobiliario.com

Mediante una encuesta al censo de los corredores registrados en cada capital regional y en Santiago, Valparaíso y Concepción agregando las zonas diferenciadas que se establezcan, se convendrá con el MINVU la pauta de indagación estructurada y breve que sea auto-administrada por cada destinatario le signifique a lo más 3 minutos y que será procesada automáticamente a medida que se reciban respuestas; el mail se re enviará a las ciudades donde se obtenga menos del 15% de respuestas, salvo que se tengan más de 100 respuestas.

El análisis de datos hará énfasis en establecer la diferencia de los canales utilizados cuando se trata de cánones de arriendos inferiores a UF 10, ciudad por ciudad.

3.5. Análisis comparativo entre regiones

Toda la información se revelará por ciudad capital regional y en Santiago, Valparaíso y Concepción agregando las zonas diferenciadas que se establezcan, de manera que la comparación se hará contrastando los mapas geo referenciados a que se refiere el punto 2.2.

4. CUARTA ETAPA: Modelo econométrico

El análisis econométrico permite establecer cuáles son los atributos determinantes del precio de arriendo de las viviendas y estimar cuál es la sensibilidad que posee el precio de arriendo de una vivienda respecto a un determinado atributo; además permite hacer estimaciones en escenarios de cambios en los valores de las variables independientes. En este sentido, la ecuación de regresión permitirá predecir cuál sería el nivel de precio de los arriendos de viviendas en una determinada ciudad ante cambios en los valores que puedan adoptar las variables independientes.

El análisis que sería llevado a cabo en el estudio, sería un *cross section* de 15 ciudades, para distintos datos de arriendos en el tiempo. En este sentido, si bien la base no es un panel, permite siendo un análisis de corte transversal, controlar por las diferencias que pueden existir por vivir en distintas ciudades del país.

Lo anterior implica que es posible controlar, además de los atributos, por una serie importante de variables que mejoran la especificación y permiten una mejor identificación del modelo. En este sentido es importante destacar la heterogeneidad que existe por ciudades y que gracias al corte transversal es posible de caracterizar. Lo anterior es altamente relevante, especialmente si lo que se desea es llevar a cabo pronósticos con el modelo. Esto se debe a que si pretendemos realizar proyecciones de precios de arriendo, es importante poseer todas las

variables que podrían ser relevantes y la comparación de ciudades o zonas dentro de estas es potencialmente una variable muy importante.

El modelo a estimar, sigue la corriente de precios hedónicos (Rosen 1974,, Brown y Rosen 1984, Figueroa y Lever 1990, 1991, 1992a, 1992b, 1992c, 1992d, 1993a, 1993b, entre otros), donde lo que se estima es el precio de arriendo contra una serie de variables que son considerados atributos de la propiedad. De esta forma cada parámetro estimado en la regresión muestra la valoración de demanda por ese atributo.

La forma funcional típica es una regresión lineal estimada a través del método de mínimos cuadrados ordinarios, sin embargo esto no siempre captura todos los efectos que potencialmente estamos buscando, además de los típicos problemas de endogeneidad que pueden acontecer en esta estimación. De esta forma, en algunos casos, es importante adicionar otros tipos de estimaciones que podrían ser necesarias al realizar este estudio, tales como estimaciones no lineales o no paramétricas, las cuales en algunos casos podrían presentar un mejor ajuste, aunque igualmente es necesario lidiar con problemas de endogeneidad.

En base a todo esto, será posible, teniendo los datos relevantes, estimar cuál es la relación de las diversas variables independientes en la variable dependiente, las cuales se explican con mayor detalle en la siguiente subsección.

Hemos utilizado un error del 5% y 95% de confianza para calcular el tamaño de la muestra. Este es el procedimiento estándar que cumple con todos los altos estándares estadísticos de nuestros tiempos. De este modo, el modelo está provisto de la confianza y el poder necesarios para llevar a cabo estimaciones que poseen resultados fiables.

4.1. Variable dependiente: precio de arriendo de las viviendas.

Para conocer el precio de arriendo de las viviendas en las ciudades capitales regionales de Chile se hará un levantamiento de los valores de una muestra según la aplicación de la formula indicada más arriba para determinar el tamaño muestral, con un límite de error muestral del 5% y un intervalo de confianza del 95%.

Para estos efectos, la recopilación de información partirá desde la fecha del contrato (tal como se establece en las aclaraciones) y se buscará hacia atrás en el tiempo, seleccionando sólo aquellas que especifiquen una dirección exacta en la oferta, a fin de poder encontrar el rol de la propiedad y vincular la búsqueda de antecedentes con la Base Catastral del Servicio de Impuestos Internos para cada propiedad en arriendo.

4.2. Variables independientes referidas a cada propiedad en arriendo:

- Monto del subsidio de arriendo según programa actual del MINVU
- Dirección municipal, georreferenciada de las viviendas (coordenadas x,y)
- Población o nombre del conjunto residencial en que se ubica la vivienda
- Características del entorno (estratificación socio económica, índice)
- Tipo de inmueble (casa o departamento)
- Tamaño del terreno (m²)
- Tamaño de la vivienda (m²)
- Programa del inmueble (cantidad de dormitorios y baños)
- Material predominante de la construcción

- Calidad de la edificación
- Año de edificación
- Fecha de publicación del inmueble
- Avalúo fiscal de la propiedad
- Distancia a la Municipalidad
- Distancia a servicios; escuela, policlínico, Carabineros, terminal de buses

Estos antecedentes se obtendrán de diferentes fuentes de información:

a) Base Catastral de Bienes Raíces del SII actualizada al primer semestre 2014
b) Planos de estratificación socio económica espacial en base a datos censales 2012
c) Georreferenciación de las propiedades transadas y de los lugares relevantes (se hará según el centroide de la manzana en que se ubica la vivienda y la ubicación de equipamientos relevantes).
d) la ubicación respecto de la vialidad se hará en base a Google Earth

4.3. Variables independientes referidas a cada ciudad o región:

También se incorporará en las regresiones un conjunto de variables independientes de naturaleza macro referidas a valores computados a escala regional.

- Dinámica de edificación de viviendas
- Subsidios de vivienda otorgados
- Subsidios de vivienda otorgados no aplicados
- Subsidios de arriendo de vivienda otorgados
- Subsidios de arriendo de vivienda otorgados no aplicados
- Déficit de viviendas
- % allegamiento
- % hogares propietarios (2012)
- % hogares arrendatarios(2012)
- % viviendas otra modalidad de tenencia (2012)
- PIB regional per cápita
- Tasa crecimiento PIB regional per cápita
- Salario medio
- Tasa crecimiento salario medio
- Tasa crecimiento población
- Tasa crecimiento hogares
- Tasa de desocupación
- Tasa crecimiento población activa

Fuentes de información:

a) Observatorio Habitacional, MINVU;
b) CASEN 2013 para los datos de población, vivienda e ingreso
c) Levantamiento censal 2012 (versión preliminar), INE
d) Planos de valores fiscales de suelo 2013-2014, SII
e) Estadísticas de salario medio CASEN 2013.

5. <u>ETAPA FINAL</u>: Informe final

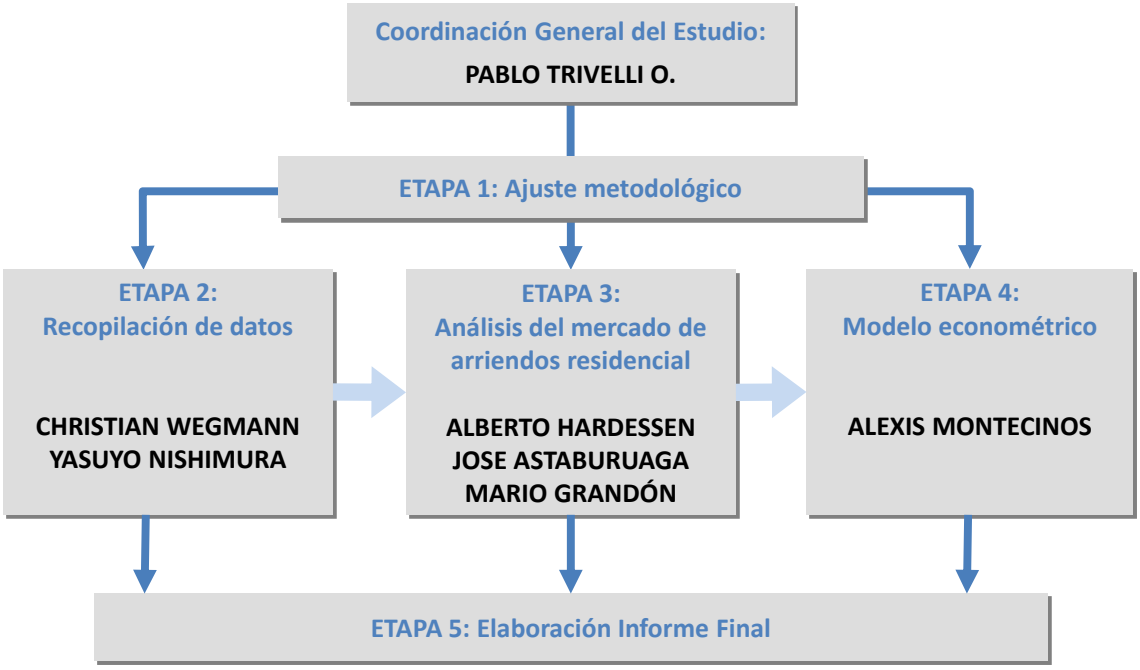
Esta etapa consiste en la elaboración del informe final que será la consolidación de los Informes de Avance N°1, 2, 3 y 4, incorporando las observaciones planteadas por la contraparte técnica del MINVU, para dar cumplimiento a la totalidad de los objetivos generales y específicos del estudio.

Esta entrega incluirá además los siguientes documentos:

- Documento con informe del cumplimiento de los objetivos, generales y específicos, del estudio.
- Resumen de la información ya incluida en los informes anteriores, con las observaciones recogidas.
- Base de datos final recogida.
- Resumen ejecutivo de conclusiones y hallazgos del trabajo realizado.

1.5. Organización del equipo de trabajo

El equipo de trabajo estará formado por un coordinador general y siete (7) profesionales del área de economía, ingeniería, urbanismo y construcción. Además se contará con el apoyo de 8 geógrafos que cooperarán en el relevamiento y procesamiento de la información.



1.6. Plan de trabajo

ETAPA 1

ACTIVIDAD A DESARROLLAR	DESCRIPCIÓN	ORGANIZACIÓN DEL EQUIPO	HORAS DE TRABAJO	PROFESIONAL RESPONSABLE	
				Nombre	Cargo
Reunión de ajuste metodológico con contraparte técnica	Acordar eventuales ajustes que impliquen replantear, incorporar o complementar la metodología y el plan de actividades. Acordar aspectos prácticos de la puesta en marcha del trabajo.	Asiste el coordinador del estudio.	10	Pablo Trivelli	Coordinador general
Elaboración de ajustes a la metodología propuesta	Incorporar al plan de trabajo los ajustes acordados en la reunión con la contraparte y revisar los plazos establecidos en cronograma definitivo	Cada profesional realizará los ajustes metodológicos que correspondan a su área temática.	20	Pablo Trivelli	Coordinador general
Elaboración del Informe de Avance N°1	Elaborar Informe de avance con metodología ajustada.		20	Pablo Trivelli	Coordinador general
Presentación y entrega de Informe de Avance N°1	Exponer de manera resumida el trabajo realizado durante la etapa y entregar el documento formato físico y digital con el contenido correspondiente a la etapa 1.	Asiste el coordinador del estudio y el encargado de la recopilación de datos.	10	Pablo Trivelli	Coordinador general
Incorporación correcciones y/o observaciones	Subsanar las observaciones de la contraparte	Cada profesional realizará las subsanaciones que correspondan a su área temática.	20	Pablo Trivelli	Coordinador general
	TOTAL HORAS		**80**		

ETAPA 2

ACTIVIDAD A DESARROLLAR	DESCRIPCIÓN	ORGANIZACIÓN DEL EQUIPO	HORAS DE TRABAJO	PROFESIONAL RESPONSABLE	
				Nombre	Cargo
Levantamiento de datos portales web	Se organizará un equipo de profesionales que trabajará simultáneamente en el levantamiento de publicaciones de ofertas de arriendo residencial para las 15 capitales regionales	Actividad a cargo del profesional responsable de la recopilación y sistematización de datos	960	Christian Wegmann	Profesional a cargo
Validación de datos y elaboración de base de datos	Revisión y validación de datos imputados y organización de la información en formato único para la generación de base de datos general	Actividad a cargo del profesional responsable de la recopilación y sistematización de datos	80	Christian Wegmann	Profesional a cargo
Georreferenciación de datos levantados	Elaboración de planos de localización de ofertas de arriendo publicadas por ciudad.	Actividad a cargo del profesional responsable de la recopilación y sistematización de datos	160	Christian Wegmann	Profesional a cargo
Selección de muestra para análisis econométrico	Se seleccionará una muestra estadística que sea representativa para cada una de las ciudades (comunas) y/o agrupaciónes de comunas. Para cada una de las ofertas seleccionadas se realizará un levantamiento detallado de antecedentes para el análisis econométrico	Actividad a cargo del profesional responsable de la recopilación y sistematización de datos	40	Christian Wegmann	Profesional a cargo
Análisis de resultados y elaboración de conclusiones	Análisis de resultados obtenidos por ciudades (comunas) y/o agrupaciónes de comunas y elaboración de conclusiones sobre la estructura de precios de arriendo, la distribución por tramos de precio y la proporción de los avisos de viviendas que califican para el subsidio.	Actividad a realizar por profesionales especialistas	60	Pablo Trivelli	Coordinador general
Reuniones de trabajo del equipo profesional	Realizar reuniones de trabajo en que se presenten y discutan los resultados parciales obtenidos	Asisten los profesionales especialistas en el tema	40	Pablo Trivelli	Coordinador general

Reunión de coordinación con contraparte técnica	Evaluar el avance y desarrollo de cada una de las actividades correspondientes a la etapa y los resultados obtenidos.	Asiste el coordinador del estudio y profesionales a cargo de la etapa.	10	Pablo Trivelli	Coordinador general
Elaboración del Informe de Avance N°2	Incorporar los productos desarrollados en la etapa 2 en un informe consolidado y los anexos correspondientes (bases de datos y cartografía digital)		40	Pablo Trivelli	Coordinador general
Presentación y entrega de Informe de Avance N°2	Exponer de manera resumida el trabajo realizado durante la etapa y entregar el documento en formato físico y digital con el contenido correspondiente a la etapa 2.	Asiste el coordinador del estudio y los profesionales a cargo de la etapa.	10	Pablo Trivelli	Coordinador general
Incorporación correcciones y/o observaciones	Subsanar las observaciones de la contraparte		20	Pablo Trivelli	Coordinador general
	TOTAL HORAS		**1.520**		

ETAPA 3

ACTIVIDAD A DESARROLLAR	DESCRIPCIÓN	ORGANIZACIÓN DEL EQUIPO	HORAS DE TRABAJO	PROFESIONAL RESPONSABLE	
				Nombre	Cargo
Levantamiento de datos: catastro corredoras	Elaborar un catastro de corredoras inmobiliarias		20	Alberto Hardessen	Profesional a cargo
Realización de Focus Group y/o entrevistas corredoras	Indagar con las corredoras sobre sus modelos de negocios y estrategias utilizadas en la difusión (periódicos nacionales, portales web, etc.).		180	Alberto Hardessen	Profesional a cargo
Levantamiento de datos: canales de difusión	Elaborar un catastro de canales de difusión de ofertas de arriendo residencial.		20	Alberto Hardessen	Profesional a cargo
Levantamiento de datos: demanda potencial al subsidio de arriendo	Analizar estadística de demanda habitacional por comuna según FPS, para segmentar por tramo de puntaje y tenencia de la vivienda.		60	Pablo Trivelli	Coordinador general

Análisis mercado arriendos residencial por ciudad	Descripción y caracterización de los mercados y submercados de arriendo en cada una de las capitales regionales, en base a los resultados obtenidos en la Etapa 2 del estudio y las entrevistas con actores relevantes (disponibilidad de oferta, niveles de precio, cantidad de actores privados y públicos asociados, etc.)	Actividad a cargo del profesional responsable de la etapa	80	Alberto Hardessen	Profesional a cargo
Análisis comparativo regiones	Realizar un análisis comparativo entre los mercados de arriendo residencial de cada región.	Actividad a cargo del profesional responsable de la etapa	80	Alberto Hardessen	Profesional a cargo
Reuniones de trabajo del equipo profesional	Realizar reuniones de trabajo en que se presenten y discutan los resultados parciales obtenidos	Asisten los profesionales especialistas en el tema	40	Pablo Trivelli	Coordinador general
Reunión de coordinación con contraparte técnica	Evaluar el avance y desarrollo de cada una de las actividades correspondientes a la etapa y los resultados obtenidos.	Asiste el coordinador del estudio y profesionales a cargo de la etapa.	10	Pablo Trivelli	Coordinador general
Elaboración del Informe de Avance N°3	Incorporar los productos desarrollados en la etapa 3 en un informe consolidado		40	Pablo Trivelli	Coordinador general
Presentación y entrega de Informe de Avance N°3	Exponer de manera resumida el trabajo realizado durante la etapa y entregar el documento en formato físico y digital con el contenido correspondiente a la etapa 2.	Asiste el coordinador del estudio y los profesionales a cargo de la etapa.	10	Pablo Trivelli	Coordinador general
Incorporación correcciones y/o observaciones	Subsanar las observaciones de la contraparte		20	Pablo Trivelli	Coordinador general
	TOTAL HORAS		**560**		

ETAPA 4

ACTIVIDAD A DESARROLLAR	DESCRIPCIÓN	ORGANIZACIÓN DEL EQUIPO	HORAS DE TRABAJO	PROFESIONAL RESPONSABLE	
				Nombre	Cargo
Levantamiento de datos complementarios para el análisis econométrico	Recopilar los atributos o variables comunales y regionales a utilizar en el modelo de regresión.	Actividad a realizar por profesional a cargo	120	Yasuyo Nishimura	Profesional a cargo
Análisis econométrico	Elaborar un modelo econométrico que incorpore los diferentes atributos de la propiedad y los determinantes macroeconómicos y territoriales que influencian el precio de arriendo de las viviendas para las quince capitales regionales identificando los niveles de correlación de las variables con el precio de arriendo.	Actividad a realizar por profesional a cargo del análisis econométrico	120	Alexis Montecinos	Profesional a cargo
Análisis de resultados y elaboración de conclusiones	Análisis de resultados obtenidos por ciudades (comunas) y/o agrupaciónes de comunas y elaboración de conclusiones	Actividad a realizar por profesional a cargo del análisis econométrico	40	Alexis Montecinos	Profesional a cargo
Elaboración del Informe de Avance N°4	Incorporar los productos desarrollados en la etapa 3 en un informe consolidado		40	Pablo Trivelli	Coordinador general
Presentación y entrega de Informe de Avance N°4	Exponer de manera resumida el trabajo realizado durante la etapa y entregar el documento formato físico y digital con el contenido correspondiente a la etapa 4.	Asiste el coordinador del estudio.	10	Pablo Trivelli	Coordinador general
Incorporación correcciones y/o observaciones	Subsanar las observaciones de la contraparte		20	Pablo Trivelli	Coordinador general
	TOTAL HORAS		**350**		

ETAPA 5

ACTIVIDAD A DESARROLLAR	DESCRIPCIÓN	ORGANIZACIÓN DEL EQUIPO	HORAS DE TRABAJO	PROFESIONAL RESPONSABLE	
				Nombre	Cargo
Reunión de coordinación con contraparte técnica		Asiste el coordinador del estudio.	10	Pablo Trivelli	Coordinador general
Elaboración del Informe Final	Consolidar en un documento único los productos desarrollados en las etapas 1, 2, 3 y 4, con las observaciones de la contraparte técnica subsanadas. Elaborar un documento con informe del cumplimiento de los objetivos, generales y específicos, del estudio. Elaborar un resumen ejecutivo del informe	Cada profesional realizará las subsanaciones que correspondan a su área temática.	80	Pablo Trivelli	Coordinador general
Presentación y entrega de Informe Final			10	Pablo Trivelli	Coordinador general
	TOTAL HORAS		**100**		

1.7. Cronograma

ACTIVIDAD	SEMANAS																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
ETAPA 1	■	■	■	■																				
ETAPA 2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■												
ETAPA 3								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
ETAPA 4										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
ETAPA 5																							■	■

Detalle de actividades por etapa

	11-dic	12-dic	13-dic	14-dic	15-dic	16-dic	17-dic	18-dic	19-dic	20-dic	21-dic	22-dic	23-dic	24-dic	25-dic	26-dic	27-dic	28-dic	29-dic	30-dic	31-dic	01-ene	02-ene	03-ene	04-ene	05-ene	06-ene	07-ene
	Semana 1							Semana 2							Semana 3							Semana 4						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
ETAPA 1																												
Reunión de ajuste metodológico con contraparte técnica	■																											
Elaboración de ajustes a la metodología propuesta	■	■	■	■	■	■	■																					
Elaboración del Informe de Avance N°1								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Presentación y entrega de Informe de Avance N°1																										■		

	08-ene	09-ene	10-ene	11-ene	12-ene	13-ene	14-ene	15-ene	16-ene	17-ene	18-ene	19-ene	20-ene	21-ene	22-ene	23-ene	24-ene	25-ene	26-ene	27-ene	28-ene	29-ene	30-ene	31-ene	01-feb	02-feb	03-feb	04-feb
	Semana 5							Semana 6							Semana 7							Semana 8						
	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
ETAPA 2																												
Levantamiento de datos portales web																												
Validación de datos y elaboración de base de datos																												
Georreferenciación de datos levantados																												
Selección de muestra para análisis econométrico																												
Análisis de resultados y elaboración de conclusiones																												
Reuniones de trabajo del equipo profesional																												
Reunión de coordinación con contraparte técnica																												
Elaboración del Informe de Avance N°2																												
Presentación y entrega de Informe de Avance N°2																												
Incorporación correcciones y/o observaciones																												

	05-feb	06-feb	07-feb	08-feb	09-feb	10-feb	11-feb	12-feb	13-feb	14-feb	15-feb	16-feb	17-feb	18-feb	19-feb	20-feb	21-feb	22-feb	23-feb	24-feb	25-feb	26-feb	27-feb	28-feb	29-feb	01-mar	02-mar	03-mar
	Semana 9							Semana 10							Semana 11							Semana 12						
	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
ETAPA 2																												
Levantamiento de datos portales web																												
Validación de datos y elaboración de base de datos																												
Georreferenciación de datos levantados																												
Selección de muestra para análisis econométrico																												
Análisis de resultados y elaboración de conclusiones																												
Reuniones de trabajo del equipo profesional																												
Reunión de coordinación con contraparte técnica																												
Elaboración del Informe de Avance N°2																												
Presentación y entrega de Informe de Avance N°2																												
Incorporación correcciones y/o observaciones																												

	04-mar	05-mar	06-mar	07-mar	08-mar	09-mar	10-mar	11-mar	12-mar	13-mar	14-mar	15-mar	16-mar	17-mar	18-mar	19-mar	20-mar	21-mar	22-mar	23-mar	24-mar	25-mar	26-mar	27-mar	28-mar	29-mar	30-mar	31-mar
	Semana 13							Semana 14							Semana 15							Semana 16						
	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112
ETAPA 3																												
Análisis de datos obtenidos en la Etapa 2																												
Levantamiento de datos:catastro corredoras																												
Realización de Focus Group y/o entrevistas corredoras																												
Levantamiento de datos: canales de difusión																												
Levantamiento de datos: opinión demanda subsidio																												
Análisis mercado arriendos residencial por ciudad																												
Análisis comparativo regiones																												
Reuniones de trabajo del equipo profesional																												
Reunión de coordinación con contraparte técnica																												
Elaboración del Informe de Avance N°3																												
Presentación y entrega de Informe de Avance N°3																												
Incorporación correcciones y/o observaciones																												

	01-abr	02-abr	03-abr	04-abr	05-abr	06-abr	07-abr	08-abr	09-abr	10-abr	11-abr	12-abr	13-abr	14-abr	15-abr	16-abr	17-abr	18-abr	19-abr	20-abr	21-abr	22-abr	23-abr	24-abr	25-abr	26-abr	27-abr	28-abr
	Semana 17							Semana 18							Semana 19							Semana 20						
	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
ETAPA 3																												
Análisis de datos obtenidos en la Etapa 2																												
Levantamiento de datos:catastro corredoras																												
Realización de Focus Group y/o entrevistas corredoras																												
Levantamiento de datos: canales de difusión																												
Levantamiento de datos: opinión demanda subsidio																												
Análisis mercado arriendos residencial por ciudad																												
Análisis comparativo regiones																												
Reuniones de trabajo del equipo profesional																												
Reunión de coordinación con contraparte técnica																												
Elaboración del Informe de Avance N°3																												
Presentación y entrega de Informe de Avance N°3																												

	29-abr	30-abr	01-may	02-may	03-may	04-may	05-may	06-may	07-may	08-may	09-may	10-may	11-may	12-may	13-may	14-may	15-may	16-may	17-may	18-may	19-may	20-may	21-may	22-may	23-may	24-may	25-may	26-may
	Semana 21							Semana 22							Semana 23							Semana 24						
	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
ETAPA 4																												
Levantamiento de información complementaria																												
Análisis econométrico																												
Análisis de resultados y elaboración de conclusiones																												
Elaboración del Informe de Avance N°4																												
Presentación y entrega de Informe de Avance N°4																												
Incorporación correcciones y/o observaciones																												
ETAPA 5																												
Reunión de coordinación con contraparte técnica																												
Elaboración del Informe Final																												
Presentación y entrega de Informe Final																												

1.8. Marco teórico

El modelo micro económico para el mercado del uso de viviendas valorado en el mercado de arriendos de viviendas.

Microeconómicamente el mercado de viviendas debe analizarse distinguiendo los siguientes mercados inter-relacionados:

- el mercado de uso de la vivienda que se manifiesta en el mercado de arriendos;
- el mercado de unidades del stock o parque de viviendas que se manifiesta en el mercado de viviendas usadas;
- el mercado de viviendas nuevas.

La vivienda es un bien durable, un bien que se usa, generando un "flujo" de prestaciones valoradas: el valor de uso. El uso en propiedad tiene un "precio sombra", cuya referencia a costo alternativo son los precios que se manifiestan en el mercado de arriendo.

En el mercado de arriendo, por su parte, se observa sólo en la vacancia, es decir en las unidades que están en oferta (vacantes).

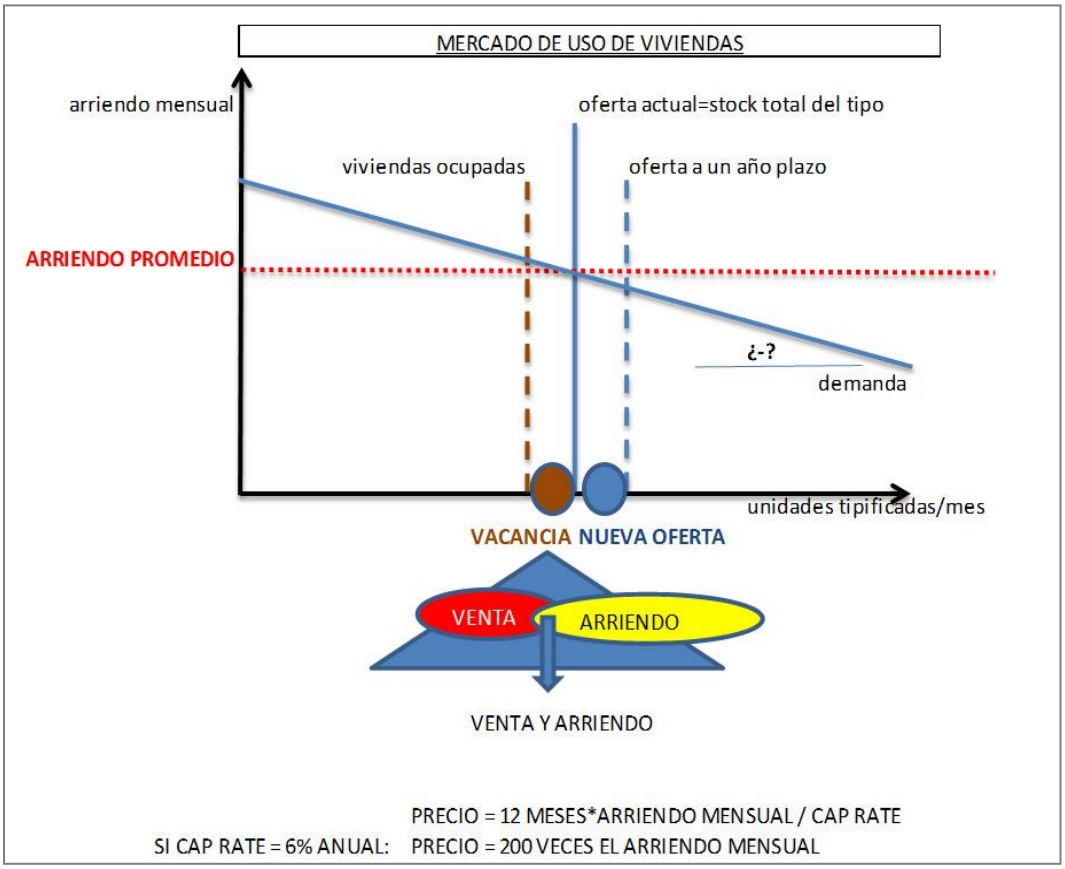
La incorporación de viviendas nuevas satisface la necesidad del crecimiento del número de hogares (formación de nuevos hogares y emancipación de núcleos allegados) y reemplaza el retiro de viviendas del stock. Una proporción de las viviendas nuevas se destinan al arriendo porque son adquiridas por inversionistas.

La tasa de crecimiento del número de hogares es en la actualidad mayor que el crecimiento demográfico, debido a que los hogares están en promedio compuesto por menos miembros, debido al aumento de hogares unipersonales y monoparentales.

La tasa de retiro es significativa y está compuesta por siniestralidad (terremoto, maremoto, incendio, inundaciones) y por obsolescencia. La manifestación más evidente de obsolescencia de una vivienda es su transformación en local comercial o la recuperación del suelo, generalmente inducido por una valoración de la localización o por cambio de normas que permiten un uso distinto o más denso del terreno.

De acuerdo al modelo microeconómico adecuado para un mercado de ajuste de stock, como es el mercado de viviendas nuevas, se distinguen tres mercados intrínsecamente interrelacionados, a saber:

Gráfico 1-1. El mercado de uso de la vivienda que se manifiesta en el mercado de arriendos



Fuente: Elaboración propia.

El modelo microeconómico exige contar unidades homogéneas, para conseguir adecuada homogeneidad de viviendas es necesario tipificar. En ciudades segregadas puede tipificarse con geo-referencia por barrios, incluso comunas; también puede tipificarse por tipo (casa o departamento), programa (número de dormitorios y baños) y rangos de precio.

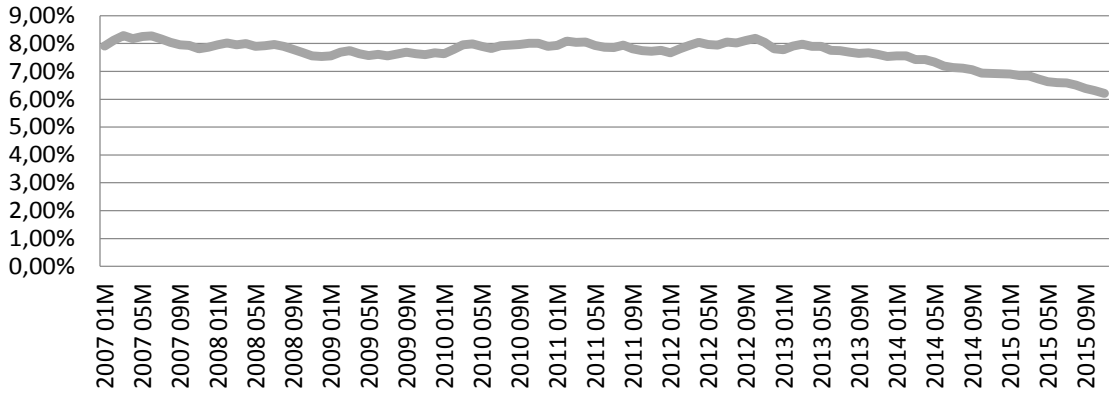
La tipificación por rango de precios supone referencia a grupos socio económicos, los que tendrían productos "reservados". El fundamento al respecto en el mercado de viviendas nuevas o usadas, es que la demanda por vivienda, porque se trata de un bien durable, es "aspiracional". Decisionalmente ello significa que dado su ahorro previo, el subsidio si corresponde y el préstamo pre aprobado en el banco, busca la "mejor" vivienda a ese precio; su decisión es: dado el precio, maximiza las características. Tratándose de arriendos de viviendas el argumento es más débil, sin embargo es posible estandarizar la proporción del ingreso total, que los hogares destinan a vivienda. (En el informe de la segunda etapa se incorporará la información sobre la proporción del gasto en vivienda respecto de los ingresos monetarios de los hogares en Chile).[14]

[14] Proporción del gasto en vivienda será calculado para todos los hogares por quintil de ingreso, en base a encuesta de presupuesto y gasto familiar IV, V, VI y VII (1988-2012), INE

El cap rate se determina en el mercado y corresponde a la rentabilidad que los inversionistas inmobiliarios le exigen a su inversión. Es posible calcularlo para ciertas unidades que están simultáneamente en venta y en arriendo, ya que ese evento el inversionista manifiesta tanto el precio de arriendo como el de venta que pretende y basta asumir que es indiferente entre vender o arrendar, como lo manifiesta al ejercer ambas oferta, para que asumiendo un horizonte a perpetuidad pueda calcularse el cap rate.

Las estadísticas de portalinmobiliario no identifican unidades simultáneamente en venta y arriendo, pero amparado en la ley de los grandes números es posible sostener que la tendencia de los precios de arriendos y de venta está representada, respectivamente por la mediana que se observa en el portal de los precios de oferta de arriendo y de venta.

Gráfico 1-2. Serie de cap rate (enero de 2007 a noviembre de 2015)



Fuente: Elaboración propia.

Es importante advertir la tendencia a la baja del cap rate a partir de mediados de 2013, que es teóricamente consistente con la mayor incorporación de unidades nuevas al mercado de los arriendos debido al aumento de ventas a inversionistas que se observó en el mercado durante los últimos 3 años.

La evaluación privada de una inversión fuertemente apalancada que rinde en torno al 7% anual, financiada con crédito al 90% del precio con tasa de interés de 5% anual, permite que un crédito a 22 años sea solventado por el arriendo con una TIR de 11,72%; pero si el rendimiento baja a 6% se requieren 30 años y la TIR resulta de 8,59%

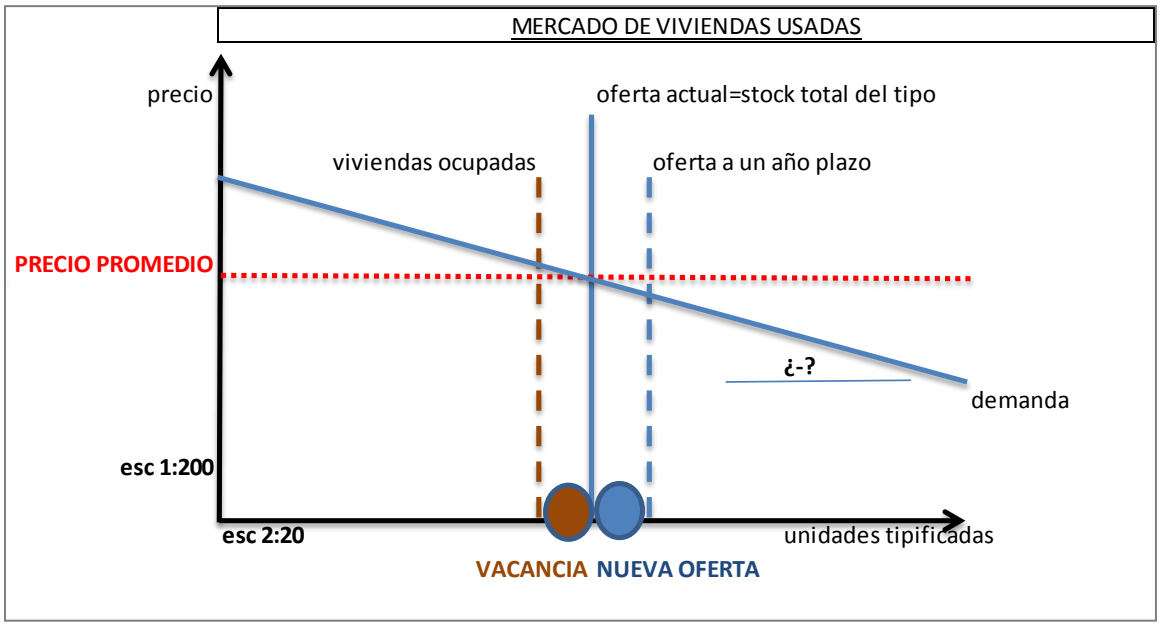
Es importante destacar que desde 1959 por la vigencia del DFL 2 de ese año, la renta de arrendamiento de viviendas acogidas al DFL 2, es no renta a efectos de los impuestos a la renta. Esta franquicia tributaria, sin embargo se limitó a máximo dos unidades, generando un impacto aún desconocido en el mercado de los arriendos. Es importante cuantificar que una inversión en una propiedad acogida al DFL 2 con TIR de 11,72% después de impuesto, equivale a un retorno del 20% antes de impuesto para un contribuyente afecto a tasa máxima del impuesto global complementario, es decir un 40%.

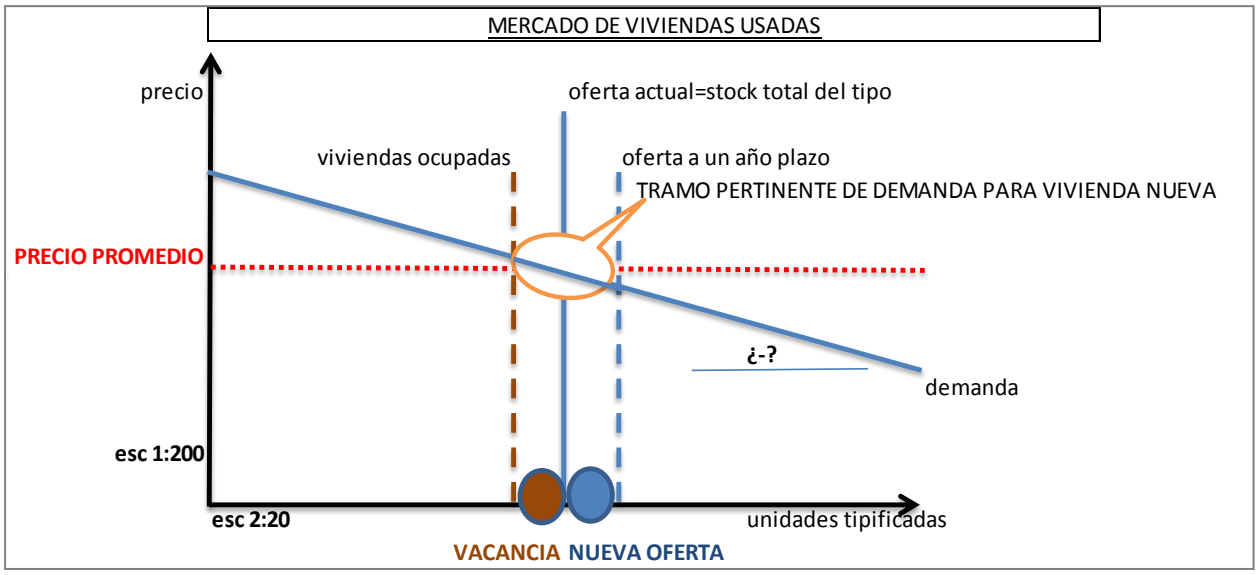
La próxima incorporación al IVA de las viviendas nuevas y la vigencia en la LEY DEL IVA de una base exenta del IVA de los arriendos amoblados equivalente a un doceavo mensual del 11% del avalúo fiscal del inmueble, que prácticamente deja sin base afecta los arriendos de viviendas amobladas manteniéndolas en el giro afecto a IVA, permitirá que los inversionistas

inmobiliarios recuperen íntegramente el IVA soportado en la compra de viviendas transcurridos 6 meses desde que lo solventan. El IVA en la compraventa de una vivienda nueva tiende a situarse en torno a un 15% del precio, debido a que el terreno queda exento de la base del IVA.

Los bancos tenderán a financiar sólo un 80% del precio de una vivienda, debido a la recalificación de provisiones para créditos en mora, que la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras introdujo con efecto desde enero de 2016.

Gráfico 1-3. El mercado de unidades del stock o parque de viviendas que se manifiesta en el mercado de viviendas usadas





Fuente: Elaboración propia.

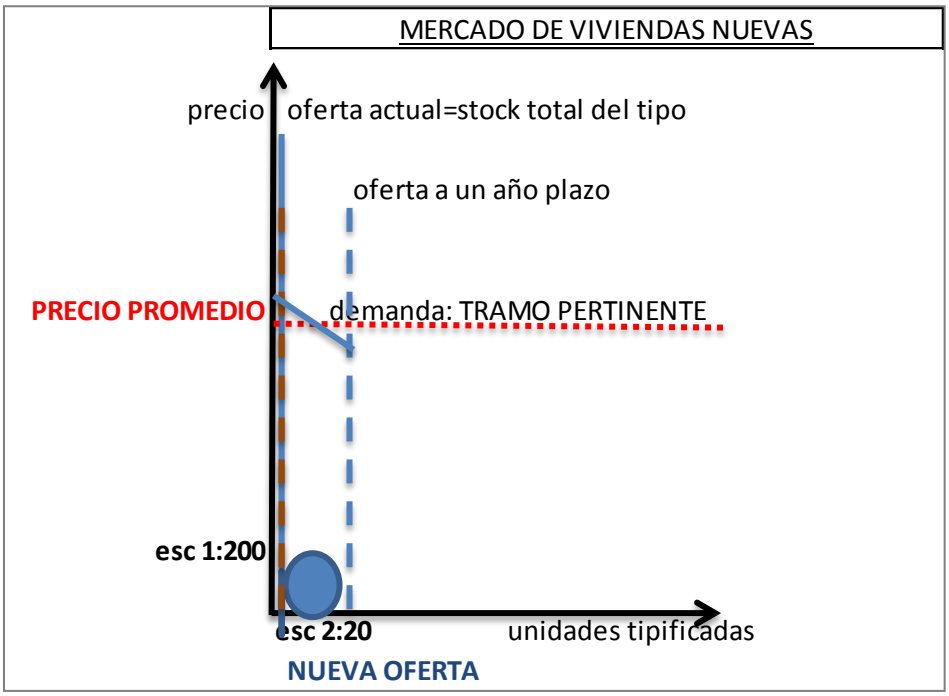
La representación del mercado de vivienda nueva corresponde al tramo pertinente de la demanda y una oferta que represente la nueva oferta o proyectos actualmente en construcción y en preventa, que se manifiesta en la firma de contratos de promesa de compraventa, salvo que se trate de venta de casas en loteos con urbanización y construcción simultánea.

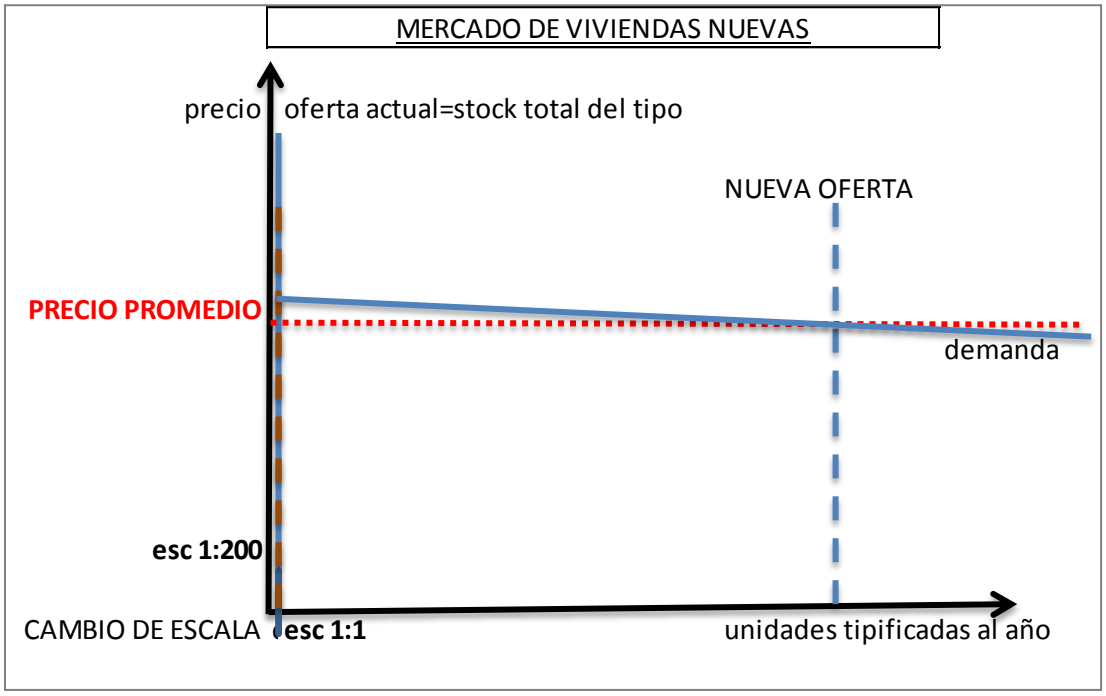
Corrigiendo la escala de las unidades en veinte veces, la magnitud se explica porque las viviendas nuevas que se incorporan al parque difícilmente supera un 5% del parque, se tiene que la demanda resulta "prácticamente" horizontal, es decir la demanda es el precio vigente y la elasticidad precio de la demanda tiende a infinito. La función de demanda de elasticidad muy alta, tendiendo a infinito, es propia de bienes con sustitutos muy semejantes, como es efectivamente el caso de la vivienda nueva y la vivienda usada

La integración del modelo se observa en el gráfico de la figura 1-5.

El modelo presentado tiene autoría intelectual de Arnold Harberguer, que lo desarrolló para el mercado automotriz y fue adaptado por el autor para sus apuntes de clases del seminario internacional "Fundamentos Económicos para la Evaluación de Proyectos de Desarrollo Inmobiliario" que dicta para el Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI), invitado por la Universidad Politécnica de Madrid que lo dicta en convenio académico con Universidades en latino américa. En Chile el MDI fue dictado por cinco años por la Escuela de Construcción Civil de la Universidad Católica de Chile y por otros cinco años por la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile.

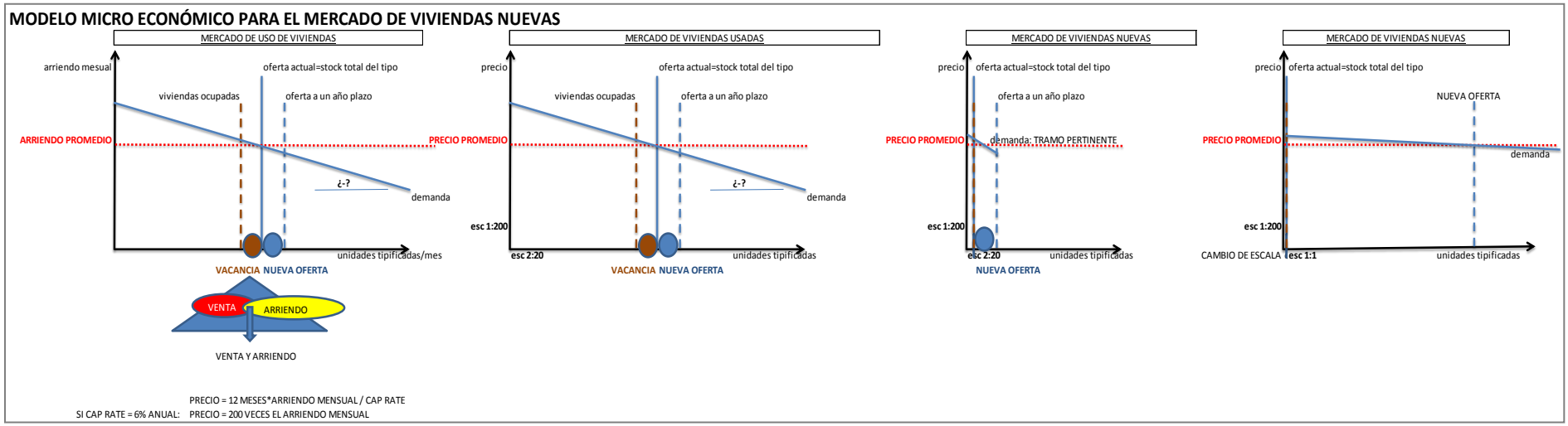
Gráfico 1-4. El mercado de viviendas nuevas





Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 1-5. Modelo micro económico para el mercado de viviendas nuevas



Fuente: Elaboración propia.

SEGUNDA ETAPA:

Recolección y procesamiento de datos sobre arriendos residenciales

2.1. Cómputo del universo de las ofertas de viviendas en arriendo en las quince capitales regionales.

2.1.1. Recolección de información

Se realizó un levantamiento general de todas las ofertas de vivienda en arriendo, publicadas en los siguientes portales web, entre el 1 de septiembre y 1 de diciembre de 2015.

www.portalinmobiliario.com
www.clasificados.cl (El Mercurio)
www.trovit.cl
www.yapo.cl
www.vivastreet.cl
www.acop.cl
www.coproch.cl

El levantamiento contemplo las siguientes comunas:

Tabla 2-1. Comunas contempladas en el levantamiento

region	agrupación comunal	cantidad comunas	comunas contempladas	zonas
15	Arica	1	Arica	Zona Norte
1	Iquique-Alto Hospicio	2	Iquique, Alto Hospicio	
2	Antoagasta	1	Antofagasta	
3	Copiapo-Tierra Amarilla	2	Copiapo, Tierra Amarilla	
4	Coquimbo-La Serena	2	Coquimbo, La Serena	
5	Quilpue-Villa Alemana	2	Quilpue, Villa Alemana	Zona Centro
5	Valparaiso	1	Valparaiso	
5	Viria-Concon	2	Vina del mar, Concon	
6	Rancagua-Machali	2	Rancagua, Machali	
7	Talca-Maule	2	Talca, Maule	
8	Concepcion	1	Concepcion	Zona Sur
8	Talcahuano-Hualpen-Chiguayante	3	Talcahuano, Hualpen, Chiguayante	
8	Peco-Tome-Coronel-Lota	4	Peco, Tome, Coronel, Lota	
8	San Pedro de la Paz	1	San Pedro de la Paz	
9	Temuco-P. las Casas	2	Temuco, Padre las Casas	
14	Valdivia	1	Valdi a	
10	PtoMontt-PtoVaras	2	Puerto Montt, Puerto Varas	
11	Coyhaique	1	Coyhaique	
12	Punta Arenas	1	Punta Arenas	
13	centro norte	4	Recoleta, Independencia, Conchali, Huechuraba	R.M.
13	centro poniente	5	Renca. Cerro Navia, Quinta Normal, Lo Prado. Estacion Central	
13	centro sur	9	Pac, San Miguel, San Joaquin, Cerrillos, Lo Espejo, La Cistema, San Ramon, La Granja, El Bosque	
13	nororiente	6	Vitacura, Lo Barnechea, Las Condes, Providencia. Nunoa, La Reina	
13	suroriente	3	Macul, Peñalolen, La Florida	
13	Santiago	1	Santiago	
13	Periferia Sur	4	Puente Alto, La Pintana, San Bernardo. Buin,	
13	Periferia Norte	6	Colina, Lampa, Quilicura, Pudahuel, Maipu, Padre Hurtado	
total comunas		**71**		

Fuente: Elaboración propia.

A continuación se describen los principales resultados del levantamiento.

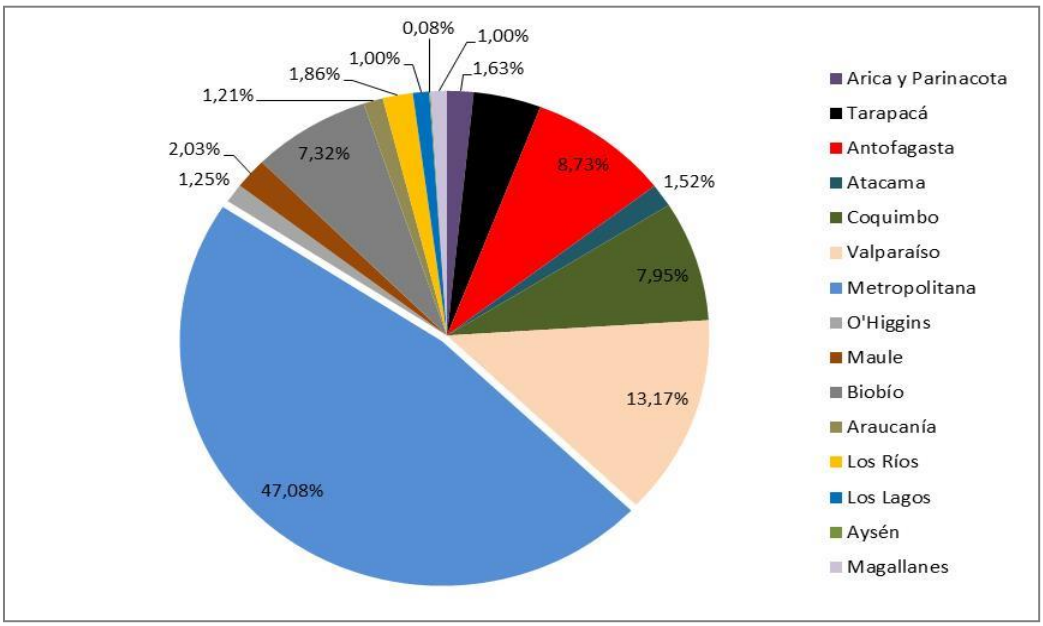
Se registró un total de **105.765** avisos de arriendo, lo que se concentran principalmente en la Región Metropolitana (47.1%), Valparaíso (13.7%) y Biobío (8%)

Tabla 2-2. Resultados generales del levantamiento, según región y fuente de la publicación

Región	Acop-Coproch	El Mercurio	Portal Inmobiliario	Trovit	Vivastreet	Yapo	Total
Arica y Parinacota	2	38	3	1.173	4	509	1.729
Tarapacá	1	137	56	3.151	3	1.064	4.412
Antofagasta	3	442	347	6.395	11	2.032	9.230
Atacama	0	88	48	1.128	12	336	1.612
Coquimbo	3	468	180	5.812	12	1.929	8.404
Valparaíso	117	2.759	863	7.900	8	2.279	13.926
Metropolitana	2.488	17.364	11.297	13.642	68	4.934	49.793
O'Higgins	71	233	212	290	1	514	1.321
Maule	10	132	53	1.456	3	495	2.149
Biobío	26	1.296	311	4.625	9	1.477	7.744
Araucanía	6	130	64	159	9	909	1.277
Los Ríos	5	29	19	1.367	3	541	1.964
Los Lagos	1	107	46	118	3	785	1.060
Aysén	0	1	1	9		72	83
Magallanes	0	1	2	735		323	1.061
Total	**2.733**	**23.225**	**13.502**	**47.960**	**146**	**18.199**	**105.765**

Fuente: Elaboración propia

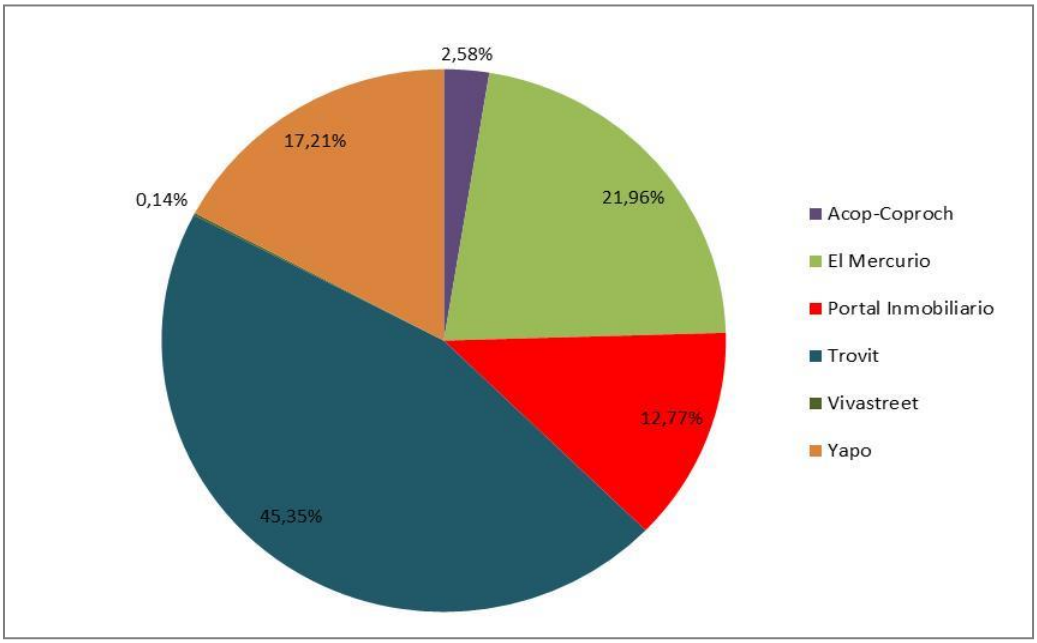
Gráfico 2-1. Distribución territorial de las publicaciones levantadas



Fuente: Elaboración propia

La distribución según portales indica que, a nivel nacional, los portales Trovit (45.4%), Yapo (17.2%) y Portalinmobiliario (12,8%) concentran la mayor cantidad de publicaciones.

Gráfico 2-2. Distribución según fuente de las publicaciones levantadas



Fuente: Elaboración propia

Esta distribución no es homogénea en todo el país, existiendo diferencias importantes según zonas.

Se destaca que, en particular en la Región Metropolitana, se invierte la proporción de participación de los diferentes portales. Estos antecedentes constituyen un avance en el conocimiento de los medios de difusión de ofertas que se aborda en detalle en la tercera etapa.

Tabla 2-3. Resultados generales del levantamiento, según zona del país y fuente de la publicación

Región	Acop-Coproch	El Mercurio	Portal Inmobiliario	Trovit	Vivastreet	Yapo	Total
zona norte	9	1.173	634	17.659	42	5.870	25.387
zona centro	198	3.124	1.128	9.646	12	3.288	17.396
zona sur	38	1.564	443	7.013	24	4.107	13.189
RM	2.488	17.364	11.297	13.642	68	4.934	49.793

Fuente: Elaboración propia

2.1.2. Procesamiento de la información

Para confirmar la pertinencia de las publicacion a la materia del estudio, se realizaron diversos procesos de normalizacion y filtrado de la base de datos.

En una primera etapa se aplicaron un set de 12 filtros basicos (set de filtros 1) orientados a descartar las publicaciones potencialmente erroneas, fuera de mercado de interes o incompletas.

- Avisos sin valor de arriendo (valor "cero")
- Avisos con valor de arriendo menor o igual a UF 1
- Arriendo diario y/o de temporada
- Arriendo amoblado y/o equipado
- Arriendo de solo pieza
- Arriendo cabaña, oficina, Galpón y/o otros usos
- Aviso de búsqueda de arriendo (no de oferta)
- Aviso de venta de inmueble (no de arriendo)
- Aviso fuera del rango temporal del estudio (sept-nov)
- Avisos con valor de arriendo superior o igual a UF 200
- Anuncios duplicados
- Aviso no corresponde a lugar geográfico de estudio

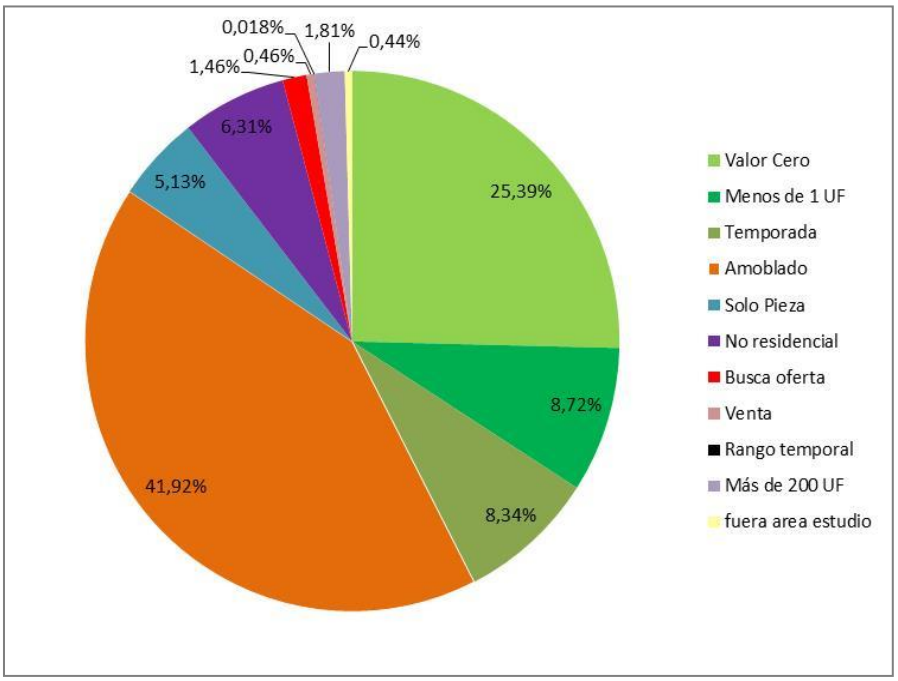
La aplicación de dichos filtros se tradujo en la exclusion de 21.932 publicaciones (20.7%) quedando 83.833 publicaciones disponibles para ser analizadas.

Tabla 2-4. Desglose de publicaciones descartadas por motivo de descarte, según región.

Región	set de filtro de exclusión 1											depurados	Total
	Valor Cero	Menos de 1 UF	Temporada	Amoblado	Solo Pieza	No residencial	Busca oferta	Venta	Rango temporal	Más de 200 UF	fuera area estudio		
Arica	142	87	57	182	38	1	13	3		2		1.204	1.729
Tarapacá	357	81	225	595	63	6	9	8		4		3.064	4.412
Antofagasta	711	150	88	1.208	243	26	15	23		32		6.734	9.230
Atacama	105	31	21	240	30	13	3	3	2	3		1.161	1.612
Coquimbo	640	323	457	1.155	88	157	25	9		32		5.518	8.404
Valparaíso	859	340	596	1.461	108	280	44	11		48	16	10.163	13.926
R.M.	1.691	403	130	3.134	320	93	124	30		264	3	43.601	49.793
O'Higgins	54	9		75	7	2	1	3		1	5	1.164	1.321
Maule	88	15	14	113	41	25	14	1		1		1.837	2.149
Biobío	377	103	67	797	129	60	38	4	1	7	70	6.091	7.744
Araucanía	101	27	15	78	4	18	2	1	1		2	1.028	1.277
Los Ríos	176	150	39	72	35	577	10	1				904	1.964
Los Lagos	99	67	70	42	1	87	3	2		3		686	1.060
Aysén	17	3	3	3	3	19	1					34	83
Magallanes	151	124	47	38	16	21	18	2				644	1.061
Total	**5.568**	**1.913**	**1.829**	**9.193**	**1.126**	**1.385**	**320**	**101**	**4**	**397**	**96**	**83.833**	**105.765**

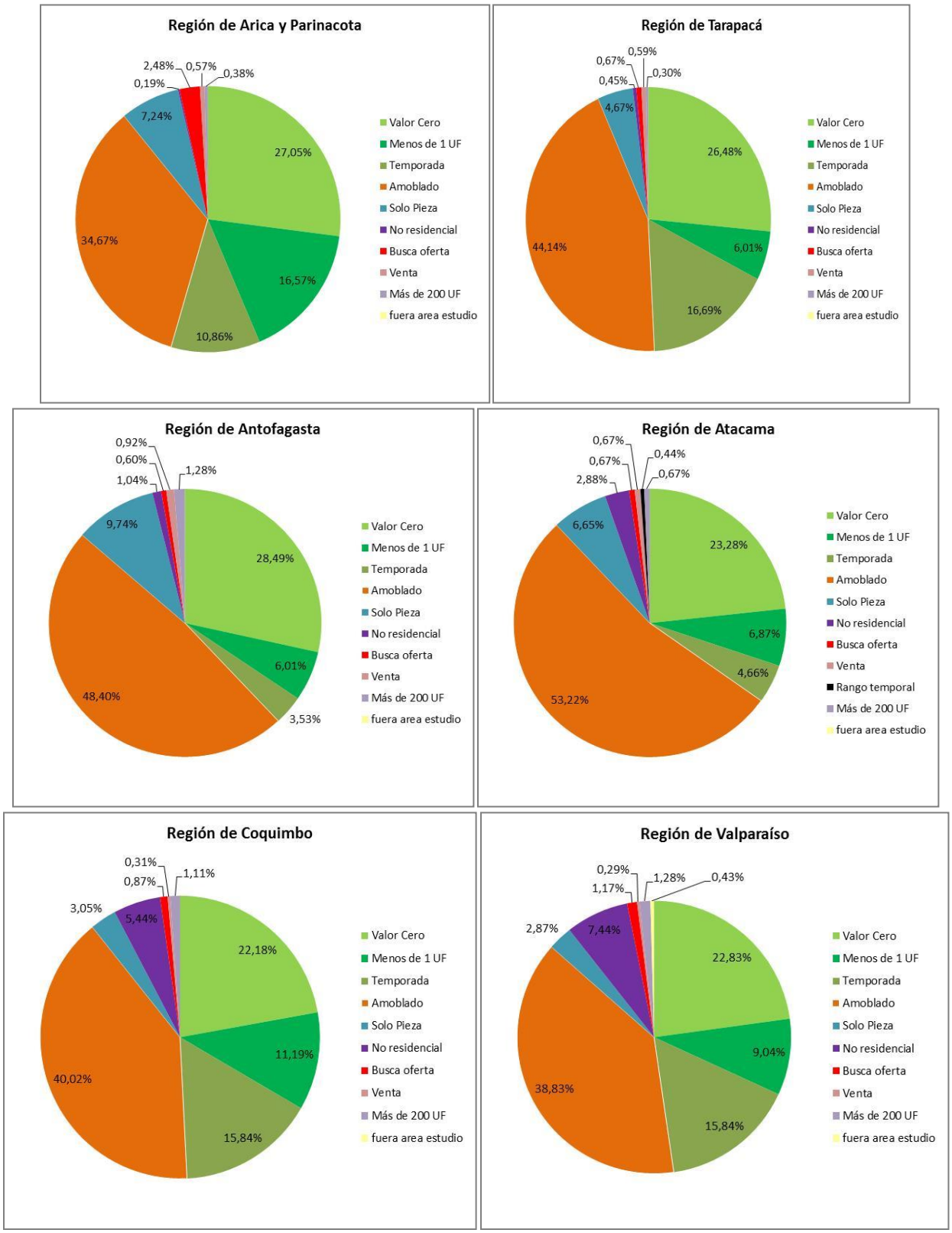
Fuente: Elaboración propia

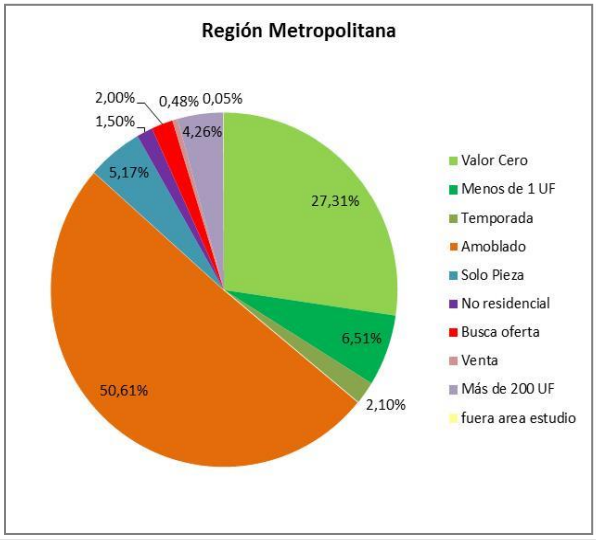
Gráfico 2-3. Desglose de publicaciones excluidas según motivo de descarte, a nivel nacional.

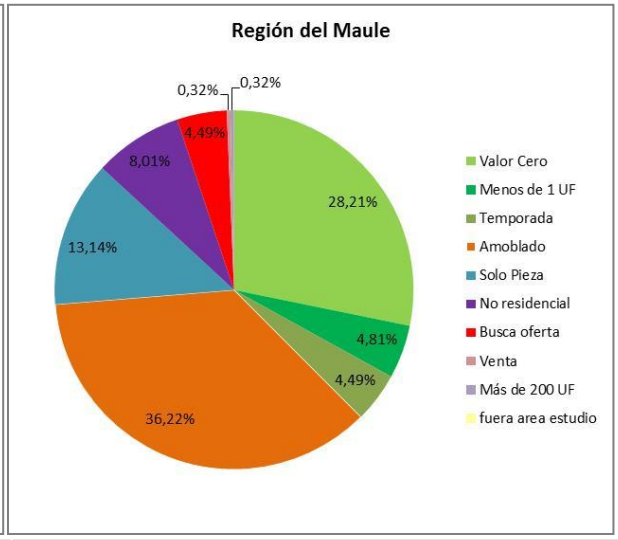


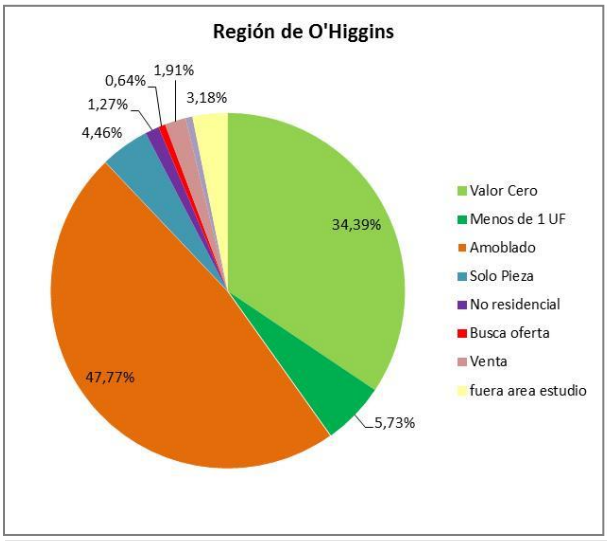
Fuente: Elaboración propia

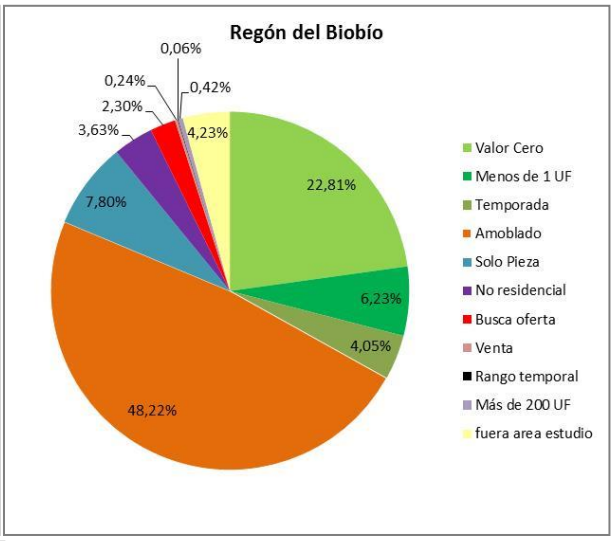
Gráfico 2-4. Desglose de publicaciones excluidas por motivo de descarte, según región

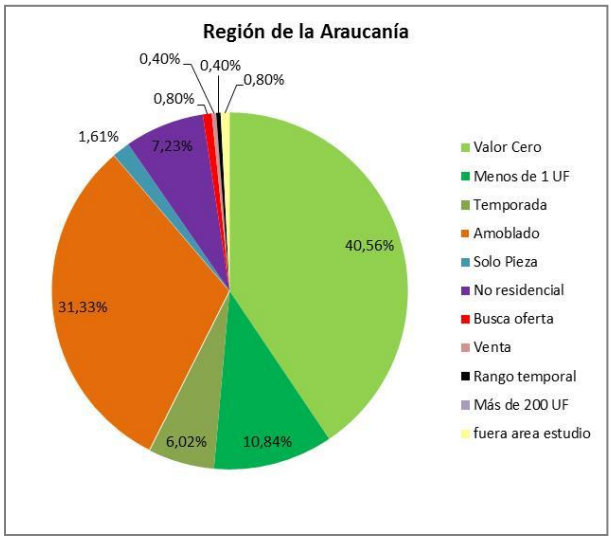


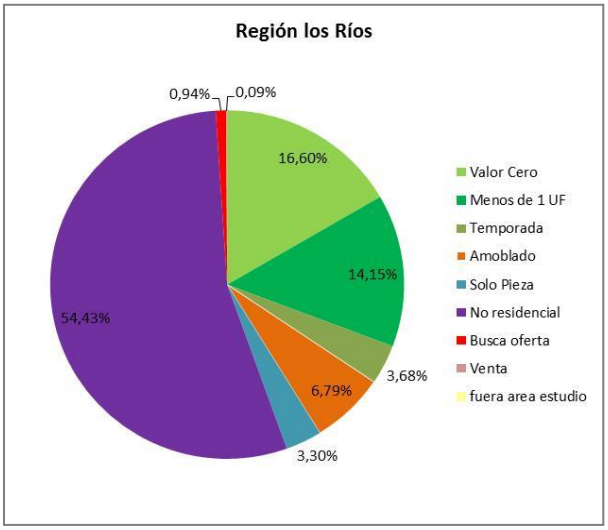

Región Metropolitana
2,00%
0,48%
0,05%
1,50%
4,26%
5,17%
27,31%
6,51%
50,61%
2,10%
Valor Cero
Menos de 1 UF
Temporada
Amoblado
Solo Pieza
No residencial
Busca oferta
Venta
Más de 200 UF
fuera area estudio

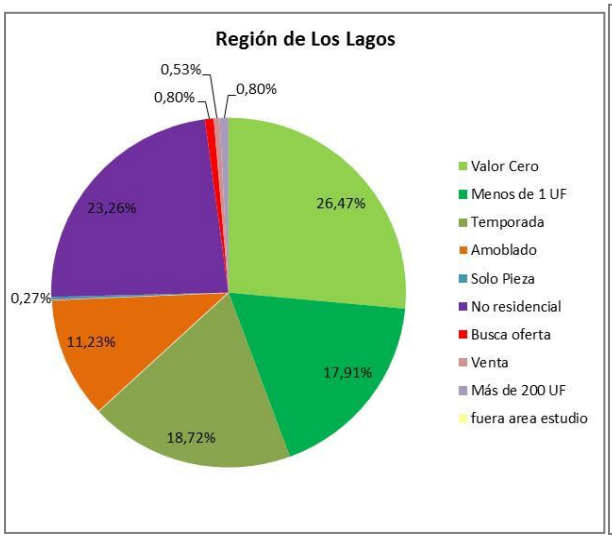

Región del Maule
0,32%
0,32%
4,49%
8,01%
28,21%
13,14%
4,81%
4,49%
36,22%
Valor Cero
Menos de 1 UF
Temporada
Amoblado
Solo Pieza
No residencial
Busca oferta
Venta
Más de 200 UF
fuera area estudio

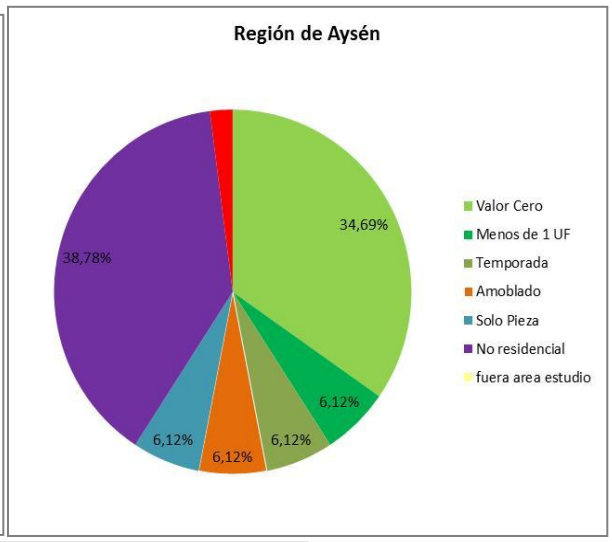

Región de O'Higgins
0,64%
1,91%
1,27%
3,18%
4,46%
34,39%
47,77%
5,73%
Valor Cero
Menos de 1 UF
Amoblado
Solo Pieza
No residencial
Busca oferta
Venta
fuera area estudio

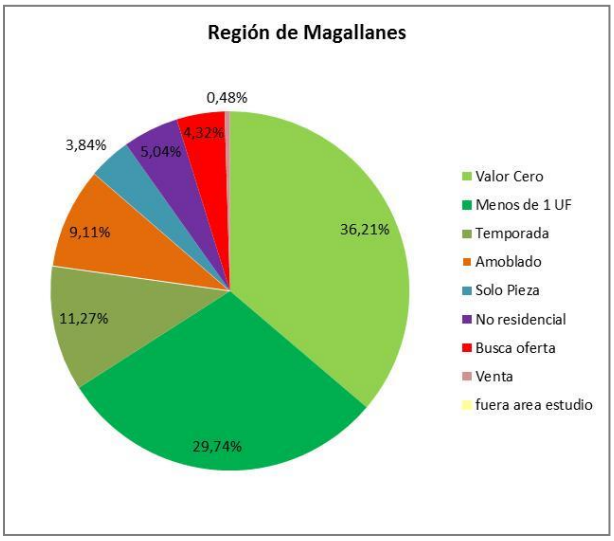

Regón del Biobío
0,06%
0,24%
0,42%
2,30%
3,63%
4,23%
22,81%
7,80%
6,23%
4,05%
48,22%
Valor Cero
Menos de 1 UF
Temporada
Amoblado
Solo Pieza
No residencial
Busca oferta
Venta
Rango temporal
Más de 200 UF
fuera area estudio


Región de la Araucanía
0,40%
0,40%
0,80%
0,80%
1,61%
7,23%
40,56%
31,33%
6,02%
10,84%
Valor Cero
Menos de 1 UF
Temporada
Amoblado
Solo Pieza
No residencial
Busca oferta
Venta
Rango temporal
Más de 200 UF
fuera area estudio


Región los Ríos
0,94%
0,09%
16,60%
14,15%
54,43%
3,68%
6,79%
3,30%
Valor Cero
Menos de 1 UF
Temporada
Amoblado
Solo Pieza
No residencial
Busca oferta
Venta
fuera area estudio







Fuente: Elaboración propia

En una segunda etapa se realizó un análisis del valor unitario de arriendo (UF/m2) de las publicaciones que pasaron el set de filtros 1, orientado a identificar publicaciones que aún pudiesen estar potencialmente erroneas, fuera de mercado de interes o incompletas.

Para el calculo del valor unitario fue necesario aislar las publicaciones que cuentas con informacion de superficie construida, insumo fundamental para el cálculo de dicho indicador.

Tabla 2-5. Disponibilidad de publicaciones con informacion de superficie construida

Región	SI cuentan con superficie construída	NO cuentan con superficie construída	Total
Arica y Parinacota	1.098	9.065	10.163
Tarapacá	353	6.381	6.734
Antofagasta	237	791	1.028
Atacama	76	1.128	1.204
Coquimbo	140	1.021	1.161
Valparaíso	7	27	34
Metropolitana	494	670	1.164
O'Higgins	557	5.534	6.091
Maule	203	5.315	5.518
Biobío	151	535	686
Araucanía	96	808	904
Los Ríos	190	2.874	3.064
Los Lagos	17	627	644
Aysén	314	1.523	1.837
Magallanes y Antártica	13.745	29.856	43.601
Grand Total	**17.678**	**66.155**	**83.833**

Fuente: Elaboración propia

Luego de calculado el valor unitario de arriendo para cada publicación, se procedió a estimar indicadores promedio según tramo de valor total de arriendo y tramo de superficie construida, a nivel regional.

Tabla 2-6. Valor unitario de arriendo según tramo de valor total de arriendo (UF), a nivel regional. Resultados posteriores a aplicación de set de filtros 1

Región	Tramos de valor total de arriendo (UF)										Total	desviación estándar
	1-2	2-3	3-5	5-10	10-15	15-20	20-40	40-100	100-150	150-200		
Arica	0,02	0,03		0,10	0,17	0,20	0,16	0,17			0,17	0,06
Tarapacá	0,04	0,03	0,28	0,15	0,21	0,23	0,23	0,19			0,21	0,06
Antofagasta					0,31	0,54	0,28	0,31	0,46	0,53	0,35	1,03
Atacama				0,25	0,25	1,60	1,29	0,24	0,35		0,65	1,76
Coquimbo			0,03	0,17	0,20	0,19	0,19	0,29	0,56		0,21	0,10
Valparaíso	0,03	0,03	0,04	0,19	0,20	0,19	0,22	0,26	0,52	1,11	0,21	0,11
Metropolitana	0,04		0,20	0,25	0,26	0,28	0,27	0,33	0,34	0,43	0,28	0,33
O'Higgins			0,16	0,17	0,17	0,17	0,17	0,18	0,19	0,23	0,17	0,04
Maule	0,02	0,27	0,18	0,18	0,15	0,18	0,18	0,29	1,51		0,18	0,31
Biobío	0,02		0,04	0,17	0,18	0,18	0,18	0,33	0,21		0,18	0,09
Araucanía	0,04		0,27	0,19	0,27	0,15	0,15	0,56	1,64		0,24	0,67
Los Ríos	0,03	0,27	0,49	0,34	0,19	0,88	0,70	0,50	0,33		0,37	0,75
Los Lagos	0,02	0,14	0,05	0,27	0,17	0,18	0,15	0,26	2,02		0,21	0,50
Aysén				0,16	0,25	0,18	0,14				0,17	0,05
Magallanes				0,44	0,23	0,15	0,17				0,19	0,10
Total	**0,03**	**0,12**	**0,15**	**0,23**	**0,24**	**0,28**	**0,27**	**0,32**	**0,35**	**0,45**	**0,27**	**0,38**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 2-7. Valor unitario de arriendo segun tramo de superficie construida (m2), a nivel regional. Resultados posteriores a aplicación de set de filtros 1

Región	Tramos de superficie construída (m2)												Total	desviación estándar
	1-10	10-20	20-30	30-70	70-100	100-140	140-200	200-300	300-500	500-1000	1000-2000	+ 2000		
Arica				0,20	0,17	0,12	0,12	0,13	0,09	0,02			0,17	0,06
Tarapacá		0,28	0,06	0,22	0,22	0,18	0,15	0,17					0,21	0,06
Antofagasta	7,73	0,93		0,31	0,29	0,26	0,27	0,26	0,24	0,23			0,35	1,03
Atacama	3,94	0,42		0,21	0,20	0,22	0,15	0,18	0,23	0,03			0,65	1,76
Coquimbo				0,22	0,18	0,22	0,16	0,24	0,28			0,00	0,21	0,10
Valparaíso	1,99		0,33	0,22	0,18	0,20	0,21	0,21	0,17	0,10		0,00	0,21	0,11
Metropolitana	5,07	0,47	0,32	0,29	0,27	0,27	0,28	0,29	0,27	0,23	0,08	0,01	0,28	0,33
O'Higgins			0,38	0,19	0,16	0,16	0,16	0,15	0,14	0,13	0,09		0,17	0,04
Maule	1,82	0,29		0,18	0,15	0,13	0,15	0,13	0,08			0,00	0,18	0,31
Biobío	1,64		0,31	0,20	0,16	0,14	0,13	0,23	0,13	0,19		0,00	0,18	0,09
Araucanía	10,20	0,35	0,29	0,22	0,16	0,15	0,14	0,09	0,10	0,06	0,01		0,24	0,67
Los Ríos	2,06	0,65		0,23	0,15	0,10	0,09	0,14	0,17	0,04			0,37	0,75
Los Lagos	5,95		0,14	0,23	0,16	0,12	0,11	0,12	0,04	0,01			0,21	0,50
Aysén				0,21	0,20	0,17		0,10					0,17	0,05
Magallanes			0,44	0,24	0,23	0,22	0,12			0,05			0,19	0,10
Total	**3,85**	**0,44**	**0,32**	**0,27**	**0,25**	**0,25**	**0,26**	**0,27**	**0,26**	**0,21**	**0,08**	**0,01**	**0,27**	**0,38**

Fuente: Elaboración propia

El análisis de los resultados del valor unitario promedio permitió identificar tramos extremos que arrojan indicadores potencialmente erróneos.De esto se deduce la necesidad de definir un set adicional de filtros (set de filtros N°2) para la base de publicaciones.

- Valor total: se excluyen publicaciones bajo UF 3
- Superficie: se excluyen publicaciones bajo 20m2 y sobre 500m2
- Valor unitario; se exlcuyen publicaciones bajo 0,15 uf/m2 y sobre 3 uf/m2[15]

La aplicación de dichos filtros adicionales se tradujo en la exclusión de 6.126 publicaciones (7.3%) quedando 77.707 publicaciones disponibles para ser analizadas.

Respecto del subconjunto de publicaciones que cuentan con superficie se destaca que tras la aplicación del set de filtros N°2, la cantidad de publicaciones disponibles pára el cálculo de valores unitario (UF/m2) es de 16.134.

[15] Filtro aplicado sólo a las publicaciones que cuentas con valor unitario de arriendo calculado.

Tabla 2-8. Desglose de publicaciones excluidas según motivo de descarte, a nivel regional[16]

Región	set de filtro de exclusión 2					excluidos	no excluidos	total
	bajo UF 3	bajo 20 m²	sobre 500 m²	bajo 0,15 UF/m²	sobre 3 UF/m²			
Arica y Parinacota	104		1	25		130	1.074	**1.204**
Tarapacá	490	1		15		506	2.558	**3.064**
Antofagasta	130	4	1	8		143	6.591	**6.734**
Atacama	45	18	2	14		79	1.082	**1.161**
Coquimbo	1.504		1	29		1.534	3.984	**5.518**
Valparaíso	1.406	2	6	212		1.626	8.537	**10.163**
Metropolitana	270	15	179	261		725	42.876	**43.601**
O'Higgins	22		9	167		198	966	**1.164**
Maule	99	5	1	178		283	1.554	**1.837**
Biobío	215	1	3	180		399	5.692	**6.091**
Araucanía	67	6	3	53		129	899	**1.028**
Los Ríos	112	10	4	31		157	747	**904**
Los Lagos	95	1	1	67		164	522	**686**
Aysén				1		1	33	**34**
Magallanes	45		2	5		52	592	**644**
Total	**4.604**	**63**	**213**	**1.246**	**0**	**6.126**	**77.707**	**83.833**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 2-9. Desglose de publicaciones con valor unitario excluidas, según motivo de descarte, a nivel regional[17]

Región	set de filtro de exclusión 2					excluidos	no excluidos	total
	bajo UF 3	bajo 20 m²	sobre 500 m²	bajo 0,15 UF/m²	sobre 3 UF/m²			
Arica y Parinacota	2		1	25		28	48	**76**
Tarapacá	7	1		15		23	167	**190**
Antofagasta		4	1	8		13	341	**354**
Atacama		18	2	14		34	109	**143**
Coquimbo			1	29		30	173	**203**
Valparaíso	6	2	6	212		226	872	**1.098**
Metropolitana	1	15	179	261		456	13.290	**13.746**
O'Higgins			9	167		176	318	**494**
Maule	3	5	1	178		187	129	**316**
Biobío	1	1	3	180		185	372	**557**
Araucanía	1	6	3	53		63	175	**238**
Los Ríos	7	10	4	31		52	44	**96**
Los Lagos	2	1	1	67		71	81	**152**
Aysén				1		1	6	**7**
Magallanes y Antártica			2	5		7	10	**17**
Grand Total	**30**	**63**	**213**	**1.246**	**0**	**1.552**	**16.135**	**17.687**

Fuente: Elaboración propia

[16] Pese a que se registran valores unitarios sobre 3 uf/m2, la aplicación preliminar de los filtros "bajo UF 3", "bajo 20 m²", y "sobre 500 m²" los elimina de la estadística.

[17] Pese a que se registran valores unitarios sobre 3 uf/m2, la aplicación preliminar de los filtros "bajo UF 3", "bajo 20 m²", y "sobre 500 m²" los elimina de la estadística.

Tabla 2-10. Valor unitario de arriendo según tramo de valor total de arriendo (UF), a nivel regional Resultados posteriores a aplicación de set de filtros 2

Región	Tramos de valor total de arriendo (UF)								Total	desviación estándar
	3-5	5-10	10-15	15-20	20-40	40-100	100-150	150-200		
Arica			0,28	0,29	0,28	0,32	0,53	0,53	0,29	0,04
Tarapacá	0,20	0,22	0,19	0,19	0,21	0,68	1,64		0,22	0,05
Antofagasta		0,16	0,19	0,22	0,22	0,19			0,20	0,09
Atacama		0,18	0,23	0,23	0,22	0,25	0,35		0,22	0,05
Coquimbo		0,16	0,25	0,18	0,17				0,19	0,09
Valparaíso		0,21	0,19	0,21	0,19	0,35			0,20	0,08
Metropolitana		0,21	0,21	0,20	0,21	0,31	0,56		0,22	0,09
O'Higgins		0,20	0,21	0,21	0,20	0,26	2,02		0,23	0,04
Maule		0,21	0,19	0,18	0,18	0,59	0,33		0,24	0,14
Biobío		0,44	0,23	0,24	0,23				0,25	0,05
Araucanía		0,19	0,19	0,20	0,22	0,29	1,51		0,22	0,16
Los Ríos		0,26	0,26	0,28	0,28	0,32	0,36	0,56	0,28	0,27
Los Lagos	0,16	0,19	0,19	0,19	0,19	0,21			0,19	0,21
Aysén		0,18	0,22	0,23	0,24	0,19			0,22	0,04
Magallanes		0,22	0,21	0,21	0,22	0,29	0,62	1,11	0,22	0,07
Grand Total	**0,18**	**0,24**	**0,24**	**0,27**	**0,27**	**0,32**	**0,38**	**0,58**	**0,27**	**0,09**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 2-11. Valor unitario de arriendo segun tramo de superficie construida (m2), a nivel regional. Resultados posteriores a aplicación de set de filtros 2

Región	Tramos de superficie construída (m2)							Total	desviación estándar
	20-30	30-70	70-100	100-140	140-200	200-300	300-500		
Arica		0,20	0,20		0,19	0,19		0,20	0,04
Tarapacá		0,23	0,23	0,21	0,16	0,17		0,22	0,05
Antofagasta		0,31	0,29	0,26	0,29	0,26	0,27	0,29	0,09
Atacama		0,22	0,21	0,24	0,20	0,22	0,27	0,22	0,05
Coquimbo		0,22	0,19	0,25	0,20	0,32	0,31	0,22	0,09
Valparaíso	0,33	0,23	0,20	0,23	0,25	0,25	0,22	0,22	0,08
Metropolitana	0,32	0,29	0,28	0,28	0,28	0,29	0,28	0,28	0,09
O'Higgins	0,38	0,20	0,19	0,18	0,18	0,18	0,20	0,19	0,04
Maule		0,21	0,25	0,23	0,20	0,20	0,16	0,22	0,14
Biobío	0,31	0,21	0,18	0,21	0,18	0,28	0,19	0,20	0,05
Araucanía	0,29	0,23	0,18	0,22	0,25		0,17	0,22	0,16
Los Ríos		0,27	0,18	0,17	0,17	0,21	0,33	0,24	0,27
Los Lagos		0,24	0,20	0,17	0,18	0,26		0,23	0,21
Aysén		0,21	0,20	0,17				0,19	0,04
Magallanes	0,44	0,24	0,23	0,24	0,16			0,25	0,07
Total	**0,32**	**0,28**	**0,26**	**0,27**	**0,28**	**0,29**	**0,28**	**0,27**	**0,09**

Fuente: Elaboración propia

2.1.3. Analisis de la información

a. Cantidad de publicaciones

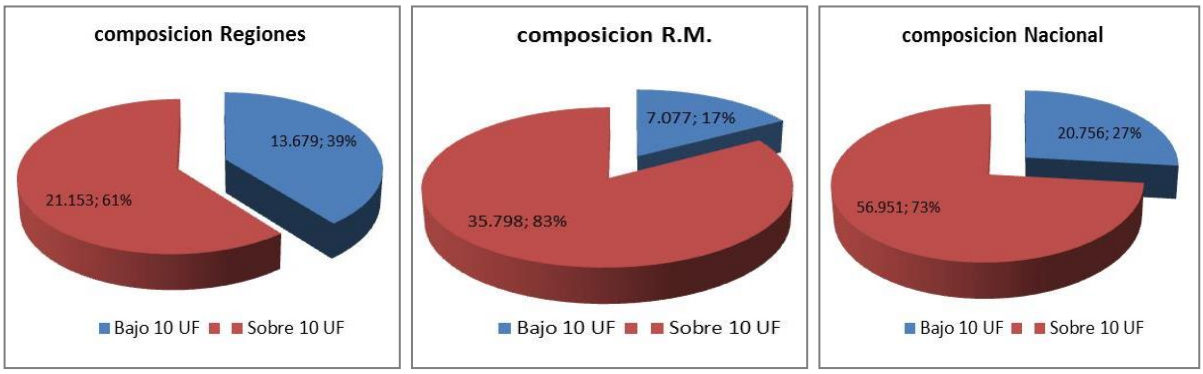
A nivel nacional, se registran 20.756 publicaciones con valor total de arriendo bajo UF 10, que se se traduce en un 26,7% del total.

Tabla 2-12. Valores de arriendo bajo y sobre UF 10, según agrupación comunal

Agrupaciones comunales	Bajo 10 UF		Sobre 10 UF		Total
	cantidad	%	cantidad	%	
Arica	466	43,4%	608	56,6%	1.074
Iquique- Alto Hospicio	734	28,7%	1.824	71,3%	2.558
Antofagasta	1.586	24,1%	5.005	75,9%	6.591
Copiapó-Tierra Amarilla	354	32,7%	728	67,3%	1.082
Coquimbo-La Serena	1.511	37,9%	2.473	62,1%	3.984
Quipué-Villa Alemana	254	35,3%	465	64,7%	719
Valparaíso	1.757	39,5%	2.689	60,5%	4.446
Viña del Mar-Concón	885	26,2%	2.487	73,8%	3.372
Rancagua-Machalí	392	40,6%	574	59,4%	966
Talca-Maule	1.016	65,4%	538	34,6%	1.554
Concepción	2.536	52,4%	2.304	47,6%	4.840
Talcahuano-Hualpén-Chiguayante	223	61,8%	138	38,2%	361
Penco-Tomé-Lota-Coronel	49	76,6%	15	23,4%	64
San Pedro de la Paz	181	42,4%	246	57,6%	427
Temuco-Padre las Casas	620	68,9%	280	31,1%	900
Valdivia	460	61,6%	287	38,4%	747
Puerto-Montt-Puerto Varas	326	62,5%	196	37,5%	522
Coyhaique	17	51,5%	16	48,5%	33
Punta Arenas	312	52,7%	280	47,3%	592
Centro Norte	817	44,6%	1.015	55,4%	1.832
Centro Poniente	566	55,1%	462	44,9%	1.028
Centro Sur	641	33,5%	1.273	66,5%	1.914
Nororiente	409	1,8%	22.268	98,2%	22.677
Suroriente	343	20,5%	1.331	79,5%	1.674
Santiago	3.807	35,6%	6.873	64,4%	10.680
Periferia Sur	183	25,5%	535	74,5%	718
Periferia Norte	311	13,2%	2.041	86,8%	2.352
Total	**20.756**	**26,7%**	**56.951**	**73,3%**	**77.707**

Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-5. Composición de publicaciones de arriendo según valor bajo y sobre UF 10



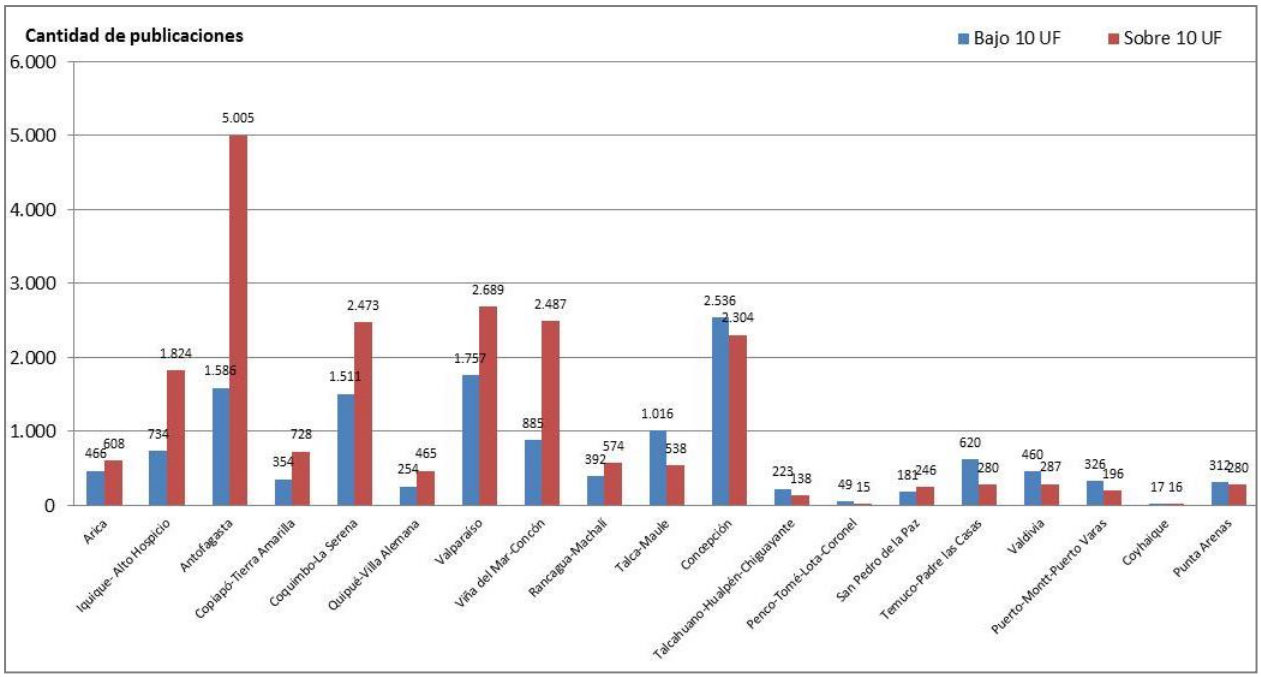
Fuente: Elaboración propia

Este comportamiento no es homogéneo a nivel nacional, pues se observa que en regiones el grupo de publicaciones bajo UF 10 alcanza el 39% de participación, mientras que en la R.M este mismo grupo alcanza apenas un 17%

La agrupación comunal con mayor prevalencia del grupo bajo UF 10 es Penco-Tome-Lota-Coronel, con un 76,6%

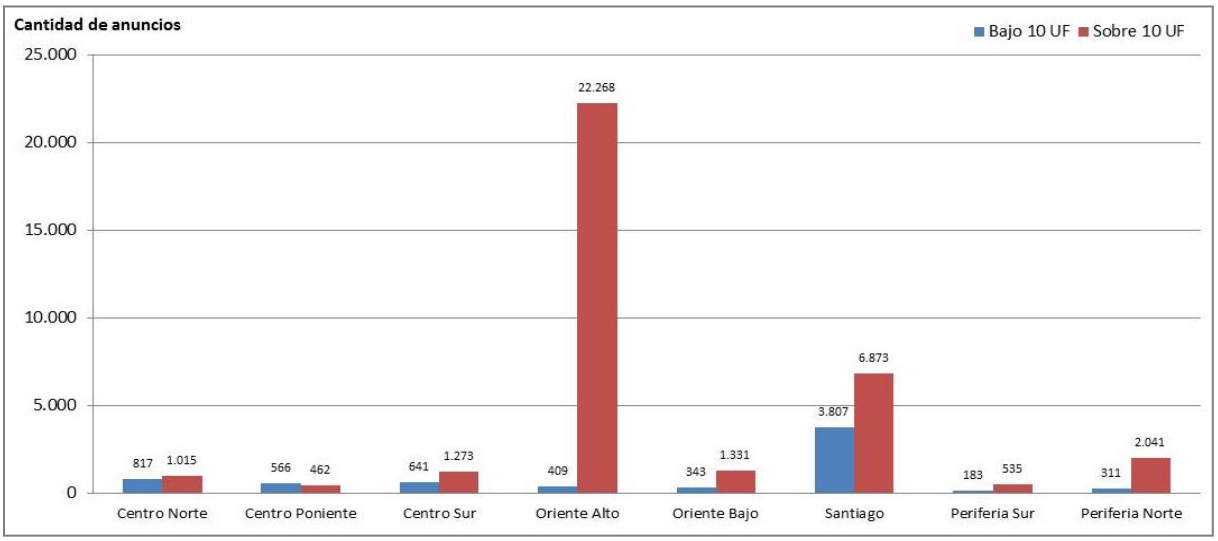
La agrupación comunal con la menor prevalencia del grupo bajo UF 10 es Oriente Alto (RM) con apenas un 1,8% (409 publicaciones)

Gráfico 2-6. Cantidad de publicaciones bajo y sobre UF 10 según agrupación comunal, en regiones



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-7. Cantidad de publicaciones bajo y sobre UF 10 según agrupación comunal, en R.M.



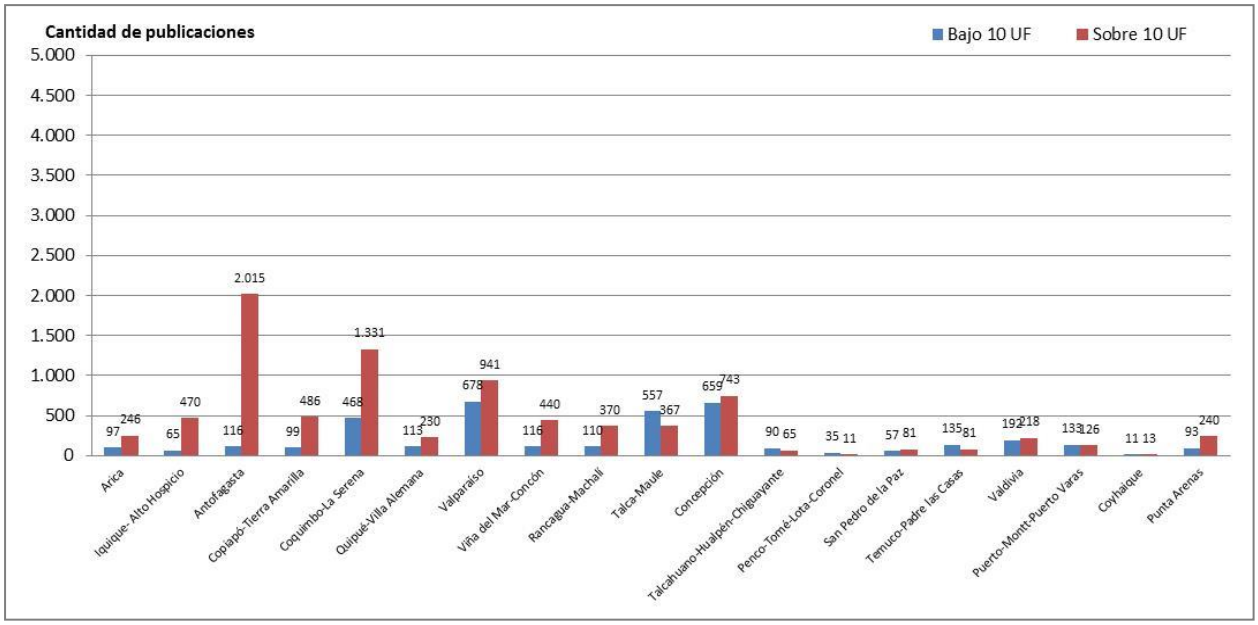
Fuente: Elaboración propia

Tabla 2-13. Valores de arriendo bajo y sobre UF 10, según agrupación comunal, para casas

Agrupaciones comunales	Bajo 10 UF		Sobre 10 UF		Total
	cantidad	%	cantidad	%	
Arica	97	28,3%	246	71,7%	343
Iquique- Alto Hospicio	65	12,1%	470	87,9%	535
Antofagasta	116	5,4%	2.015	94,6%	2.131
Copiapó-Tierra Amarilla	99	16,9%	486	83,1%	585
Coquimbo-La Serena	468	26,0%	1.331	74,0%	1.799
Quipué-Villa Alemana	113	32,9%	230	67,1%	343
Valparaíso	678	41,9%	941	58,1%	1.619
Viña del Mar-Concón	116	20,9%	440	79,1%	556
Rancagua-Machalí	110	22,9%	370	77,1%	480
Talca-Maule	557	60,3%	367	39,7%	924
Concepción	659	47,0%	743	53,0%	1.402
Talcahuano-Hualpén-Chiguayante	90	58,1%	65	41,9%	155
Penco-Tomé-Lota-Coronel	35	76,1%	11	23,9%	46
San Pedro de la Paz	57	41,3%	81	58,7%	138
Temuco-Padre las Casas	135	62,5%	81	37,5%	216
Valdivia	192	46,8%	218	53,2%	410
Puerto-Montt-Puerto Varas	133	51,4%	126	48,6%	259
Coyhaique	11	45,8%	13	54,2%	24
Punta Arenas	93	27,9%	240	72,1%	333
Centro Norte	28	9,6%	265	90,4%	293
Centro Poniente	30	34,5%	57	65,5%	87
Centro Sur	42	25,5%	123	74,5%	165
Nororiente	44	0,9%	4.953	99,1%	4.997
Suroriente	36	7,1%	468	92,9%	504
Santiago	75	6,9%	1.009	93,1%	1.084
Periferia Sur	70	13,3%	457	86,7%	527
Periferia Norte	64	3,3%	1.861	96,7%	1.925
Total	**4.213**	**19,3%**	**17.667**	**80,7%**	**21.880**

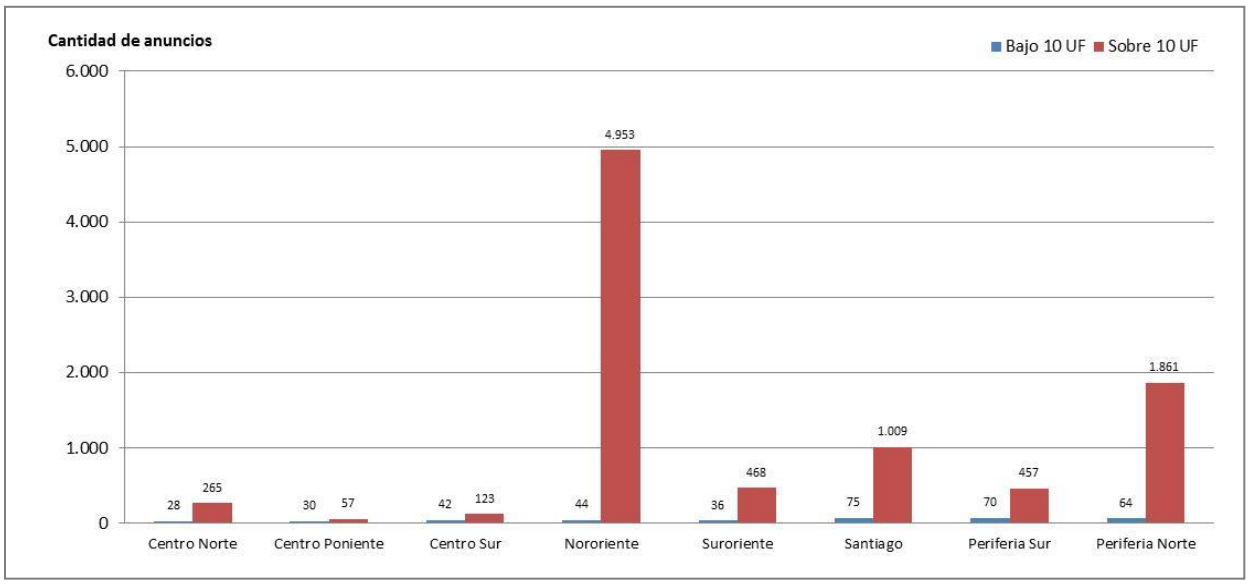
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-8. Valores de arriendo bajo y sobre UF 10, según agrupación comunal en regiones, sólo casas



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-9. Valores de arriendo bajo y sobre UF 10, según agrupación comunal en R.M., sólo casas



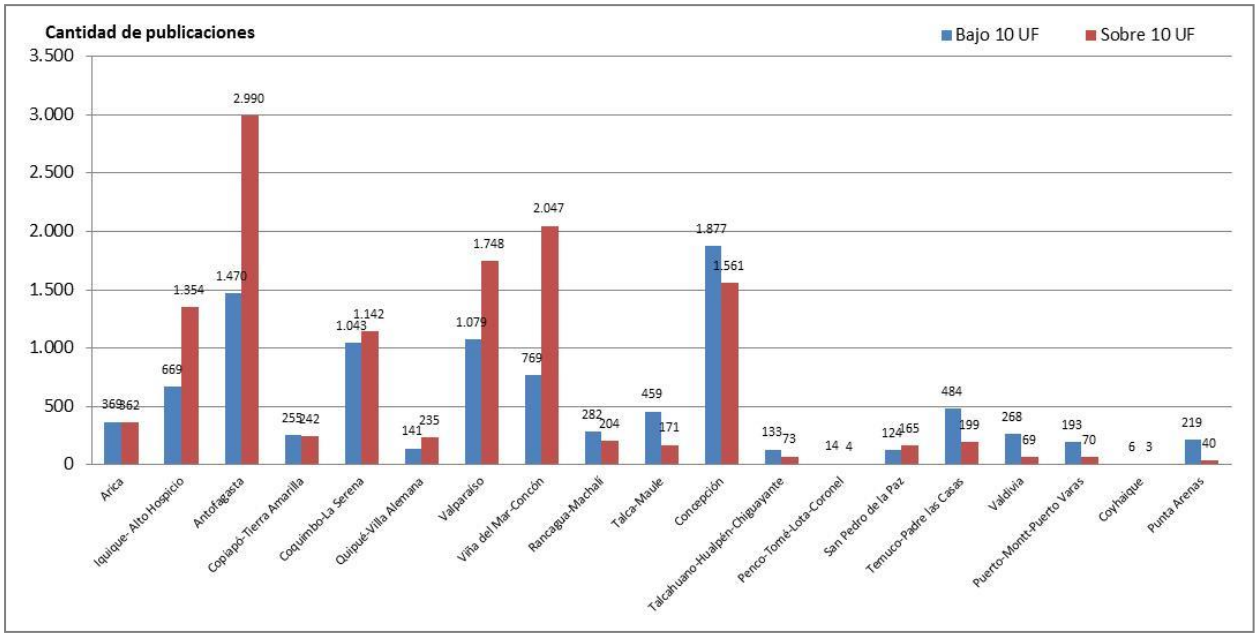
Fuente: Elaboración propia

Tabla 2-14. Valores de arriendo bajo y sobre UF 10, según agrupación comunal, para departamentos

Agrupaciones comunales	Bajo 10 UF		Sobre 10 UF		Total
	cantidad	%	cantidad	%	
Arica	369	50,5%	362	49,5%	731
Iquique- Alto Hospicio	669	33,1%	1.354	66,9%	2.023
Antofagasta	1.470	33,0%	2.990	67,0%	4.460
Copiapó-Tierra Amarilla	255	51,3%	242	48,7%	497
Coquimbo-La Serena	1.043	47,7%	1.142	52,3%	2.185
Quipué-Villa Alemana	141	37,5%	235	62,5%	376
Valparaíso	1.079	38,2%	1.748	61,8%	2.827
Viña del Mar-Concón	769	27,3%	2.047	72,7%	2.816
Rancagua-Machalí	282	58,0%	204	42,0%	486
Talca-Maule	459	72,9%	171	27,1%	630
Concepción	1.877	54,6%	1.561	45,4%	3.438
Talcahuano-Hualpén-Chiguayante	133	64,6%	73	35,4%	206
Penco-Tomé-Lota-Coronel	14	77,8%	4	22,2%	18
San Pedro de la Paz	124	42,9%	165	57,1%	289
Temuco-Padre las Casas	484	70,9%	199	29,1%	683
Valdivia	268	79,5%	69	20,5%	337
Puerto-Montt-Puerto Varas	193	73,4%	70	26,6%	263
Coyhaique	6	66,7%	3	33,3%	9
Punta Arenas	219	84,6%	40	15,4%	259
Centro Norte	789	51,3%	750	48,7%	1.539
Centro Poniente	536	57,0%	405	43,0%	941
Centro Sur	599	34,2%	1.150	65,8%	1.749
Nororiente	365	2,1%	17.315	97,9%	17.680
Suroriente	307	26,2%	864	73,8%	1.171
Santiago	3.732	38,9%	5.864	61,1%	9.596
Periferia Sur	113	59,2%	78	40,8%	191
Periferia Norte	247	57,8%	180	42,2%	427
Total	**16.542**	**29,6%**	**39.285**	**70,4%**	**55.827**

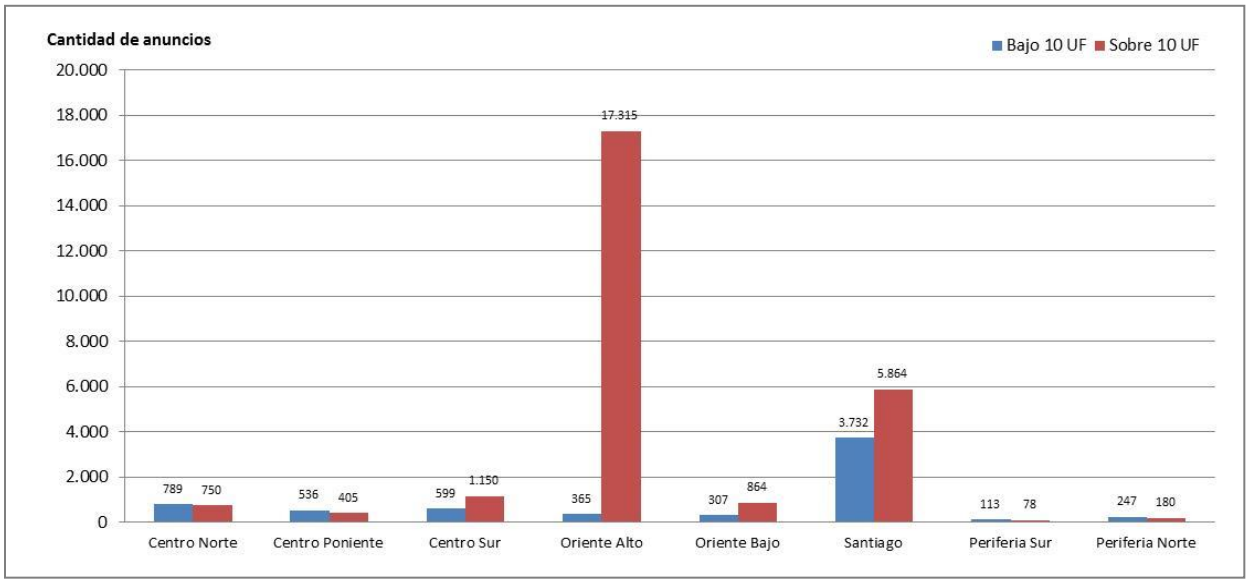
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-10. Valores de arriendo bajo y sobre UF 10, según agrupación comunal en regiones, sólo departamentos



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-11. Valores de arriendo bajo y sobre UF 10, según agrupación comunal en R.M., sólo departamentos



Fuente: Elaboración propia

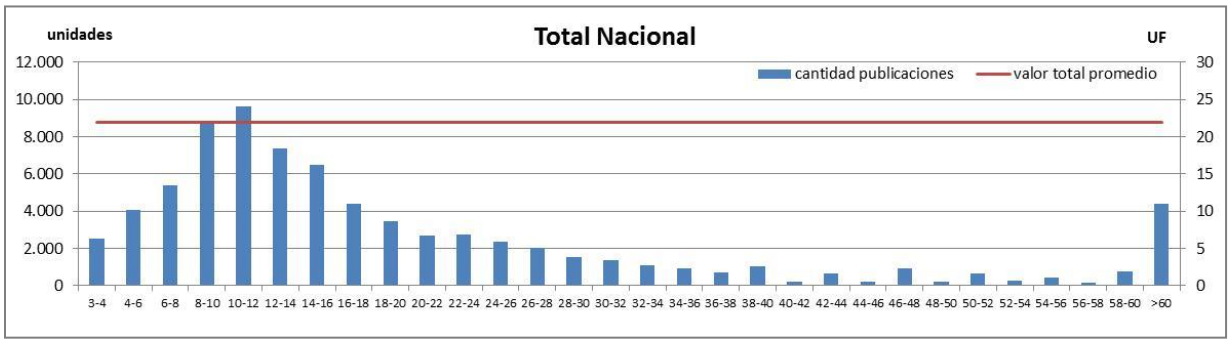
Respecto a comportamiento de los valores según tramos, se observa que a nivel nacional un 49% (32.300) de las publicaciones se concentran entre UF 6 y 16, siendo el tramo UF 10-12 el que ostenta la mayor participación, con un 12,4%.

Tabla 2-15. Cantidad de publicaciones según tramo de precio, por región.

Tramo de valor total (UF)	XV	I	II	III	IV	V	XIII	VI	VII	VIII	IX	XIV	X	XI	XII	Total	frecuencia nacional
3-4	133	123	236	42	412	473	344	115	46	312	111	88	91		29	2.555	**3,3%**
4-6	109	216	618	70	366	676	891	117	42	452	192	107	103	5	126	4.090	**5,3%**
6-8	68	154	447	39	208	679	1.895	417	107	929	159	127	69	3	89	5.390	**6,9%**
8-10	156	241	285	203	525	1.068	3.948	367	197	1.296	157	138	63	9	68	8.721	**11,2%**
10-12	239	438	307	207	799	1.595	3.850	275	159	1.289	134	146	66	8	103	9.615	**12,4%**
12-14	132	344	472	122	603	1.143	3.539	72	115	546	91	67	57	2	60	7.365	**9,5%**
14-16	98	324	853	86	400	956	3.242	57	44	342	21	25	27	2	42	6.519	**8,4%**
16-18	29	241	595	63	173	498	2.555	31	24	151	7	4	11		15	4.397	**5,7%**
18-20	16	162	519	65	112	290	2.089	17	33	120	6	10	7	1	15	3.462	**4,5%**
20-22	7	99	398	35	70	162	1.811	17	34	45	1	9	5		9	2.702	**3,5%**
22-24	28	58	412	41	64	196	1.857	11	28	42	2	4	3		7	2.753	**3,5%**
24-26	16	25	332	17	25	102	1.755	1	27	19	2		7	1	10	2.339	**3,0%**
26-28	14	38	212	9	55	144	1.493	10	21	27	4	3	2	1	2	2.035	**2,6%**
28-30	1	23	120	8	15	67	1.296	2	12	6	1	2	1		2	1.556	**2,0%**
30-32	1	14	103	14	24	78	1.110	7	18	16		3	2	1	5	1.396	**1,8%**
32-34	1	7	75	3	10	31	952	2	7	2			1		4	1.095	**1,4%**
34-36	2	4	56	1	11	49	813	2	11	5			1		2	957	**1,2%**
36-38	3	1	23	2	5	21	660	2	3	6	1					727	**0,9%**
38-40	7	3	72	6	23	46	874	3	7	10	1	1				1.053	**1,4%**
40-42					1	8	199	1	2							211	**0,3%**
42-44	1		35			11	628	3	1	2			1			682	**0,9%**
44-46			10		4	5	224									243	**0,3%**
46-48	2	15	68	17	5	41	739	4	9	5	1	4	1		1	912	**1,2%**
48-50			8		1	3	206		1	3						222	**0,3%**
50-52	2	1	34	3	3	18	602		7	6		1	1			678	**0,9%**
52-54			22		5	10	215									252	**0,3%**
54-56	1		7		2	7	393	5	1	2			1			419	**0,5%**
56-58	2	2			1	3	164	2		1						175	**0,2%**
58-60	1	8	59	11	13	31	630	2	3	9	1	4				772	**1,0%**
>60	5	17	213	18	49	126	3.902	12	7	49	7	4	2		3	4.414	**5,7%**
Total	**1.074**	**2.558**	**6.591**	**1.082**	**3.984**	**8.537**	**42.876**	**1.554**	**966**	**5.692**	**899**	**747**	**522**	**33**	**592**	**77.707**	

Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-12. Cantidad de publicaciones según tramo de valor total de arriendo,a nivel nacional

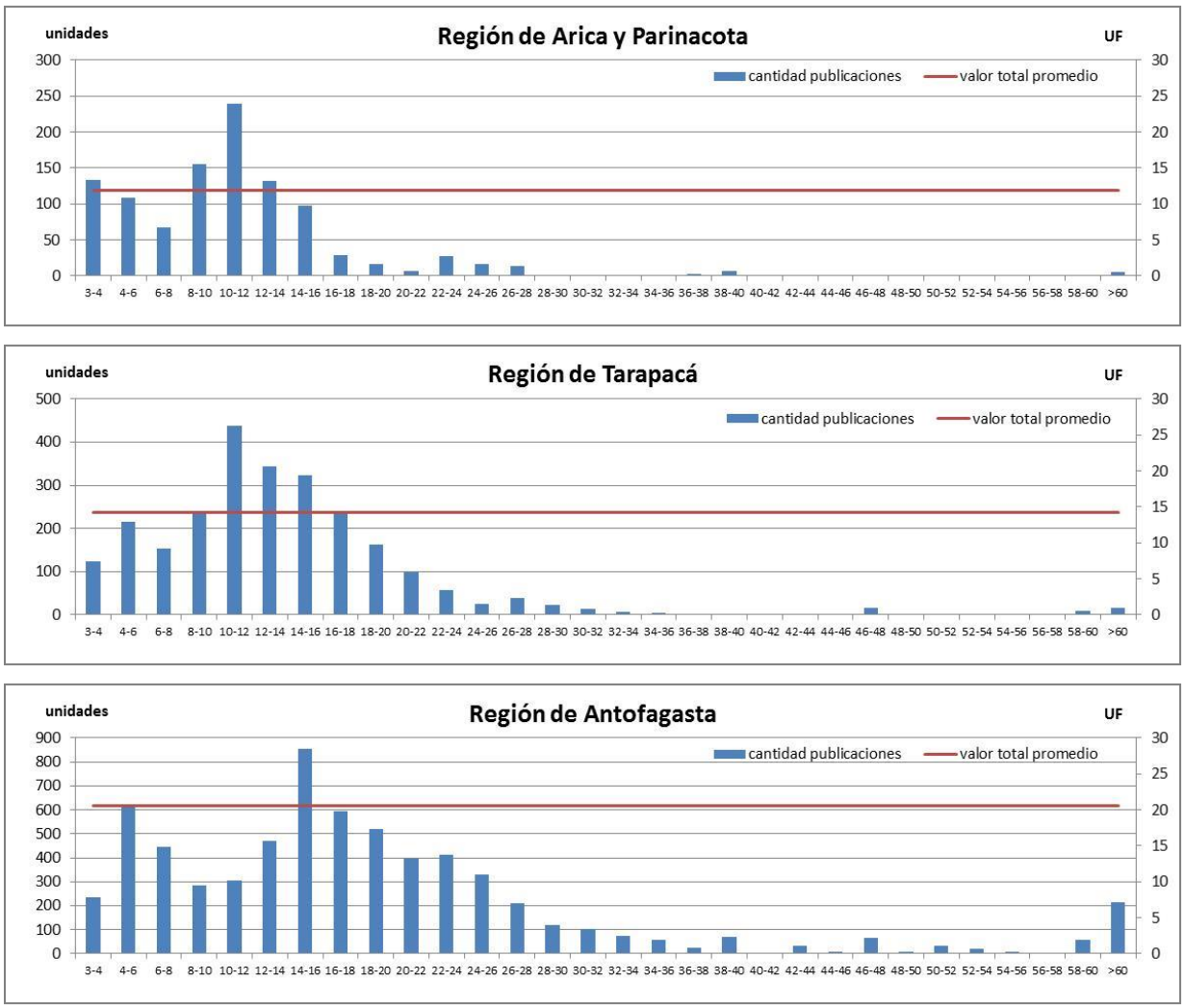


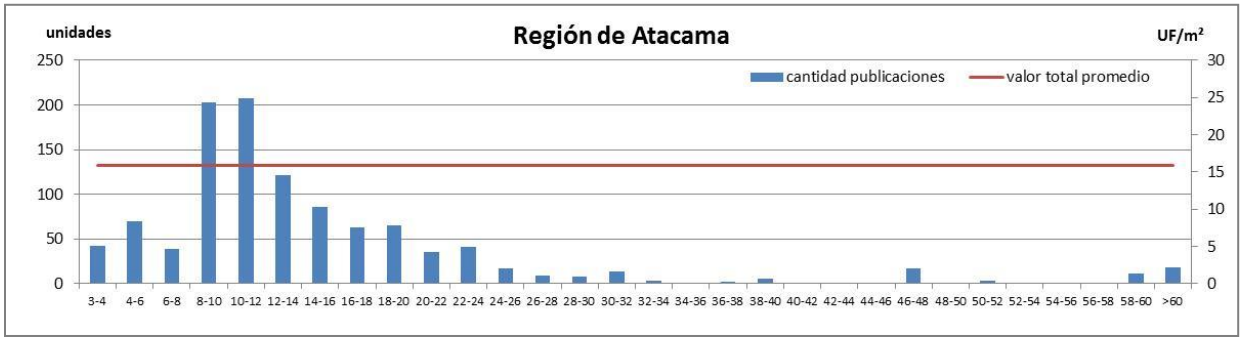
Fuente: Elaboración propia

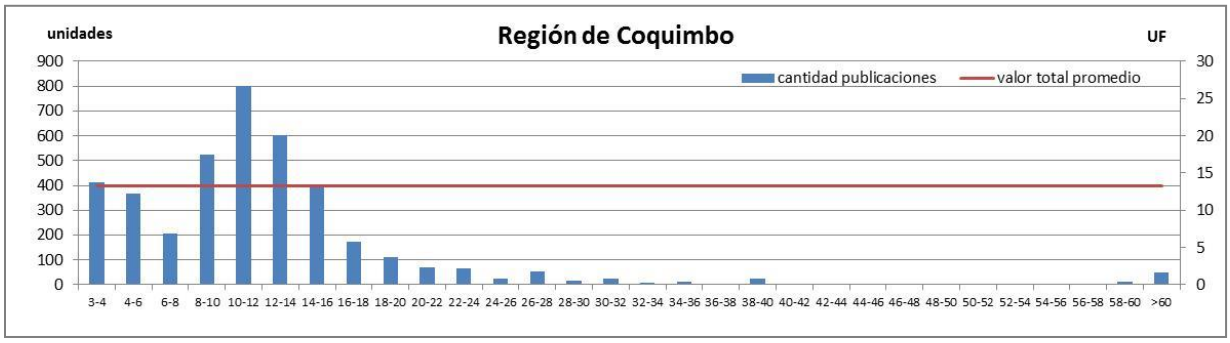
El gráfico indica la fecuencia de ofertas de viviendas en arriendo en tramos de dos en dos UF hasta llegar al último tramo que agrupa todas las ofertas que tienen valores sobre 60 UF. Se opotó por presentar estos tramos ya que ilustran adecuadamente la distribución de frecuencia de los valores de oferta. El gráfico permite apreciar que la mayor frecuencia de ofertas (moda) se registra en el valor de 10 a 12 UF. Que la cantidad de ofertas aumenta gradualmente hasta el tramo de 10 UF a 12 UF y que luego desciende tambien gadualmente en la medida que las ofertas aumentan de valor. Para efectos de este estudio interesa destacar que hay un 26,7% ede las ofertas que registran valoes inferiores a 10 UF. El valor medio de los arriendos en Chile alcanza 21,9 UF, lo que tambien se ilustra en el mismo gráfico.

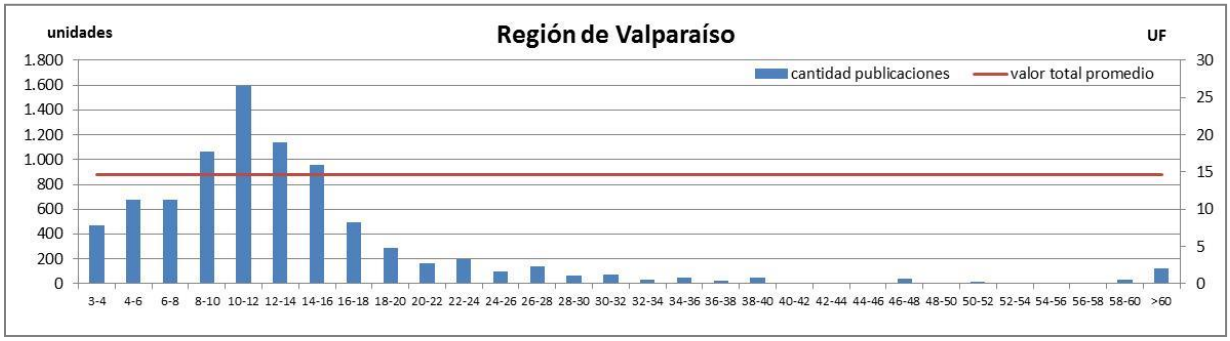
A continuación se presentan estos mismos antecedentes para ciudades y agrupaciónes comunales, los que permiten apreciar que hay diferencias importantes en la fecuencias de valores de oferta de viviendas en arriendo as´como en el valor medio de los ariendos ofrecidos.

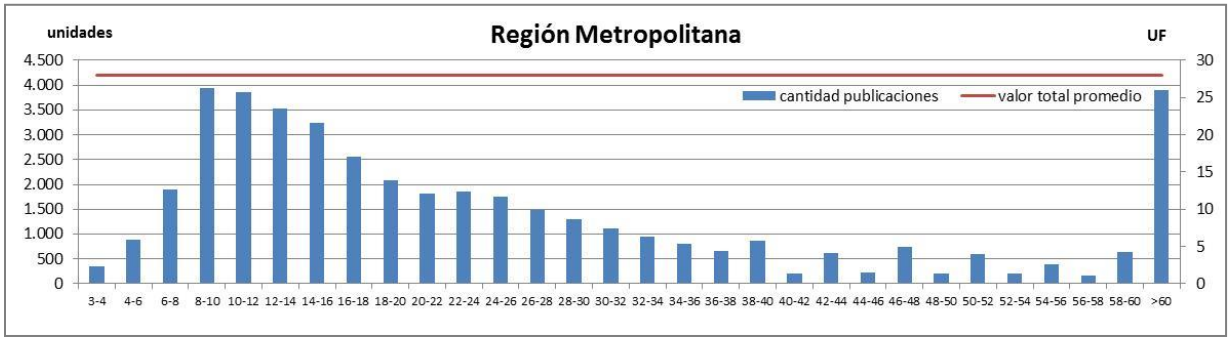
Gráfico 2-13. Cantidad de publicaciones según tramo de valor total de arriendo, por región.

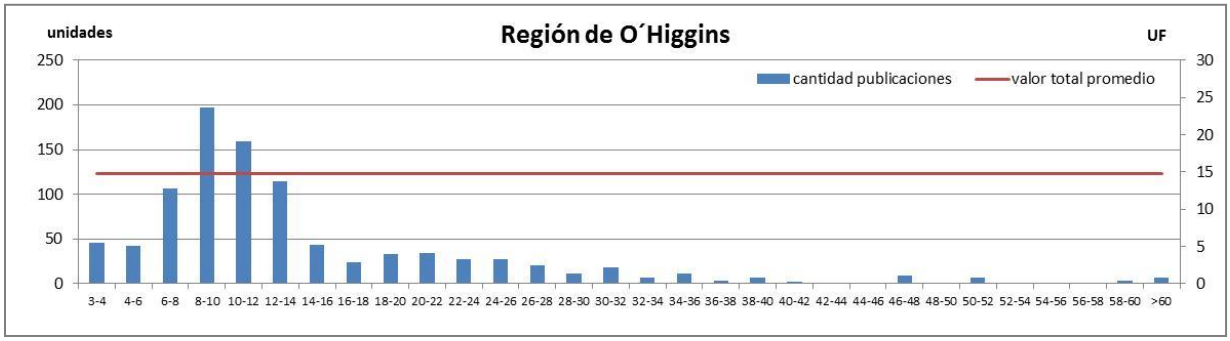


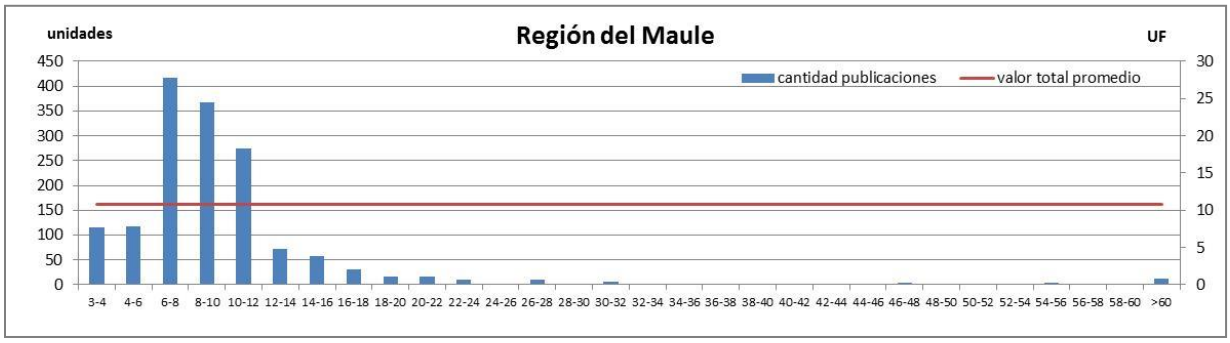

Región de Atacama
unidades
UF/m²
cantidad publicaciones
valor total promedio

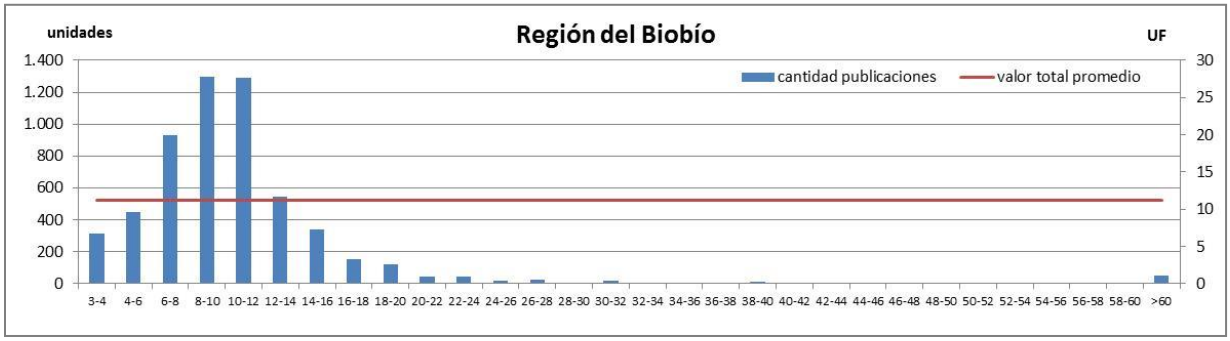

Región de Coquimbo
unidades
UF
cantidad publicaciones
valor total promedio

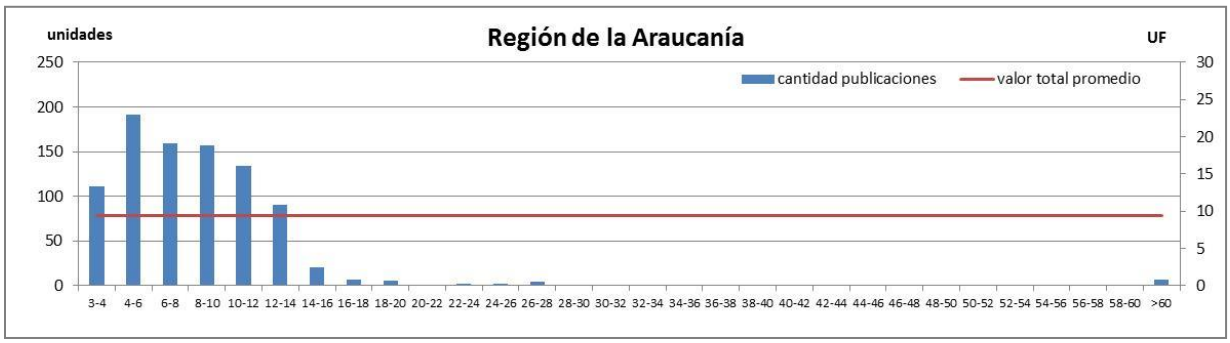

Región de Valparaíso
unidades
UF
cantidad publicaciones
valor total promedio

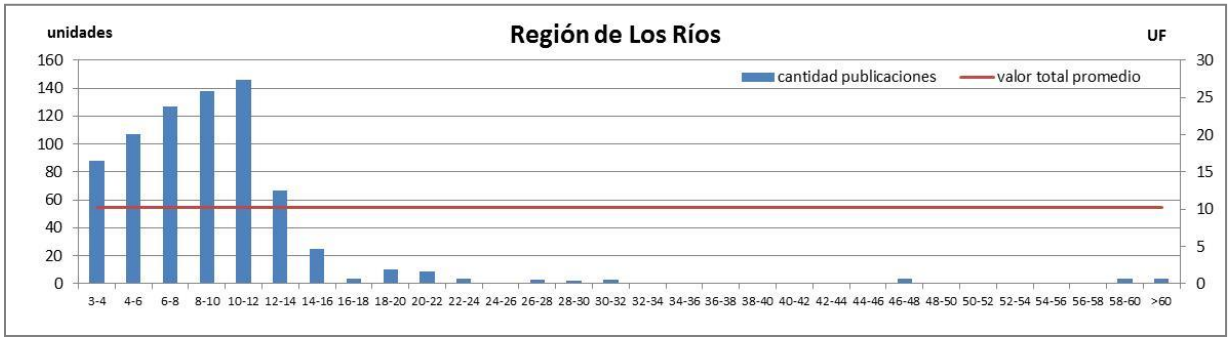

Región Metropolitana
unidades
UF
cantidad publicaciones
valor total promedio

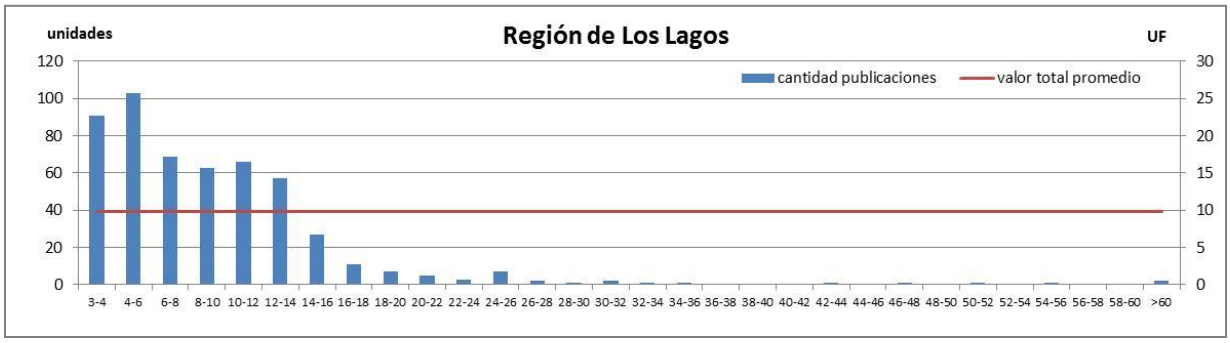

unidades
Región de O´Higgins
UF
cantidad publicaciones
valor total promedio
250
200
150
100
50
0
30
25
20
15
10
5
0
3-4 4-6 6-8 8-10 10-12 12-14 14-16 16-18 18-20 20-22 22-24 24-26 26-28 28-30 30-32 32-34 34-36 36-38 38-40 40-42 42-44 44-46 46-48 48-50 50-52 52-54 54-56 56-58 58-60 >60

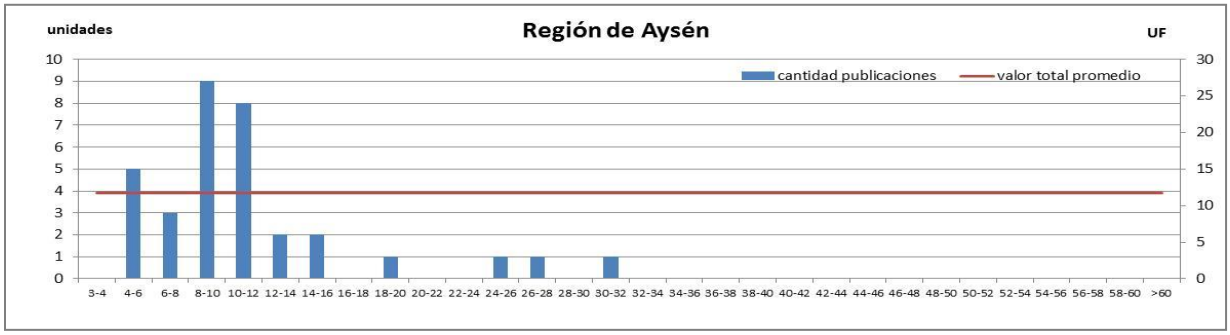

unidades
Región del Maule
UF
cantidad publicaciones
valor total promedio
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
30
25
20
15
10
5
0
3-4 4-6 6-8 8-10 10-12 12-14 14-16 16-18 18-20 20-22 22-24 24-26 26-28 28-30 30-32 32-34 34-36 36-38 38-40 40-42 42-44 44-46 46-48 48-50 50-52 52-54 54-56 56-58 58-60 >60

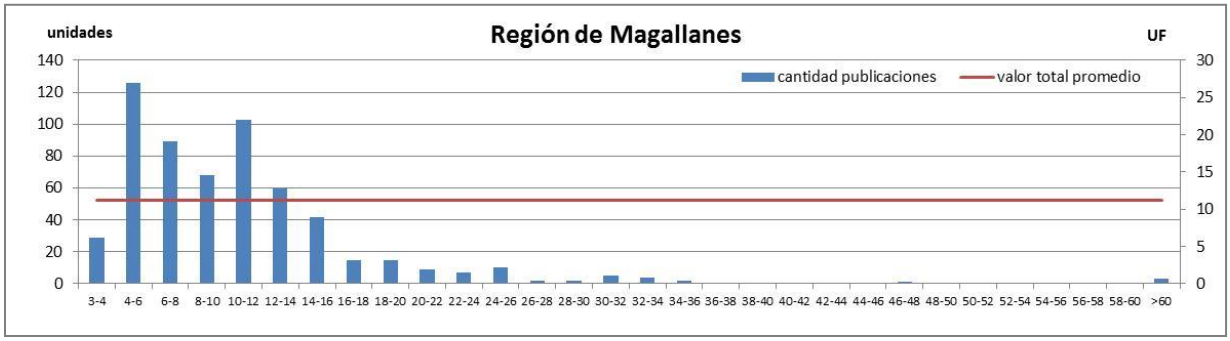

unidades
Región del Biobío
UF
cantidad publicaciones
valor total promedio
1.400
1.200
1.000
800
600
400
200
0
30
25
20
15
10
5
0
3-4 4-6 6-8 8-10 10-12 12-14 14-16 16-18 18-20 20-22 22-24 24-26 26-28 28-30 30-32 32-34 34-36 36-38 38-40 40-42 42-44 44-46 46-48 48-50 50-52 52-54 54-56 56-58 58-60 >60


unidades
Región de la Araucanía
UF
cantidad publicaciones
valor total promedio
250
200
150
100
50
0
30
25
20
15
10
5
0
3-4 4-6 6-8 8-10 10-12 12-14 14-16 16-18 18-20 20-22 22-24 24-26 26-28 28-30 30-32 32-34 34-36 36-38 38-40 40-42 42-44 44-46 46-48 48-50 50-52 52-54 54-56 56-58 58-60 >60





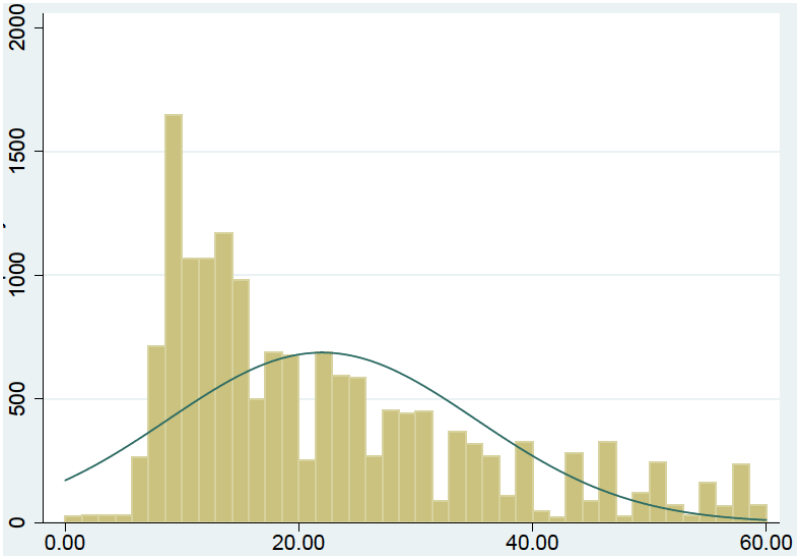




Fuente: Elaboración propia

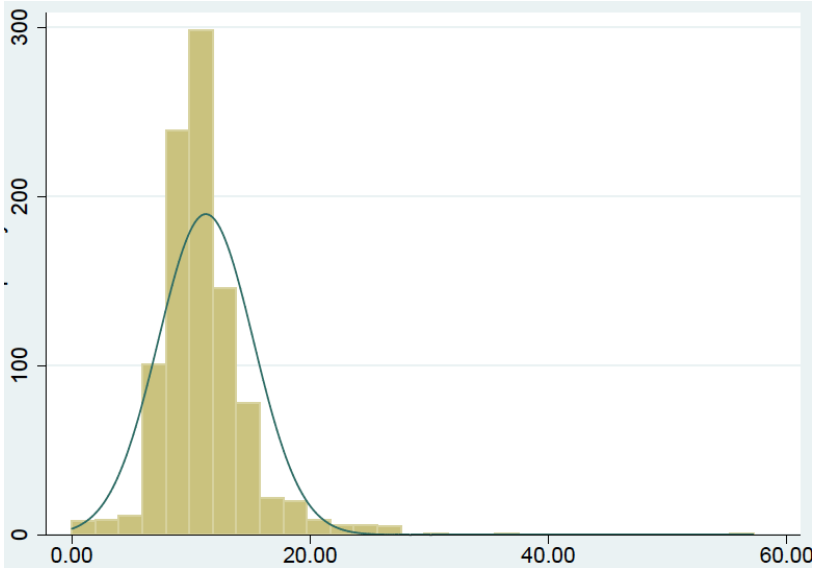
Acogiendo la observación del equipo de contraparte del MINVU al Segundo Informe de Avance se estiman en los siguientes gráficos las distribuciones empíricas de los datos en los que se puede apreciar cuál es su distribución de frecuencia y a su vez cuál sería la distribución en promedio que estos deberían tener si se comportaran normalmente.

Gráfico 2-14. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Total país.



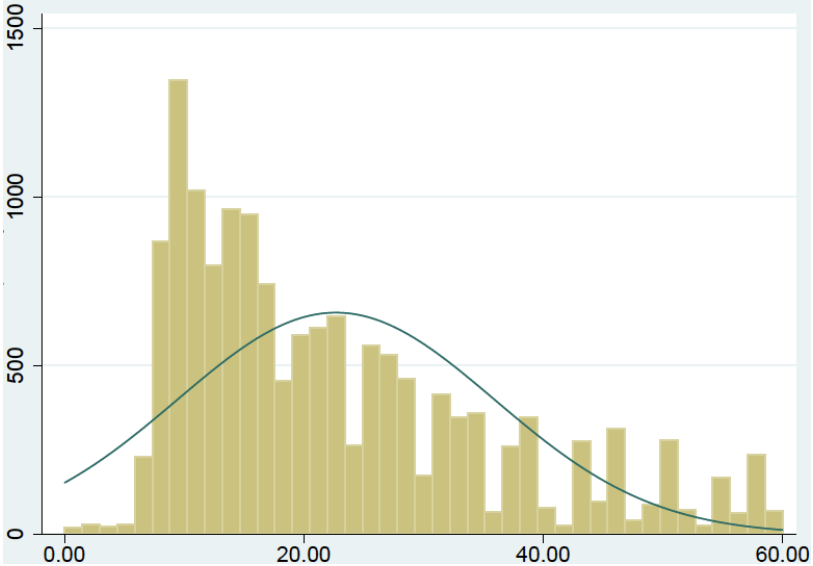
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-15. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Departamentos.



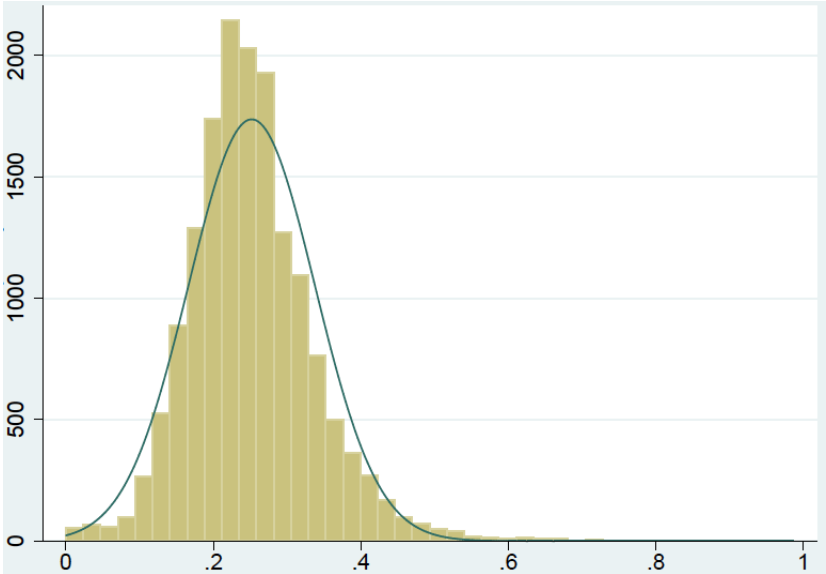
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-16. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Casas.



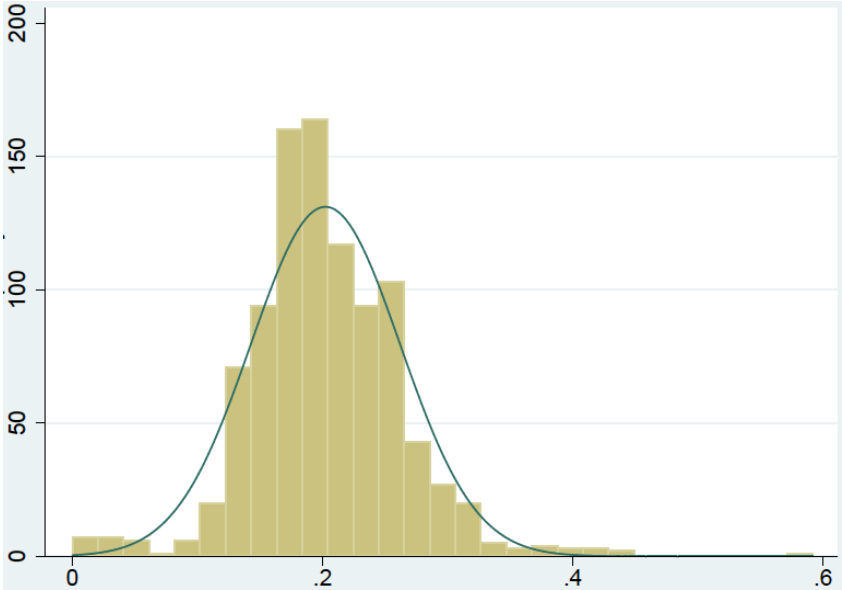
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-17. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF/m2. Total país.



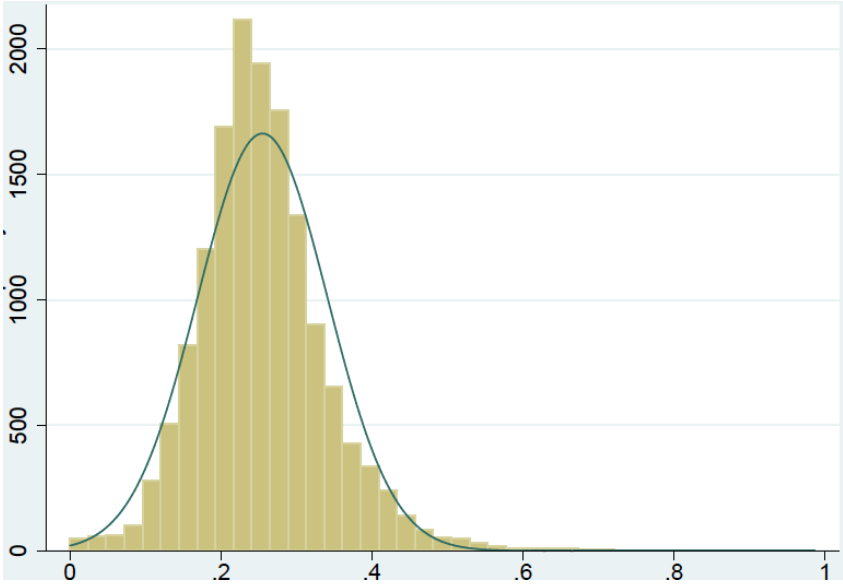
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-18. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF/m2. Departamentos.



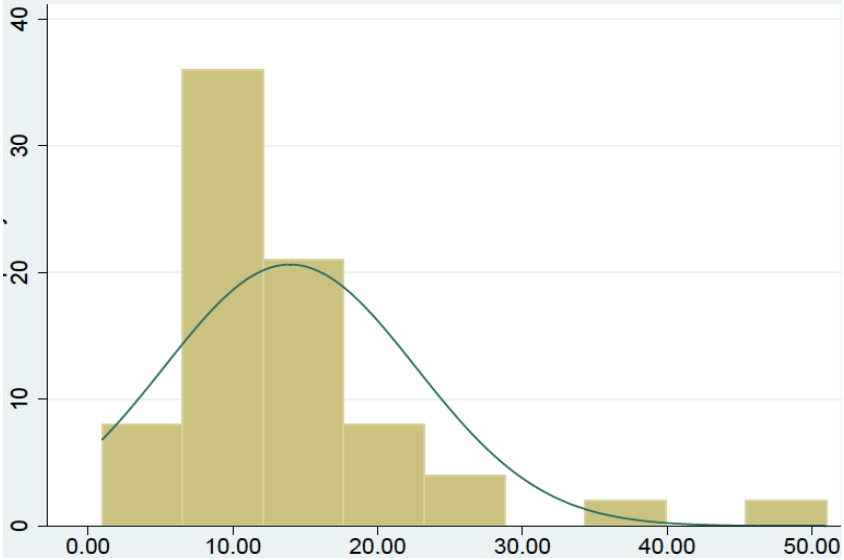
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-19. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF/m2. Casas.



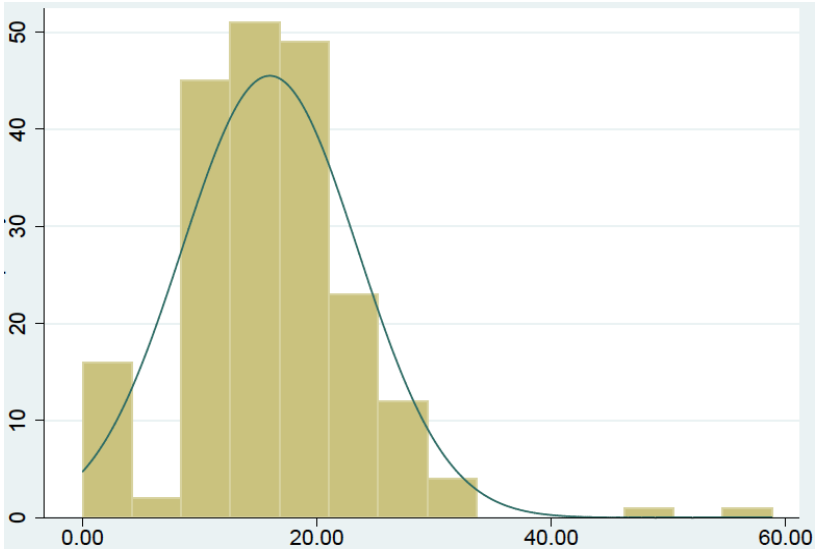
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-20. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región de Arica y Parinacota.



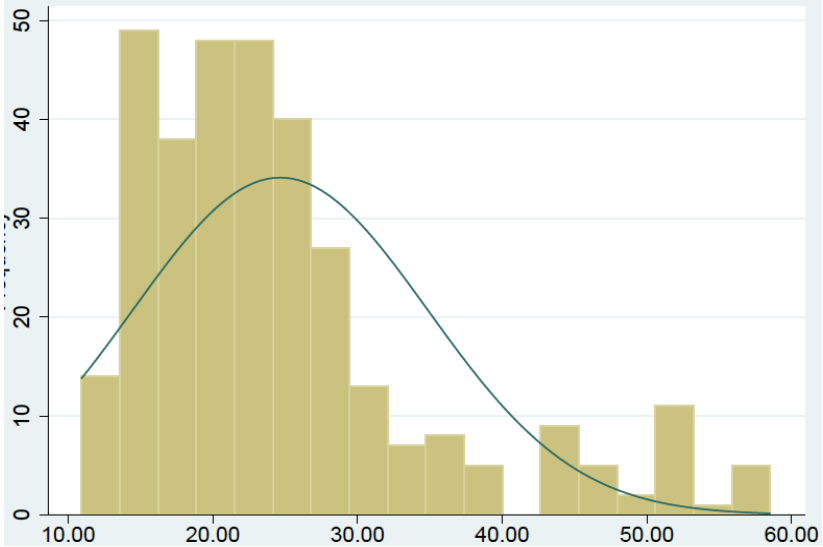
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-21. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región de Tarapacá.



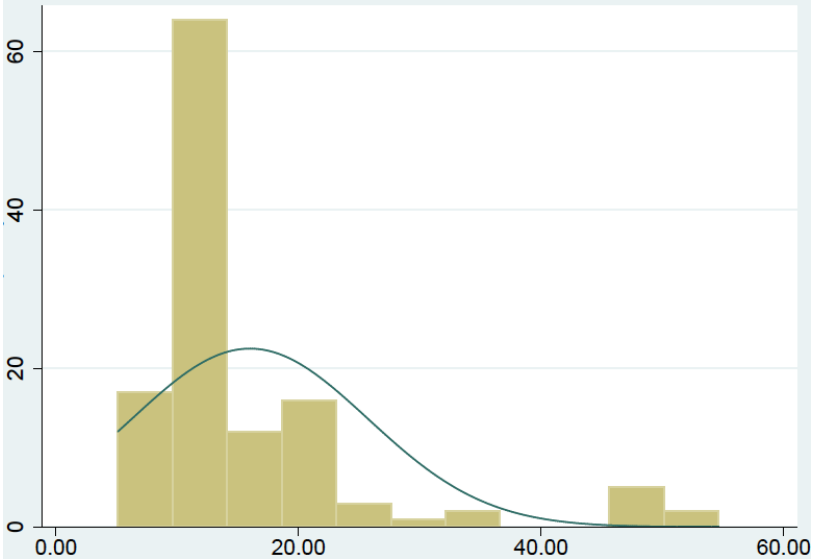
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-22. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región de Antofagasta.



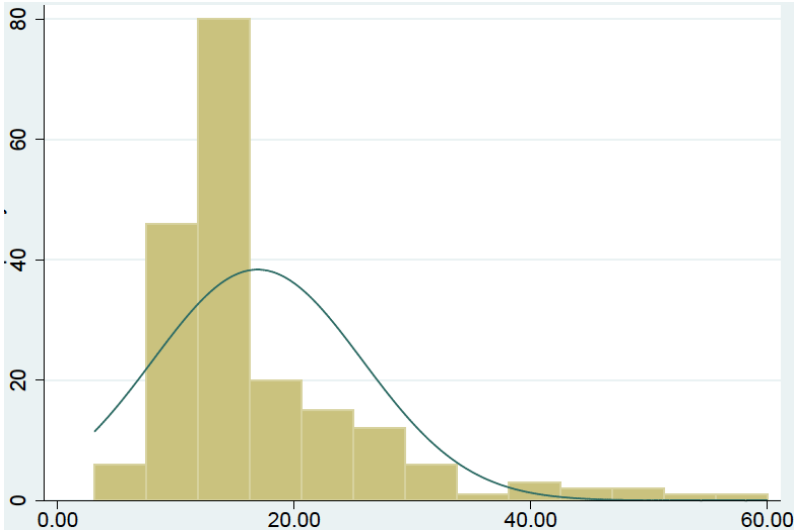
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-23. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región de Atacama.



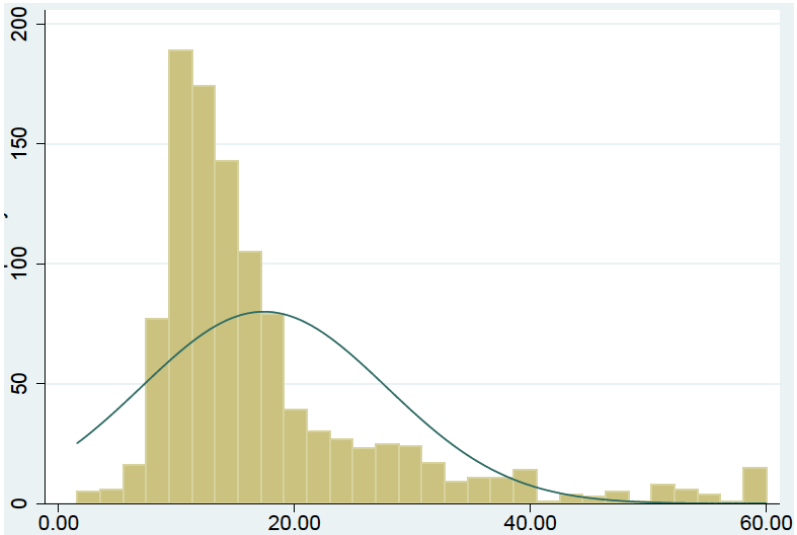
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-24. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región de Coquimbo.



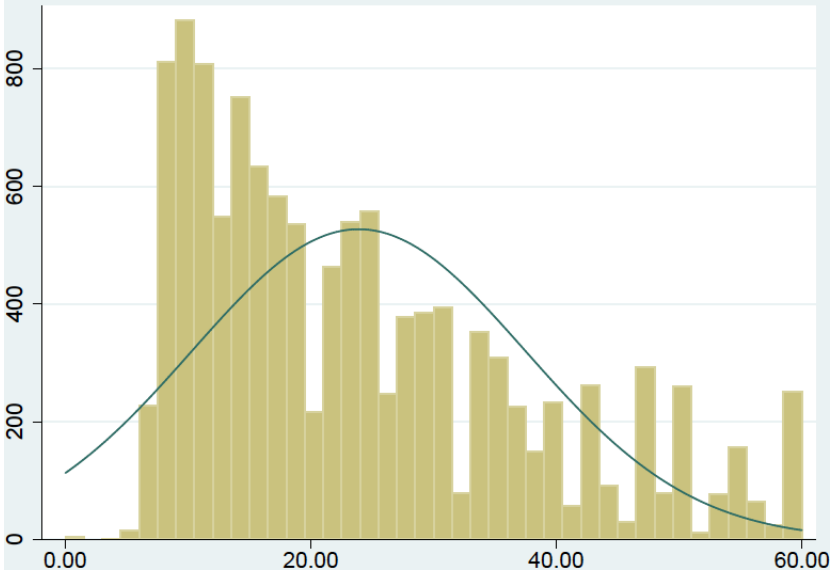
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-25. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región de Valparaíso.



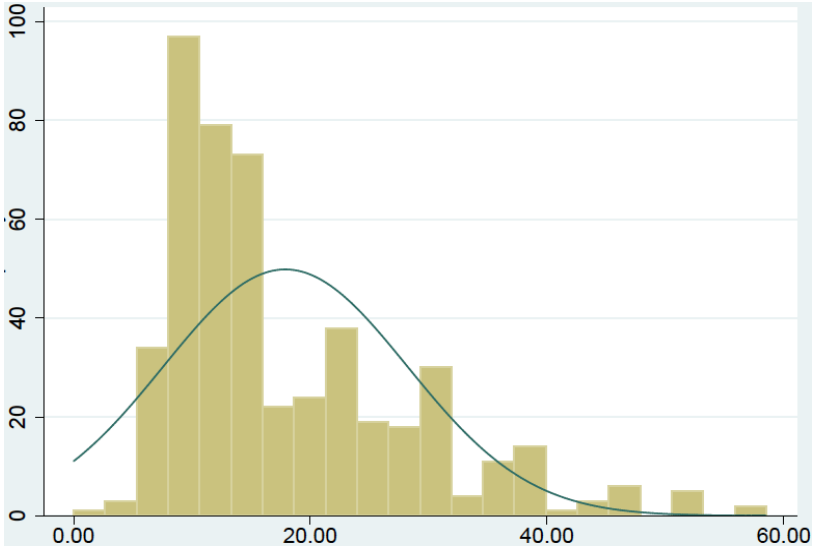
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-26. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región Metropolitana.



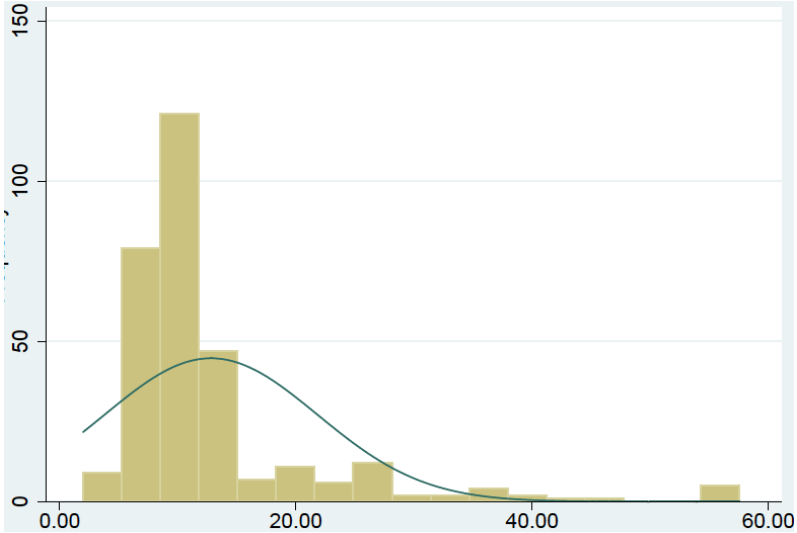
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-27. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región de O'Higgins.



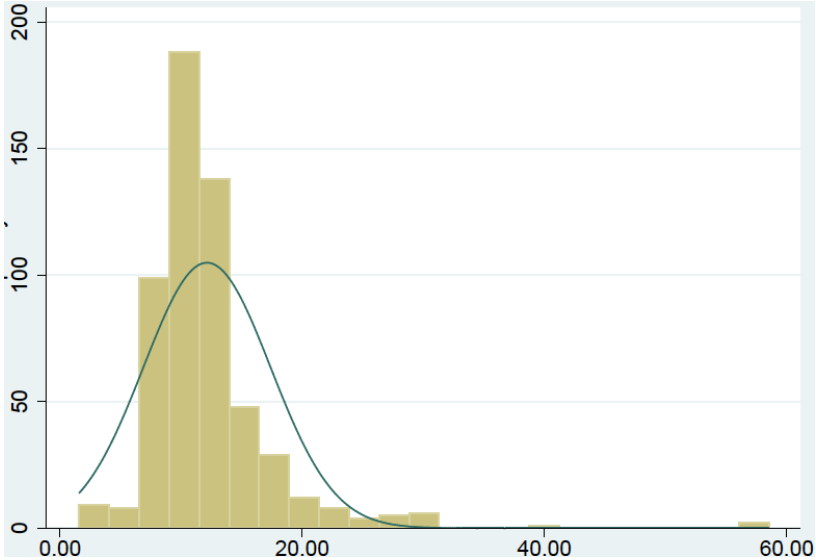
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-28. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región del Maule.



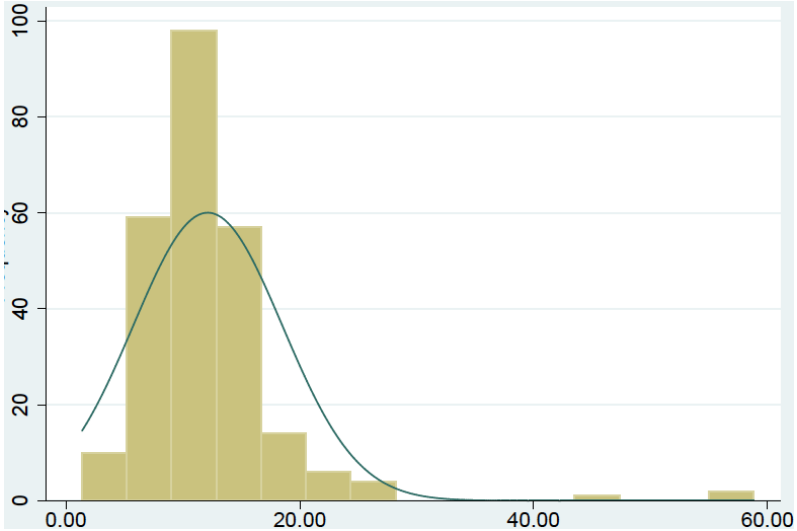
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-29. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región del Biobío.



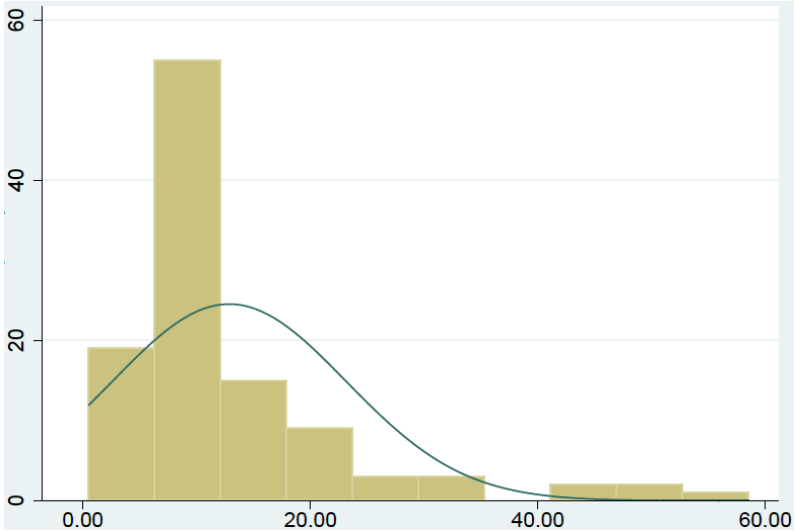
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-30. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región de la Araucanía.



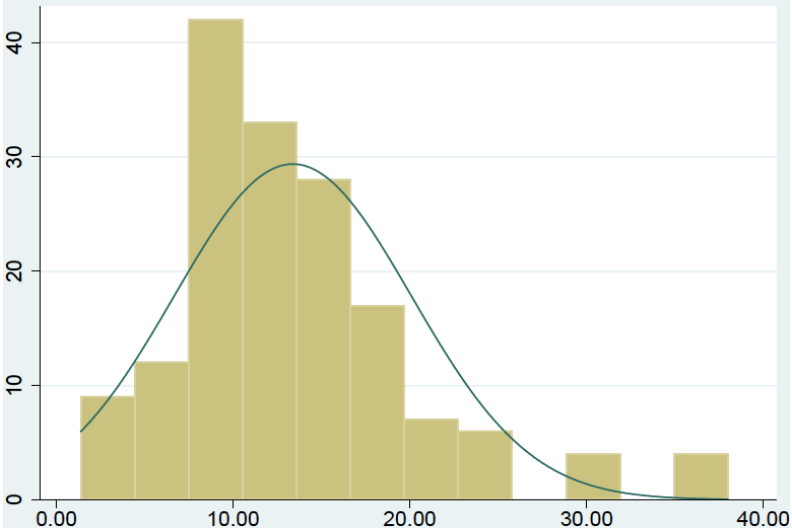
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-31. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región de Los Ríos.



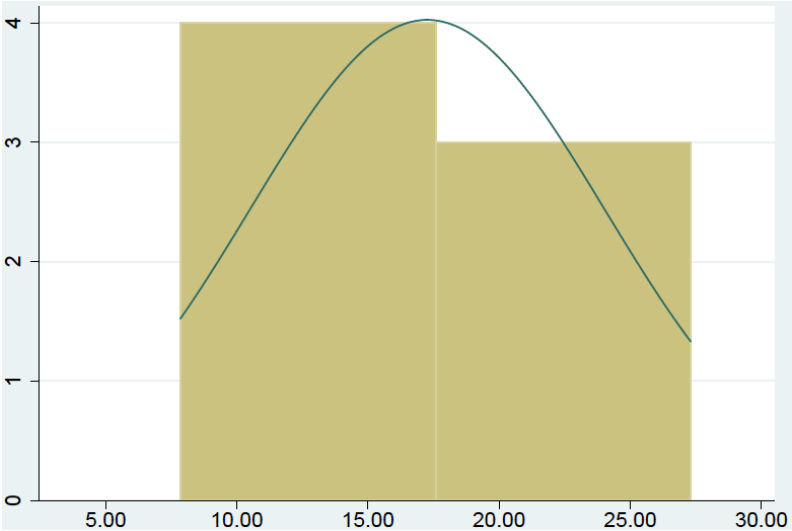
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-32. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región de Los Lagos.



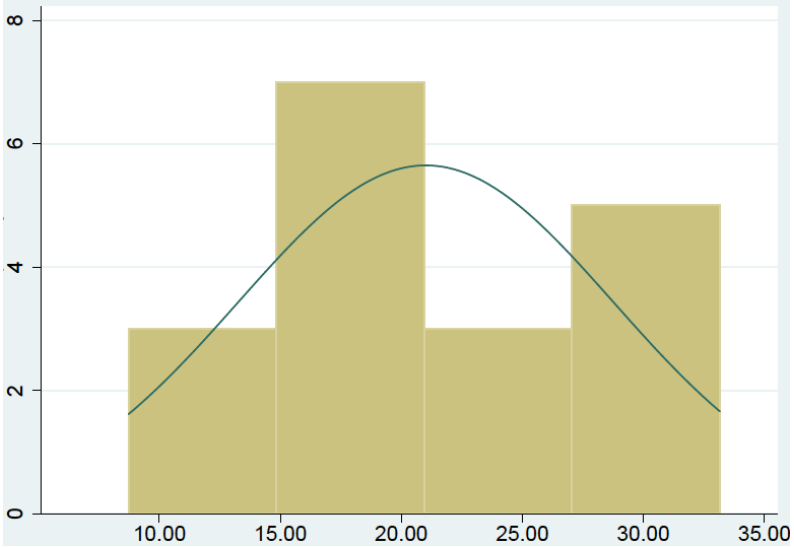
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-33. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región de Aysén.



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-34. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada de precios en UF. Región de Magallanes y Antártica Chilena.



Fuente: Elaboración propia

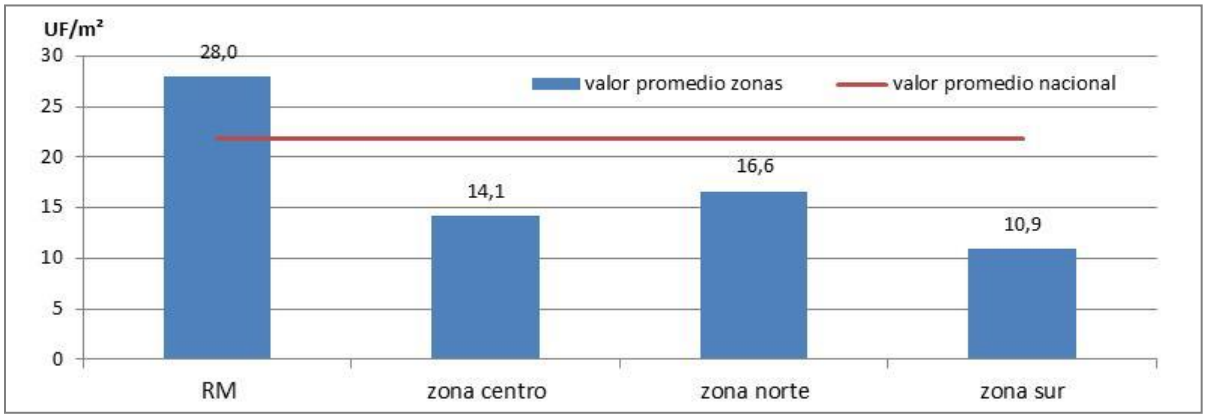
Como puede apreciarse en los datos, en muy pocos casos las distribuciones de frecuencia parecen comportarse de forma normal. Esto, en muchos casos no significa que los datos no se distribuyan normalmente en su totalidad, sino que estos pueden estar compuestos por distribuciones de frecuencia multimodales. De esta forma dentro de la distribución de precios podemos tener varias distribuciones normales que salen a la luz cuando se acotan los intervalos de los datos.

Junto con esto, es importante recalcar que el hecho que la distribución de frecuencia no se asemeje a la normal estimada para esos datos, no posee una connotación negativa en términos de los resultados que se pueden encontrar en el estudio. De hecho en algunos casos esto nos describiría precisamente que bajo alguna determinada clasificación (región, comuna, casa o departamento, etc.) los datos poseen una mayor agrupación ya sea en la parte alta o baja de la distribución. Por otra parte en algunos casos, la no normalidad encontrada podría ser explicada por el escaso número de observaciones que se poseen.

b. Valor total de arriendo de viviendas publicadas

A nivel nacional, el promedio de valor total de arriendo asciende a UF 21,9, siendo la R.M. la única zona con valores sobre el promedio. Tanto la zona, Norte como la zona Centro y Sur, se encuentran significativamente bajo el promedio (UF 16, UF 14 y UF 11 respectivamente).

Gráfico 2-35. Promedio de valor total de arriendo según zona del país

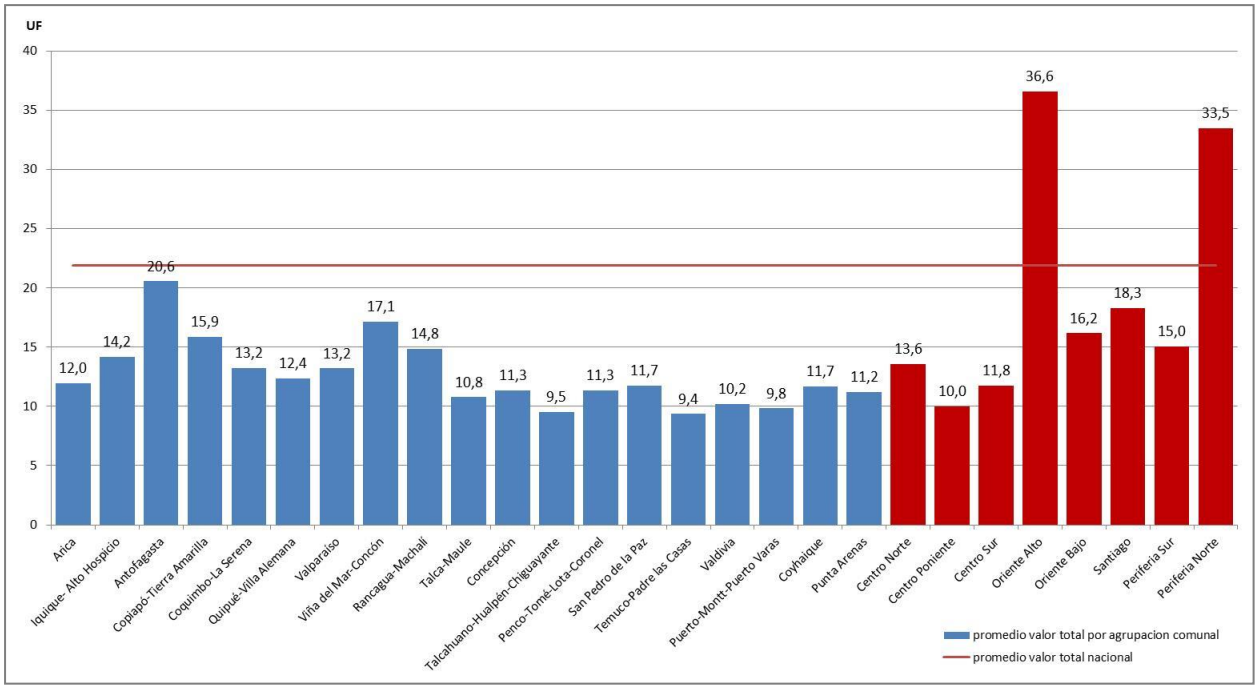


Fuente: Elaboración propia

A nivel de agrupación comunal, los valores promedios mas altos estan nuevamente en la R.M. concetrándose principalmente en Nororiente (UF 36,6) y Periferia Norte (UF 33,5)

Los valores promedios más bajos se registran en Temuco-Padre Las Casas (UF 9,4) y Talcahuano-Hualpén-Chiguayante (UF 9,5)

Gráfico 2-36. Promedio de valor total de arriendo según agrupación comunal



Fuente: Elaboración propia

Tabla 2-16. Promedio de valor total de arriendo según agrupación comunal (casas y departamenos)

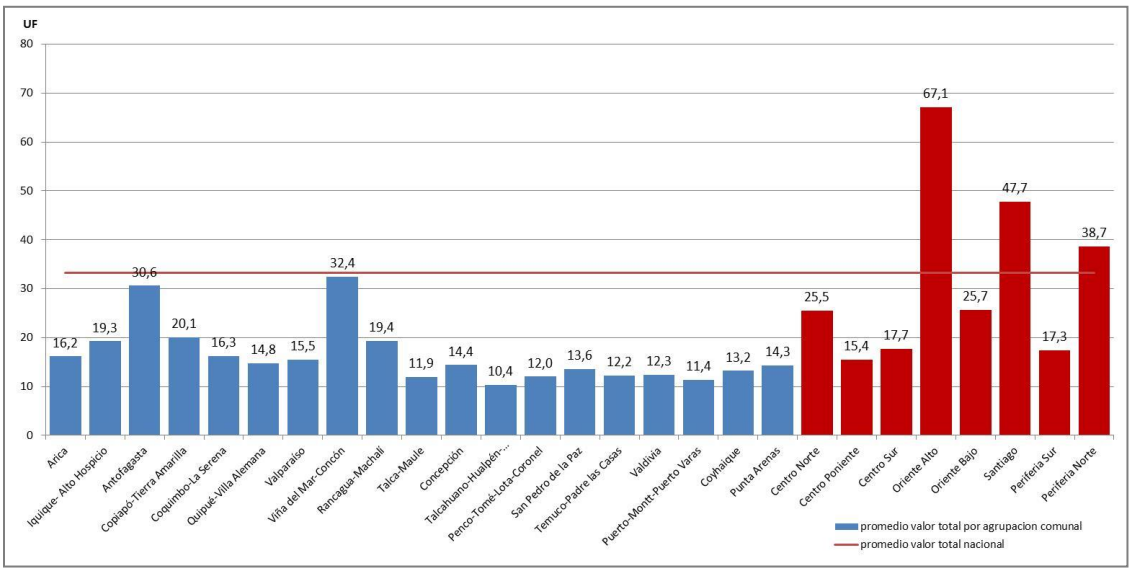
Agrupacion comunal	Cantidad de publicaciones	Valor total promedio (UF)	Valor total mínimo (UF)	Valor total máximo (UF)	Desv. Estandar
Arica	1.074	11,97	3,14	119,06	8,95
Iquique- Alto Hospicio	2.558	14,18	3,12	156,90	9,15
Antofagasta	6.591	20,55	3,14	198,43	19,92
Copiapó-Tierra Amarilla	1.082	15,86	3,14	176,51	14,03
Coquimbo-La Serena	3.984	13,21	3,02	176,51	11,87
Quipué-Villa Alemana	719	12,36	3,14	130,69	10,26
Valparaíso	4.446	13,20	3,02	187,36	12,03
Viña del Mar-Concón	3.372	17,13	3,02	192,07	16,02
Rancagua-Machalí	966	14,84	3,14	157,66	11,53
Talca-Maule	1.554	10,76	3,08	157,77	10,03
Concepción	4.840	11,35	3,12	158,75	9,54
Talcahuano-Hualpén-Chiguayante	361	9,51	3,12	58,53	5,04
Penco-Tomé-Lota-Coronel	64	11,33	3,16	78,89	13,37
San Pedro de la Paz	427	11,74	3,14	85,84	6,18
Temuco-Padre las Casas	900	9,36	3,00	139,51	10,16
Valdivia	747	10,21	3,14	105,00	9,27
Puerto-Montt-Puerto Varas	522	9,82	3,12	111,12	8,10
Coyhaique	33	11,66	4,31	31,25	6,15
Punta Arenas	592	11,20	3,53	98,06	8,36
Centro Norte	1.832	13,55	3,12	120,00	8,65
Centro Poniente	1.028	10,02	3,12	63,63	4,48
Centro Sur	1.914	11,77	3,14	107,15	5,63
Nororiente	22.677	36,59	3,29	198,43	28,27
Suroriente	1.674	16,17	3,14	79,37	9,76
Santiago	10.680	18,31	3,12	196,72	18,64
Periferia Sur	718	15,03	3,14	84,25	10,18
Periferia Norte	2.352	33,48	3,14	196,12	24,17
Total	**77.707**	**21,91**	**3,00**	**198,43**	**22,17**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 2-17. Promedio de valor total de arriendo para mercado de casas

Agrupacion comunal	Cantidad de publicaciones	Valor total promedio (UF)	Valor total mínimo (UF)	Valor total máximo (UF)	Desv. Estandar
Arica	343	16,15	3,94	71,00	10,19
Iquique- Alto Hospicio	535	19,25	3,14	156,90	15,26
Antofagasta	2.131	30,60	3,14	198,43	26,84
Copiapó-Tierra Amarilla	585	20,12	3,14	138,05	16,20
Coquimbo-La Serena	1.799	16,26	3,14	156,90	14,21
Quipué-Villa Alemana	343	14,78	3,73	130,69	14,17
Valparaíso	1.619	15,49	3,12	187,36	17,48
Viña del Mar-Concón	556	32,40	3,12	192,07	30,42
Rancagua-Machalí	480	19,36	3,94	157,66	13,64
Talca-Maule	924	11,89	3,14	157,77	12,26
Concepción	1.402	14,38	3,14	158,75	14,94
Talcahuano-Hualpén-Chiguayante	155	10,38	3,14	58,53	5,84
Penco-Tomé-Lota-Coronel	46	12,02	3,16	78,89	15,17
San Pedro de la Paz	138	13,59	3,37	85,84	9,57
Temuco-Padre las Casas	216	12,18	3,14	139,51	16,40
Valdivia	410	12,34	3,17	105,00	9,96
Puerto-Montt-Puerto Varas	259	11,36	3,14	61,00	7,51
Coyhaique	24	13,19	5,88	31,25	6,34
Punta Arenas	333	14,33	3,57	98,06	9,69
Centro Norte	293	25,50	3,73	71,58	11,29
Centro Poniente	87	15,44	3,55	63,63	11,35
Centro Sur	165	17,72	4,34	59,53	11,81
Nororiente	4.997	67,12	3,91	198,43	36,19
Suroriente	504	25,71	3,14	79,37	12,46
Santiago	1.084	47,72	3,73	196,72	36,15
Periferia Sur	527	17,35	3,55	84,25	10,79
Periferia Norte	1.925	38,66	3,92	196,12	23,29
Total	**21.880**	**33,17**	**3,12**	**198,43**	**32,17**

Gráfico 2-37. Promedio de valor total de arriendo para mercado de casas

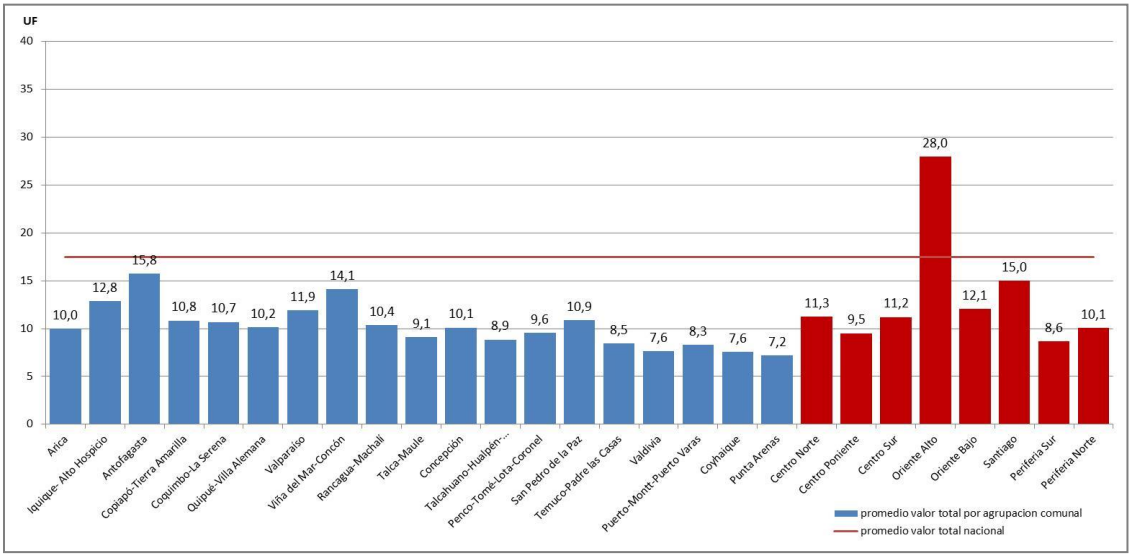


Fuente: Elaboración propia

Tabla 2-18. Promedio de valor total de arriendo para mercado de departamentos

Agrupacion comunal	Cantidad de publicaciones	Valor total promedio (UF)	Valor total mínimo (UF)	Valor total máximo (UF)	Desv. Estandar
Arica	731	10,00	3,14	119,06	7,54
Iquique- Alto Hospicio	2.023	12,84	3,12	64,72	5,99
Antofagasta	4.460	15,75	3,14	196,12	13,08
Copiapó-Tierra Amarilla	497	10,84	3,14	176,51	8,55
Coquimbo-La Serena	2.185	10,70	3,02	176,51	8,76
Quipué-Villa Alemana	376	10,15	3,14	16,87	2,88
Valparaíso	2.827	11,89	3,02	177,50	6,93
Viña del Mar-Concón	2.816	14,12	3,02	117,08	8,35
Rancagua-Machalí	486	10,38	3,14	98,06	6,39
Talca-Maule	630	9,11	3,08	57,55	4,83
Concepción	3.438	10,11	3,12	154,78	5,65
Talcahuano-Hualpén-Chiguayante	206	8,86	3,12	23,53	4,25
Penco-Tomé-Lota-Coronel	18	9,55	3,77	29,63	6,99
San Pedro de la Paz	289	10,86	3,14	22,63	3,26
Temuco-Padre las Casas	683	8,48	3,14	109,83	6,92
Valdivia	337	7,62	3,14	103,19	7,60
Puerto-Montt-Puerto Varas	263	8,31	3,12	111,12	8,39
Coyhaique	9	7,58	4,31	11,91	3,11
Punta Arenas	259	7,19	3,53	27,61	3,26
Centro Norte	1.539	11,28	3,12	120,00	5,70
Centro Poniente	941	9,52	3,12	17,65	2,67
Centro Sur	1.749	11,21	3,14	107,15	4,23
Nororiente	17.680	27,96	3,29	195,48	17,80
Suroriente	1.171	12,05	3,14	58,84	3,64
Santiago	9.596	14,98	3,12	164,74	11,41
Periferia Sur	191	8,65	3,14	17,00	3,55
Periferia Norte	427	10,10	3,14	100,00	10,23
Total	**55.827**	**17,50**	**3,02**	**196,12**	**14,47**

Gráfico 2-38. Promedio de valor total de arriendo para mercado de departamentos

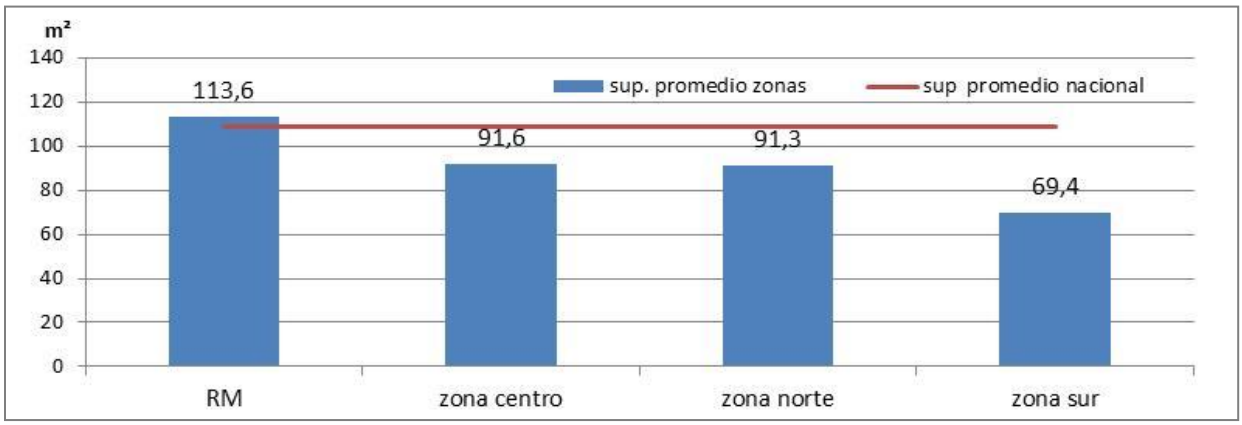


Fuente: Elaboración propia

c. Superficie construída de viviendas publicadas

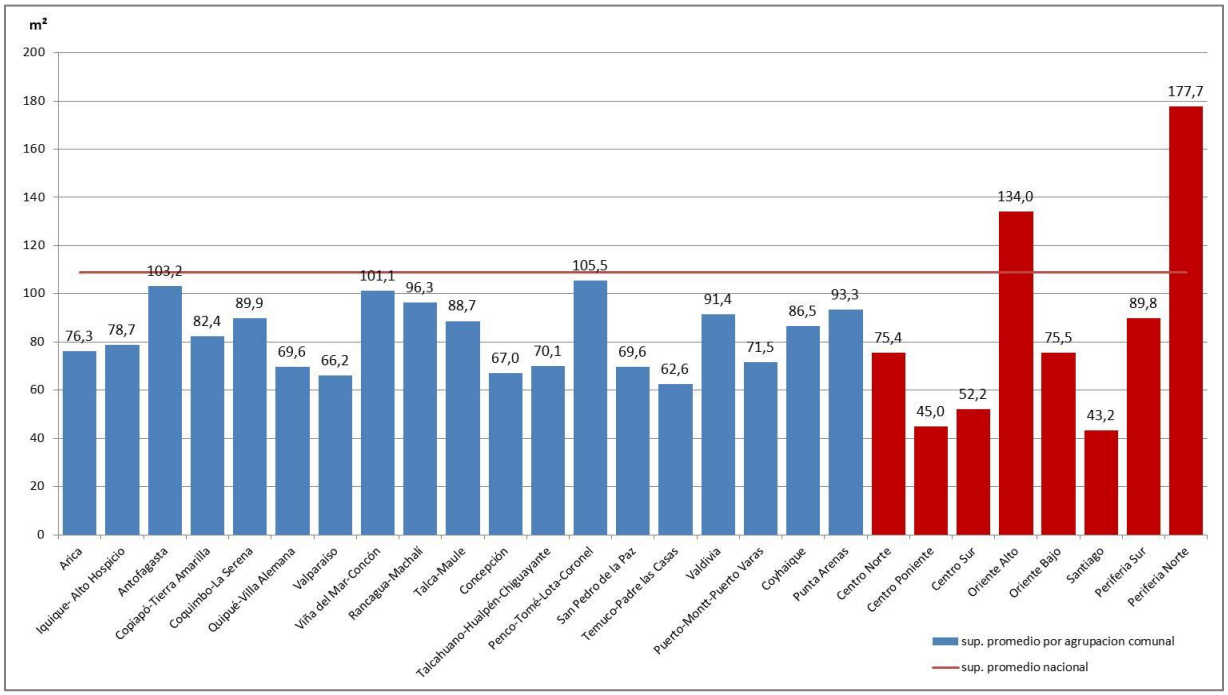
A nivel nacional, el promedio de superficie construida de arriendo asciende a 108,8 m² siendo la R.M. la única zona con valores sobre el promedio. Tanto la zona Norte como la zona Centro, se encuentran levemente bajo el promedio (91.3 m² y 91.6 m² respectivamente) siendo la zona Sur la única que está significativamente alejada del promedio (69.4 m²).

Gráfico 2-39. Promedio de superficie construida de arriendo según zona del país



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-40. Promedio de superficie construida de arriendo según agrupación comunal



Fuente: Elaboración propia

Tabla 2-19. Promedio de superficie construida de arriendo según agrupación comunal

Agrupación comunal	Cantidad publicaciones	Sup. construida promedio (m²)	Sup. construida mínima (m²)	Sup. construida máxima(m²)	Desv. Estandar
Arica	48	76,27	46,00	250,00	34,89
Iquique- Alto Hospicio	167	78,69	40,00	250,00	30,52
Antofagasta	341	103,19	30,00	450,00	65,89
Copiapó-Tierra Amarilla	109	82,41	35,00	400,00	63,77
Coquimbo-La Serena	173	89,94	30,50	409,00	57,14
Quipué-Villa Alemana	144	69,65	31,00	178,00	23,05
Valparaíso	141	66,20	25,00	322,00	36,19
Viña del Mar-Concón	587	101,13	25,00	476,00	65,47
Rancagua-Machalí	318	96,35	20,00	381,00	60,12
Talca-Maule	129	88,71	30,00	402,00	70,10
Concepción	202	67,04	29,00	380,00	41,12
Talcahuano-Hualpén-Chiguayante	79	70,11	30,00	250,00	29,49
Penco-Tomé-Lota-Coronel	4	105,50	20,00	300,00	130,49
San Pedro de la Paz	87	69,56	24,00	250,00	28,66
Temuco-Padre las Casas	175	62,61	22,00	350,00	31,59
Valdivia	44	91,43	30,00	317,00	71,84
Puerto-Montt-Puerto Varas	81	71,53	32,00	234,00	36,61
Coyhaique	6	86,50	47,00	140,00	35,88
Punta Arenas	10	93,30	20,00	191,00	50,29
Centro Norte	548	75,39	20,00	330,00	45,48
Centro Poniente	504	44,97	20,00	280,00	16,87
Centro Sur	453	52,18	22,00	220,00	20,47
Nororiente	8.454	134,01	23,29	495,00	87,39
Suroriente	445	75,46	25,00	340,00	43,21
Santiago	1.738	43,23	20,00	400,00	27,25
Periferia Sur	265	89,78	25,00	376,00	52,00
Periferia Norte	883	177,67	22,00	480,00	84,42
Total	**16.135**	**108,77**	**20,00**	**495,00**	**81,53**

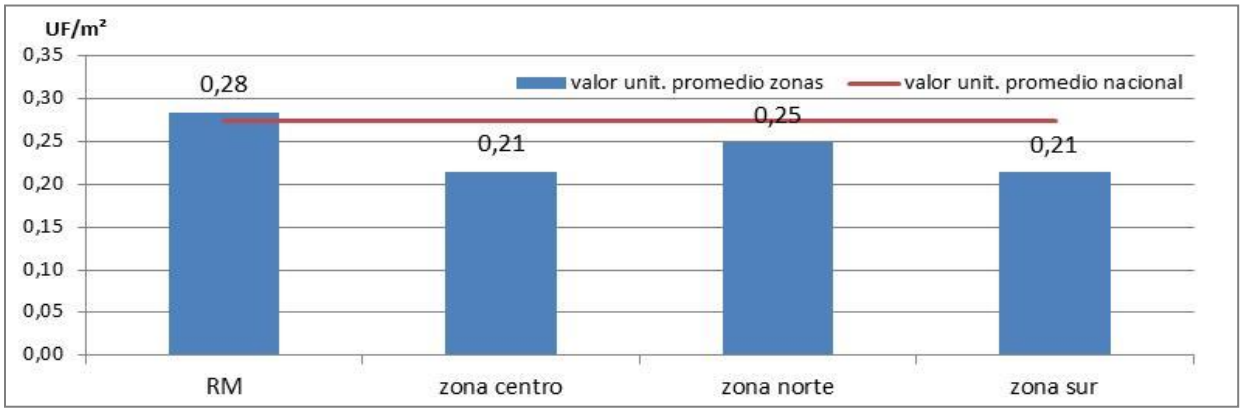
Fuente: Elaboración propia

A nivel de agrupación comunal, los valores promedios mas altos estan nuevamente en la R.M. concentrándose principalmente en la Periferia Norte (177.7 m²) Nororiente (UF 134 m²). Los valores promedios mas bajos se registran también en la RM, especificamente en Santiago (43.2 m²) y Centro Poniente (45 m²)

d. Valor unitario de arriendo de viviendas publicadas

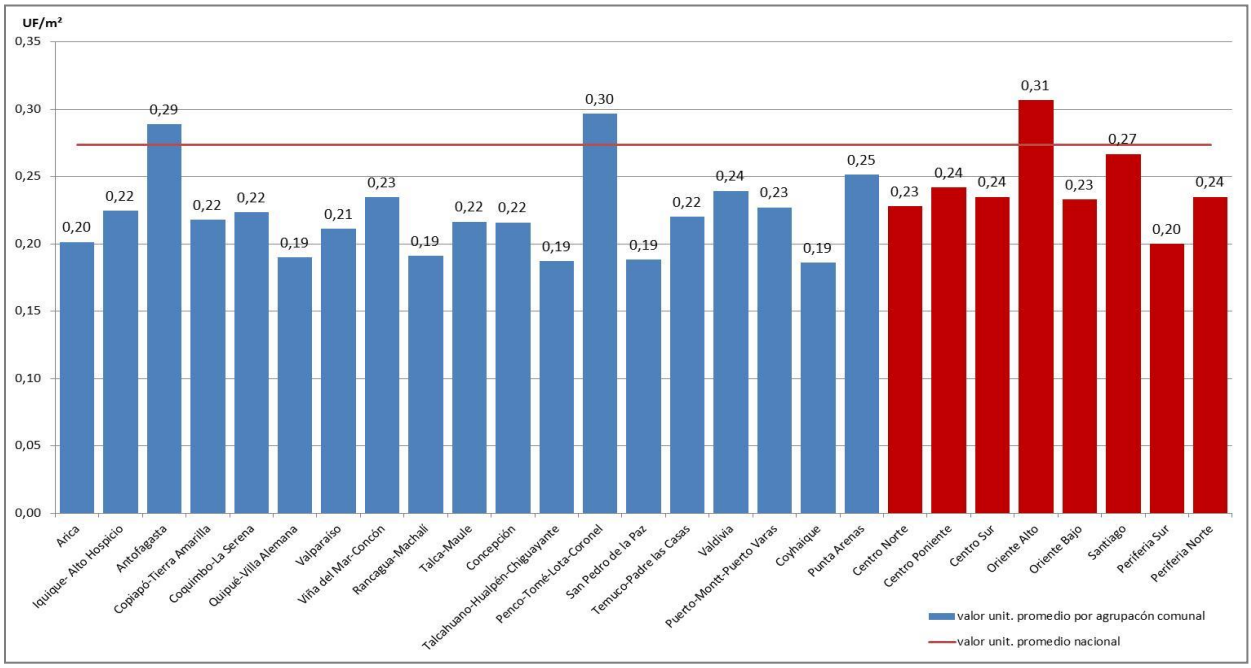
A nivel nacional, el promedio de valor unitario de arriendo asciende a 0,27 UF/m² siendo la R.M. la única zona con valores sobre el promedio. Solo la zona Norte se encuentran levemente bajo el promedio (0.25 UF/m²) Las zonas Centor y sur en cambio, se encuentran significativamente alejadas del promedio (0.21 UF/m² para las dos zonas).

Gráfico 2-41. Promedio de valor unitario de arriendo según zona del país



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 2-42. Promedio de valor unitario de arriendo según agrupación comunal



Fuente: Elaboración propia

Tabla 2-20. Promedio de valor unitario de arriendo según agrupación comunal

Agrupación comunal	Cantidad publicaciones	valor unitario promedio (UF/m2)	valor unitario minmo (UF/m2)	valor unitario maximo (UF/m2)	Desv. Estandar
Arica	48	0,20	0,15	0,317	0,04
Iquique- Alto Hospicio	167	0,22	0,15	0,395	0,05
Antofagasta	341	0,29	0,15	1,032	0,09
Copiapó-Tierra Amarilla	109	0,22	0,16	0,487	0,05
Coquimbo-La Serena	173	0,22	0,15	1,167	0,09
Quipué-Villa Alemana	144	0,19	0,15	0,760	0,06
Valparaíso	141	0,21	0,15	0,380	0,04
Viña del Mar-Concón	587	0,23	0,15	1,500	0,09
Rancagua-Machalí	315	0,19	0,15	0,390	0,04
Talca-Maule	129	0,22	0,15	1,514	0,14
Concepción	202	0,22	0,15	0,780	0,06
Talcahuano-Hualpén-Chiguayante	79	0,19	0,15	0,273	0,03
Penco-Tomé-Lota-Coronel	4	0,30	0,19	0,431	0,11
San Pedro de la Paz	87	0,19	0,15	0,343	0,03
Temuco-Padre las Casas	173	0,22	0,15	1,674	0,16
Valdivia	44	0,24	0,16	1,972	0,27
Puerto-Montt-Puerto Varas	81	0,23	0,15	2,020	0,21
Coyhaique	6	0,19	0,15	0,250	0,04
Punta Arenas	10	0,25	0,16	0,437	0,07
Centro Norte	548	0,23	0,15	0,845	0,06
Centro Poniente	504	0,24	0,15	0,407	0,04
Centro Sur	453	0,24	0,15	0,365	0,04
Oriente Alto	8454	0,31	0,15	2,933	0,09
Oriente Bajo	444	0,23	0,15	0,942	0,06
Santiago	1744	0,27	0,15	0,557	0,05
Periferia Sur	265	0,20	0,15	0,863	0,06
Periferia Norte	883	0,24	0,15	1,286	0,07
Total	**16.135**	**0,27**	**0,15**	**2,933**	**0,09**

Fuente: Elaboración propia

A nivel de agrupación comunal, los valores promedios mas altos no se concentran exclusvamente en La RM. En primer lugar está la agrupación comunal Nororiente del Gran santiago (0,31 UF/m²) que seguido por Antofagasta (0,29 UF/m²). Los valores promedios más bajos se registran en la VIII región, especificamente en Talcahuano –Hualpen-Chiguayante. (0,187 UF/m²). y San Pedro de la Paz (0,188 UF/m²). [18]

[18] Se excluyen del análisis de rangos extremos a Coyhaique y Penco-Tome-Lota-coronel, por tener un universo de publicaciones demasiado pequeño y poco representativo (menos de 10 observaciones)

e. Análisis de resultados.

Las estadísticas del levantamiento censal 2012 informan que en el país existen 3.092.201 viviendas en las comunas estudiadas. De estas viviendas hay 694.552 que están arrendadas[19], lo que significa un 22,5%. El cómputo de ofertas de viviendas en arriendo para el trimestre septiembre a noviembre 2015 establece que, luego de aplicar los diferentes filtros de depuración, hay 77.707 ofertas de viviendas para arriendo. Esto representa un 2,5% respecto del total de viviendas y un 11,2% respecto del total de viviendas arrendadas[20]. Significa que, al menos a escala nacional, es un mercado que opera fluidamente, es decir, hay respecto del stock de viviendas existentes un flujo de ofertas que permite una operatoria de mercado que ofrece una cantidad razonable de alternativas de donde los demandantes de vivienda en arriendo puedan elegir, que es un mercado transparente y que la competencia debiera llevar a precios de equilibrio.

El precio promedio de arriendo de las viviendas ofrecidas en las capitales regionales alcanza 21,91UF y el precio unitario promedio (realizado con el cómputo de aquellas que tiene antecedentes de superficie) alcanza 0,27 UF/m2. Las estadísticas a nivel de ciudades indican que hay una diversidad de valores. El precio de arriendos más alto está en el Gran Santiago con 27,98 UF y el más bajo esta en Temuco, con 9,36 UF. En la mayoría de los casos los valores de arriendo por ciudad se sitúan entre 11 UF y 13 UF.

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 18% del total de ofertas de vivienda en arriendo en el país, aunque hay importantes variaciones entre ciudades, en que el menor porcentaje está en el Gran Santiago con un 17% y el mayor porcentaje está en Temuco con un 69%. Este constituye un importante antecedente en relación a la aplicación del subsidio de arriendos, porque significa que hay una cantidad relevante de ofertas en el mercado en que se podría aplicar el subsidio.

Por otra parte, la operatoria del mercado de viviendas en arriendo lleva a una estandarización de precios de arriendo unitario según UF/m2, especialmente en relación a la superficie de las viviendas.

El valor unitario promedio para las viviendas en que hay información de superficie alcanza 0,27 UF/m2. Es importante destacar que los valores de esta variable alcanzan una regularidad, especialmente cuando se analiza el precio unitario según el tamaño de la vivienda. Aunque hay diferencias no despreciables entre ciudades, las estadísticas a escala nacional establecen que el valor unitario promedio para viviendas de 30 a 70 m2 construidos alcanza 0,28 UF/m2, para las de 70 a 100 m2 alcanza 0,26 UF/m2, para las de 100 a 140 m2 registra 0,27 UF/m2 y para las de 140 a 200 m2 llega a 0,28 UF/m2, para aquellas de 200 a 300 m2 alcanza 0,29 UF/m2 y finalmente, para las de 300 a 500 m2 es de 0,28 UF/m2. Esto significa que la operatoria del mercado estandariza el nivel de precio de los arriendos en función de la superficie de las viviendas ofrecidas en arriendo.

Al estudiar el valor unitario de las ofertas de arriendo en función del monto absoluto de arriendo se puede constatar que también hay un comportamiento claramente discernible, registrándose un incremento a medida que aumenta la superficie de las viviendas, partiendo de un valor unitario de 0,18 UF/m2 para viviendas con valores de arriendo de 3 a 5 UF, luego se registra un

[19] Esta cifra corresponde a la base de viviendas efectivamente censadas.

[20] Como elemento comparativo, se puede tener en cuenta que el incremento marginal anual del stock de viviendas es del orden de 2,6% anual si se considera un parque de 5.000.000 y una oferta anual de viviendas nuevas de 130.000 unidades.

valor unitario de 0,24 UF/m2 para aquellas con valores de arriendo de 5 a 10 UF. Este valor se mantiene en 0,24 UF/m2 para las viviendas con arriendo de 10 a 15 UF. Sube a 0,27 UF/m2 para las viviendas con valores de arriendo de 15 a 20 UF, valor que se mantiene en 0,27 UF/m2 para las viviendas con arriendo de 20 a 40 UF. El valor unitario de arriendo sube a 0,32 UF/m2 para las viviendas de 40 a 100 UF, y alcanza 0,38 UF/m2 para aquellas con un arriendo de 100 a 150 UF y llega a 0,58 UF/m2 para las que se ofrecen en arriendo por 150 a 200 UF. Esta regularidad en el comportamiento de las estadísticas nacionales tiene importantes variaciones al comparar entre ciudades al interior de cada tramo.

Como se verá a continuación, la situación no es homogénea en todas las capitales regionales si se compara la proporción de viviendas en arriendo, el número de ofertas y la proporción que estas representan respecto del stock habitacional. También hay diferencias notables en lo que se refiere a los precios de arriendo y precios unitarios (UF/m2) de las viviendas ofrecidas

Iquique Alto Hospicio.

La ciudad que tiene la mayor proporción de viviendas arrendadas es Iquique Alto Hospicio donde esta variable alcanza un 31 % de total de viviendas. En este caso se registran 2.558 ofertas de arriendo, lo que representa un 3,4% respecto del parque habitacional 2012, lo que significa que el flujo de ofertas en relación al parque habitacional es más alto que en resto de las ciudades estudiadas.

En esta ciudad el precio promedio de las viviendas ofrecidas en arriendo alcanza 14,18 UF y el valor de arriendo unitario promedio es de 0,22 UF/m2. Del total de viviendas ofrecidas hay 734 que se ofrecen por un valor inferior a 10 UF lo que representa un 29%.

Talca.

En el otro extremo, Talca es la ciudad que registra la menor proporción de viviendas en arriendo en relación al parque habitacional, donde alcanza un 16,9%. En este caso se registran 1.554 ofertas de vivienda en arriendo. En relación al stock de viviendas existentes el flujo de ofertas de arriendo representa un 2,4%, cifra superior al promedio nacional que alcanza un 2,1%. Estas ofertas tienen un precio promedio de arriendo de 10,76 UF. De estas hay 1.016 ofertas que registran un valor de arriendo inferior a 10 UF, lo que representa dos tercios del total de las viviendas ofrecidas.

Talca es la ciudad que a escala nacional tiene la mayor proporción de viviendas ofrecidas por un valor debajo de 10 UF, lo que debiera permitir una aplicación más fluida del subsidio de arriendo. El valor unitario promedio de las viviendas ofrecidas en arriendo alcanza 0,22 UF/m2, cifra igual a la que se registra en Iquique, Copiapó, La Serena, Valparaíso y Temuco, lo que es inferior al promedio nacional, que alcanza 0,27 UF/m2,

Antofagasta.

Antofagasta es la ciudad que registra la mayor cantidad de ofertas en relación al stock de viviendas existentes, proporción que alcanza un 7,8%. Se trata de 6.591 avisos en una ciudad que tiene 20.504 viviendas que están siendo arrendadas y que cuenta con un parque habitacional de 84.040 viviendas, es decir, donde un 24,4% del total de las viviendas existentes están bajo régimen de arriendo.

El valor promedio de los arriendos ofrecidos alcanza 20,55 UF, cifra similar al promedio nacional de 21,91 UF. Es la segunda ciudad con las ofertas de arriendos más caras de Chile, luego de Santiago, que alcanza 27,98 UF. Hay un salto importante en los valores de arriendo entre el nivel que alcanza Antofagasta y las ciudades con menores valores que le siguen: Copiapó 15,86 UF, Rancagua 14,85 UF, Valparaíso 14,68 UF, Iquique 14,18 UF, La Serena 13,21 UF y

otras con valores inferiores. En el caso de Antofagasta el valor unitario promedio de arriendo es de 0,29 UF/m2, cifra que es la más alta de todas las capitales regionales del país, superior a la cifra promedio del Gran Santiago, pero no de la agrupación comunal Santiago Oriente Alto que alcanza 0,31 UF/m2.

Gran Santiago.

La agrupación de comunas del Gran Santiago es por lejos la ciudad que registra el mayor número de ofertas de vivienda en arriendo, alcanzando una cifra de 42.875, lo que constituye un 2,4% respecto del stock de viviendas. De las viviendas ofrecidas hay 7.077 que tienen un valor por debajo de 10 UF, lo que constituye un 17% del total de las ofertas. Es por lejos la proporción más baja que se registra entre las 15 ciudades en estudio. Le siguen en orden ascendente Antofagasta con 24%, Iquique con 29%, Copiapó con 33%, Valparaíso con 34% y otras con cifras superiores, llegando al valor más alto en Temuco con un 69%. Las cifras absolutas de ofertas de arriendo de viviendas por bajo 10 UF en Santiago son interesantes en la medida que permitirían colocar una cantidad considerable de subsidios de arriendo en el mercado, sin embargo, la baja proporción que representan dejan ver que es un mercado de importancia secundaria.

Las viviendas que están siendo arrendadas en el Gran Santiago son 414.811, lo que constituye un 22,9% del parque habitacional. Las ofertas de arriendo alcanzan un precio promedio de 27,98 UF, lo que se ve influenciado por la gran cantidad de ofertas de arriendo de alto valor en el sector Oriente Alto, donde se registran 22.677 ofertas con un valor promedio de 36,59 UF y de la periferia Norte que registra 2.352 ofertas con un valor promedio de 33,48 UF. En contraste con las ofertas de alto valor se registra un valor de 10,02 UF en la zona Centro Poniente para las 1.028 ofertas de ese sector y de 11,77 UF para las 1.914 ofertas del sector Centro Sur.

El valor unitario promedio para las ofertas de arriendo en el Gran Santiago alcanza 0,28 UF/m2. Como ya se mencionó es la segunda cifra más alta en país luego de Antofagasta y está muy por encima de todas las demás ciudades. Al interior del Gran Santiago, los valores unitarios registran bastantes diferencias, pero nunca tanto como los valores absolutos de arriendo promedio. El valor unitario más alto está en el sector Oriente Alto con 0,31 UF/m2, seguido por el sector Santiago con 0,27 UF/m2 y luego 0,24 en Centro Sur, Centro Poniente y Periferia Norte. Los valores más bajos están en el sector Periferia Sur con 0,20 UF/m2 y con 0,23 UF/m2 en los sectores Centro Norte y Oriente Bajo.

Gran Valparaíso.

Las 68.081 viviendas en arriendo en el Gran Valparaíso constituyen un 25% de las 272.865 viviendas que conforman el stock habitacional. En esta ciudad metropolitana se registran 8.537 avisos de oferta de arriendo de vivienda, lo que constituye un 3,1% respecto del parque habitacional, lo que es una indicación que hay un mercado más fluido que en el promedio nacional (2,5%). Estas ofertas alcanzan un precio promedio de 14,68 UF. Hay 2.896 ofertas con un valor inferior a 10 UF, es decir, un tercio del total de las viviendas ofrecidas. El valor unitario promedio alcanza 0,22 UF/m2, cifra que es igual a la de Iquique, Copiapó, La Serena, Talca y Temuco.

Gran Concepción.

El área metropolitana de Concepción registra la segunda más baja proporción de viviendas arrendadas (17,6%) después de Talca, que alcanza un 16,9%. Son 47.179 viviendas en un parque habitacional de 268.443. En el período en estudio se registraron 5.692 ofertas que constituyen un 2,1% respecto del stock total de viviendas. De estas viviendas ofrecidas hay 2.989 casos en que el valor de arriendo está por debajo de 10 UF. El valor promedio de todas

las ofertas alcanza 11,26 UF. Es un valor muy homogéneo en las diferentes agrupaciónes comunales en que se fraccionó el territorio de esta ciudad, salvo el caso de las comunas de Talcahuano, Hualpen, Chiguayante, donde alcanza 9,51 UF. El valor unitario promedio alcanza 0,20 UF/m2, que es el segundo más bajo si se lo compara con las otras capitales regionales.

Coyhaique.

Coyhaique es la ciudad más pequeña y la que registra el menor número de ofertas alcanzando sólo 33 casos en el período estudiado. Es difícil sacar conclusiones con una base estadística tan reducida. Los antecedentes de este caso permiten afirmar que en Coyhaique hay un parque habitacional de 15.282 viviendas y que 3.555 están en arriendo, lo que representa un 23,3%. El precio promedio de arriendo de las viviendas ofrecidas alcanza 11,66 UF y hay 17 que se ofrecen por menos de 10 UF. El precio unitario promedio es de 0,19 UF/m2.

Punta Arenas.

Punta Arenas es la segunda ciudad más pequeña de las capitales regionales. Hay un total de 36.471 viviendas de las cuales 6.879 están en arriendo, es decir un 18,9%. Este es el tercer porcentaje más bajo, luego de Talca (16,9%) y Concepción (17,6%). En este caso se registraron 592 ofertas de arriendo, de las cuales 312 tienen un valor inferior a 10 UF. Estas ofertas constituyen un 1,6% respecto del parque habitacional, lo que está por debajo del valor de este indicador a escala nacional (2,5%). El valor promedio de las viviendas ofrecidas es de 11,2 UF y el valor unitario alcanza 0,25 UF/m2, que es el tercer valor más alto luego de Antofagasta (0,29 UF/m2) y Santiago (0,28 UF/m2).

Copiapó.

Copiapó es la tercera ciudad más pequeña en términos del parque habitacional, que alcanza 43.113 viviendas. De estas hay 8.208 que están en arriendo, lo que representa un 19%. En este caso se registran 1.082 oferta de arriendo, de las cuales 354 están por debajo de 10 UF. Puede parecer un número reducido, pero constituye un tercio del total de todas las ofertas. El total de ofertas constituye un 2,5% del parque habitacional, que, como indicador de la fluidez del marcado de arriendos alcanza el mismo nivel que el promedio nacional. El precio promedio de las ofertas de vivienda en arriendo es de 15,86 UF, valor que es el tercero más alto luego de Antofagasta (20,55 UF) y Santiago (27,98 UF). El valor unitario es de 0,22 UF/m2, nivel igual al de Talca, Temuco, La Serena y Valparaíso.

Valdivia.

Valdivia es la cuarta ciudad más pequeña en términos del parque habitacional, que alcanza 44.839 viviendas. De estas hay 10.250 que están en arriendo, lo que constituye un 22,9% del total. Hay en este caso 747 ofertas de vivienda en arriendo, de la cuales 460 tienen un valor inferior a 10 UF, es decir, casi dos tercios del mercado de ofertas. El total de ofertas de arriendo alcanza un 1,7% respecto stock de viviendas en Valdivia. El precio promedio de estas ofertas es de 10,21 UF y el valor unitario es de 0,24 UF/m2. Si se lo compara con otras capitales regionales, el valor promedio de las ofertas de arriendo es el tercero más bajo, luego de Puerto Montt (9,82 UF/m2) y Temuco (9,36 UF/m2).

Arica.

Arica tiene un parque habitacional de 53.135 viviendas, de las cuales 11.398 están en arriendo, lo que representa un 21,5%. En este caso se registraron 1.074 avisos de oferta, de las cuales 466 tienen un valor inferior a 10 UF, lo que significa un poco menos de la mitad de todas las ofertas. El total de ofertas constituye un 2% respecto del parque habitacional, cifra inferior al promedio nacional (2,5%). El precio promedio alcanza 11,97 UF y el precio unitario es de 0,20

UF/m2, uno de los más bajos al comparar con las demás capitales regionales, luego de Coyhaique y Rancagua, que registran un valor de 0,19 UF/m2.

Puerto Montt.

Puerto Montt es una ciudad que tiene 13.424 viviendas arrendadas, lo que constituye un 21,9% de las 61.424 viviendas existentes. En este caso se registran 522 avisos de ofertas de arriendo, de las cuales 326 tienen un valor inferior a 10 UF. El total de viviendas ofrecidas constituye un 0,8% respecto del stock de viviendas en Puerto Montt. Este es el segundo valor más bajo al comparar con las demás capitales regionales luego de Coyhaique, que alcanza sólo 0,2%. Es una indicación de un mercado menos fluido que en las demás ciudades. El valor promedio de las viviendas ofrecidas en arriendo es de 9,82 UF y el valor unitario alcanza 0,23 UF/m2. El valor promedio es el segundo más bajo al comparar con las demás capitales regionales, luego de Temuco (9,36 UF/m2). El valor unitario alcanza un nivel de magnitud similar al de la mayoría de las ciudades.

Rancagua.

En esta ciudad existen 74.036 viviendas de las cuales 16.154 están en arriendo, lo que representa un 21,8%, cifra que está muy cerca del promedio de las 15 ciudades estudiadas que alcanza 22,5%. En Rancagua se computaron 966 oferta de vivienda en arriendo, lo que constituye un 1,3% del parque habitacional, lo que es prácticamente la mitad del promedio que alcanza el conjunto de viviendas estudiadas y constituye una indicación de un mercado de arriendos menos fluido que en los otros casos. De las 966 viviendas ofertadas en arriendo hay 392 que tienen un valor inferior a 10 UF, lo que representa un 41%, lo cual constituye una indicación de la importancia de este mercado en la ciudad. El precio promedio de las ofertas de arriendo es de 14,85 UF y el valor unitario es de 0,19 UF/m2, que junto a Coyhaique, que registra el mismo valor, es el valor unitario más bajo entre las capitales regionales de Chile.

Temuco.

En Temuco hay 19.450 viviendas en arriendo, lo que constituye un 21,8% respecto al parque habitacional de 89.385 viviendas. En este caso hay 900 ofertas, lo que constituye un 1% respecto del total de viviendas. Es un flujo de ofertas bajo si se lo compara con las demás ciudades estudiadas. El tercero más bajo luego de Puerto Montt (0,8%) y Coyhaique (0,2%). De los 900 avisos de oferta hay 620 con valor inferior a 10 UF, lo que significa un 69%. Esta es la cifra más alta de todas las ciudades estudiadas. Significa que si bien hay relativamente pocos avisos de arriendos en general, las ofertas de aquellos con valor inferior a 10 Uf constituyen la mayor parte del flujo de ofertas. El valor promedio de las ofertas alcanza 9,36 UF y es el más bajo de todas las ciudades capitales estudiadas. El valor unitario promedio es de 0,22 UF/m2, cifra igual al de varias otras ciudades, como ya se mencionó.

La Serena.

La Serena es una ciudad que tiene un total de 100.375 viviendas, de las cuales 20.223 están en arriendo, lo que representa un 20,1%. Hay en este caso 3.984 oferta de vivienda en arriendo, lo que constituye un 4,0% respecto del total de viviendas existente. Es la cifra más alta al comparar con todas las ciudades estudiadas y constituye un indicación que hay un mercado de oferta de viviendas muy activo. De las 3.984 viviendas ofertadas hay 1.511 ofertas que tienen un valor inferior a 10 UF, es decir, un 38% del total. El precio promedio de las viviendas ofertadas alcanza 13,2 UF y el valor unitario promedio es de 0,22 UF/m2.

2.2. Obtención de una muestra representativa para las quince capitales regionales.

Tras el levantamiento del universo de publicaciones, se analizó la base de datos para identificar los casos que son potencialmente aptos para constituir la muestra necesaria para alimentar el modelo de regresión.

Se consideró clave identificar para tal efecto las publicaciones que cuentan con la información mínima de la vivienda y con algún tipo de dirección que permita ubicarla geográficamente.

A continuación se detalla el tamaño muestral necesario por agrupación comunal, la cantidad de publicaciones con dirección obtenidas en el levantamiento de datos, y el déficit de publicaciones en algunas de ellas para alcanzar el tamaño muestral requerido.

Tabla 2-21. Tamaño muestral y cantidad de publicaciones idoneas según base de datos inicial

Agrupación comunal	viviendas arrendas	tamaño muestra	publicaciones faltantes
Iquique- Alto Hospicio	23.505	378	51
Antofagasta	20.504	378	OK
Copiapó-Tierra Amarilla	8.208	368	192
Coquimbo-La Serena	20.223	378	84
Quipué-Villa Alemana	15.730	376	140
Valparaíso	23.508	378	OK
Viña del Mar-Concón	28.843	380	OK
Rancagua-Machalí	16.154	376	30
Talca-Maule	10.911	372	51
Concepción	17.758	377	36
Talcahuano-Hualpén-Chiguayante	14.552	375	295
Penco-Tomé-Lota-Coronel	8.231	368	347
San Pedro de la Paz	5.449	359	233
Temuco-Padre las Casas	19.450	377	160
Puerto-Montt-Puerto Varas	13.444	377	284
Coyhaique	3.555	347	345
Punta Arenas	6.879	364	335
Centro Norte	27.719	379	OK
Centro Poniente	34.232	380	OK
Centro Sur	48.431	382	OK
Oriente Alto	87.790	383	OK
Oriente Bajo	38.348	381	OK
Santiago	69.790	383	OK
Periferia Sur	42.851	381	39
Periferia Norte	50.357	382	OK
Valdivia	10.250	371	308
Arica	11.398	372	309
Total	**678.070**	**10.122**	**3.239**

Fuente: Elaboración propia

Dado el importante deficit de publicaciones registrado se decidió ampliar la búsqueda de publicaciones, tanto en las fuentes como en el periodo temporal a consultar.

- Nuevas fuentes consultadas
- Portales anteriormente consultados, entre 1 de diciembre y 15 de febrero
- Paginas web de corredores
- Diarios de circulacion local (en version escrita y digital)
- Diarios murales de supermercados Unimarc.
- Antecedentes aportados por corredores de propiedad

Con esto, se ha obtenido 2.005 publicaciones adicionales a las 3.239 publicaciones faltantes originalmente, reduciendo de 17 a 6 el número de ciudades o agrupaciones comunales con tamaño muestral menor al requerido.

Tabla 2-22. Tamaño muestral y cantidad de publicaciones idoneas según base de datos ampliada

Agrupación comunal	viviendas arrendas	tamaño muestra	publicaciones faltantes
Arica	11.398	372	OK
Iquique- Alto Hospicio	23.505	378	OK
Antofagasta	20.504	378	OK
Copiapó-Tierra Amarilla	8.208	368	OK
Coquimbo-La Serena	20.223	378	OK
Quipué-Villa Alemana	15.730	376	OK
Valparaíso	23.508	378	OK
Viña del Mar-Concón	28.843	380	OK
Rancagua-Machalí	16.154	376	OK
Talca-Maule	10.911	372	OK
Concepción	17.758	377	OK
Talcahuano-Hualpén-Chiguayante	14.552	375	62
Penco-Tomé-Lota-Coronel	8.231	368	316
San Pedro de la Paz	5.449	359	41
Temuco-Padre las Casas	19.450	377	OK
Valdivia	10.250	371	217
Puerto-Montt-Puerto Varas	13.444	377	OK
Coyhaique	3.555	347	318
Punta Arenas	6.879	364	280
Centro Norte	27.719	379	OK
Centro Poniente	34.232	380	OK
Centro Sur	48.431	382	OK
Oriente Alto	87.790	383	OK
Oriente Bajo	38.348	381	OK
Santiago	69.790	383	OK
Periferia Sur	42.851	381	OK
Periferia Norte	50.357	382	OK
Total	**678.070**	**10.122**	**1.234**

Fuente: Elaboración propia

TERCERA ETAPA

Caracterización del funcionamiento del mercado de arriendos residencial

3.1. 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, elaborando un histograma de frecuencia que consigna la cantidad de ofertas para cada tramo de 2 en 2 UF.

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 obtenidos de la segunda etapa, 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. Estos antecedentes se presentan en histogramas de frecuencia para cada ciudad y agrupación comunal según la cantidad de observaciones en tramos de 2 en 2 UF. También se elaboraron histogramas en los que informa la distribución de ofertas según tramos de valor y la forma que tendrían una distribución normal asociada a esos datos.

Por último, se ha elaborado un conjunto de planos en los que se localizan las ofertas de viviendas para cada ciudad y agrupación comunal segregando según se trate de ofertas por menos de 10 UF, ofertas de 10 UF a 20 UF y ofertas por más de 20 UF.

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, se optó 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), por aproximarse más a las cifras obtenidas de la proyección de población actualizadas y publicadas por el INE en el 2014. Esta proyección 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.

Tabla 3-1. 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 3-2. 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)

- 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.

En todos los casos, 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, 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.

3.1.1. Antecedentes a escala nacional.

Se introduce este acápite con antecedentes a escala nacional como marco de referencia para abordar el análisis de las capitales regionales. 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, tal como se verá más adelante en este mismo informe.

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 y también, que hay 12.035 ofertas registran valores inferiores a 8 UF, es decir un 15%. Significa que en el mercado hay una vasta disponibilidad de ofertas de arriendo que, al menos en lo que se refiere al precio de arriendo, son accesibles para aplicar el subsidio de arriendos. Interesa destacar que el cómputo del precio promedio de arriendo a escala nacional alcanza 21,91 UF, cifra que registra amplias diferencias entre ciudades

También a escala nacional se pudo comprobar que según el censo 2012 existen 3.092.201 viviendas en las comunas estudiadas. De estas viviendas hay 694.552 que están arrendadas[21], lo que significa un 22,5%. Si se considera que en el trimestre estudiado se computaron 77.707 ofertas de arriendo, significa que el flujo de ofertas de arriendo en el trimestre estudiado 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.

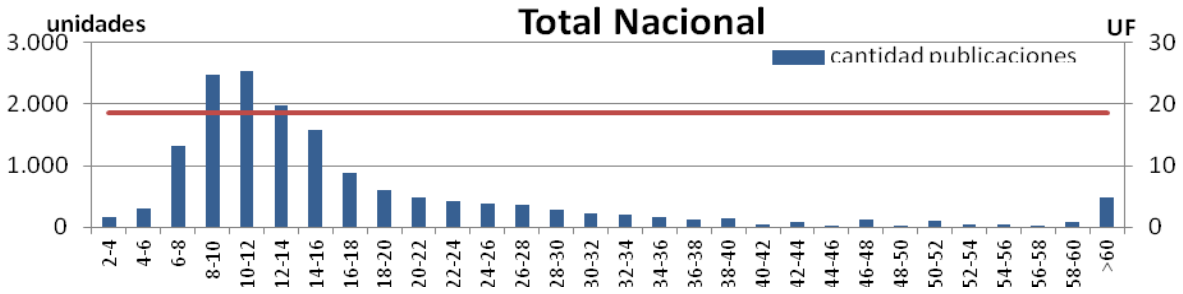
Es importante destacar que a nivel del conjunto de las capitales regionales se ofrecen 20.756 viviendas por un precio de arriendo inferior a 10 UF, lo que constituye un 26,7% de las 77.707 viviendas que se ofrecen en arriendo en el país, aunque hay importantes variaciones entre ciudades, en que el menor porcentaje está en el Gran Santiago con un 17% y el mayor porcentaje está en Temuco con un 69%. Este constituye un importante antecedente en relación a la aplicación del subsidio de arriendos, porque significa que hay 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.

Grafico 3-1. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo en base a las 77.717 observaciones registradas en el país

Fuente: elaboración propia

[21] Esta cifra corresponde a la base de viviendas efectivamente censadas.

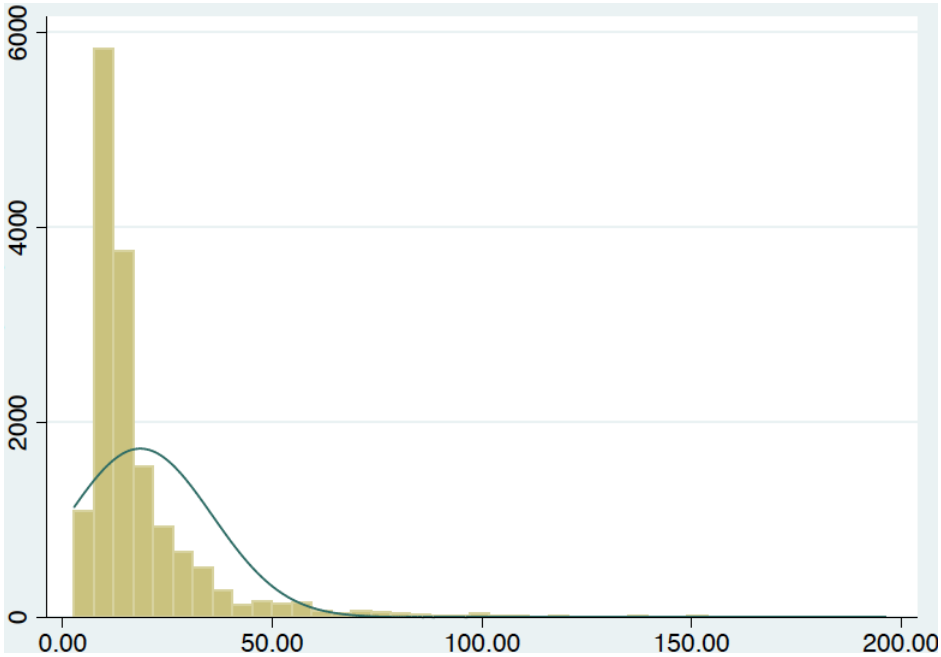
Gráfico 3-2. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo en base a las 15.713 observaciones registradas en el país para la realización de las regresiones



Fuente: Elaboración propia

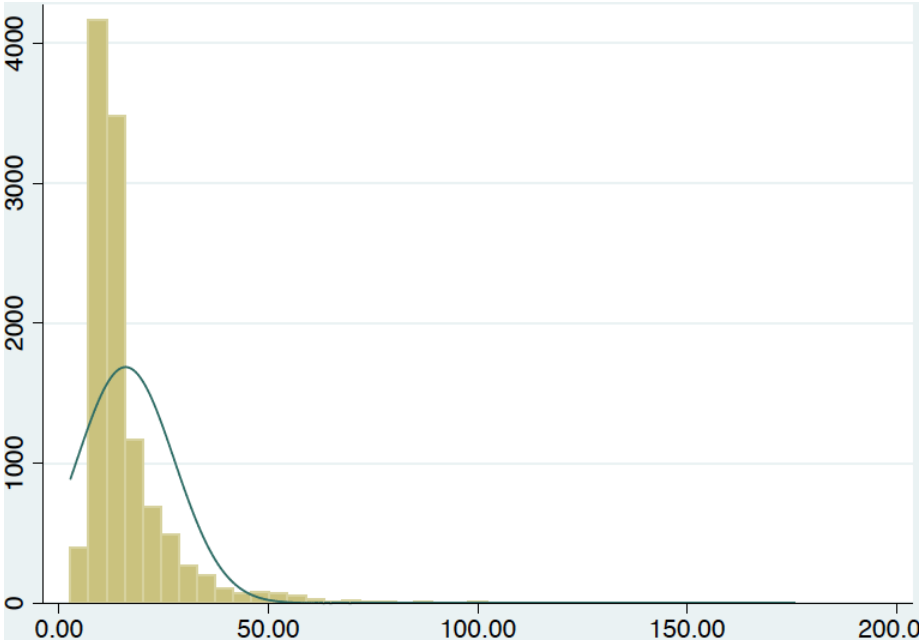
A continuación se presenta un conjunto de gráficos en los que se ilustran las distribuciones de frecuencias de los datos de la muestra para realizar las regresiones y la distribución normal estimada para cada caso, es decir, el total de la muestra, sólo para departamentos, sólo para casas, UF/m2 para la muestra total, UF/m2 para departamentos y UF/m2 par casas. Estos gráficos permiten tener una apreciación de la similitud que puedan tener las distribuciones de frecuencia respecto de una distribución normal.

Gráfico 3-3. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Muestra total.



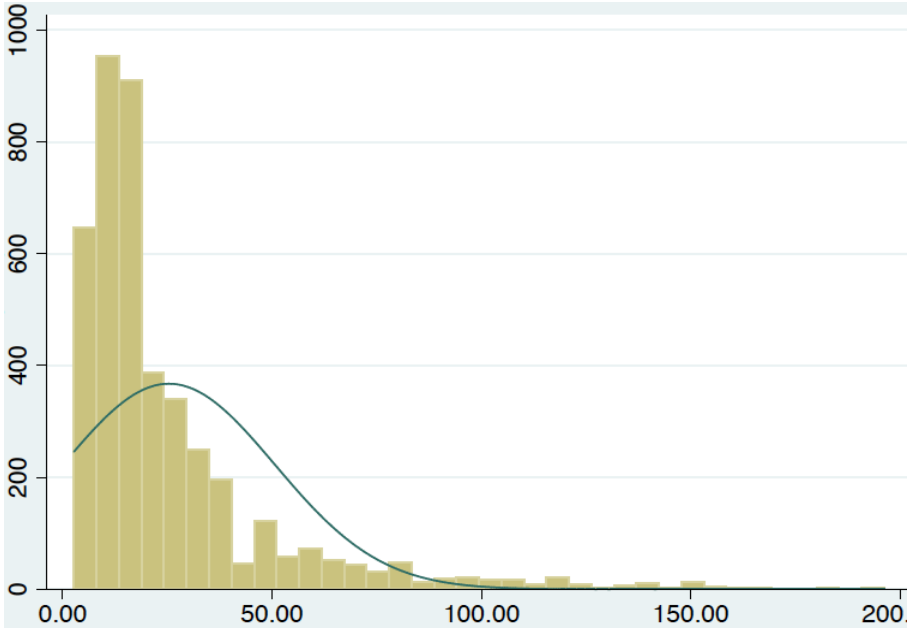
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-4. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Departamentos.



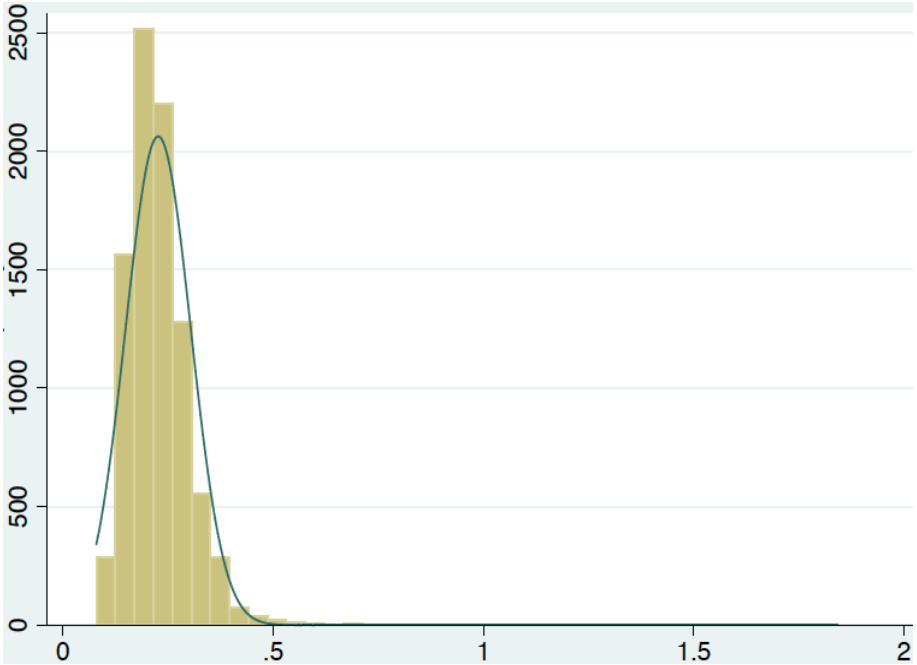
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-5. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Casas.



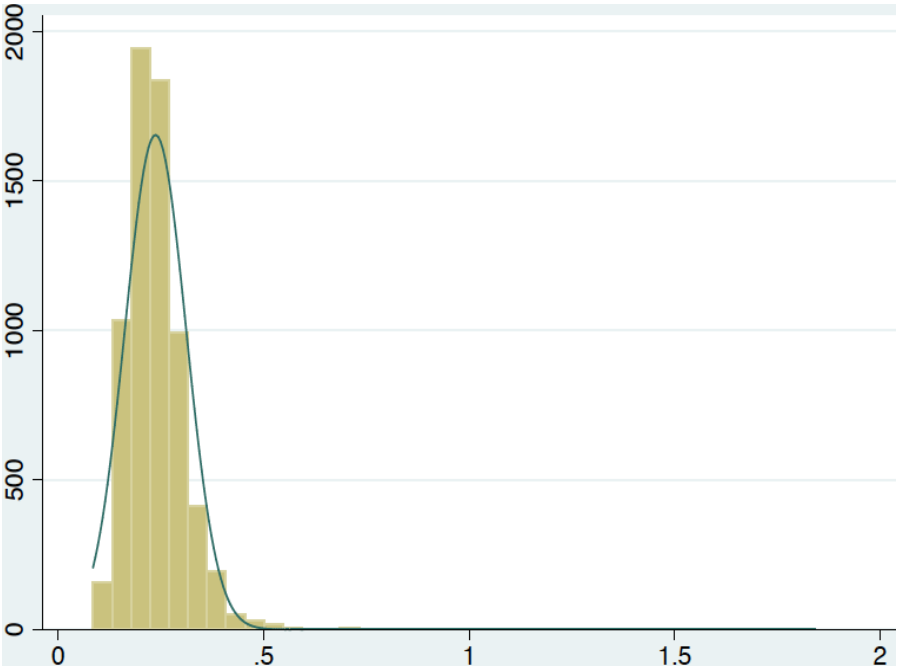
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-6. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF/m2. Muestra total.



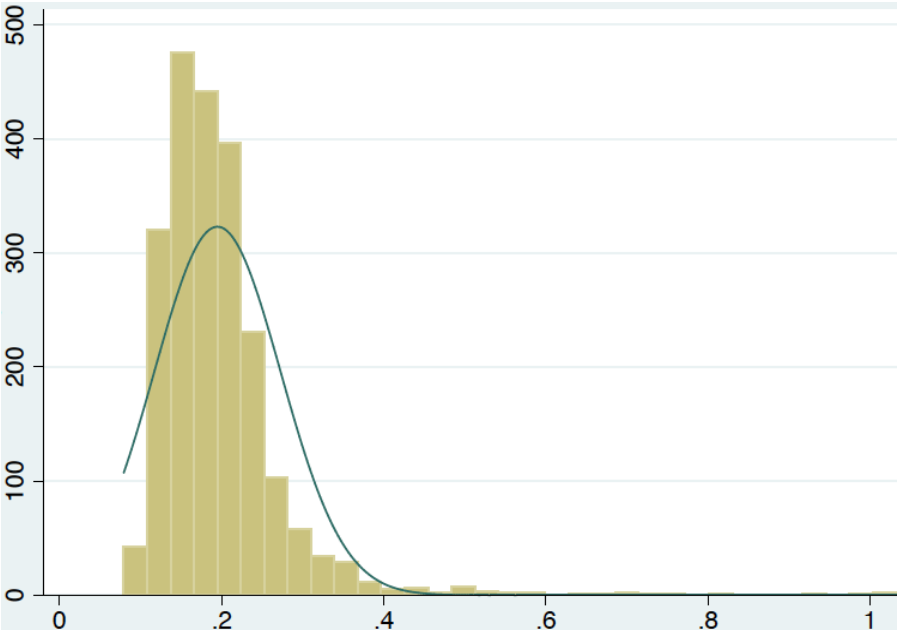
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-7. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF/m2. Departamentos.



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-8. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF/m2. Casas.



Fuente: elaboración propia

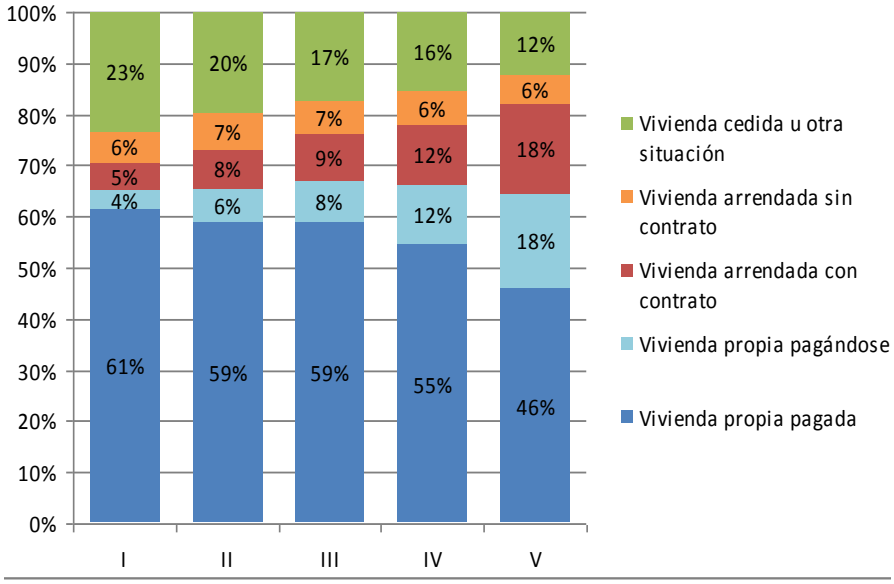
Tabla 3-3. Resumen de variables demográficas y de vivienda según ciudad

Ciudad	cantidad total viviendas	cantidad viviendas arrendadas	% viviendas arrendadas	cantidad ofertas total	cantidad oferta bajo UF10	% sobre cantidad oferta bajo UF10	valor arriendo prom. (ofertas bajo UF10)	valor unit. arriendo prom. (ofertas bajo UF10)	% 1 quintil arrendatarios sin contrato	deficit de vivienda
Arica	53.135	11.398	21,5%	968	362	37,4%	7,09	0,13	5,68%	8.022
Iquique	75.077	23.505	31,3%	2.137	428	20,0%	7,77	0,16	10,68%	7.859
Antofagasta	84.040	20.504	24,4%	6.464	1.577	24,4%	6,31		7,64%	8.817
Copiapo	43.113	8.208	19,0%	929	275	29,6%	8,46	0,18	4,67%	5.801
La Serena	100.375	20.223	20,1%	3.809	1.409	37,0%	6,68	0,19	4,53%	9.183
Gran Valparaiso	272.865	68.081	25,0%	8.043	2.722	33,8%	6,97	0,19	6,19%	16.261
Gran Santiago	1.712.048	399.518	23,3%	37.742	6.372	16,9%	8,01	0,25	7,99%	117.389
Rancagua	74.036	16.154	21,8%	894	343	38,4%	7,84	0,17	6,31%	4.208
Talca	64.409	10.911	16,9%	1.458	930	63,8%	7,71	0,15	5,82%	4.361
Gran Concepcion	259.166	45.990	17,7%	5.624	2.966	52,7%	7,48	0,18	5,25%	22.978
Temuco	89.385	19.450	21,8%	786	512	65,1%	6,74	0,20	4,64%	3.522
Valdivia	44.839	10.250	22,9%	659	323	49,0%	7,40	0,17	3,59%	2.194
Puerto Montt-Varas	61.424	13.444	21,9%	449	237	52,8%	6,63	0,18	5,39%	2.870
Coyhaique	15.282	3.555	23,3%	27	10	37,0%	8,64	0,16	5,91%	710
Punta Arenas	36.471	6.879	18,9%	482	224	46,5%	7,06		7,87%	1.029
ciudades en estudio	**2.932.530**	**666.672**	**22,7%**	**70.471**	**18.690**	**26,5%**	**7,42**	**0,23**	**6,15%**	**215.204**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo de Población y Vivienda 2012 (no validado) del INE, levantamiento de datos propios y Encuesta Casen 2013 (Ministerio de Desarrollo Social).

Los antecedentes de la encuesta CASEN permiten establecer que en el año 2013 hay en el país un 65% de los hogares del primer quintil de ingreso que viven en una vivienda propia (pagada 61% y pagándose 4%), que hay un 11% que viven en viviendas arrendadas (5% sin contrato) y 23% en una vivienda cedida. Si la ausencia de un contrato de arriendo y el hecho de vivir en una vivienda en condiciones de cesión significan un síntoma de informalidad, entonces hay en el caso de primer quintil un 28% de los hogares que viven con síntomas de informalidad.

Gráfico 3-8. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Total país.

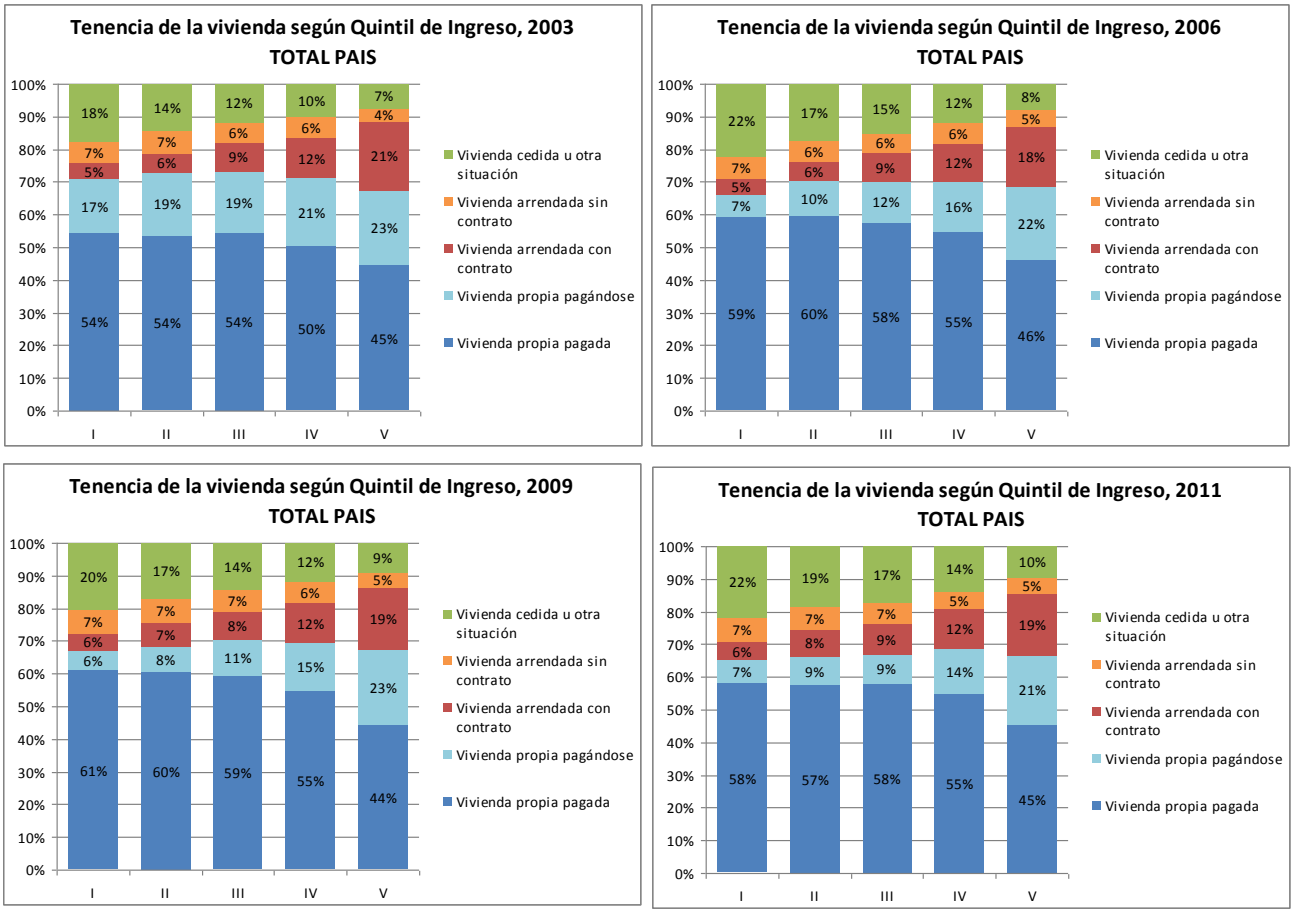


Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN 2013.

A continuación se presenta la misma información que se ha elaborado a partir de las versiones anteriores de la encuesta Casen, para los años 2003, 2006, 2009 y 2011. Según esto, en relación a los resultados de la encuesta del año 2013, se puede apreciar a nivel país, que si bien la proporción de hogares propietarios versus no propietarios se mantiene en dos tercios y un tercio respectivamente en todos los quintiles, tendiendo a disminuir gradualmente, entre los hogares no propietarios la proporción de aquellos que arriendan formalmente una vivienda es mayor cuanto mayor es el nivel de ingreso, y a menor ingreso mayor la proporción de otras formas de tenencia.

Cabe mencionar que hay un notable cambio en la estructura de hogares que viven en vivienda propia, los cuales, salvo los hogares del quintil de mayor nivel de ingreso, hay una disminución de hogares que adquieren viviendas a plazo a partir del año 2003, especialmente en los hogares de menor ingreso.

Gráfico 3-9. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso 2003, 2006, 2009 y 2011. Total país.



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN.

En términos demográficos, las capitales de las 15 regiones en que se subdivide el territorio nacional concentran el 62% de la población total a nivel país, y respecto del total de la población urbana representan un 72%. De esta porción, el 40% corresponde a la población que concentra el Gran Santiago, proporción que ha disminuido progresivamente desde 1982, tendencia contraria a la proporción de la población urbana total que ha aumentado de 82% a 87%.

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%).

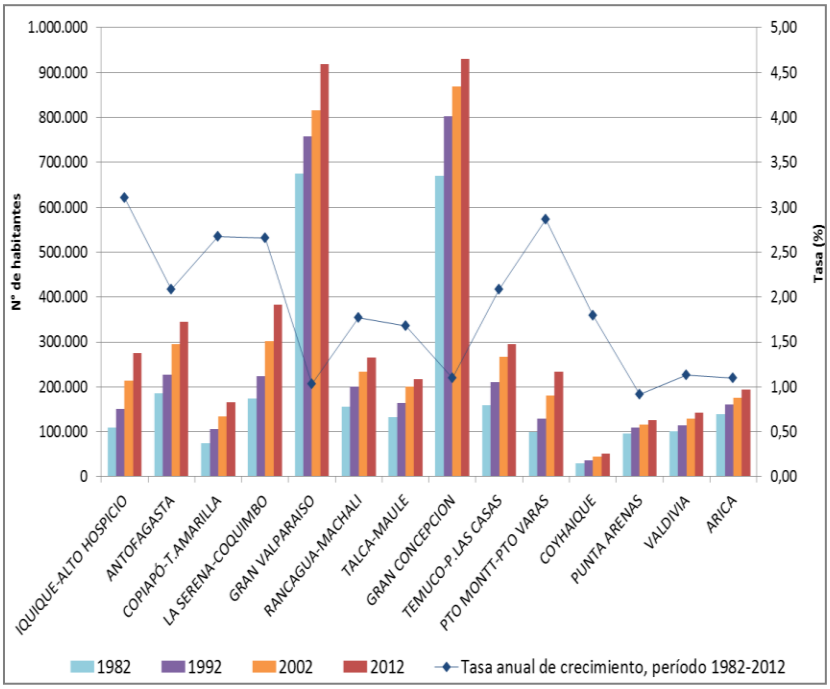
El período 2002 2012 no se comentará debido a la baja certeza de los resultados del censo 2012, pero se puede agregar que la tasa de crecimiento estimada para este período según la última proyección elaborada por el INE para el total país sería de 1,08% anual.

Tabla 3-4. Población total y tasa de crecimiento anual de población 1982, 1992, 2002 y 2012.

	1982	1992	2002	2012	1982-2012
Población total país	11.329.736	13.348.401	15.116.435	16.634.603	
Tasa crecimiento población total		1,65	1,25	0,96	1,29
Población urbana total país	9.316.128	11.140.405	13.090.113	14.393.201	
% población urbana / total país	82,2%	83,5%	86,6%	86,5%	
Tasa crecimiento población urbana		1,80	1,63	0,95	1,46
Población total capitales regionales	6.957.604	8.129.138	9.370.701	10.351.868	
% población capitales / total país	61,4%	60,9%	62,0%	62,2%	
% población capitales / total pob. urbana	74,7%	73,0%	71,6%	71,9%	
Tasa crecimiento población capitales		1,57	1,43	1,00	1,33
Población Gran Santiago	4.152.230	4.734.327	5.392.428	5.807.162	
% población G.S. / total pob. urbana	44,6%	42,5%	41,2%	40,3%	
Tasa crecimiento población G.S.		1,32	1,31	0,74	1,12

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

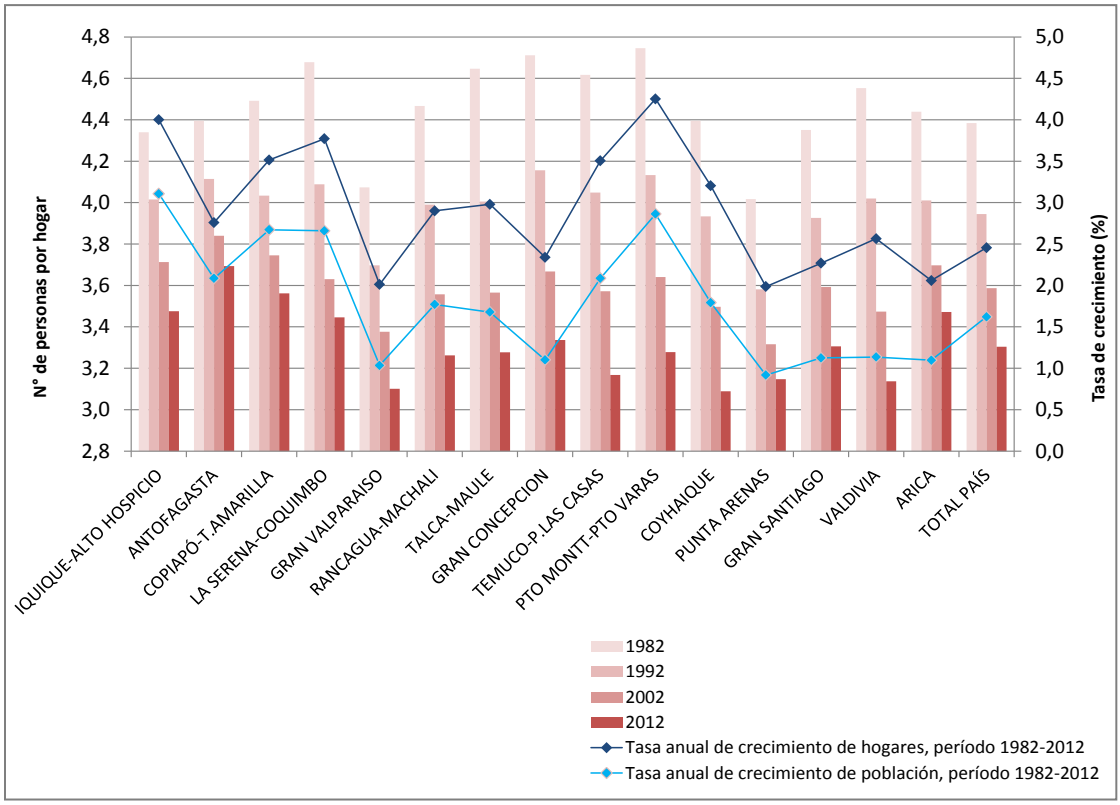
Gráfico 3-10. Población total de las capitales regionales, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012



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

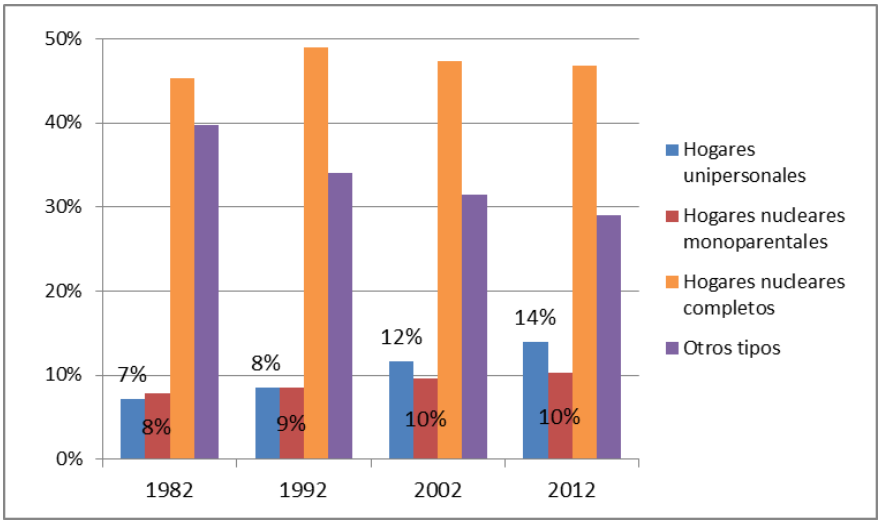
La tendencia a nivel de cada capital regional es bastante dispersa, siendo las ciudades con mayor crecimiento de población durante el período 1982-2012, Iquique-Alto Hospicio y Puerto Montt-Puerto Varas, con tasas anuales de 3,11% y 2,86% respectivamente. Le siguen las ciudades de Copiapó-Tierra Amarilla 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%).

Gráfico 3-11. Evolución del tamaño medio de los hogares y tasas de crecimiento de población y hogares en las capitales regionales, según censos de 1982, 1992, 2002 y 2012



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

Gráfico 3-12. Distribución por tipos de hogar, total país, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012



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

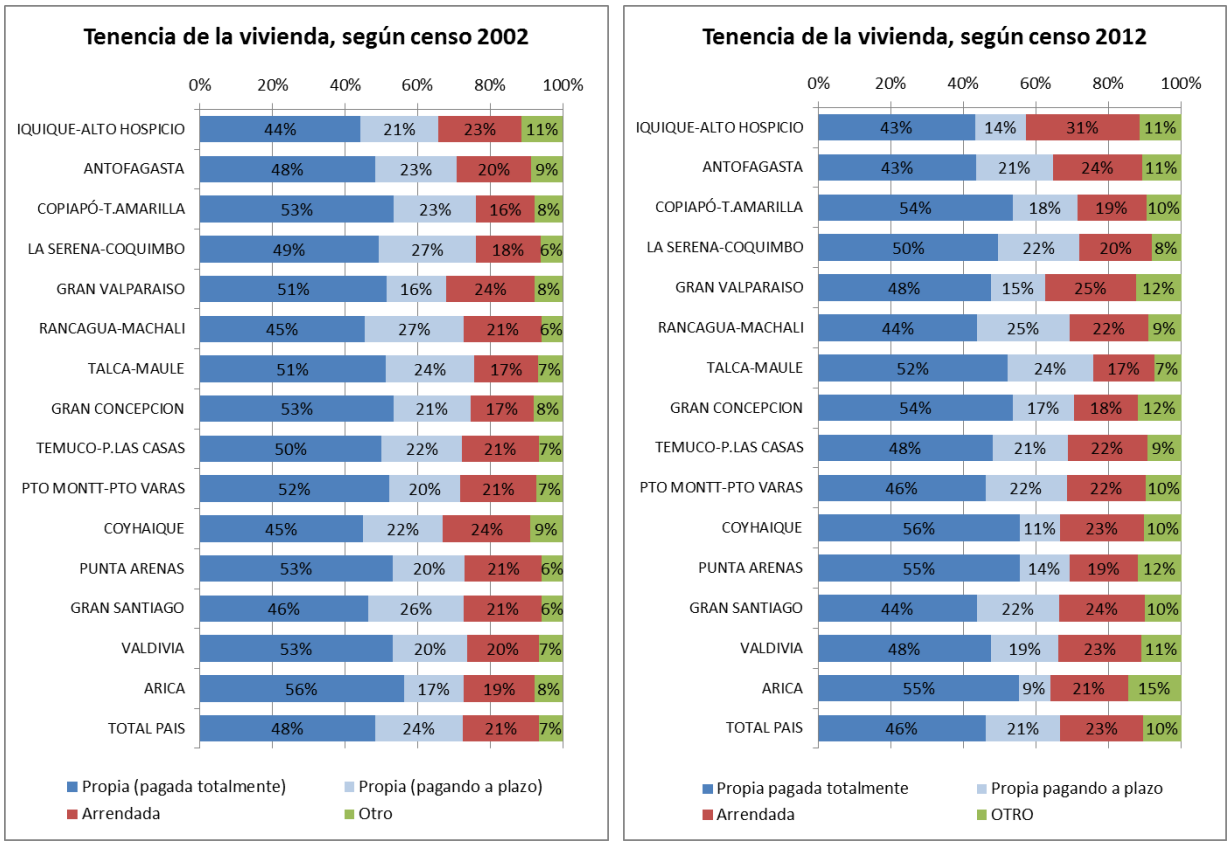
En relación a los hogares, el incremento del número de hogares es bastante mayor que el de la población total debido a que el tamaño medio de éstos es cada vez menor. A nivel país el tamaño medio de los hogares ha disminuido de 4,38 personas por hogar en 1982; 3,94 en 1992; 3,59 en 2002 a 3,30 en 2012. En el gráfico 3-11 se muestra la evolución de los tamaños de hogares a nivel de las capitales regionales.

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, compuestos u otros han tendido a disminuir y 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, que se analizará con mayor profundidad más adelante.

Las mayores tasas de arrendamiento residencial según los datos censales de 2012 se observa en las ciudades de Iquique-Alto Hospicio, ésta última con una tasa muy alta (31,3%), Gran Valparaíso, Antofagasta y Gran Santiago entorno al 25%.

Gráfico 3-13. Estructura de formas de tenencia de la vivienda por ciudad, según censos 2002-2012



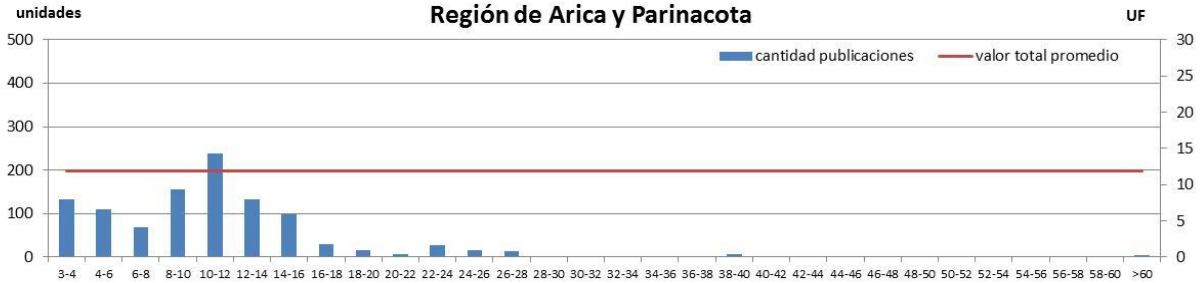
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

3.1.2. 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 10UF, 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 en la que hay 53.135 viviendas según el censo 2012 de las cuales hay 11.398 que están ocupadas por arrendatarios, lo que representa un 21,5% del stock habitacional. Significa también que el flujo de arriendos para el periodo septiembre a noviembre 2015 constituye un 2,0% respecto al stock total de viviendas de Arica y un 9,4% respecto de las viviendas que están ocupadas por arrendatarios en el 2012.

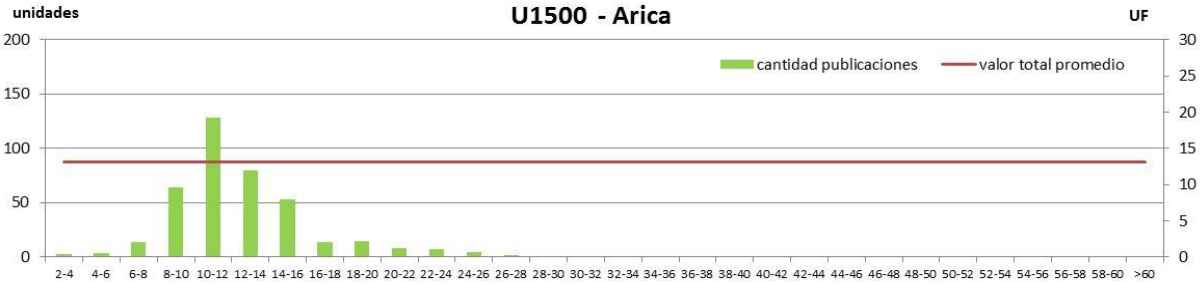
Gráfico 3-14.a. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente, elaboración propia

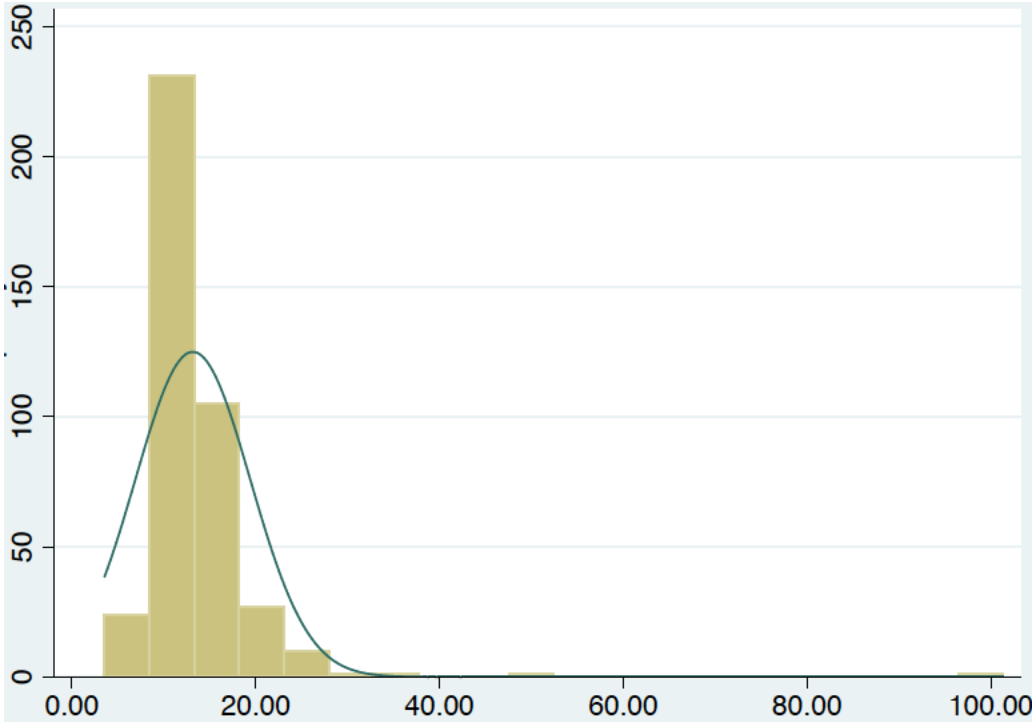
El análisis de los 401 datos que registra Arica respecto de las 15.713 observaciones de la muestra nacional para realizar las regresiones, establece que un 21% de las ofertas tienen un valor de arriendo por debajo de 10 UF y que un 5% están por debajo de 8 UF.

Gráfico 3-14.b. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente, elaboración propia

Gráfico 3-15. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región de Arica y Parinacota.

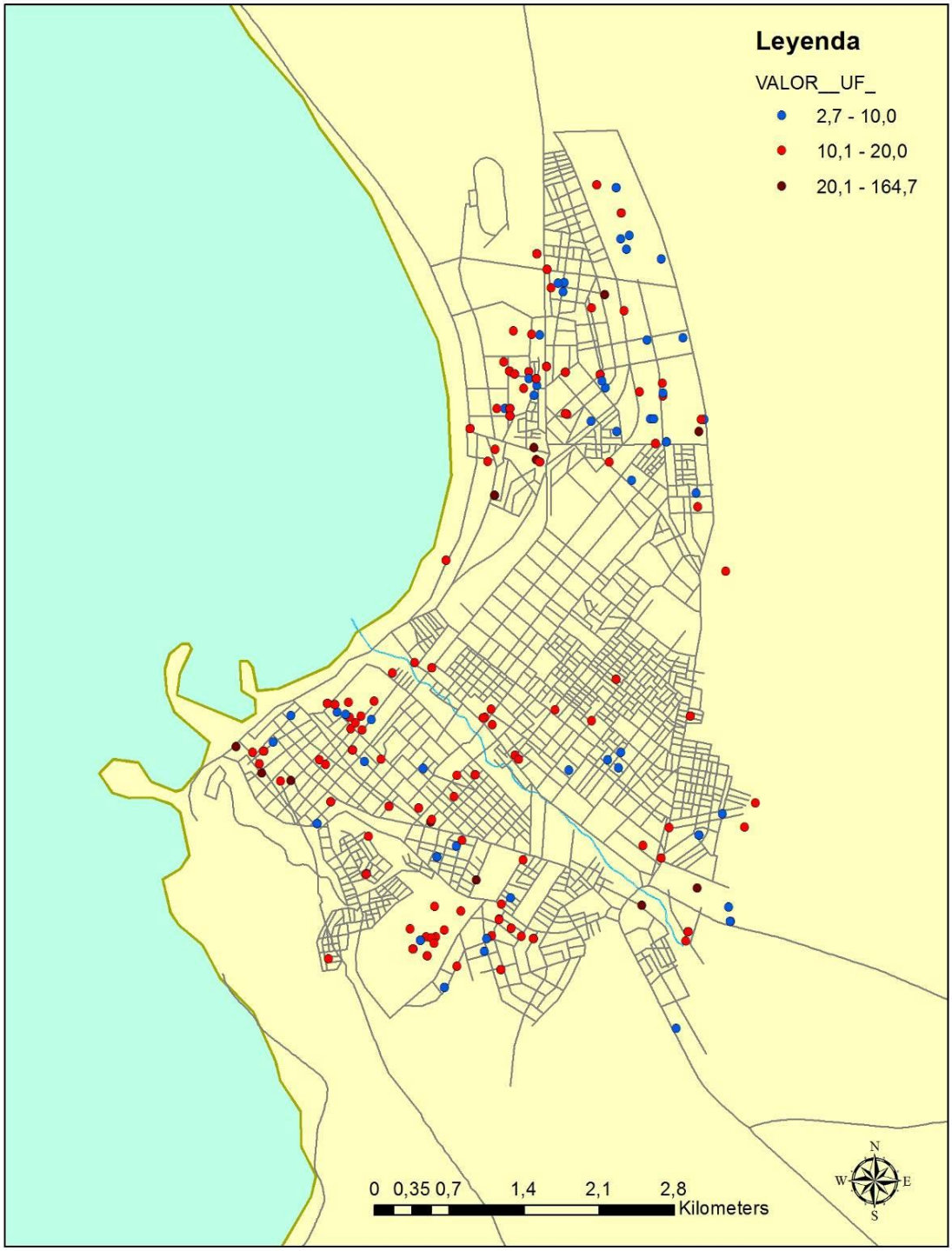


Fuente, elaboración propia

El plano que ilustra la localización de las ofertas de viviendas en arriendo para la muestra, permite constatar que los valores más altos se distribuyen en la ciudad antigua y se concentran en el flanco norte, donde se desarrolla la mayor parte de los proyectos de vivienda social, que es donde predomina la presencia del estrato muy bajo y también el estrato bajo y donde los precios de los terrenos son los más bajos.

Las ofertas de arriendo entre 10UF y 20 UF se concentran en áreas donde predomina la presencia de estratos medios, que tienen una ubicación central que se proyecta hacia el oriente.

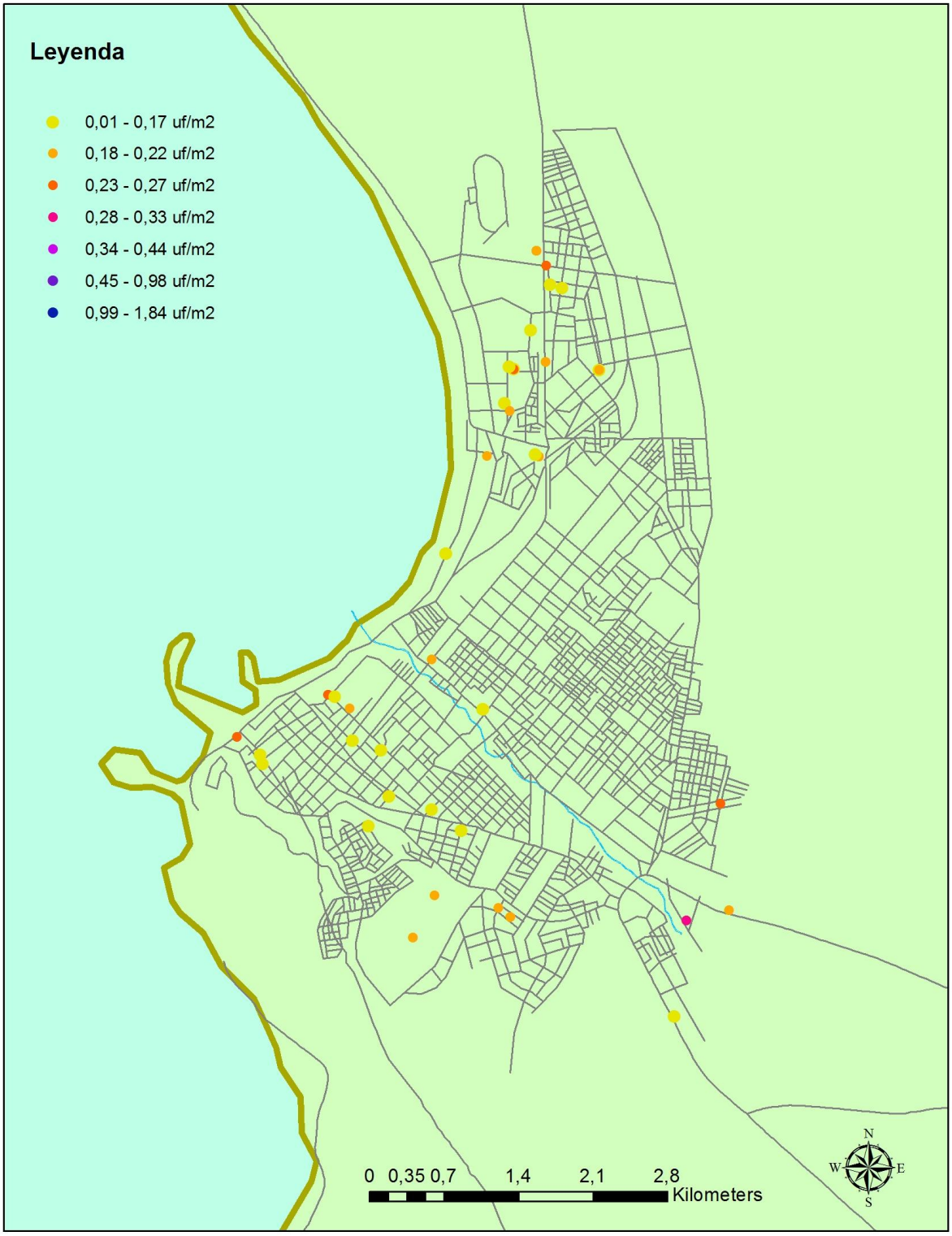
Gráfico 3-16.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. Ciudad de Arica.



Fuente: elaboración propia

Gráfico 3-16.b. 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, y la ciudad tenía la categoría de capital provincial. Actualmente posee una población de 194.167 habitantes, que representa el 92,9% de la población regional.

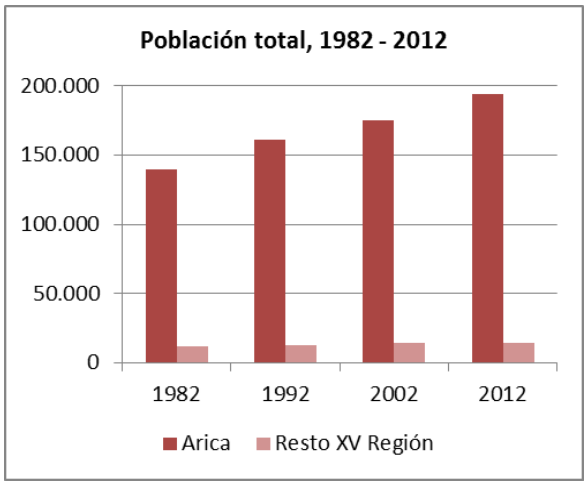
Es una ciudad que históricamente ha tenido un bajo crecimiento en relación a otros centros urbanos de similar jerarquía y al resto del país, con tasas que bordean el 1% anual.

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

	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 3-17. 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.

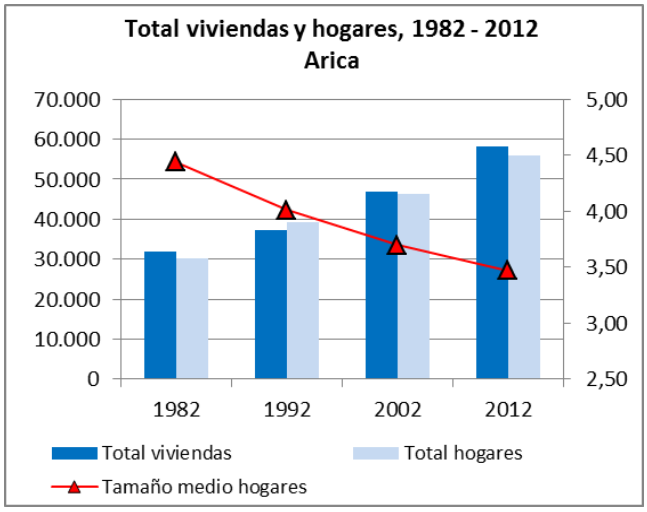
En el período 2002-2012 se habrían creado 9.660 hogares nuevos. Es importante destacar que el número de viviendas ha aumentado en una magnitud mayor que el número de hogares, lo que podría significar una disminución del déficit habitacional, sin embargo hubo en el período ínter censal una importante incremento en la cantidad de viviendas irrecuperables (aumentó de 1.358 viviendas 3.775 viviendas) lo que en definitiva 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 3-6. 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 vivendas		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 3-18. Evolución del total de viviendas y hogares



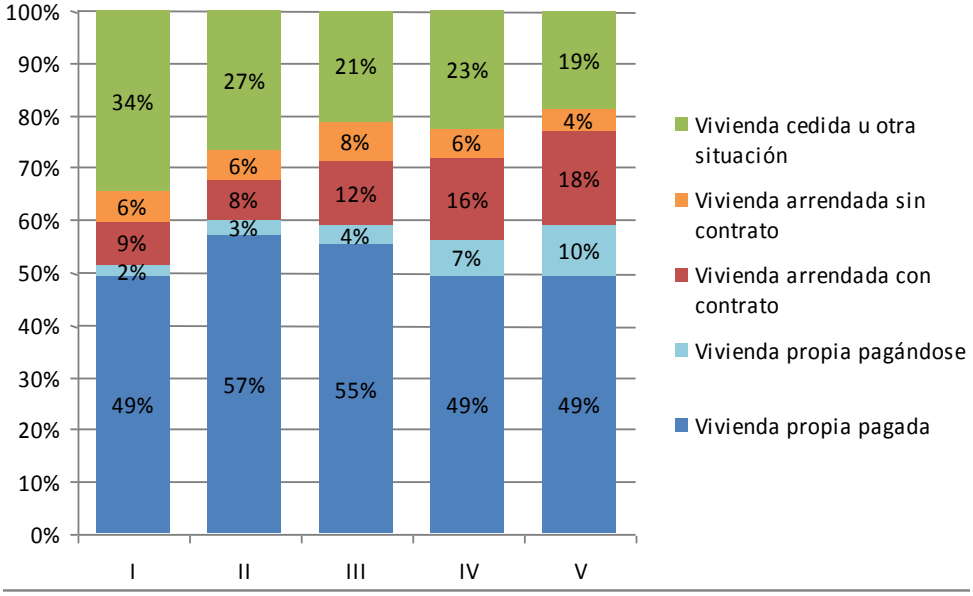
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Al analizar la tenencia de las viviendas según quintil de ingreso según la encuesta CASEN en el 2013, se puede constatar que los hogares del primer quintil son los que registran la menor proporción de propietarios, la que alcanza un 51%. 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 de 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. Insinúan Informalidad porque no se conoce en detalle los arreglos que existen bajo "otras formas de tenencia", pero es muy probable que se trate de arreglos informales.

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 3-19. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de Arica y Parinacota.



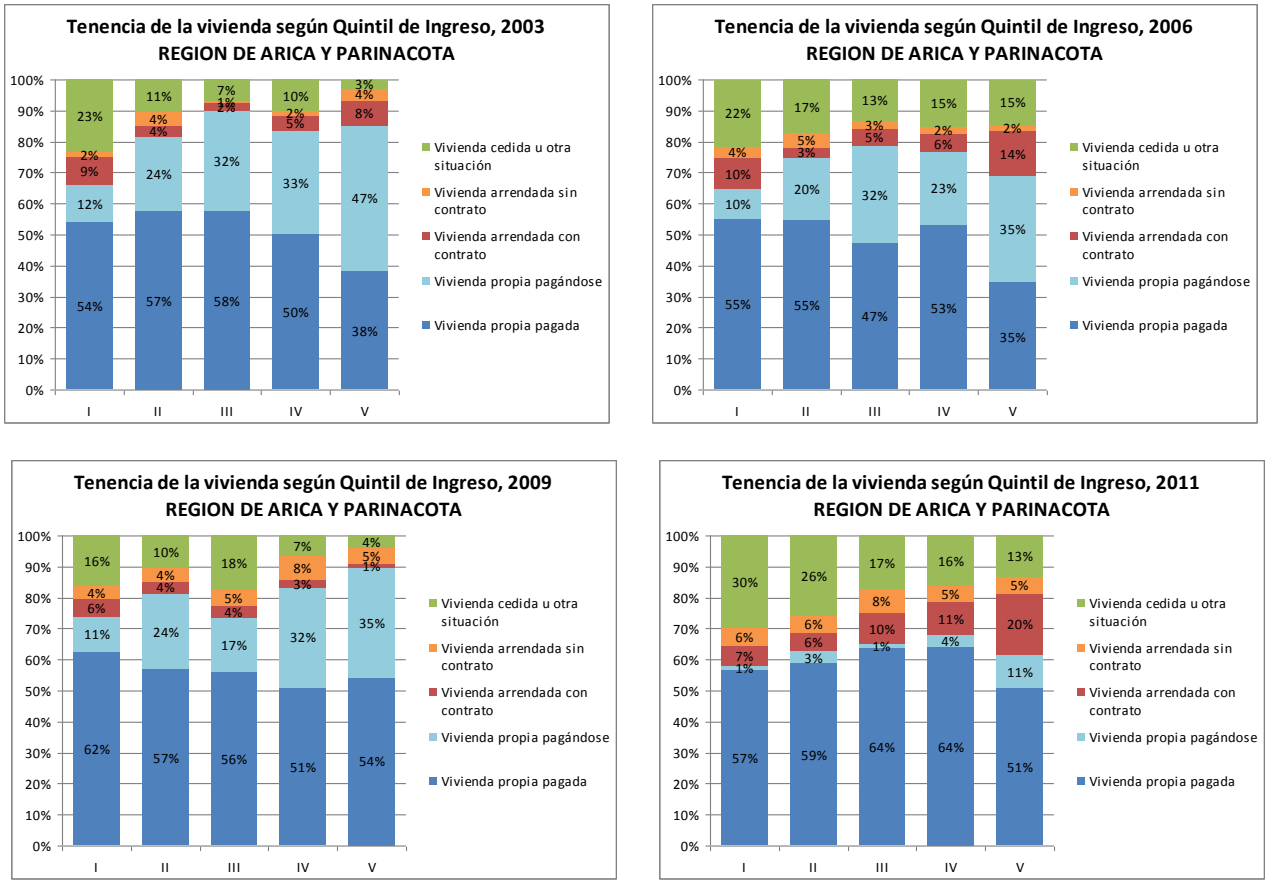
Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN

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 por trabajo o servicios y otros" 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 por trabajo o servicios y otros" 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%.

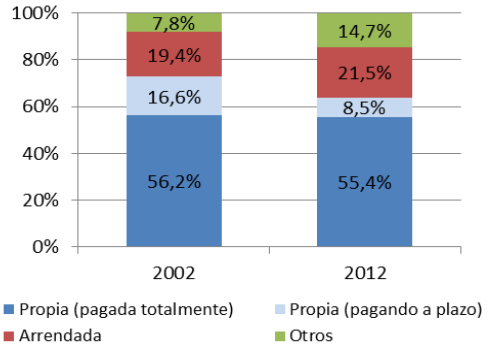
Gráfico 3-20. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011.



Fuente: elaboración propia en base ca 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 de Población y Vivienda 2002 y 2012 (INE), y una serie de planos que reflejan dichos datos en el territorio, a nivel de manzanas.

Gráfico 3-21. 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 3-7. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Ciudad de Arica.

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
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.

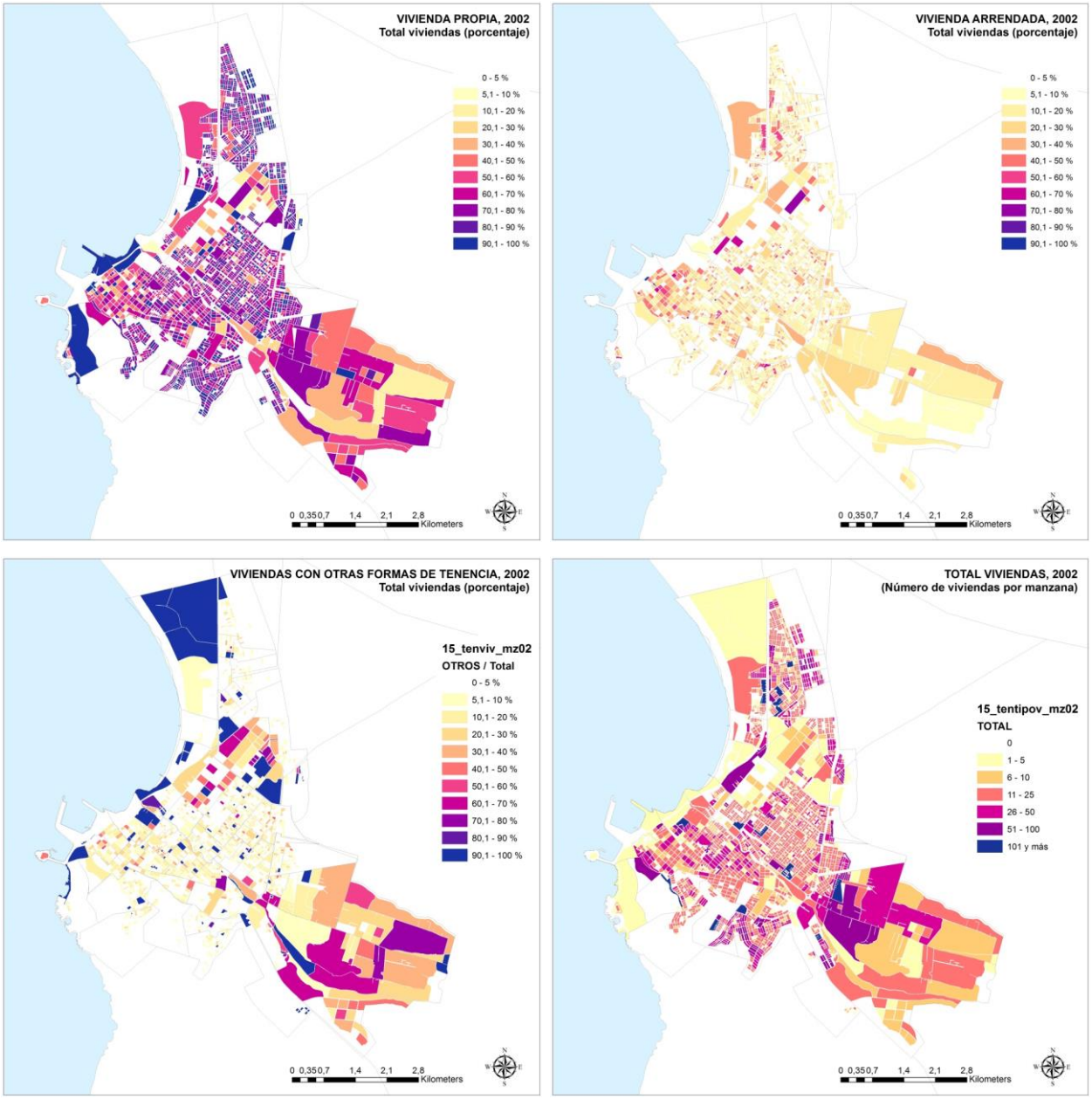
Tabla 3-8. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Ciudad de Arica.

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la vivienda**					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
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.

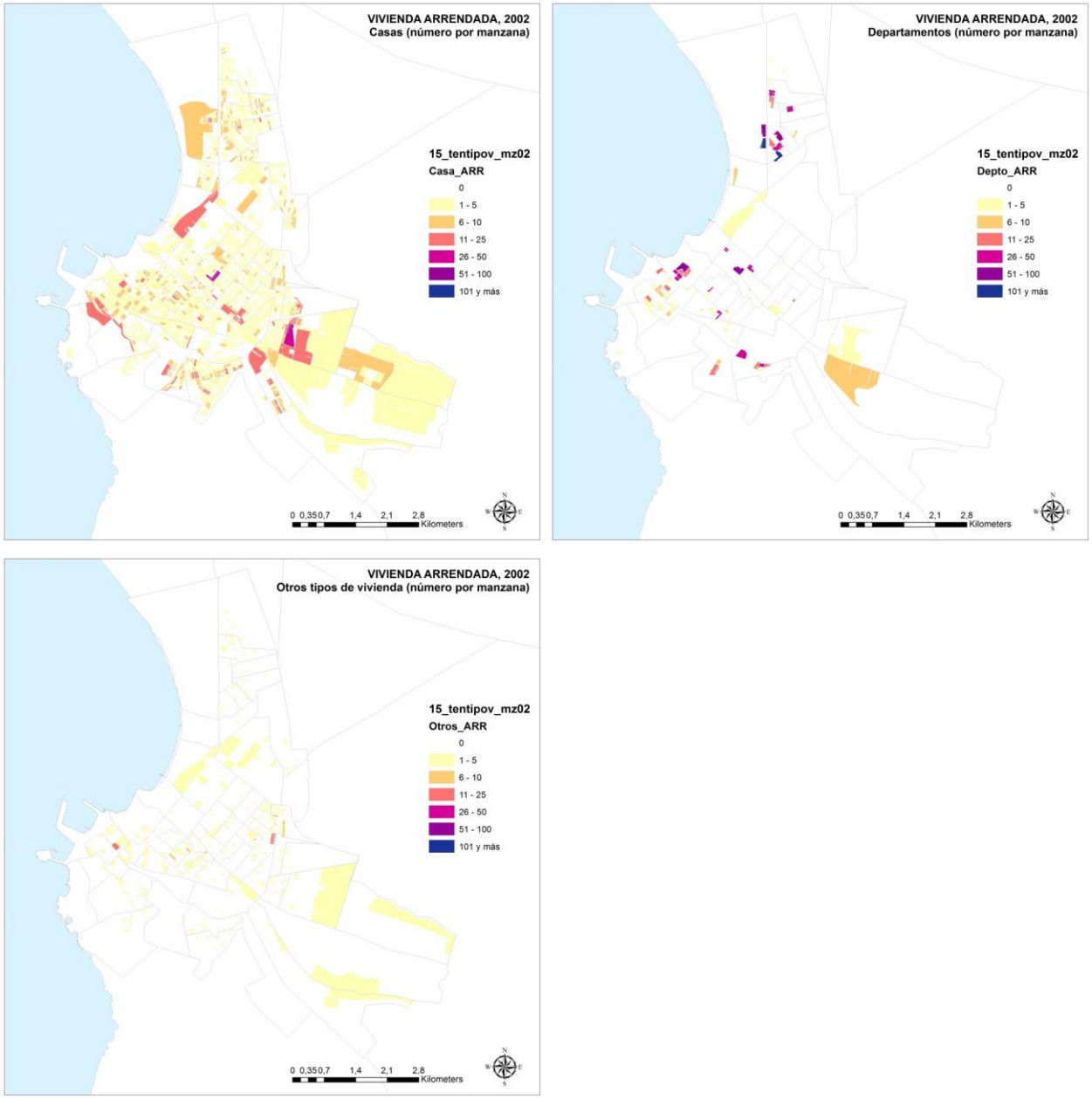
Gráfico 3-22. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002, Ciudad de Arica.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

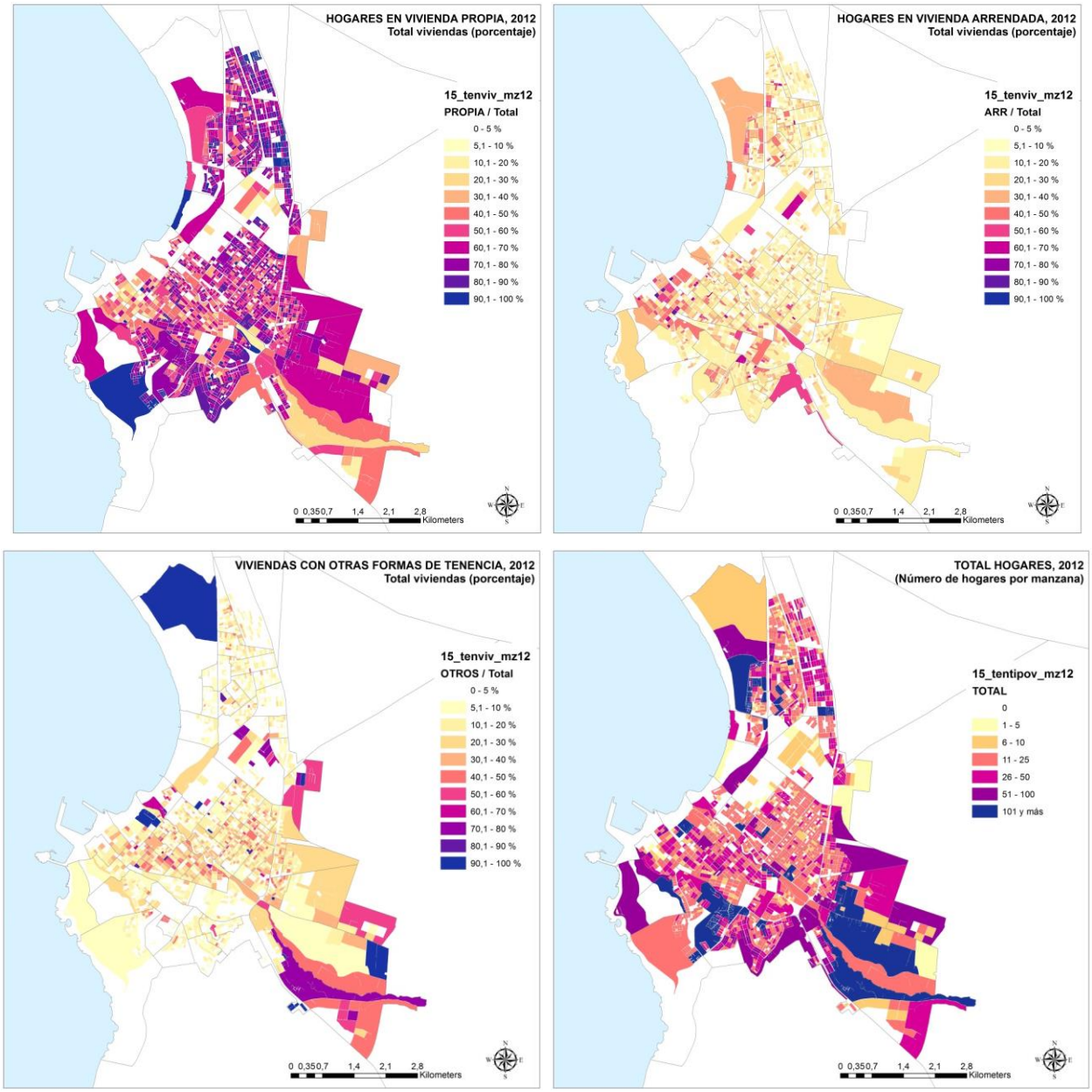
Gráfico 3-23. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002. Ciudad de Arica.



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

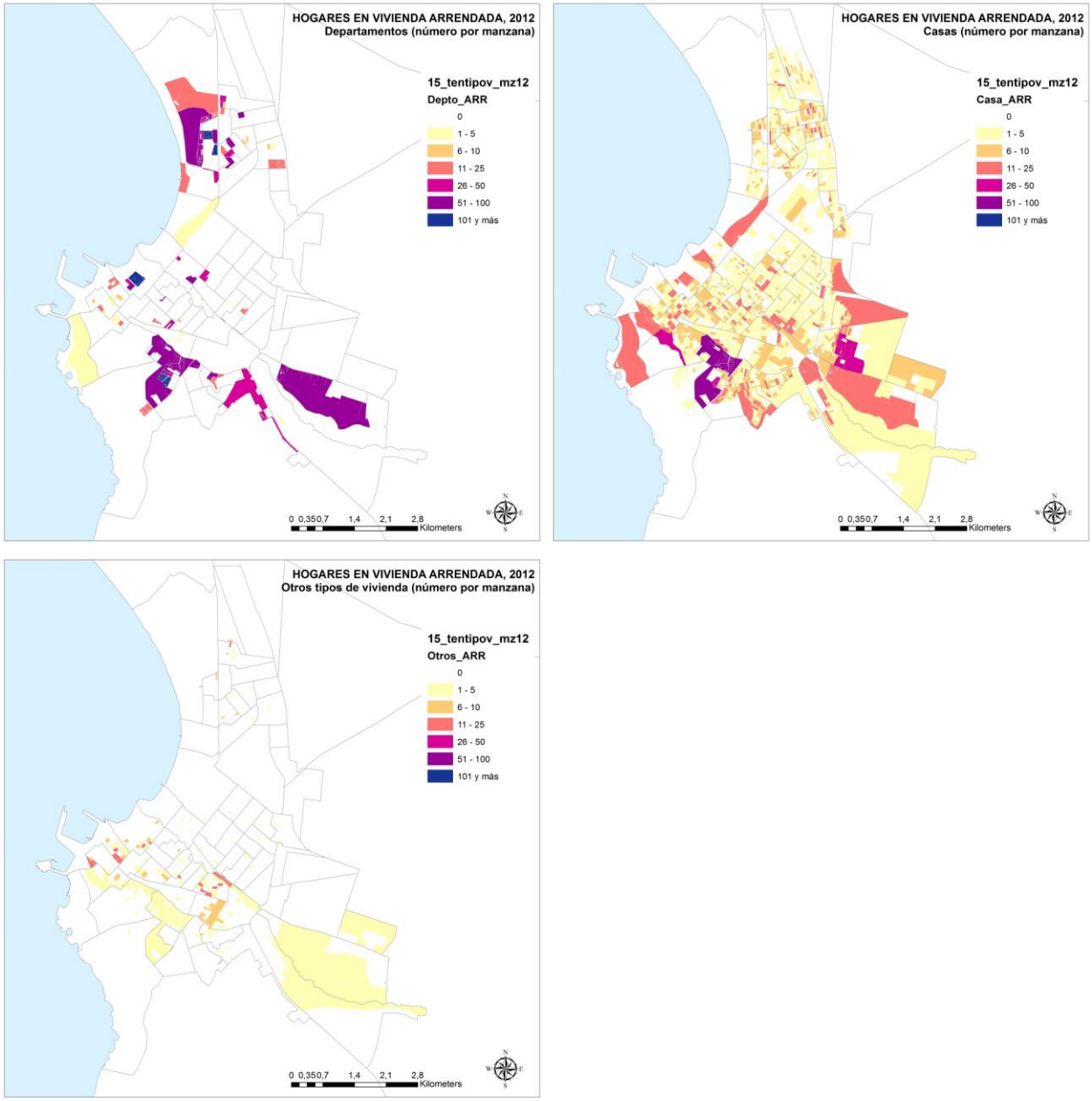
Gráfico 3-24. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012, Ciudad de Arica.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

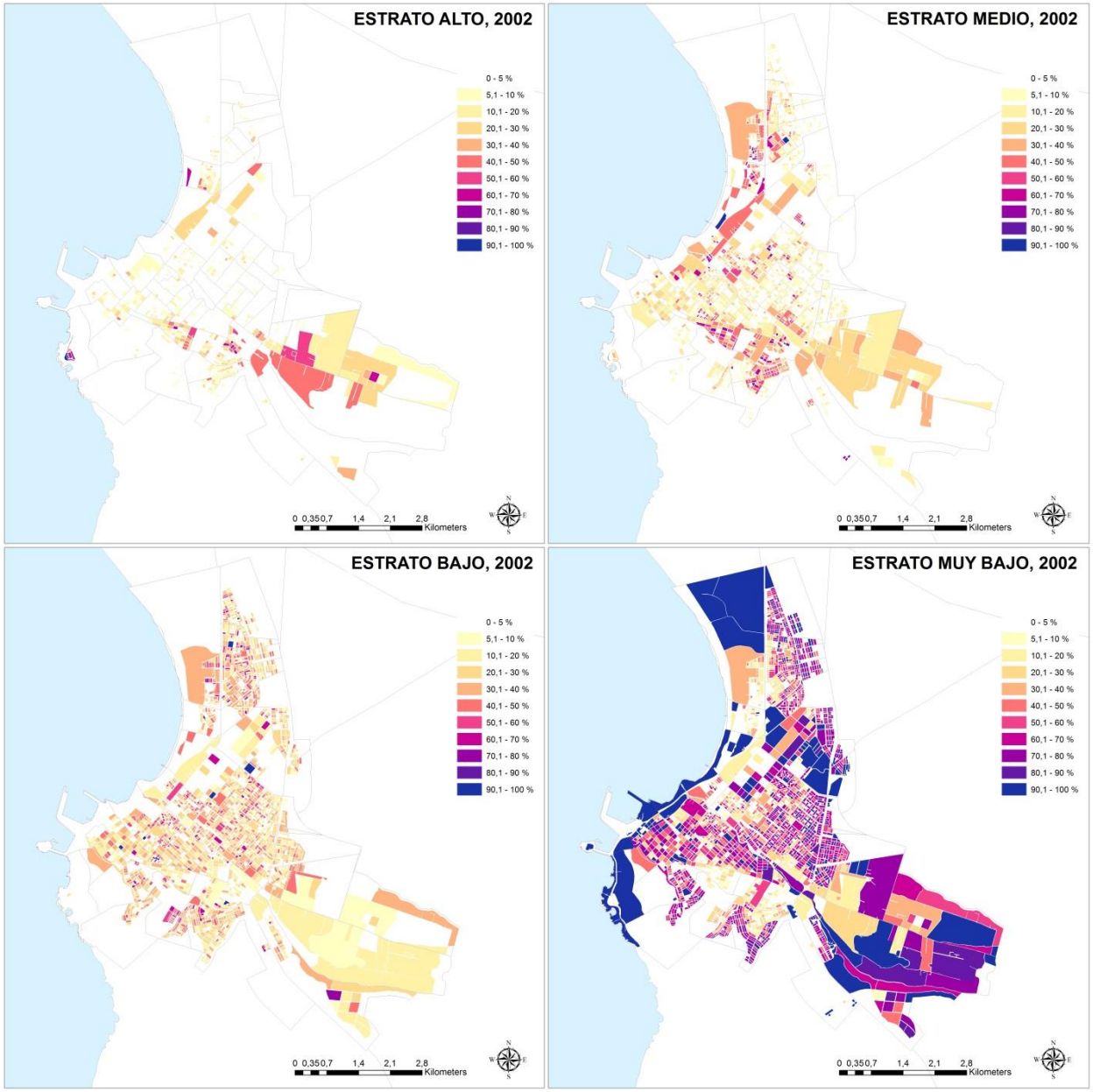
Gráfico 3-25. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012. Ciudad de Arica.



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

Gráfico 3-26. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2002. Ciudad de Arica

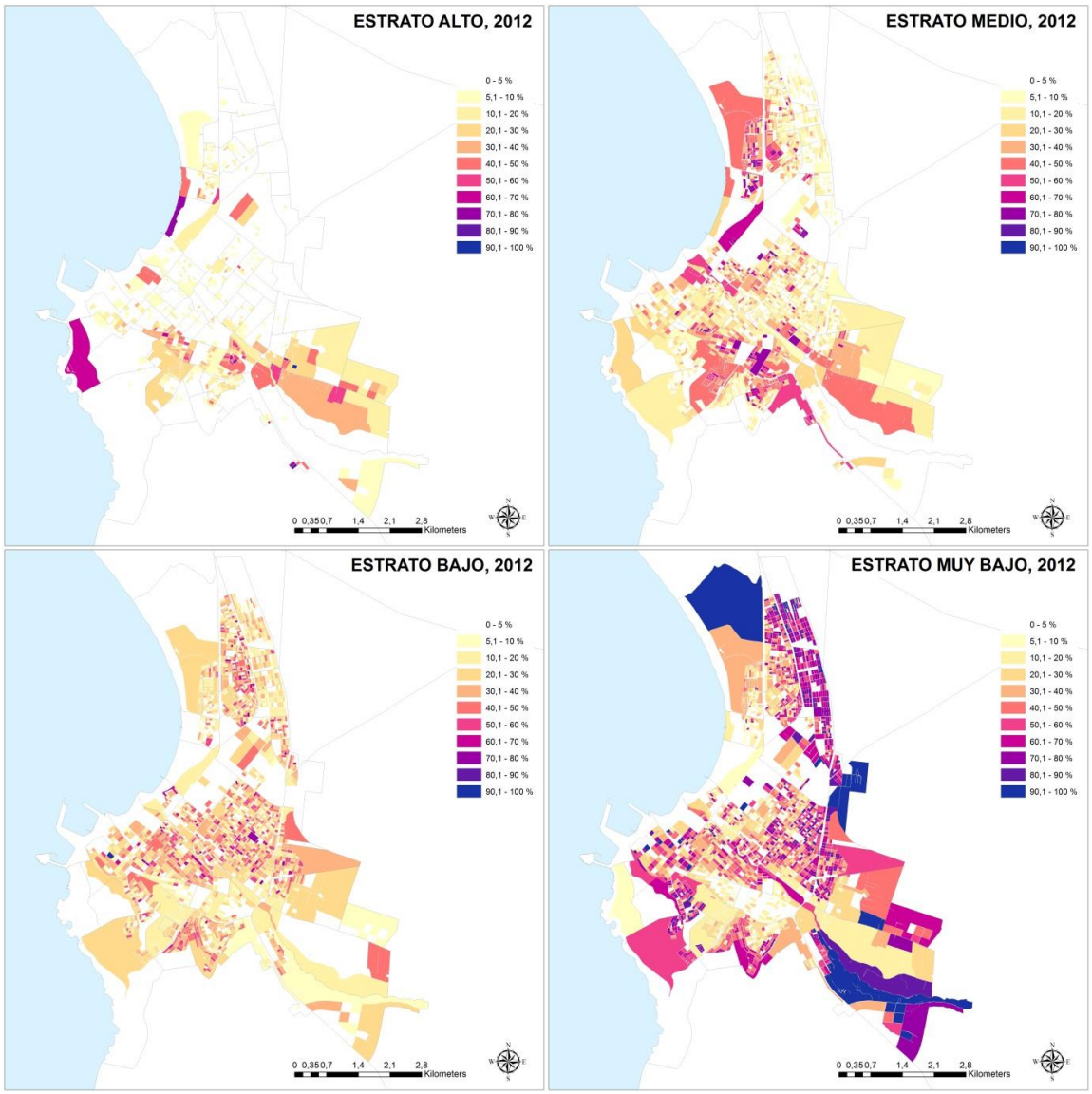
(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



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

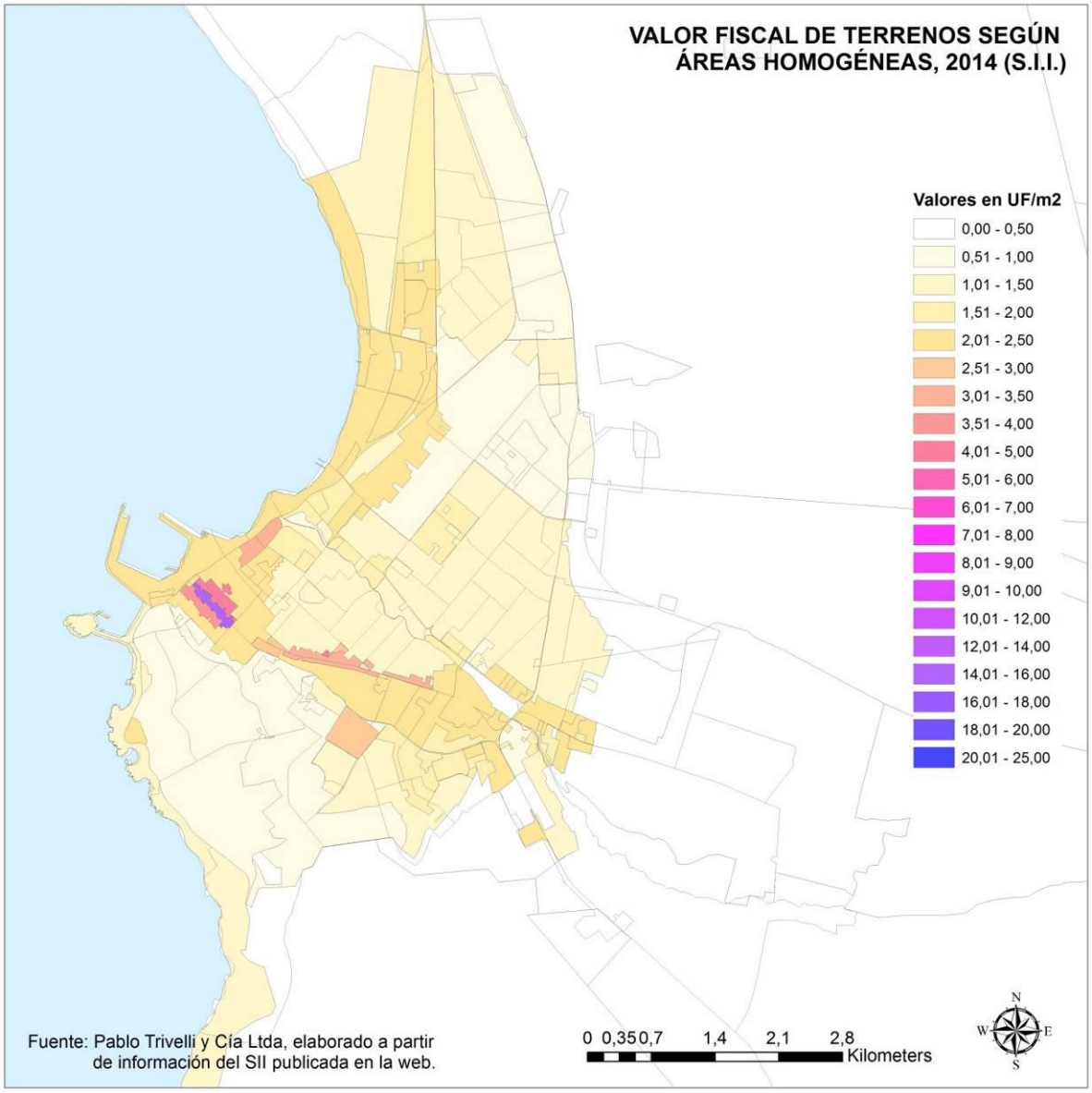
Gráfico 3-27. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Ciudad de Arica

(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



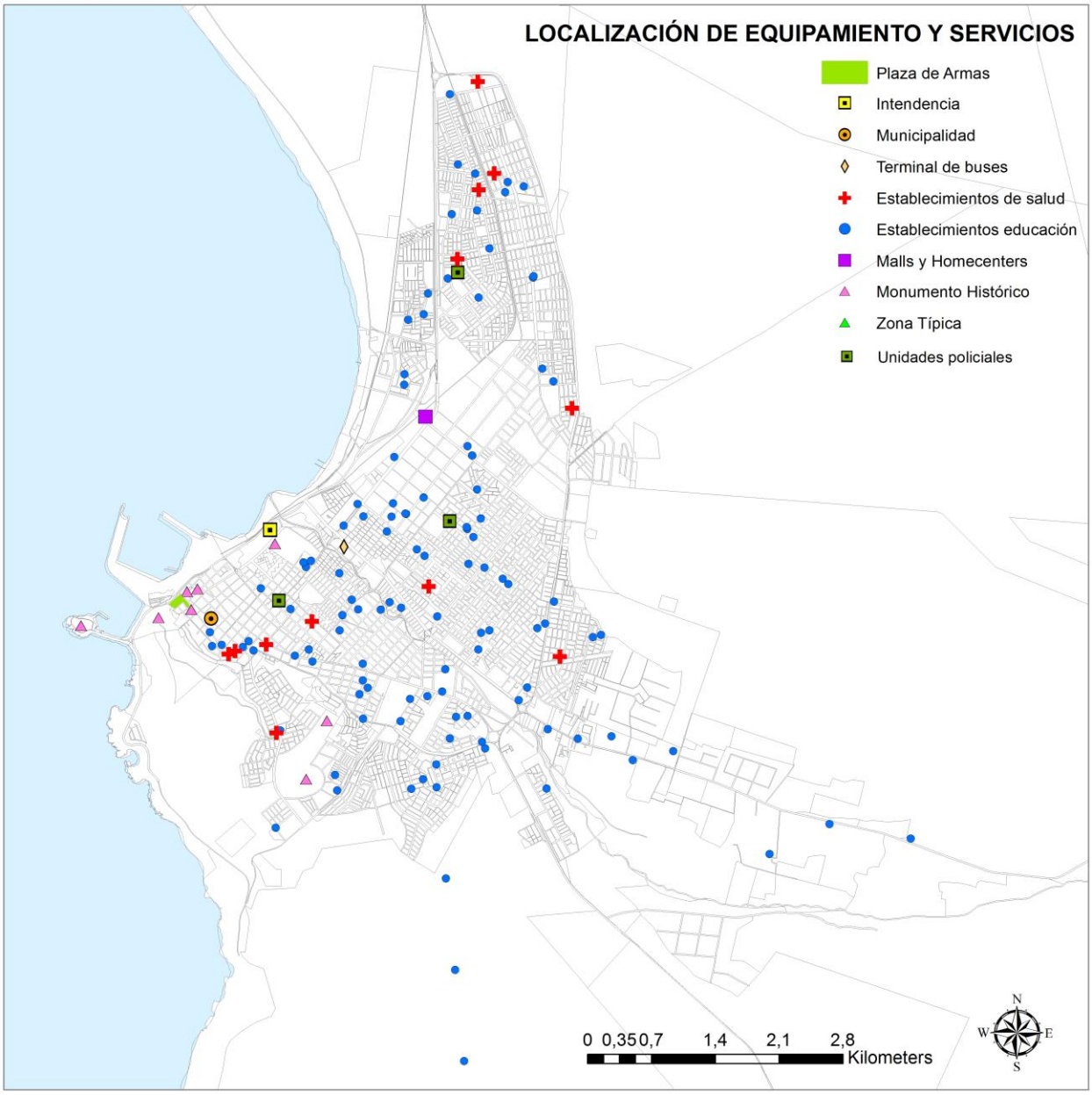
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-28. Estructura de valores del suelo urbano, ciudad de Arica.



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

Gráfico 3-29. Localización de principales equipamiento y servicios, ciudad de Arica.



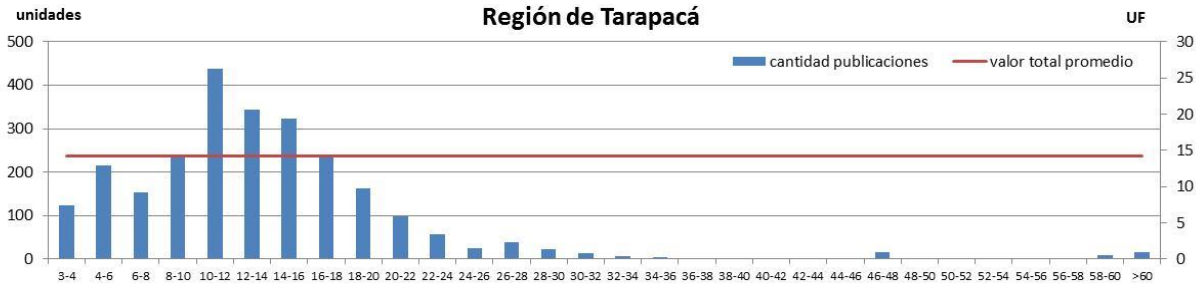
Fuente: Elaboración propia.

3.1.3. Iquique-Alto Hospicio.

En Iquique Alto Hospicio se ofertaron 2.558 en el período septiembre noviembre 2015 como parte del levantamiento nacional que registró 77.707 ofertas. De las ofertas computadas en Iquique Alto Hospicio 734 que tienen un valor inferior a 10UF, es decir un 28,7% del total, en una ciudad en que el precio promedio de los arriendos alcanza 14,18 UF.

Esta es una ciudad en la que hay 72.639 viviendas según el censo 2012 de las cuales hay 23.505 que están ocupadas por arrendatarios, lo que representa un 31,3% del stock habitacional. Significa también que el flujo de arriendos para el periodo septiembre a noviembre 2015 constituye un 3,5% respecto al stock total de viviendas de Arica y un 10,9% respecto de las viviendas que están ocupadas por arrendatarios en el 2012.

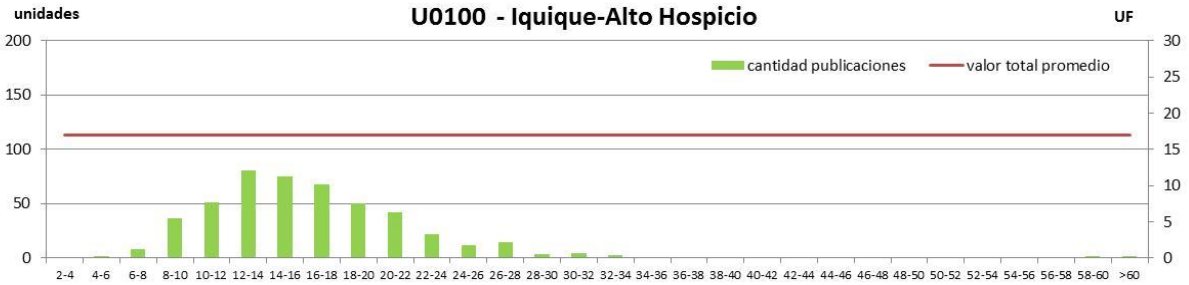
Gráfico 3-30.a. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: Elaboración propia.

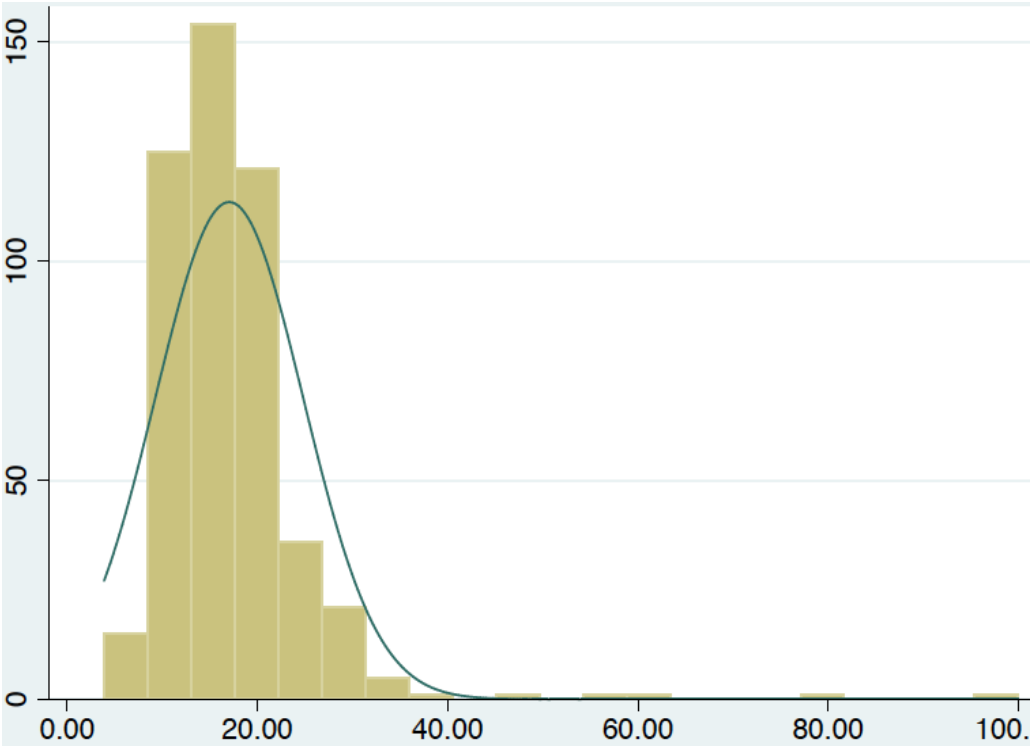
El análisis de los 483 datos que registra Arica respecto de las 15.713 observaciones de la muestra nacional para realizar las regresiones, establece que sólo un 10% de las ofertas tienen un valor de arriendo por debajo de 10 UF y que apenas un 2% están por debajo de 8 UF. En el otro extremo, hay en Iquique Alto Hospicio un 22,7% de viviendas que tienen un precio de arriendo por sobre 20UF.

Gráfico 3-30.b. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-31. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región de Tarapacá.

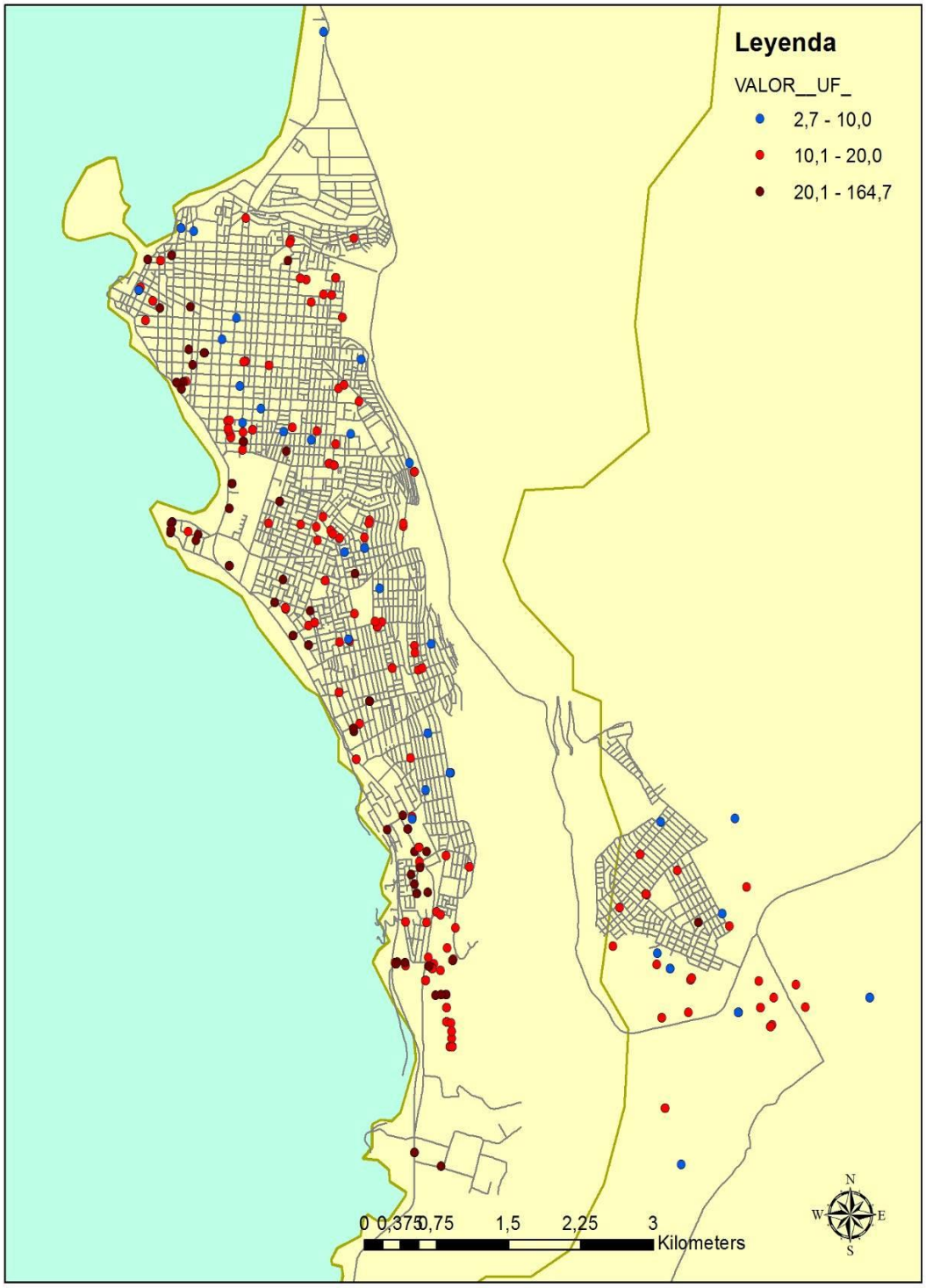


Fuente: elaboración propia

A continuación se presenta el plano que ilustra la localización de las ofertas de viviendas en arriendo para la muestra, permite constatar que los valores más altos se distribuyen sistemáticamente a lo largo de la costa, especialmente hacia el sur de la ciudad.

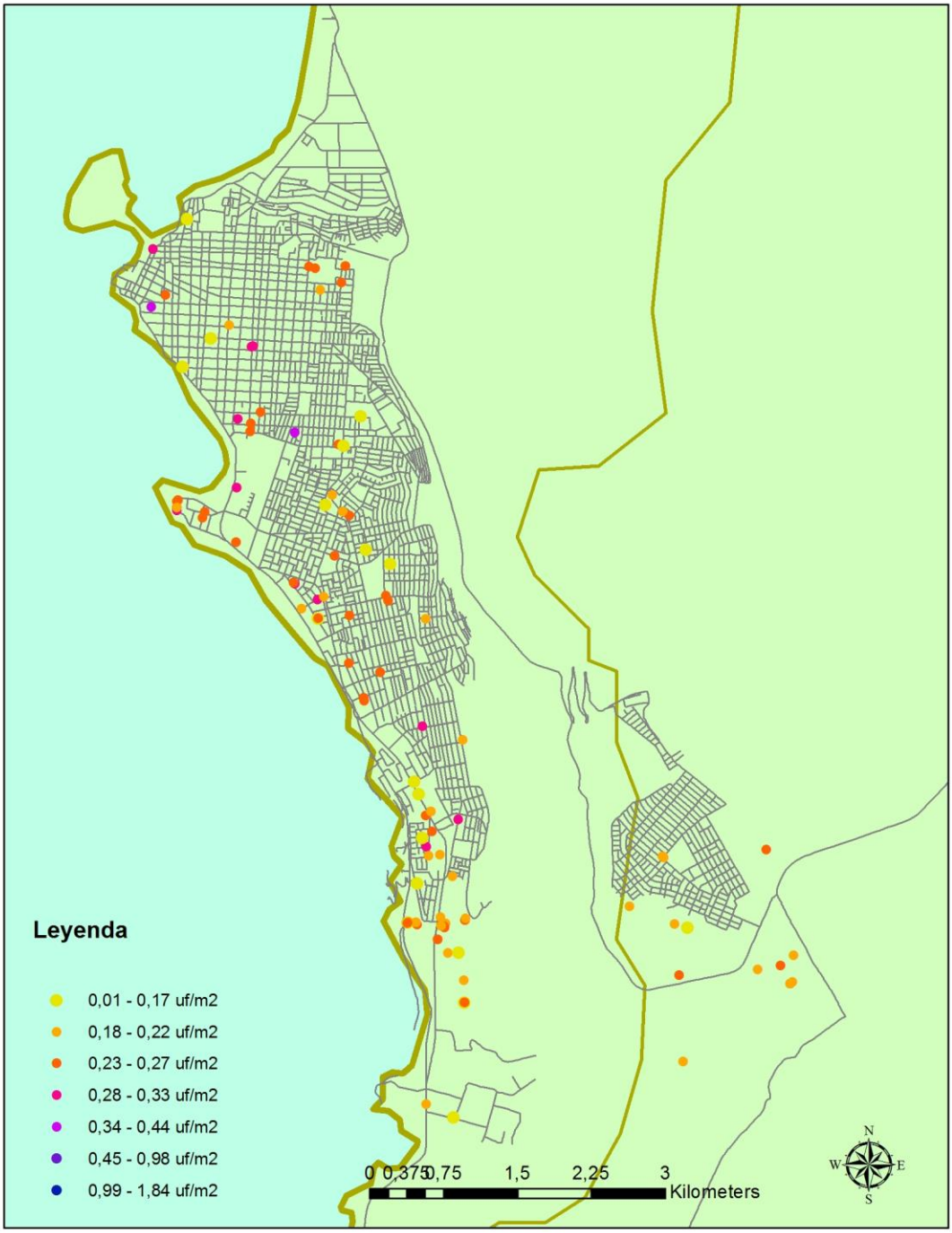
Las ofertas por debajo de 10 UF son relativamente pocas y están principalmente en la parte alta de Iquique y en Alto Hospicio. Las ofertas de arriendo entre 10UF y 20 UF constituyen un 67% del total de ofertas y se localizan en toda la ciudad excepto en el borde costero.

Gráfico 3-32.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. Iquique-Alto Hospicio.



Fuente: elaboración propia

Gráfico 3-32.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Ciudad de Iquique-Alto Hospicio.



Fuente: elaboración propia

La capital de la I Región de Tarapacá está conformada actualmente por las comunas de Iquique y Alto Hospicio, esta última creada en el año 2004 a partir de la subdivisión de la antigua comuna de Iquique. El territorio regional también fue subdividido administrativamente en el 2007, quedando éste conformado sólo por la provincia de Iquique, cediendo el resto de la jurisdicción a la nueva Región de Arica y Parinacota.

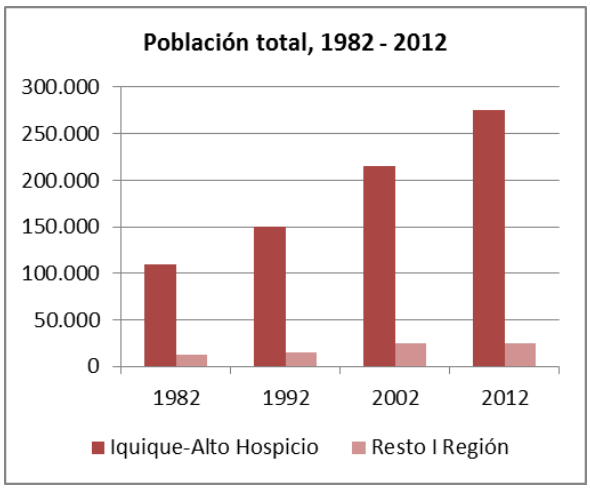
La ciudad de Iquique ha tenido la mayor tasa de crecimiento de población del país desde 1982, superando en población a la vecina ciudad de Arica desde el año 2002. Según el censo 2012, posee 275.789 habitantes (183.253 en la comuna de Iquique y 92.536 en Alto Hospicio), concentrando el 91,6% de la población regional. Tuvo una tasa de crecimiento de 2,54% anual respecto del 2002, la segunda más alta entre las capitales regionales y muy por sobre el crecimiento a nivel país, que fue de 0,96%.

Tabla 3-9. Población total de Iquique-Alto Hospicio según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*
Iquique-Alto Hospicio	110.153	150.659	214.586	275.789
Variación población		40.506	63.927	61.203
Tasa crecim. anual (%)		3,2	3,6	2,5
Resto I Región	12.804	14.801	24.364	25.146
Variación población		1.997	9.563	782
Tasa crecim. anual (%)		1,5	5,1	0,3
Total I Región	122.957	165.460	238.950	300.935
Variación población		42.503	73.490	61.985
Tasa crecim. anual (%)		3,0	3,7	2,3

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

Gráfico 3-33. 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 Iquique-Alto Hospicio ha tenido un notable incremento desde el periodo 1992-2002, con una tasa de crecimiento de 5,4% anual (muy por sobre el promedio nacional) en que prácticamente duplicó el stock de vivienda de 35.238 a 59.347 unidades.

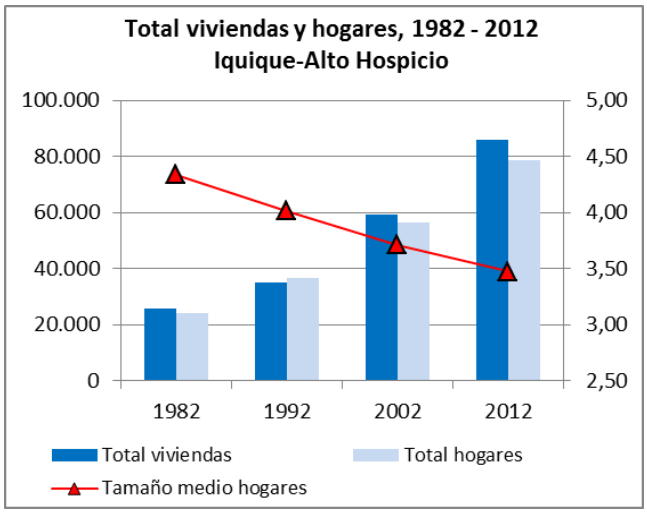
Actualmente cuenta con 85.9890 viviendas según el censo del 2012, lo que implica un incremento de 3,8% anual respecto del 2002, que equivale a 26.633 unidades nuevas. La tasa de desocupación bajó de 11,4% a 9,3%.

Tabla 3-10. Stock de viviendas y total hogares según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*
Total viviendas	25.781	35.238	59.347	85.980
Variación N° de vivendas		9.457	24.109	26.633
Tasa crecim. anual (%)		3,2	5,4	3,8
Tasa desocupación (%)	3,6	5,1	11,4	9,3
Total hogares	24.304	36.574	56.415	78.835
Variación N° de hogares		12.270	19.841	22.420
Tasa crecim. anual (%)		4,2	4,4	3,4
Tamaño medio hogares	4,34	4,01	3,71	3,48
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 3-34. Evolución del total de viviendas y hogares



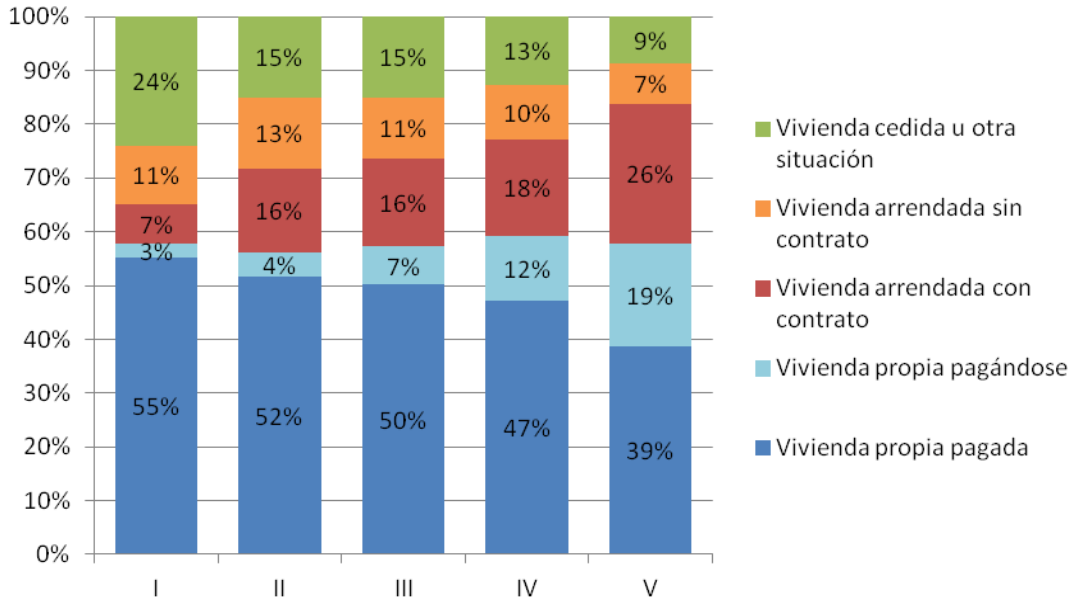
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

El estudio de las cifras según quintiles de ingreso permite establecer en el año 2013 los hogares de todos los quintiles alcanzan una proporción del orden del 57% como propietarios de las viviendas en que residen. Los del primer quintil son casi todos propietarios con la vivienda pagada (55%) y pagándose (3%).

En la medida que aumenta el nivel de ingreso disminuye la proporción que han terminado de pagar su vivienda (llegando a un 39% en el quinto quintil) y aumenta de los hogares que aún están pagando que alcanza 19% para el quinto quintil. En relación a los arriendos, en el primer quintil alcanza un 18%, de los cuales 11% son sin contrato y 7% con contrato. Si a esto se suma los hogares del primer quintil que viven en viviendas "cedidas por trabajo o servicios y otros", que alcanza un 24%, entonces resulta que hay un 35% de las viviendas que se ocupan con algún grado de informalidad.

La condición de arrendatario alcanza en el caso del quinto quintil un 34%, de las cuales 7% son sin contrato, y un 9% vive en viviendas "cedidas por trabajo o servicios y otros", lo que significa que un 16% viven en condiciones de informalidad entre los hogares de más altos ingresos.

Gráfico 3-35. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de Tarapacá.



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN 2013

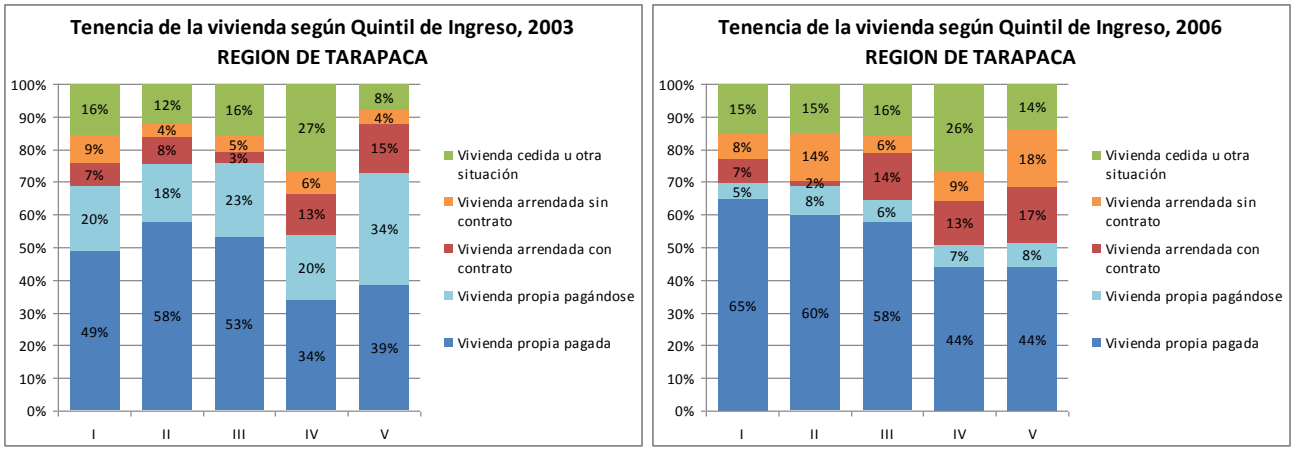
Si se analiza la evolución de la tenencia para los años 2009 y 2013, se puede constar que, en el caso del primer quintil de ingreso, la proporción de propietarios (con vivienda paga y pagándose) ha disminuido desde un 70% a un 58%, que la proporción de arrendatarios subió levemente de 17% a 18% y los que arriendan sin contrato subió también levemente de 10% a 11%, sin embargo aquellos que viven en otras condiciones de tenencia aumento de 13% a 24%. Significa que la disminución de propietarios se traslada a un aumento en hogares que viven en otras formas de tenencia que presumiblemente son más informales.

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 66% en el año 2009 a un 56% en el 2013. Los que arriendan han aumentado desde un 18% a un 29% y los que viven en viviendas "cedidas por trabajo o servicios y otros" se han mantenido en un 15%.

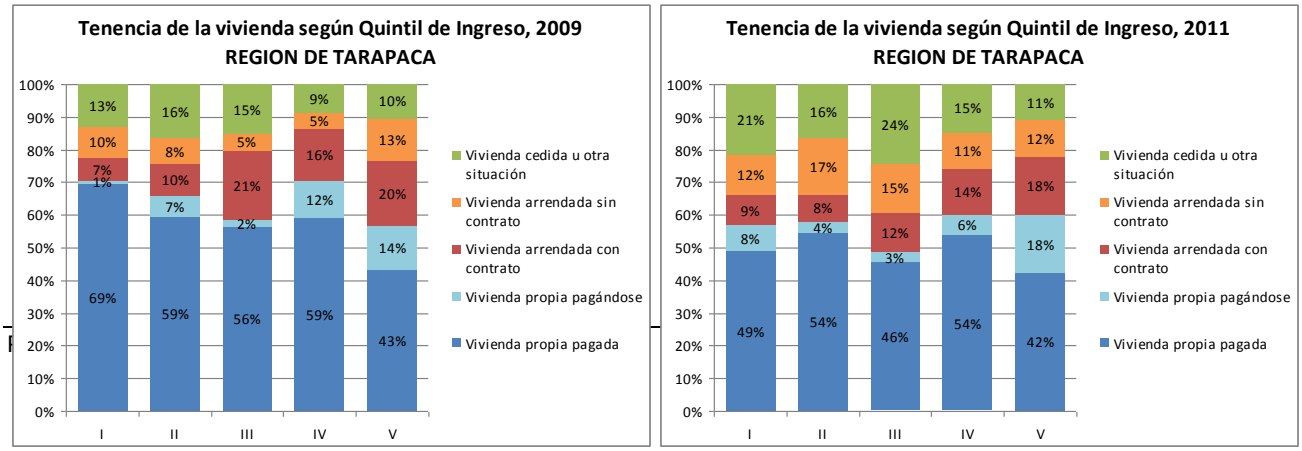
Estas cifras contrastan con el hecho que ha habido un incremento sustantivo del parque habitacional y una disminución del déficit de vivienda desde 12.671 en el 2002 hasta 7.359 en el 2012, y significan que no son los hogares del primer y segundo quintil los mayormente beneficiados con las nuevas viviendas o que en el caso de los hogares de más bajos ingresos, su tasa de crecimiento ha sido superior al del número de viviendas sociales.

En términos más recientes se agudizó la necesidad de viviendas sociales a raíz del terremoto de abril 2014. y se alteró el mercado de arriendos, tanto por la destrucción de viviendas y las que se dañaron y son recuperable, pero quedaron temporalmente no habitables, como por el otorgamiento de subsidios que normalmente se subieron hasta el tope permitido y que significo la posibilidad de pagar hasta $400.000.- de arriendo por una vivienda, lo que genero un alza generalizada de los arriendos y una dificultad de aplicar el subsidio de arriendo, que permite llegar hasta valores mucho más bajos, cuestión que se desarrolla con más detalle en la sección 3.3.

Gráfico 3-36. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de Tarapacá.

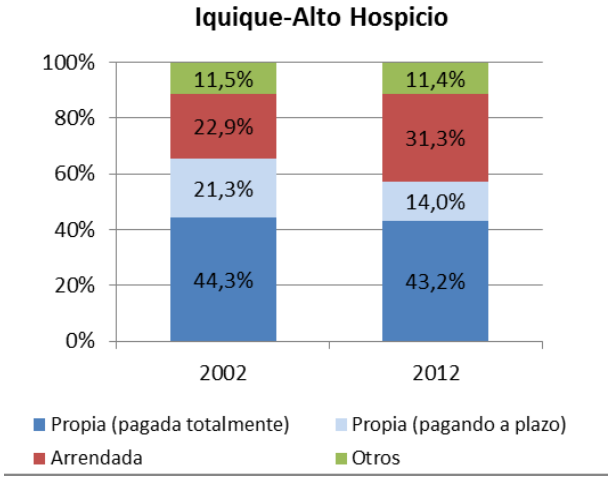


Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN



La estadísticas censales en cuanto a la forma de tenencia de la vivienda, establecen que la ciudad de Iquique-Alto Hospicio presenta al año 2012 el mayor porcentaje de arrendamiento a nivel nacional con un 31% respecto del total de viviendas, siendo que en el 2002 dicha proporción era de 23%, levemente mayor que la media nacional que era de 21%. En unidades, el incremento fue de 11.715 viviendas arrendadas en el 2002 a 23.505 en el 2012, es decir, prácticamente el doble de unidades. Las casas arrendadas aumentaron de 7.002 a 12.706 unidades y los departamentos de 3.212 a 6.206. Cabe notar que un incremento importante de los arriendos se observa en las viviendas tipo pieza en casa antigua o conventillo, de 1.222 a 4.432 unidades, lo que podría deberse, al menos parcialmente, a trabajadores de la minería que se trasladan a Iquique Alto Hospicio sin familia debido al régimen de turnos de trabajo con acumulación de días feriados.

Gráfico 3-37. Formas de tenencia de la vivienda, 2002-2012.



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

Tabla 3-11. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Iquique-Alto Hospicio

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	19.905	7.894	7.002	927	2.014	37.742
Departamento en edificio	1.203	2.529	3.212	639	112	7.695
Piezas en casa antigua o conventillo	113	12	1.222	37	120	1.504
Mejora, mediagua	1.267	405	155	116	1.703	3.646
Rancho, choza	51	10	1	10	60	132
Móvil	41	1	1	10	17	70
Otro tipo de vivienda particular	70	10	122	57	53	312
Total	22.650	10.861	11.715	1.796	4.079	51.101

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

Tabla 3-12. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Iquique-Alto

COMUNA	IQUIQUE

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	15.669	4.298	8.207	548	3.795	32.517
Departamento	2.310	4.173	5.553	1.182	338	13.556
Vivienda tradicional indígena	1	0	10	0	0	11
Pieza en casa antigua o conventillo	148	21	4.341	36	255	4.801
Mediagua o mejora	20	1	24	3	44	92
Rancho o choza	1	0	0	1	1	3
Vivienda precaria de materiales reutilizados	31	0	14	1	98	144
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	2	0	0	1	4	7
Otro tipo de vivienda particular	16	4	34	12	7	73
Total	18.198	8.497	18.183	1.784	4.542	51.204

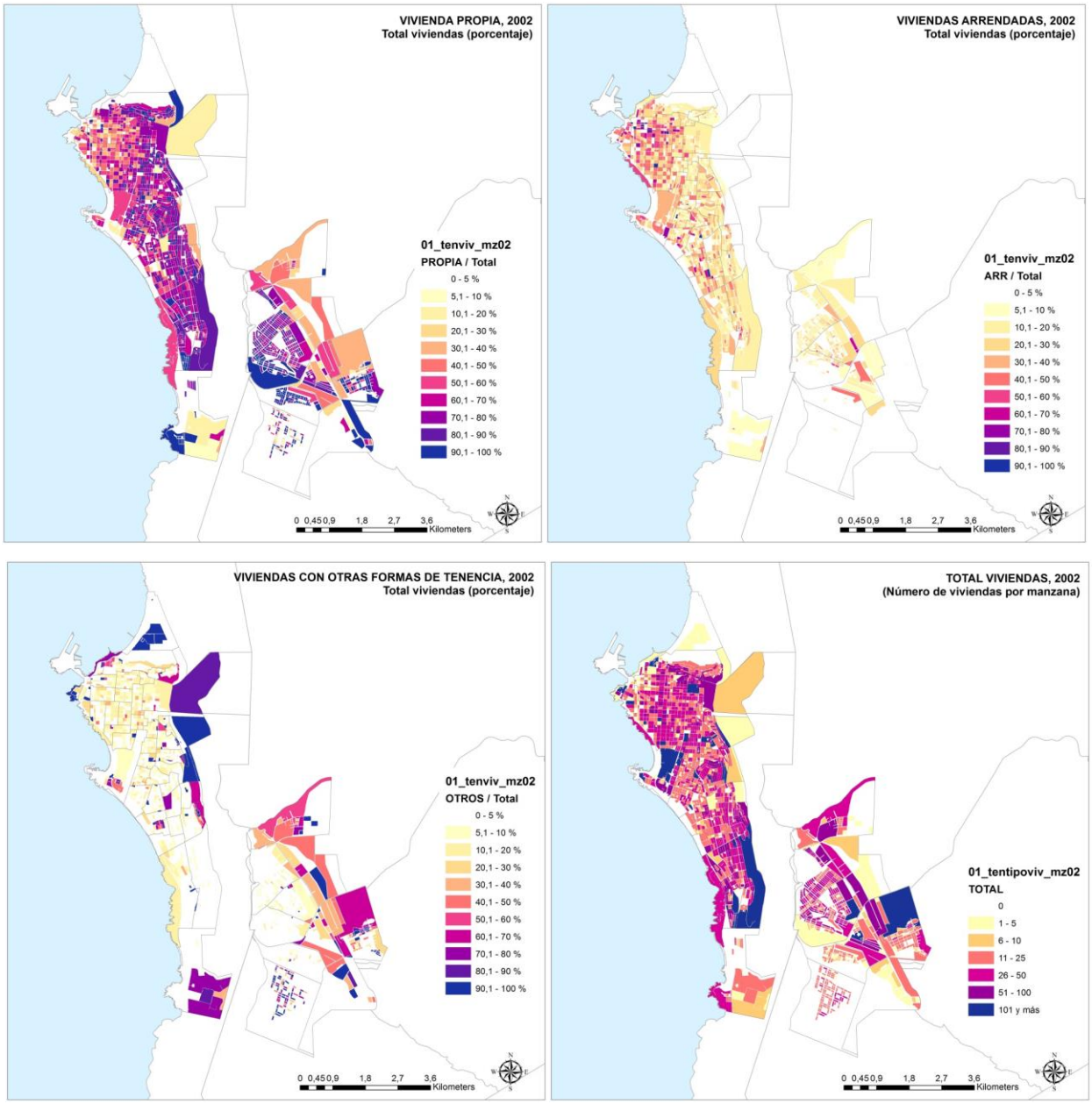
COMUNA	ALTO HOSPICIO

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	12.830	1.657	4.499	188	1.742	20.916
Departamento	962	368	653	0	59	2.042
Pieza en casa antigua o conventillo	3	0	91	0	9	103
Mediagua o mejora	318	3	43	16	148	528
Rancho o choza	3	0	1	4	2	10
Vivienda precaria de materiales reutilizados	140	0	17	5	73	235
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	4	0	0	2	4	10
Otro tipo de vivienda particular	6	0	18	4	1	29
Total	14.266	2.028	5.322	219	2.038	23.873

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

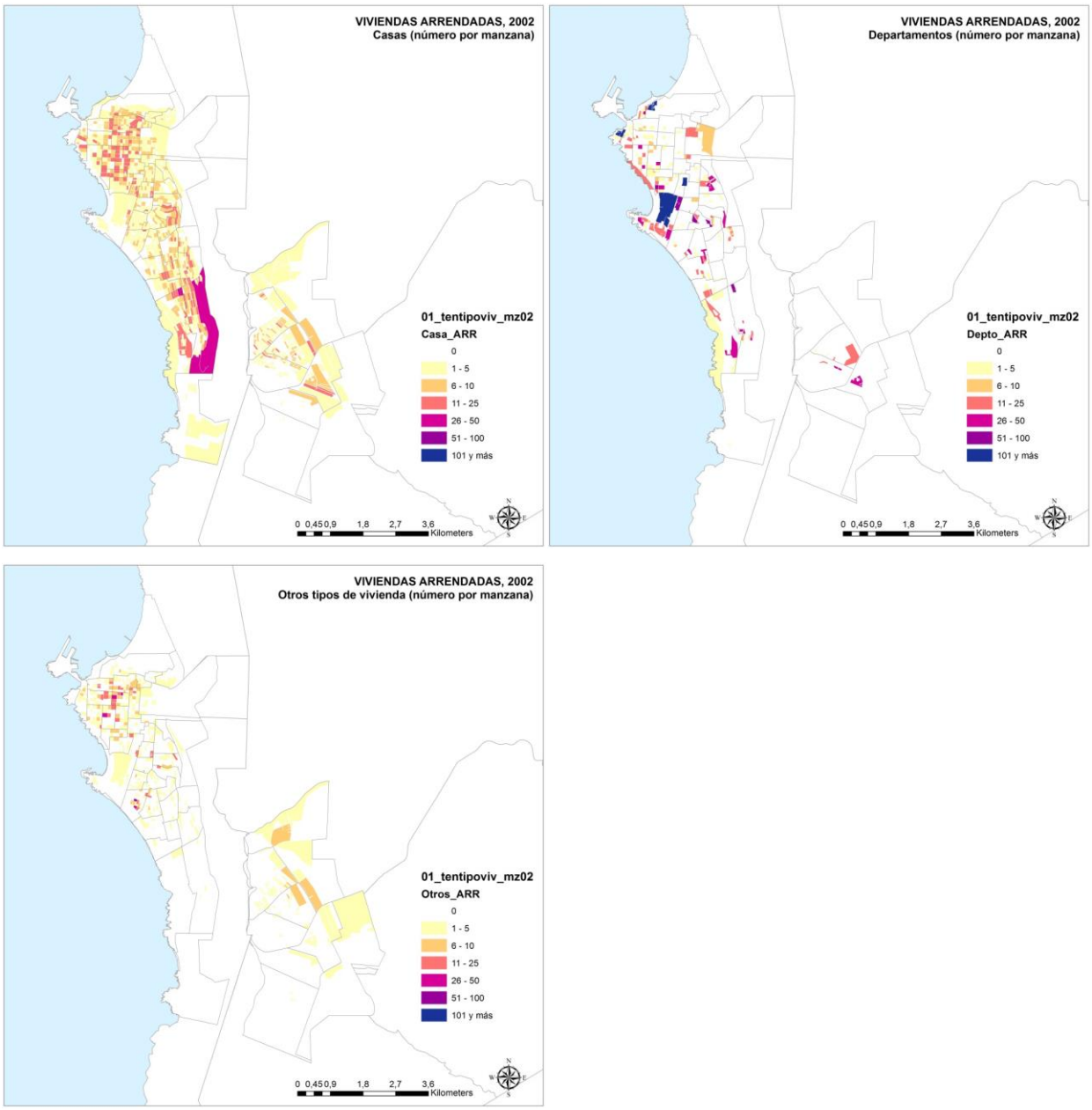
Gráfico 3-38. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002, Iquique-Alto Hospicio.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

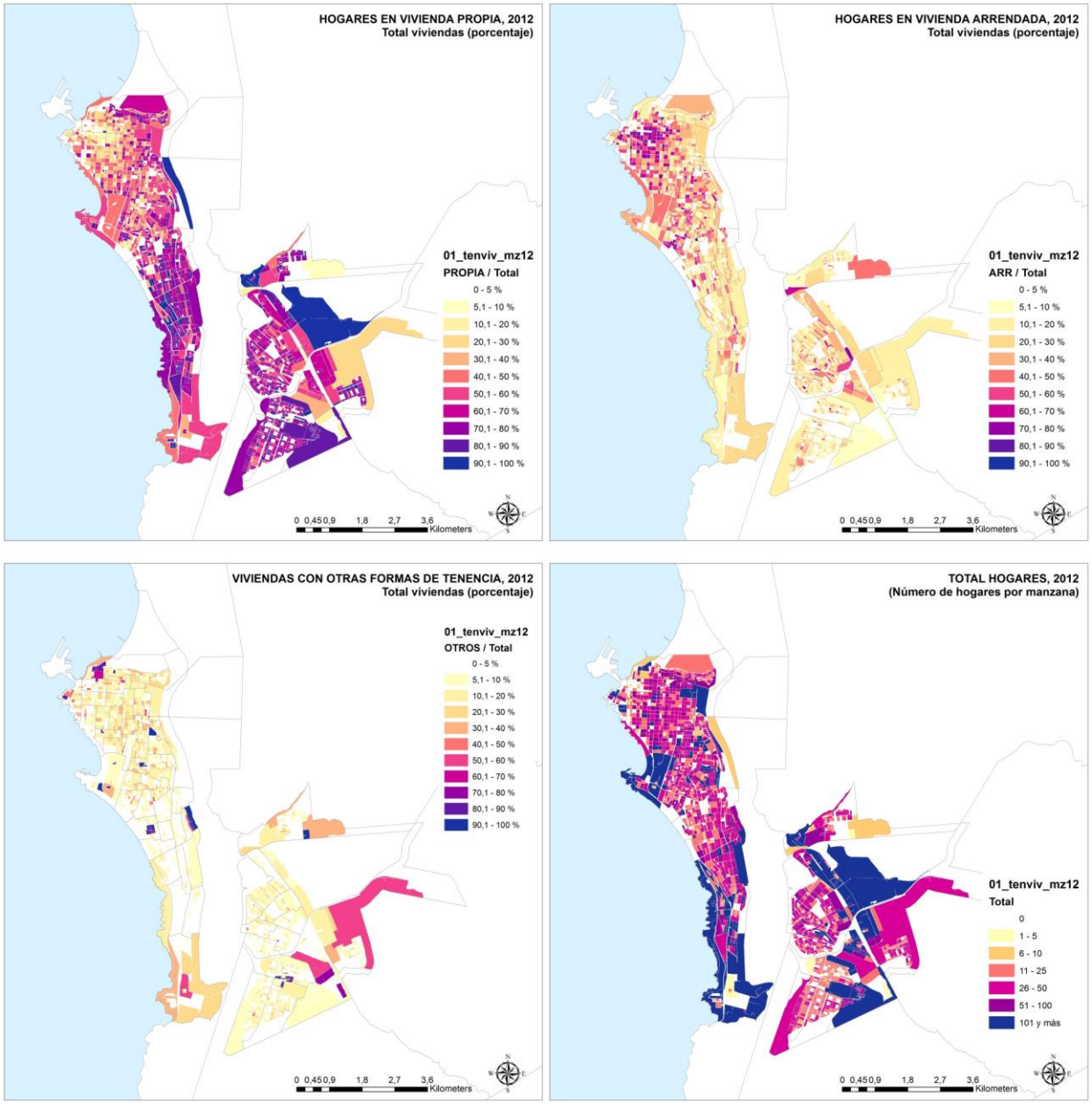
Gráfico 3-39. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002, Iquique-Alto Hospicio.



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

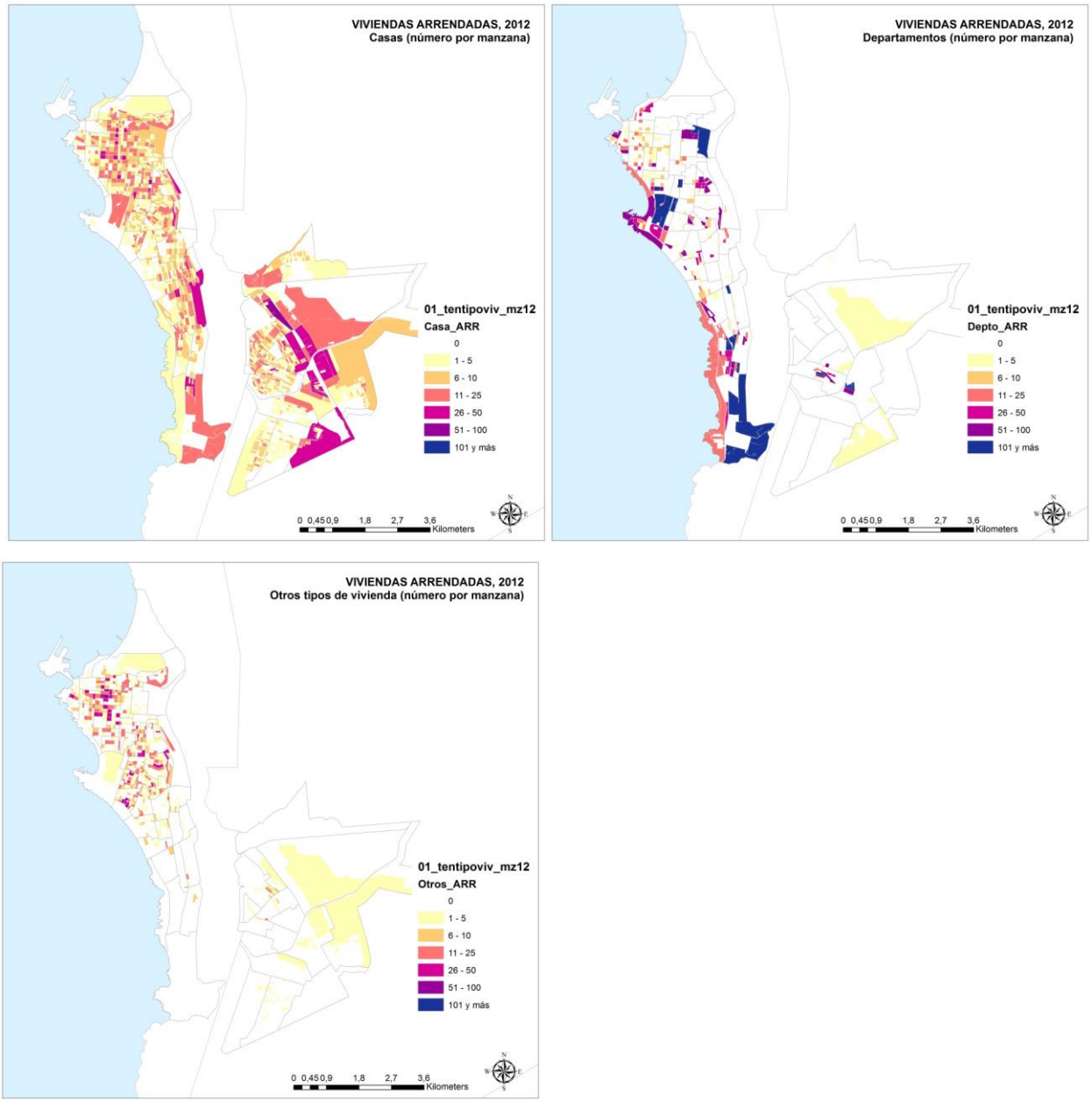
Gráfico 3-40. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012, Iquique-Alto Hospicio.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

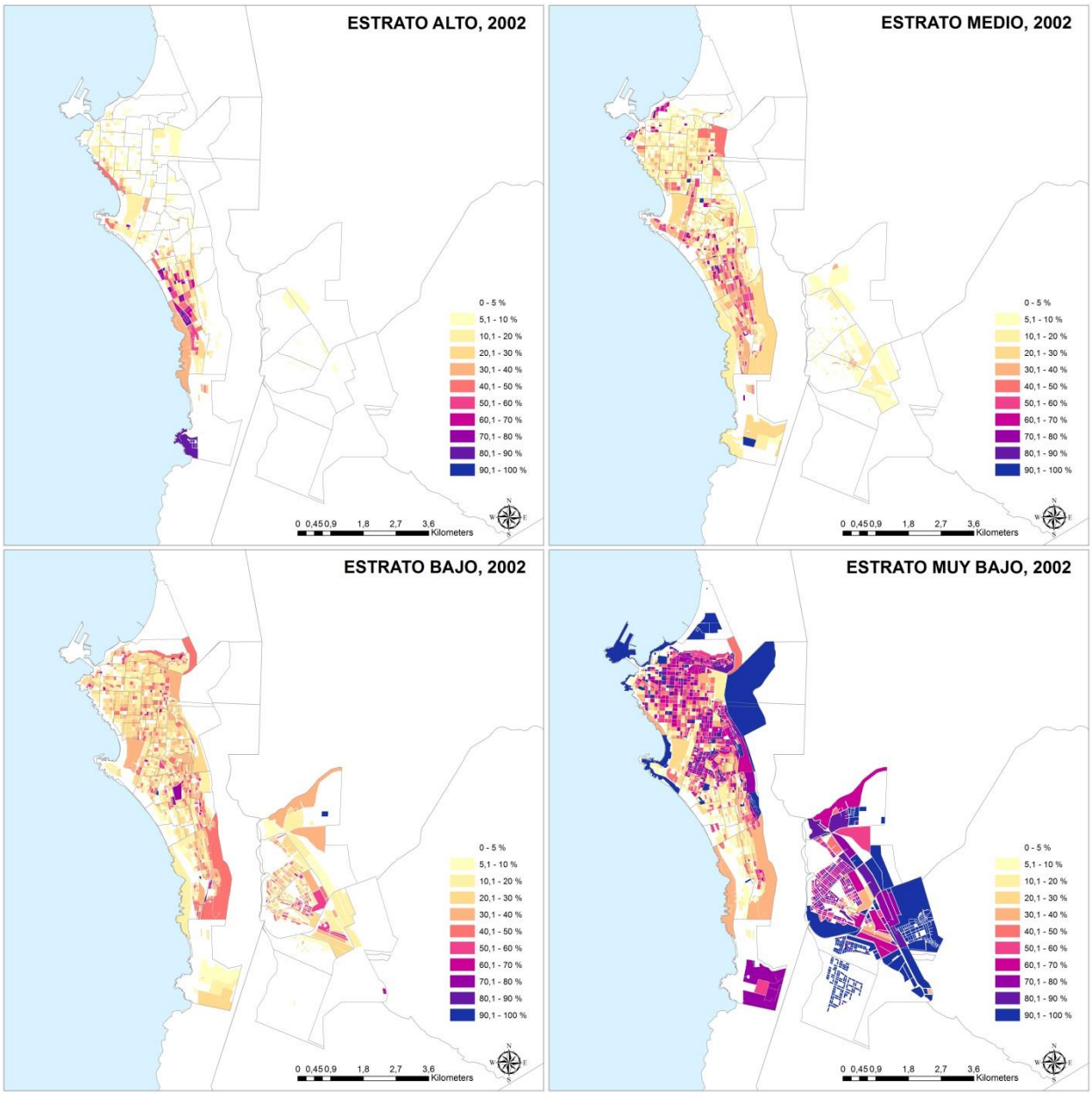
Gráfico 3-41. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012, Iquique-Alto Hospicio.



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

Gráfico 3-42. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2002. Iquique-Alto Hospicio.

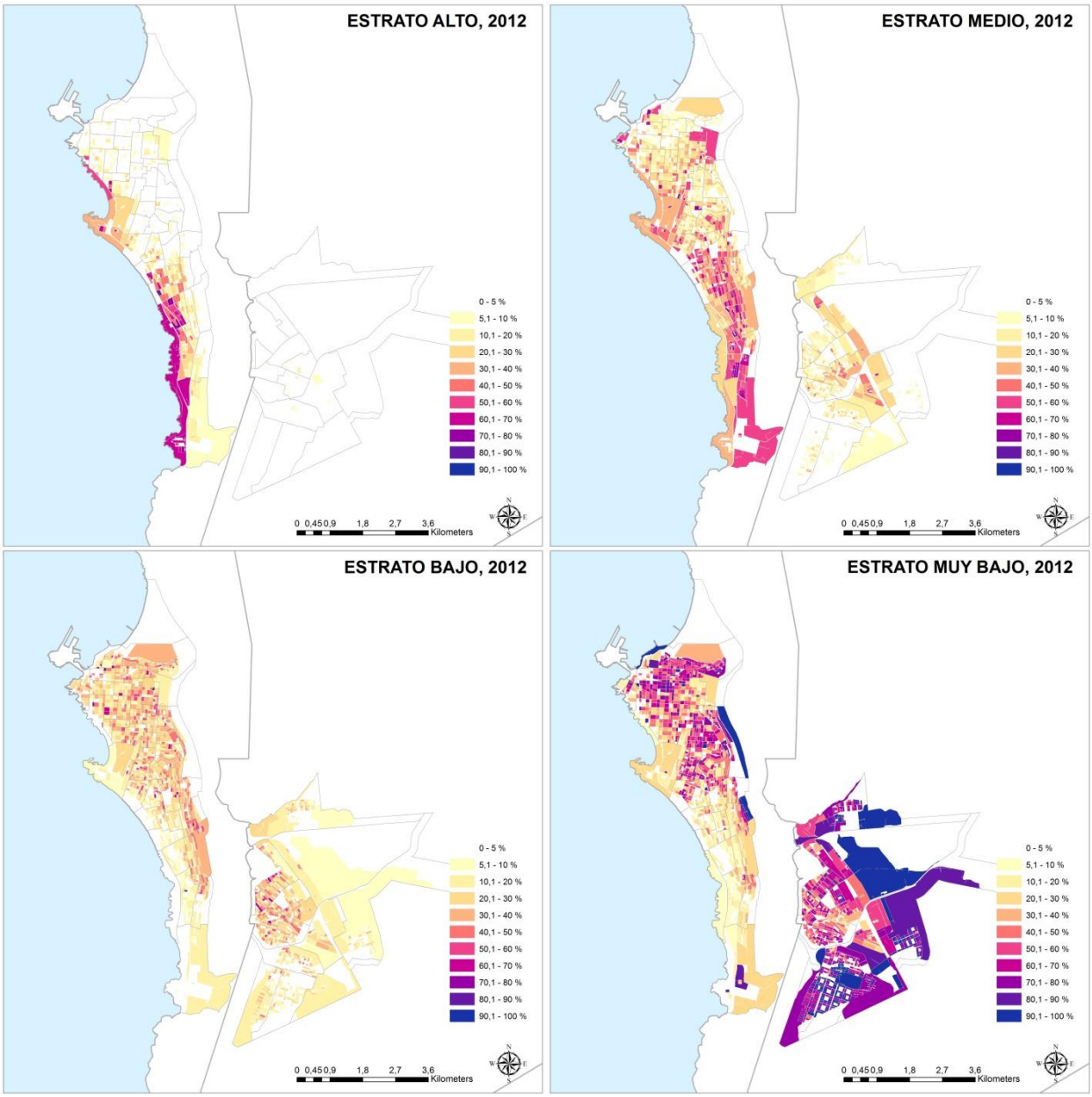
(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



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

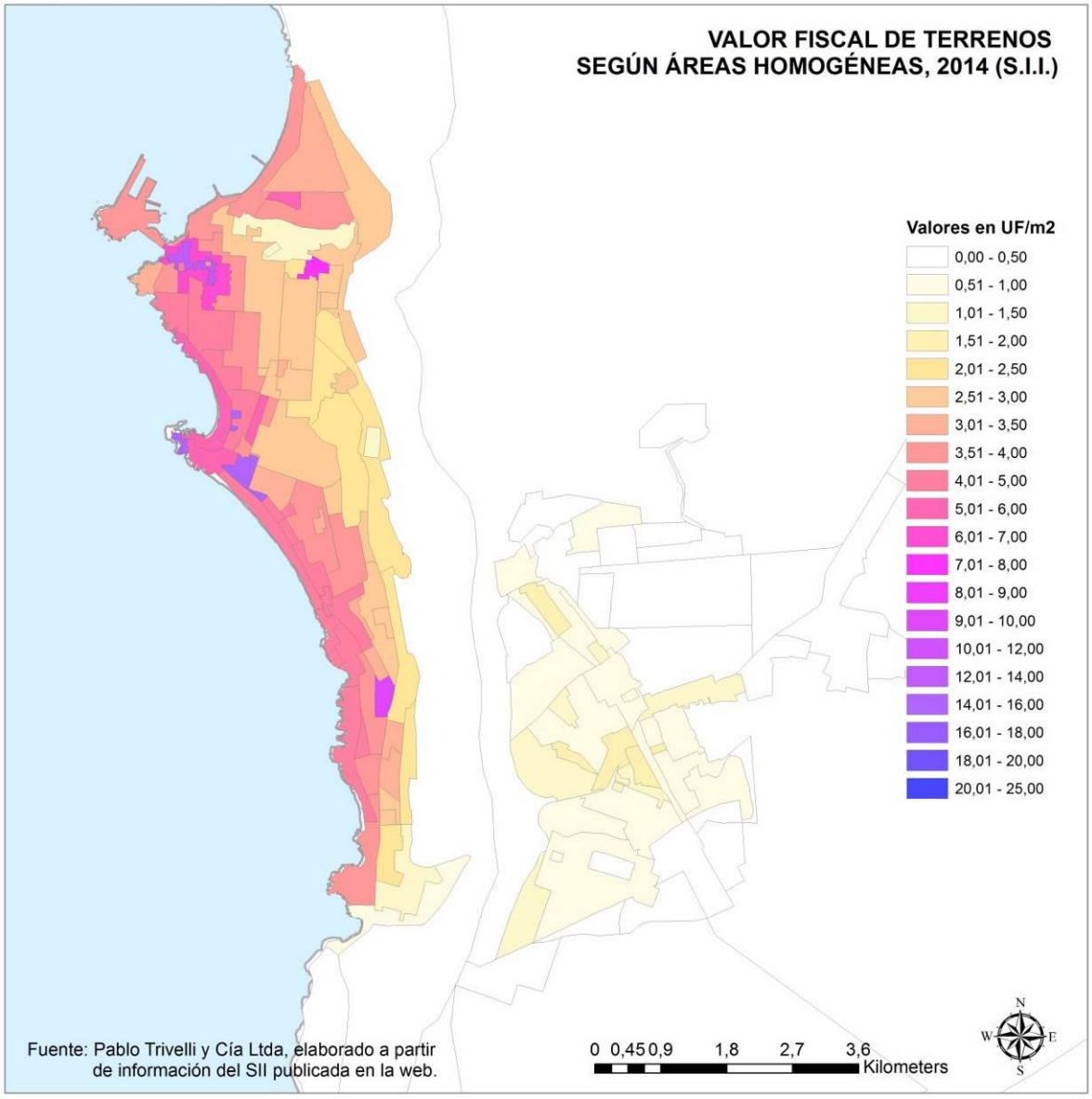
Gráfico 3-43. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Iquique-Alto Hospicio.

(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



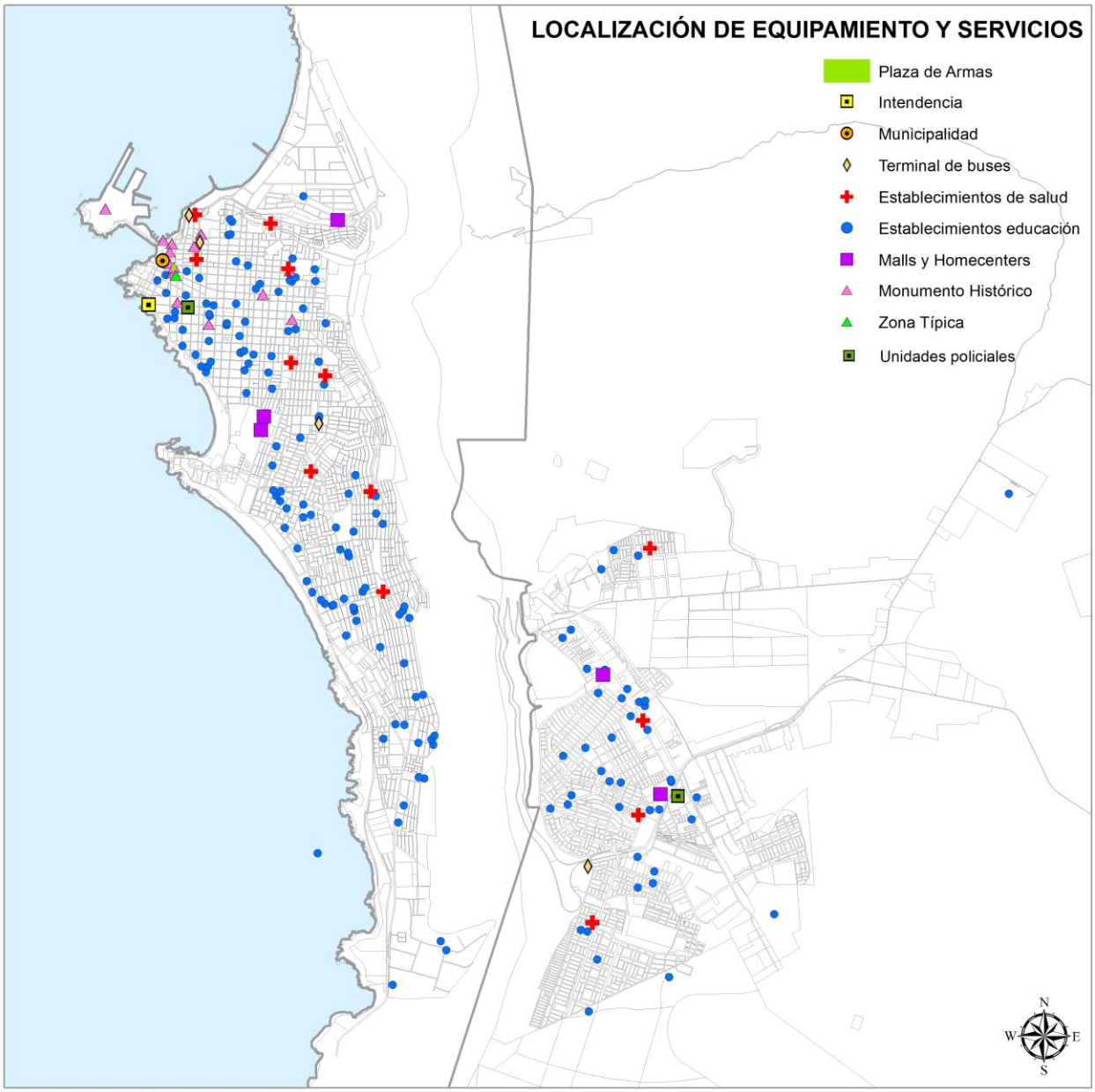
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-44. Estructura de valores del suelo urbano, Iquique-Alto Hospicio.



A continuación se presenta un plano con la localización de equipamiento y servicios que se utilizan para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas. Permite apreciar las diferencias de equipamiento y servicios entre Iquique y Alto Hospicio.

Gráfico 3-45. Localización de principales equipamientos y servicios, Iquique-Alto Hospicio.



Fuente: Elaboración propia.

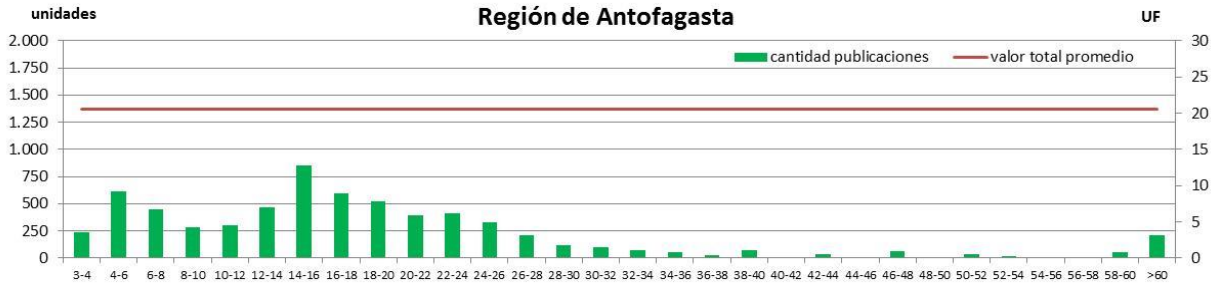
3.1.4. Antofagasta

Antofagasta es la cuarta ciudad más grande de Chile. Hay en Antofagasta un total de 84.040 viviendas según el censo 2012 de las cuales 20.504 son viviendas ocupadas por arrendatarios, lo que representa un 24.45%. En Antofagasta se ofertaron 6.591 viviendas en el período septiembre noviembre 2015, cifra que surge como parte del levantamiento nacional de ofertas.

De las ofertas computadas en Antofagasta hay 1.586 que tienen un valor inferior a 10UF, es decir un 24,1% del total. Es bueno tener como referencia que Antofagasta es la ciudad en que el precio promedio de los arriendos alcanza 20,55 UF, el más alto de Chile como promedio de ciudad y el segundo más alto luego de la agrupación nor oriente de Santiago.

Si se considera que en Antofagasta existen 84.040 viviendas y que hay 20.504 que están ocupadas en arriendo, entonces las 6.591 ofertas registradas en el trimestre septiembre a noviembre 2015 constituyen un 8% respecto al total del parque habitacional y un 32% respecto de las viviendas que son ocupadas por arrendatarios. Significa que hay un mercado de arriendo muy activo, pero que no llega a los hogares de menores ingresos

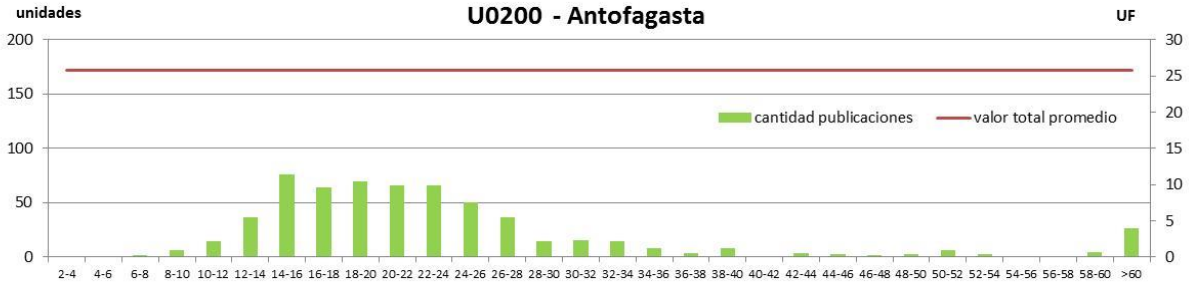
Gráfico 3-46.a. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: Elaboración propia.

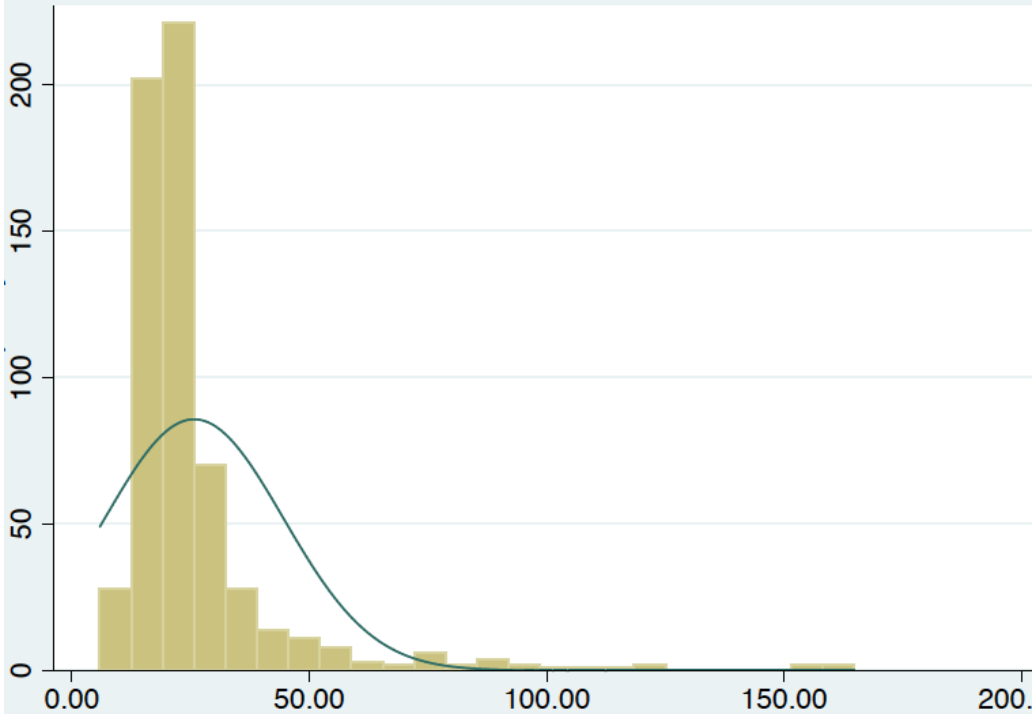
El análisis de las 610 ofertas que registra Antofagasta como parte de la muestra nacional para realizar las regresiones, establece que existen sólo 9 ofertas de arriendo por valores inferiores a 10 UF y apenas 3 ofertas por valores por debajo de 8 UF. Significa que sólo considerando la variable precio de mercado de los arriendos resultaría imposible de aplicar el subsidio de arriendo en esta ciudad. En el otro extremo, hay en Antofagasta un 56% de las ofertas de arriendo cuyos precios es superior a 20 UF.

Gráfico 3-46.b. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: Elaboración propia

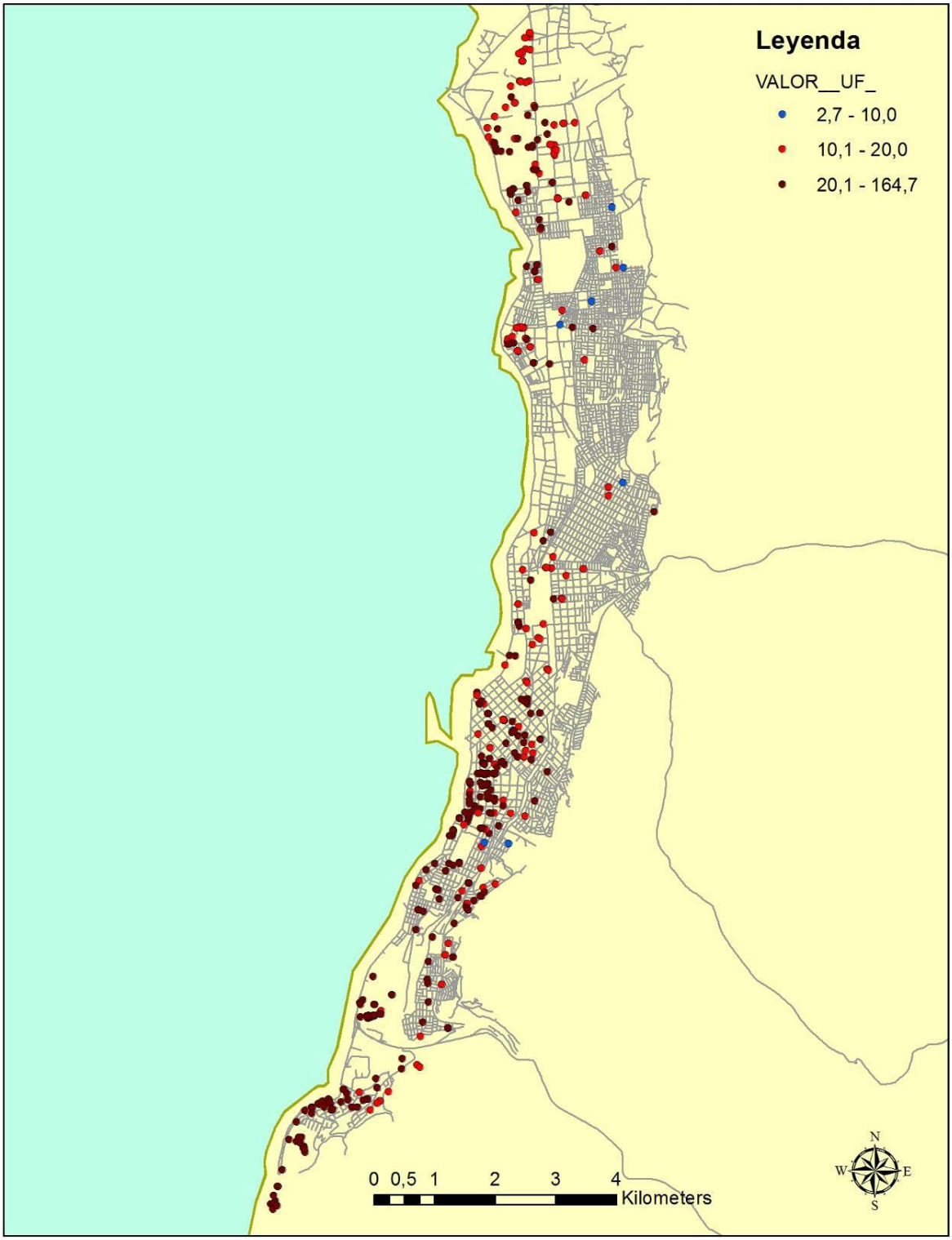
Gráfico 3-47. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región de Antofagasta.



Fuente: Elaboración propia.

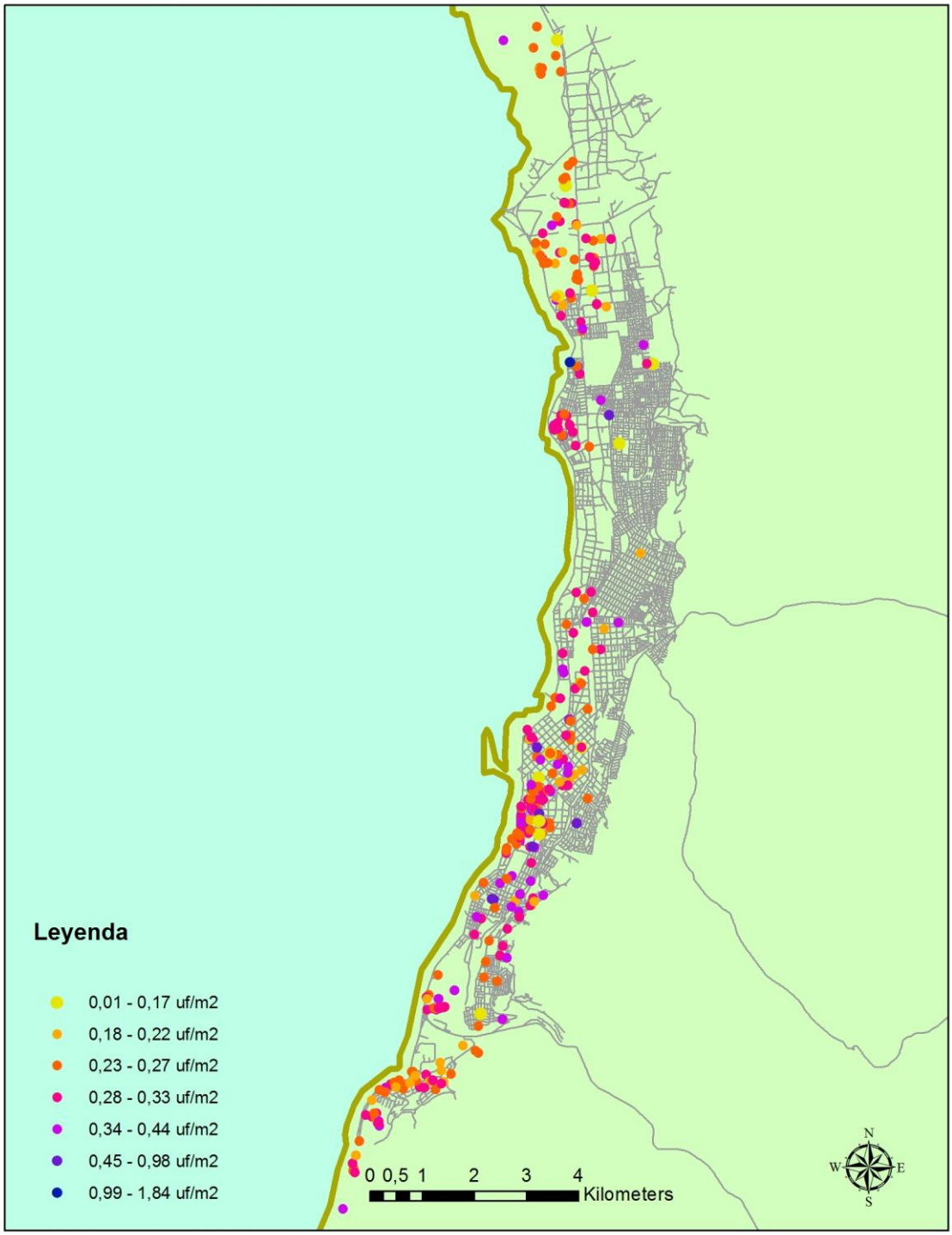
A continuación se presenta el plano que ilustra la localización de las ofertas de viviendas en arriendo para la muestra, permite constatar que los valores más altos se distribuyen sistemáticamente a lo largo de la costa, especialmente hacia el sur de la ciudad.

Gráfico 3-48.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. Ciudad de Antofagasta.



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 3-48.b Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2 . Ciudad de Antofagasta



Fuente: Elaboración propia.

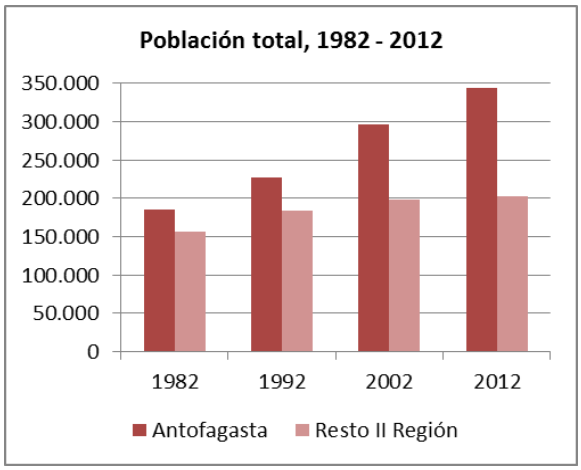
Antofagasta es la segunda en tamaño entre las ciudades intermedias del país. Posee una población estimada de 344.606 habitantes según el censo de 2012, la que habría crecido a una tasa promedio anual de 1,5% respecto al 2002. Aunque es menor que el crecimiento observado en el período anterior, muestra una tendencia mucho más dinámica que el resto de la región.

Tabla 3-13. Población total según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*
Antofagasta	185.486	226.850	295.792	344.606
Variación población		41.364	68.942	48.814
Tasa crecim. anual (%)		2,0	2,7	1,5
Resto II Región	156.216	183.874	198.192	202.051
Variación población		27.658	14.318	3.859
Tasa crecim. anual (%)		1,6	0,8	0,2
Total II Región	341.702	410.724	493.984	546.657
Variación población		69.022	83.260	52.673
Tasa crecim. anual (%)		1,9	1,9	1,0

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

Gráfico 3-49. Evolución de la población de la ciudad de Antofagasta 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 Antofagasta ha tenido un aumento importante en las últimas dos décadas, creciendo a tasas de 3,2% y 2,5% anual respectivamente, acorde con el incremento del número de hogares.

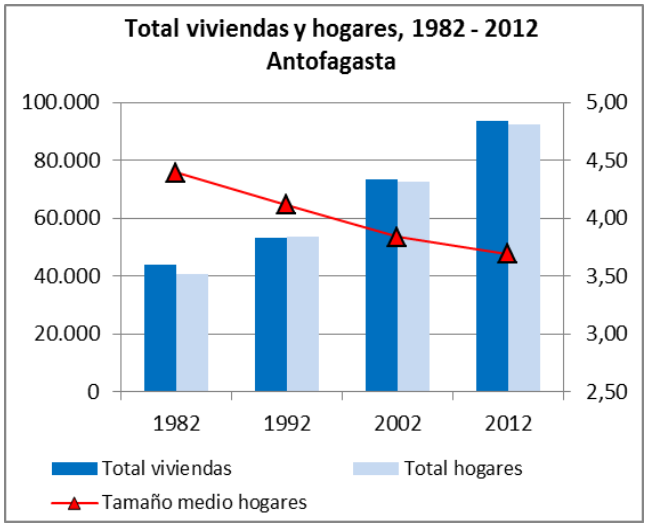
El número de hogares aumentó a una tasa de 2,4% anual con 19.600 hogares nuevos según las cifras estimadas al 2012. Dicho incremento es muy similar al período anterior, y en ambos casos, el crecimiento sigue la misma tendencia que el crecimiento del parque habitacional. Al igual que las otras capitales regionales del norte de Chile, el tamaño medio de los hogares ha sido históricamente mayor que el resto del país, 3,84 personas por hogar en el 2002 y 3,69 en el 2012.

Tabla 3-14. Stock de viviendas y total hogares en Antofagasta según censos 1982 al 2012.

	1982	1992	2002	2012*
Total viviendas	43.874	53.394	73.399	93.832
Variación N° de vivendas		9.520	20.005	20.433
Tasa crecim. anual (%)		2,0	3,2	2,5
Tasa desocupación (%)	4,6	7,9	7,6	4,6
Total hogares	40.764	53.603	72.634	92.234
Variación N° de hogares		12.839	19.031	19.600
Tasa crecim. anual (%)		2,8	3,1	2,4
Tamaño medio hogares	4,39	4,11	3,84	3,69
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 3-50. Evolución del total de viviendas y hogares.



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

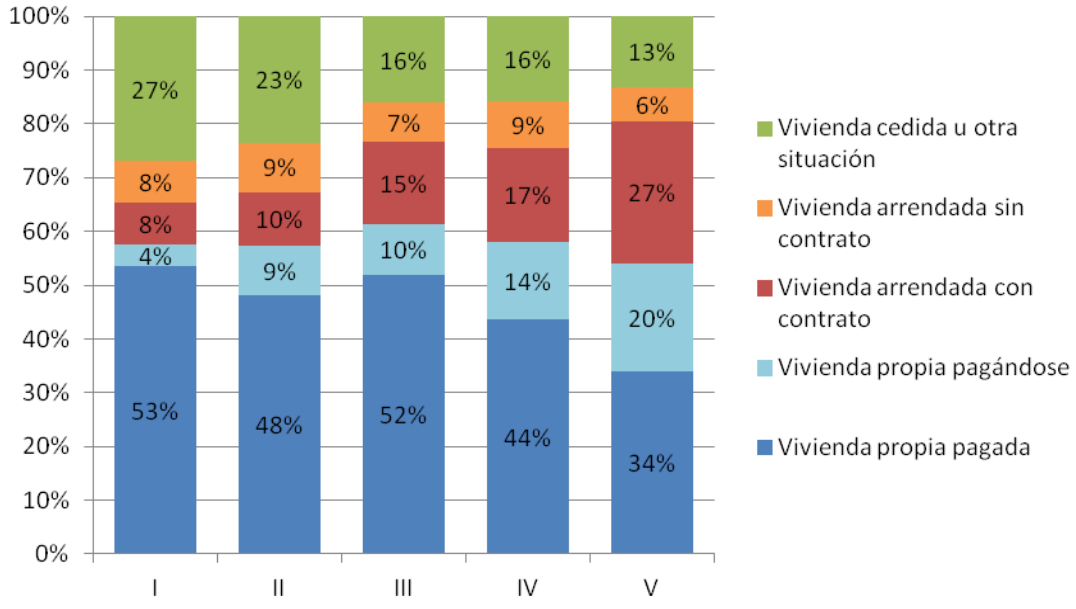
La situación de tenencia de las viviendas según quintiles de ingreso, en base a la Encuesta Casen, revela que hay un 16% de los hogares de primer quintil que arriendan, la mitad de los cuales lo hace sin contrato. La proporción del segundo quintil llega a 19%, de los cuales 9% no registra contrato. En el caso del tercer quintil los arrendatarios constituyen un 26% y un 7% no tienen contrato. En el caso del cuarto quintil la proporción con arriendo sube 23% de los que 9% no tienen contrato y para los del quinto quintil los arrendatarios son un 33%, de los que 6% no tienen contrato. Significa que al aumentar el nivel de ingreso aumenta la proporción de aquellos que residen en viviendas arrendadas.

La proporción de los que habitan en "cedidas por trabajo o servicios y otros" disminuye con el nivel de ingreso de los hogares. En el caso del primer quintil hay 27% que registran esta forma de tenencia, proporción que disminuye hasta un 13% para los del primer quintil. El grado de informalidad medido por la proporción de viviendas en otra formas de tenencia sumado a las que se arriendan sin contrato alcanza en esta ciudad 35% para los hogares del primer quintil.

Cabe destacar que en Antofagasta hay una disminución de la proporción de propietarios en todos los quintiles de ingreso, lo que podría ser una opción voluntaria en el caso de los hogares de mayores ingresos en la medida que su situación económica les permitiría adquirir una vivienda en vez de arrendar. Esto se podría explicar por la importancia de la minería como actividad económica dominante y de hogares que no tienen pensado residir indefinidamente en esa ciudad, pero también por la existencia de trabajadores de la minería que no traen a sus familias y que vuelven a visitar a sus hogares en otras regiones en base a turnos que acumulan días de trabajo y días feriados. Estos antecedentes llaman la atención porque en el período inter censal 2002 a 2012 el número de viviendas aumentó por encima del número de hogares y el déficit habitacional disminuyó desde 12.518 viviendas a 8.817 viviendas. Cabe entonces preguntase si el aumento de viviendas no se focalizo en los hogares de menores ingresos o si los hogares de menores ingresos crecieron más rápido que los hogares de mayores ingresos.

En cualquier caso parece haberse registrado un cambio en la estructura de tenencia, porque la proporción de hogares propietarios disminuye en todos los quintiles. Considerando el alto nivel de precio que han alcanzado los arriendos, pondría explicarse, al menos parcialmente, en una disminución de la auto demanda por vivienda por parte de los propietarios, que toman la opción de arrendar y se mudan a otra ciudad más barata, como La Serena, cuestión que surgió en el estudio del mercado de viviendas sociales en Iquique Alto Hospicio, realizada para el MIVU hace tres años.[22]

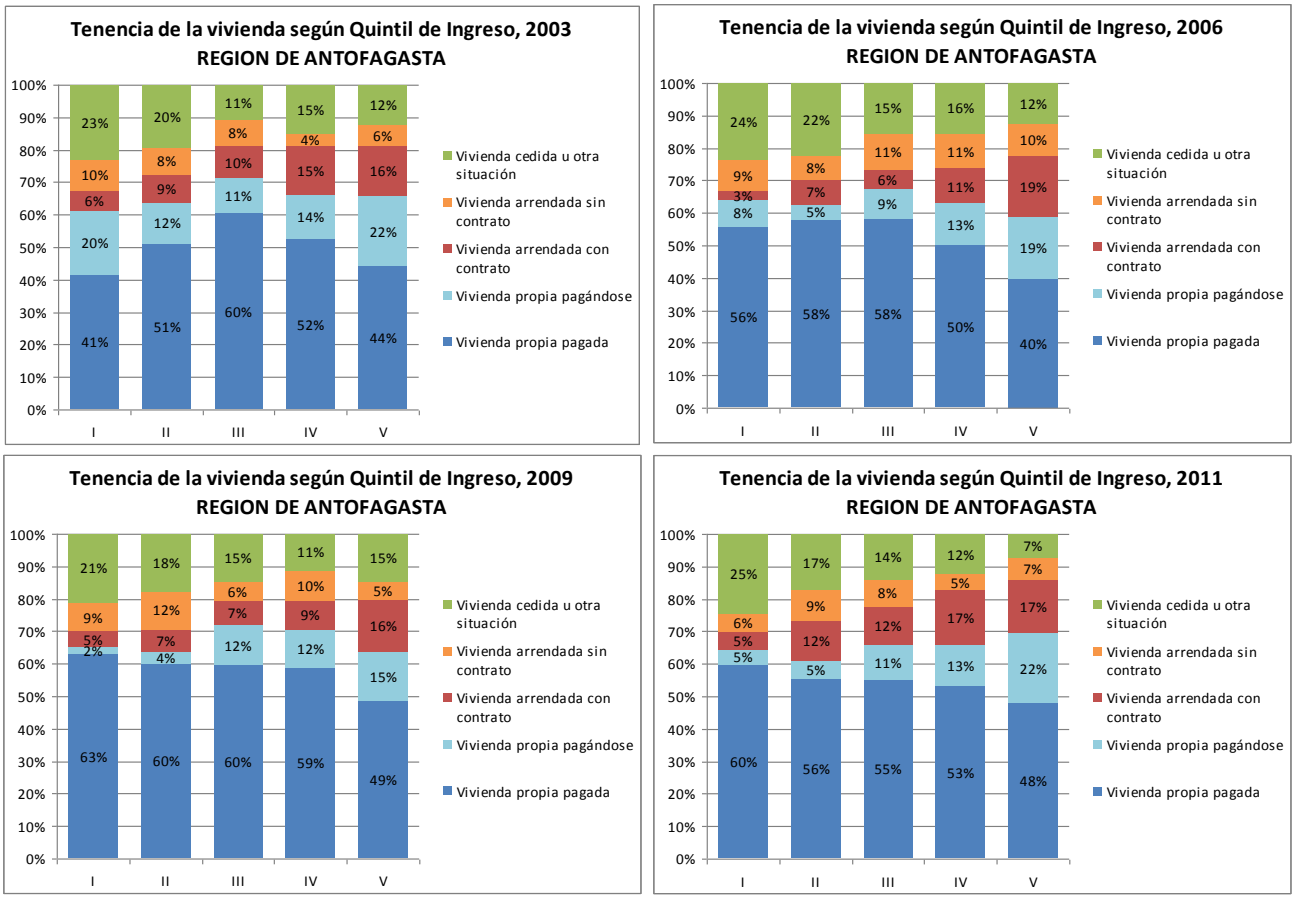
Gráfico 3-51. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de Antofagasta.



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN

[22] Esta experiencia surgió en el diálogo con corredores de propiedad en el estudio "Análisis y estimación de precios de viviendas sociales en la comuna de Alto Hospicio", licitación pública MINVU ID 587-45-LE14.

Gráfico 3-52. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011.

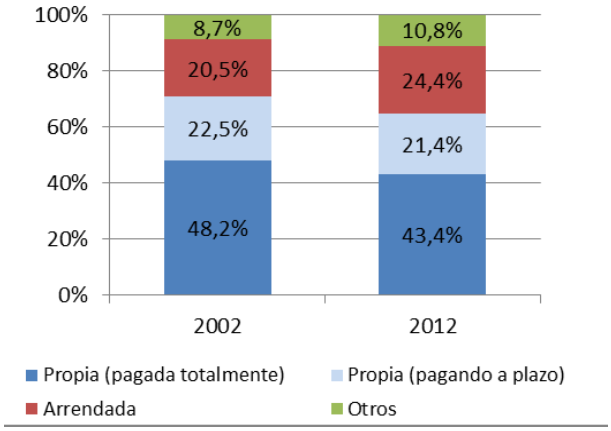


Región de Antofagasta.

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN

Según los Censos de Población y Vivienda 2002 y 2012, el porcentaje de viviendas arrendadas creció de 20,5% en el 2002 a 24,4% en el 2012. Esto equivale a 13.518 viviendas en el 2002 (9.482 casas, 3.560 departamentos y 476 de otros tipos), mientras que al 2012 las viviendas arrendadas sumaban 20.504 unidades, entre las cuales el mayor incremento fue en los departamentos arrendados (13.608 casas, 6.761 departamentos y 135 otros).

Gráfico 3-53. Formas de tenencia de la vivienda, 2002-2012.



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

Tabla 3-15. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Antofagasta

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	29.426	12.668	9.482	1.386	2.605	55.567
Departamento en edificio	1.808	2.158	3.560	845	207	8.578
Piezas en casa antigua o conventillo	51	11	294	20	48	424
Mejora, mediagua	348	17	93	55	314	827
Rancho, choza	19	0	19	19	60	117
Móvil (carpa, vagón, container, bote, lanch	53	0	1	19	9	82
Otro tipo de vivienda particular	100	15	69	101	63	348
Total	31.805	14.869	13.518	2.445	3.306	65.943

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

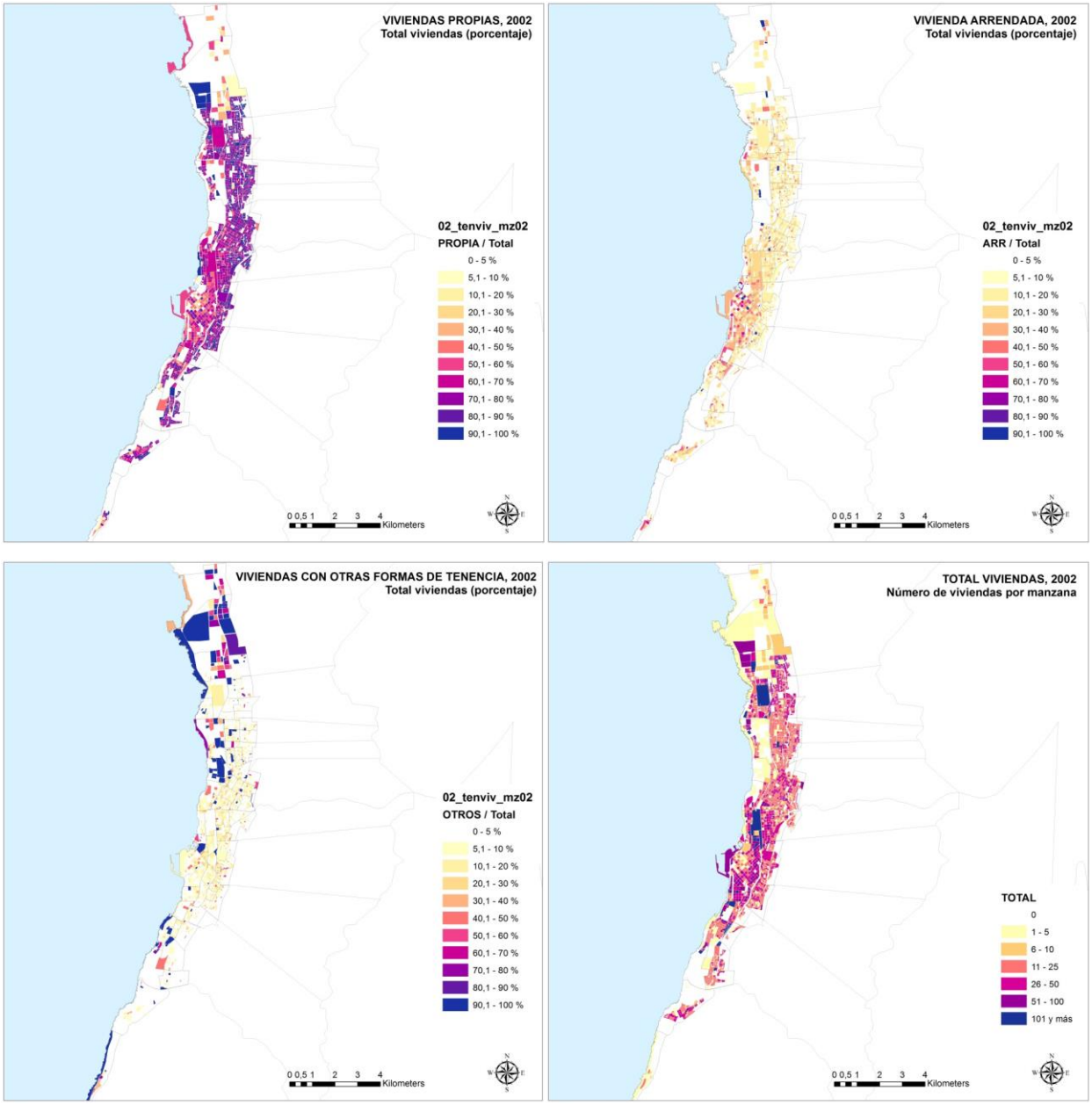
Tabla 3-16. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Antofagasta

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la vivienda**					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	33.565	13.020	13.608	684	7.042	67.919
Departamento	2.759	4.937	6.761	589	525	15.571
Pieza en casa antigua o conventillo	24	1	75	3	15	118
Mediagua o mejora	52	0	25	9	71	157
Rancho o choza	1	0	0	0	7	8
Vivienda precaria de materiales reutilizados	23	0	8	3	119	153
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	30	0	3	1	3	37
Otro tipo de vivienda particular	12	3	24	25	13	77
Total	36.466	17.961	20.504	1.314	7.795	84.040

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

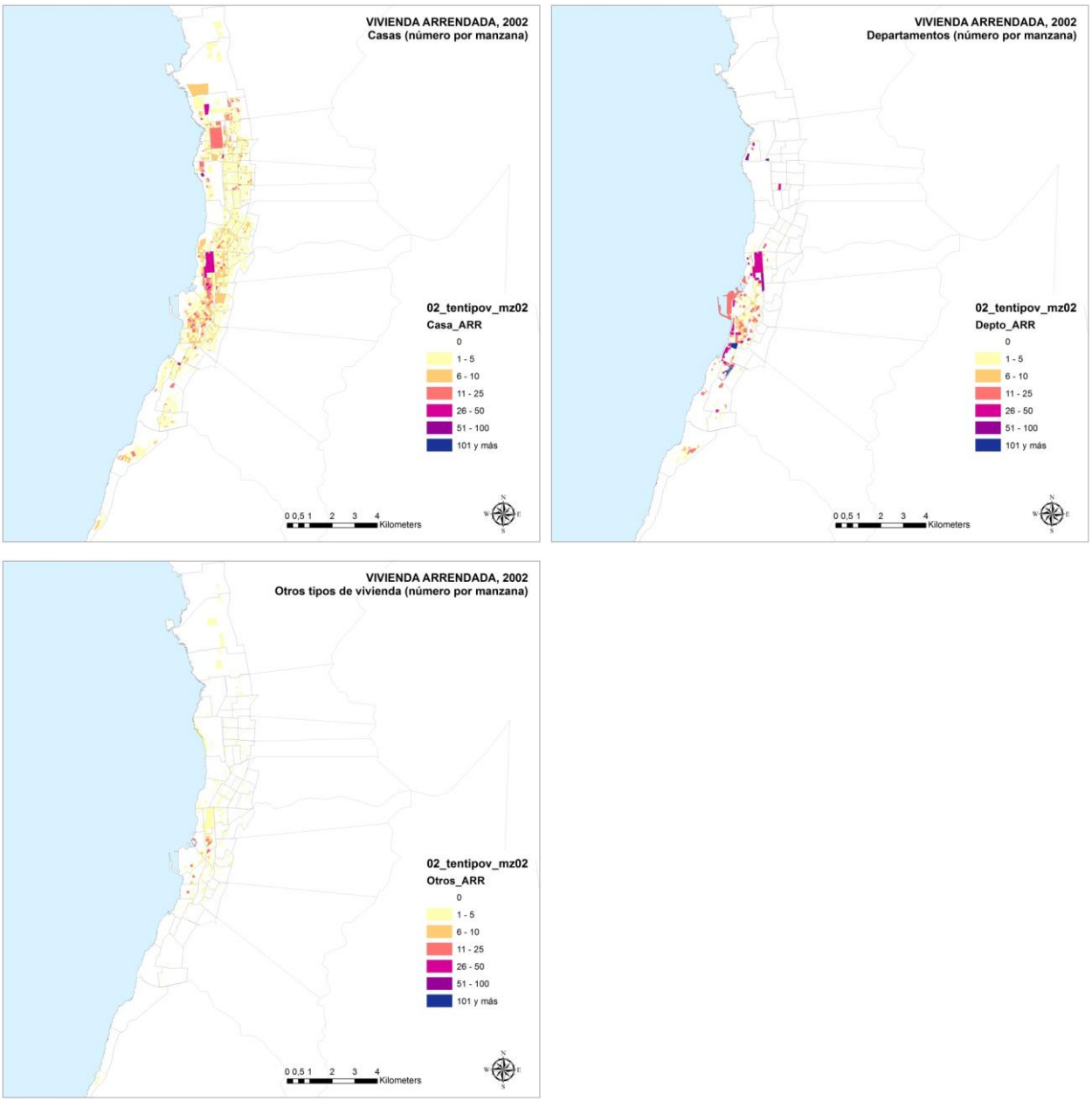
Gráfico 3-54. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002 Ciudad de Antofagasta

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

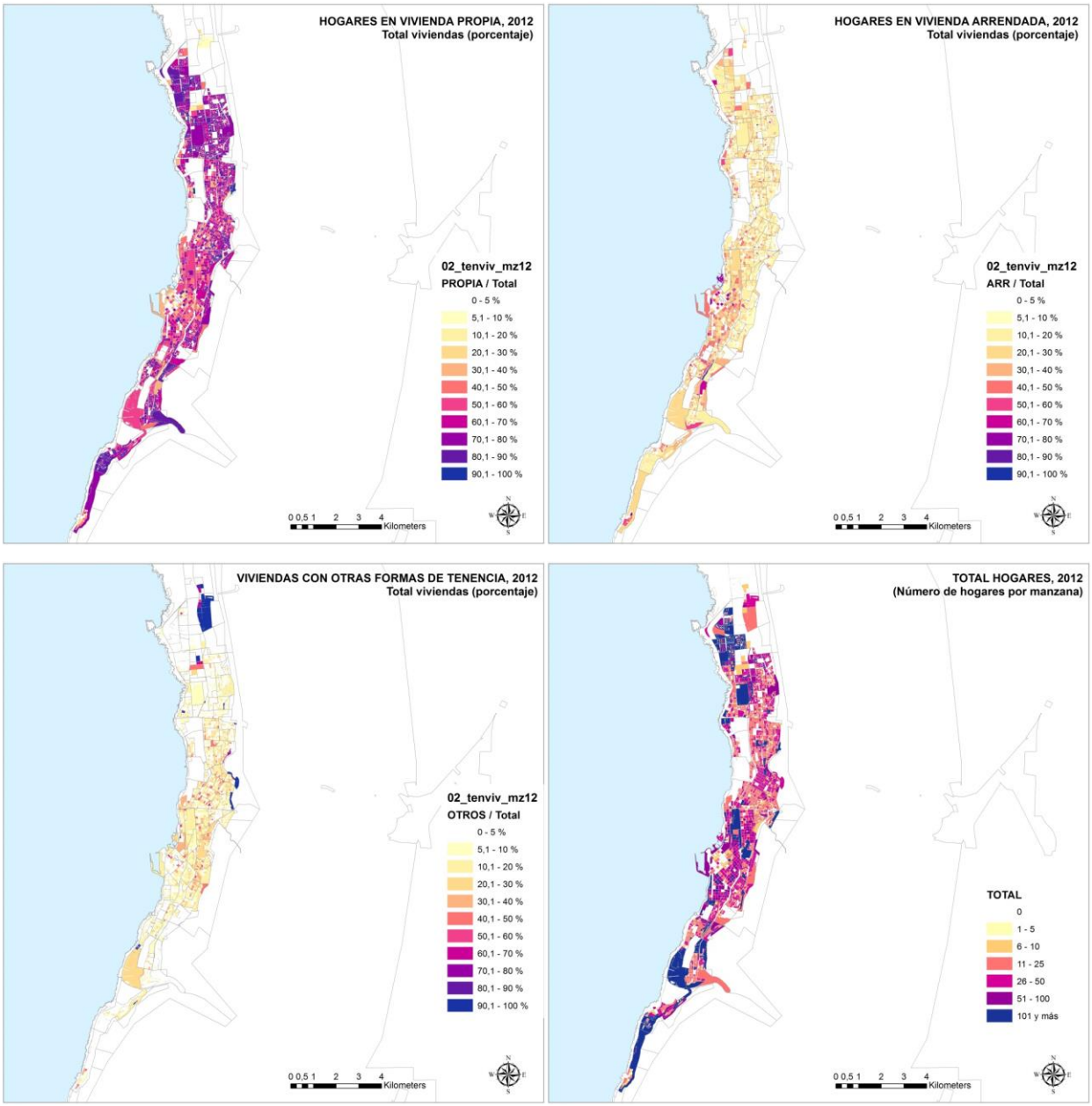
Gráfico 3-55. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002. Ciudad de Antofagasta



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

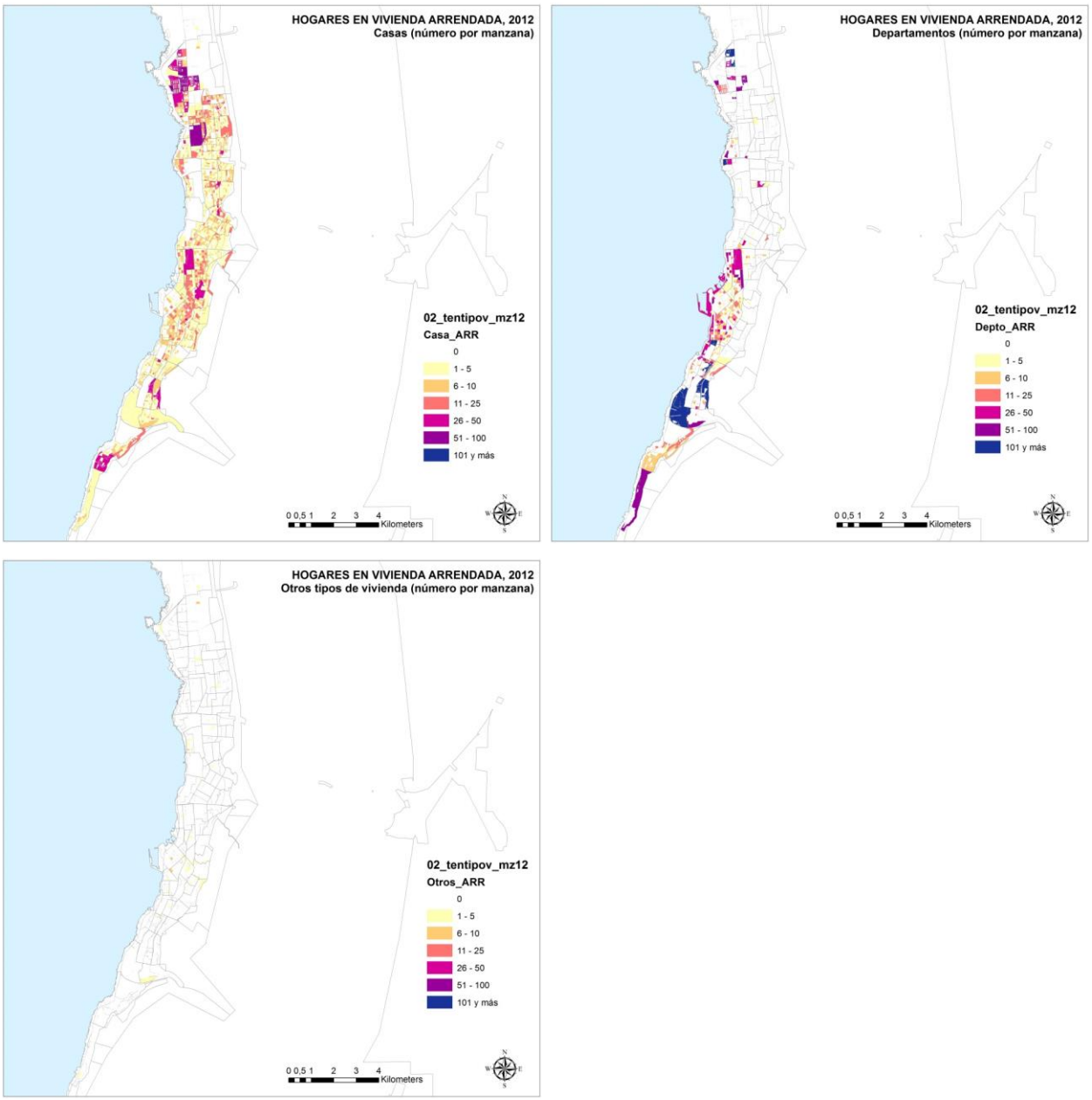
Gráfico 3-56. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012 Ciudad de Antofagasta

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

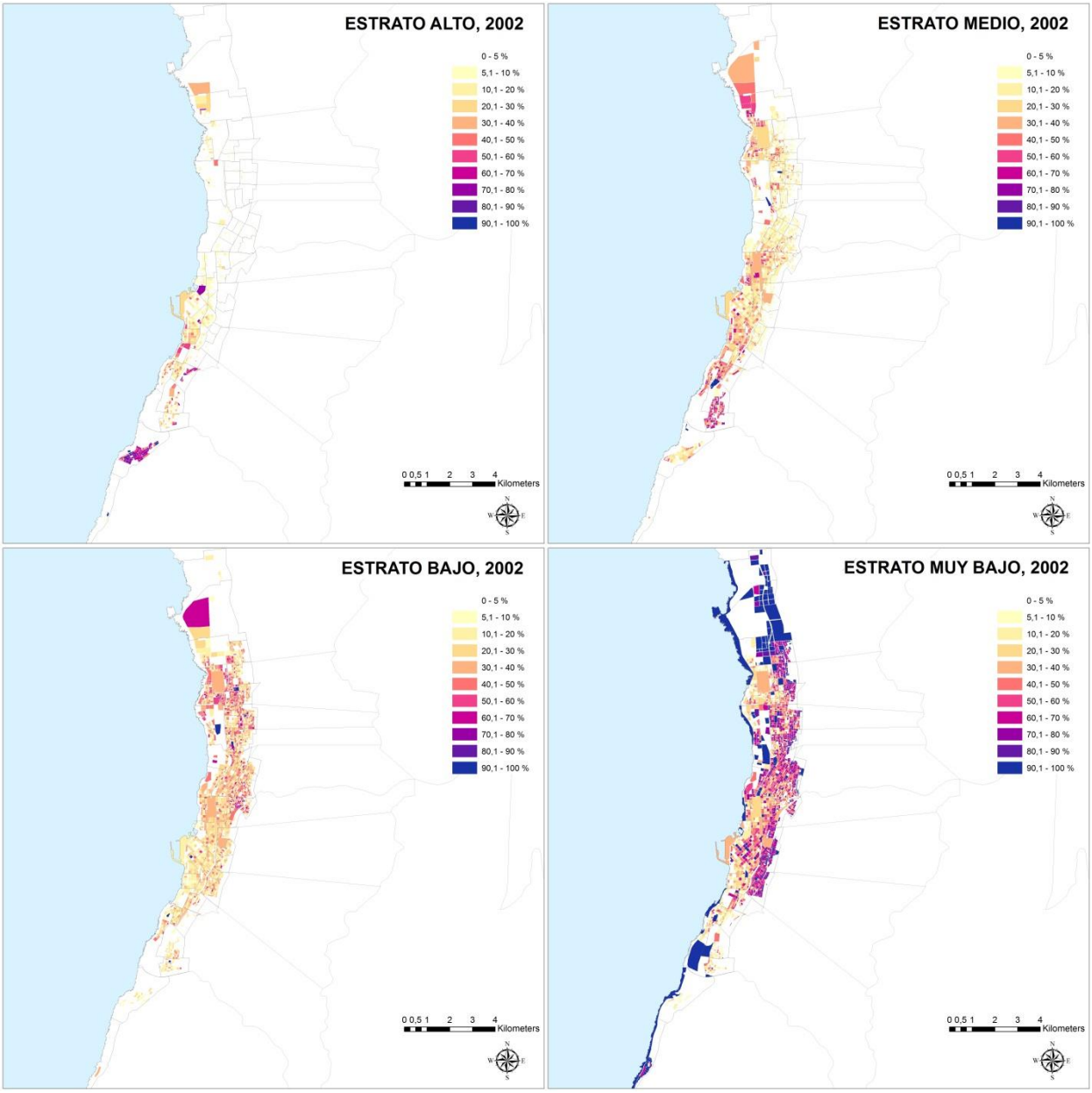
Gráfico 3-57. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012. Ciudad de Antofagasta



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

Gráfico 3-58. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2002. Ciudad de Antofagasta

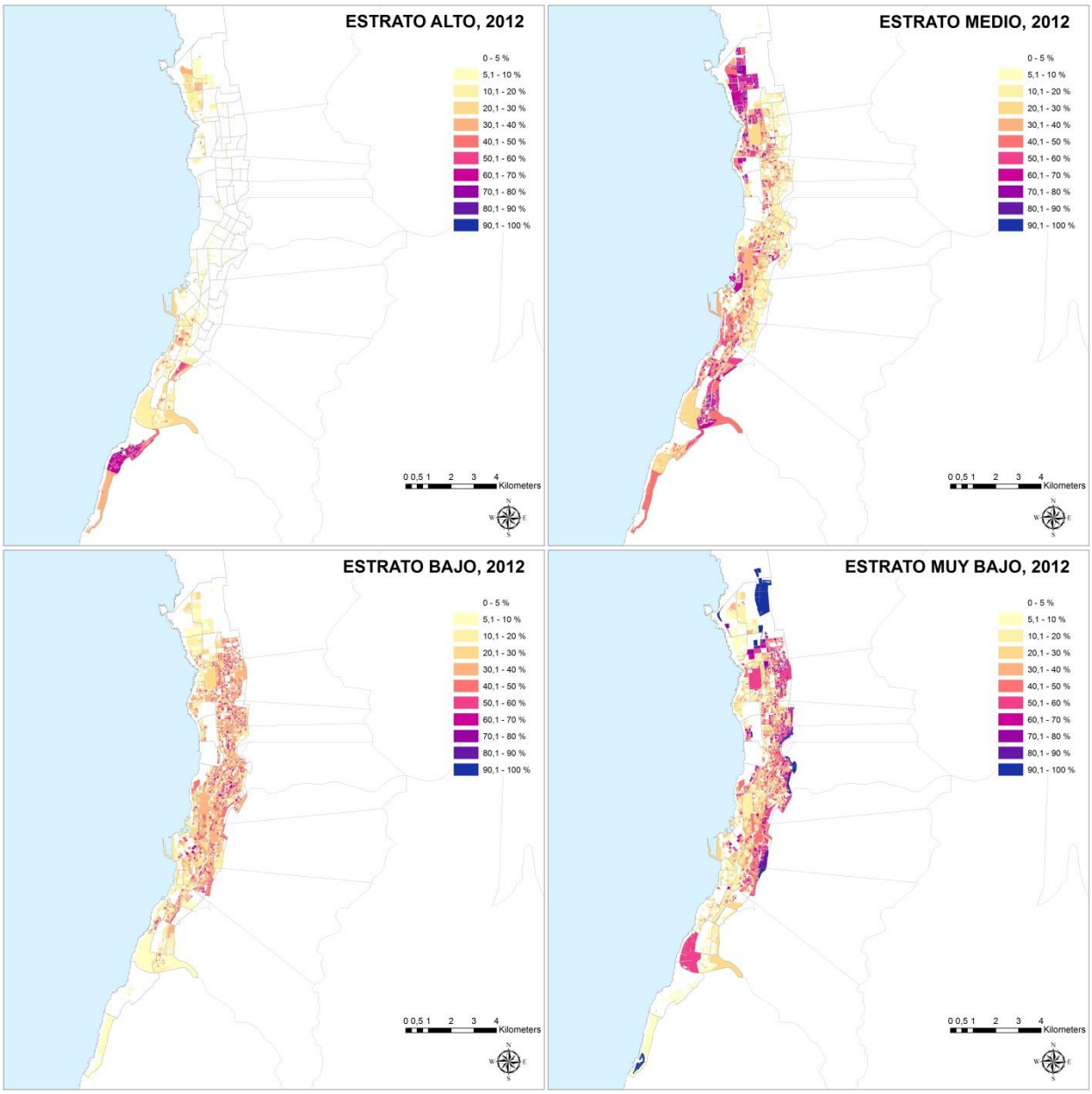
(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



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

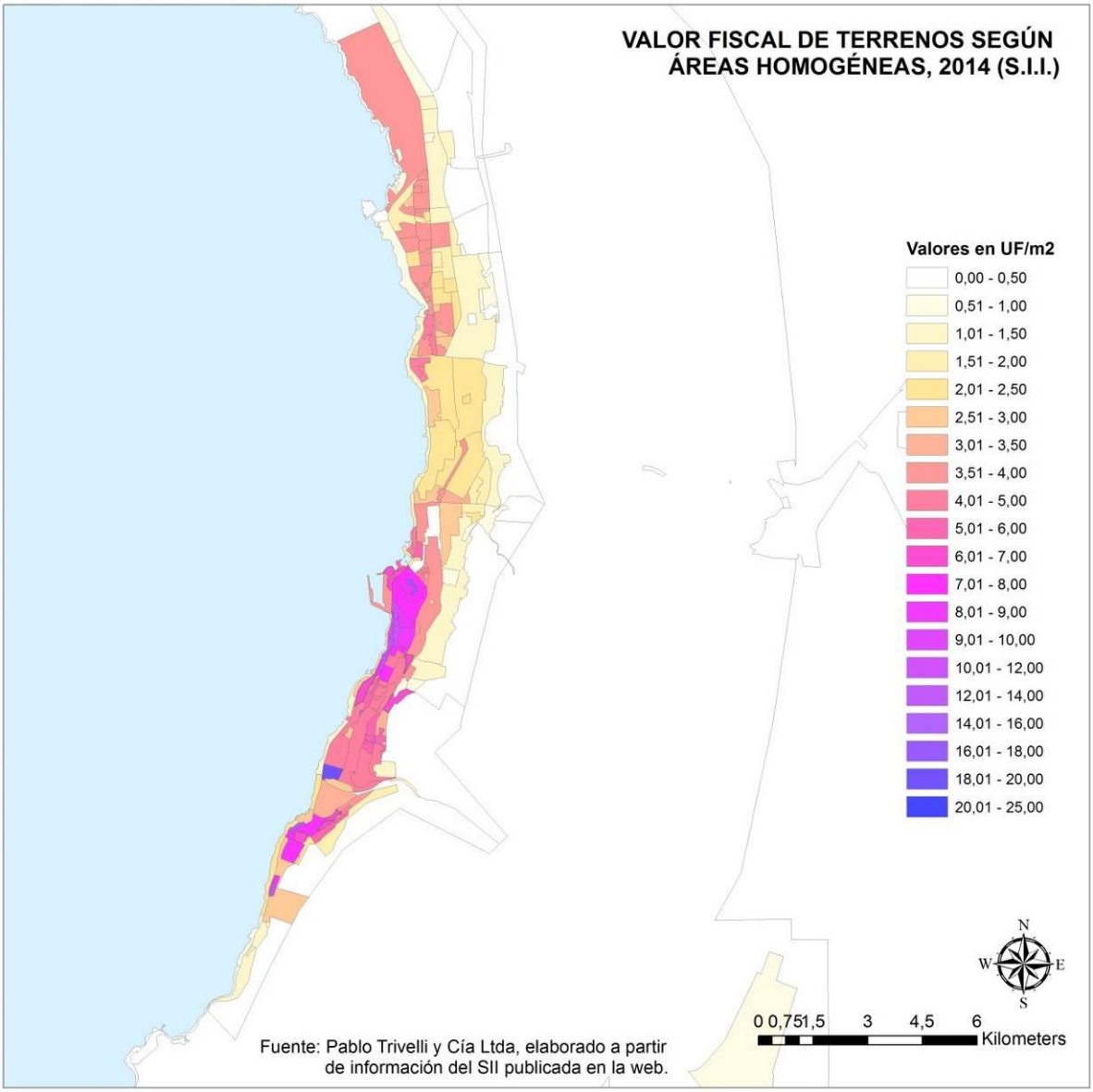
Gráfico 3-59. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Ciudad de Antofagasta

(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



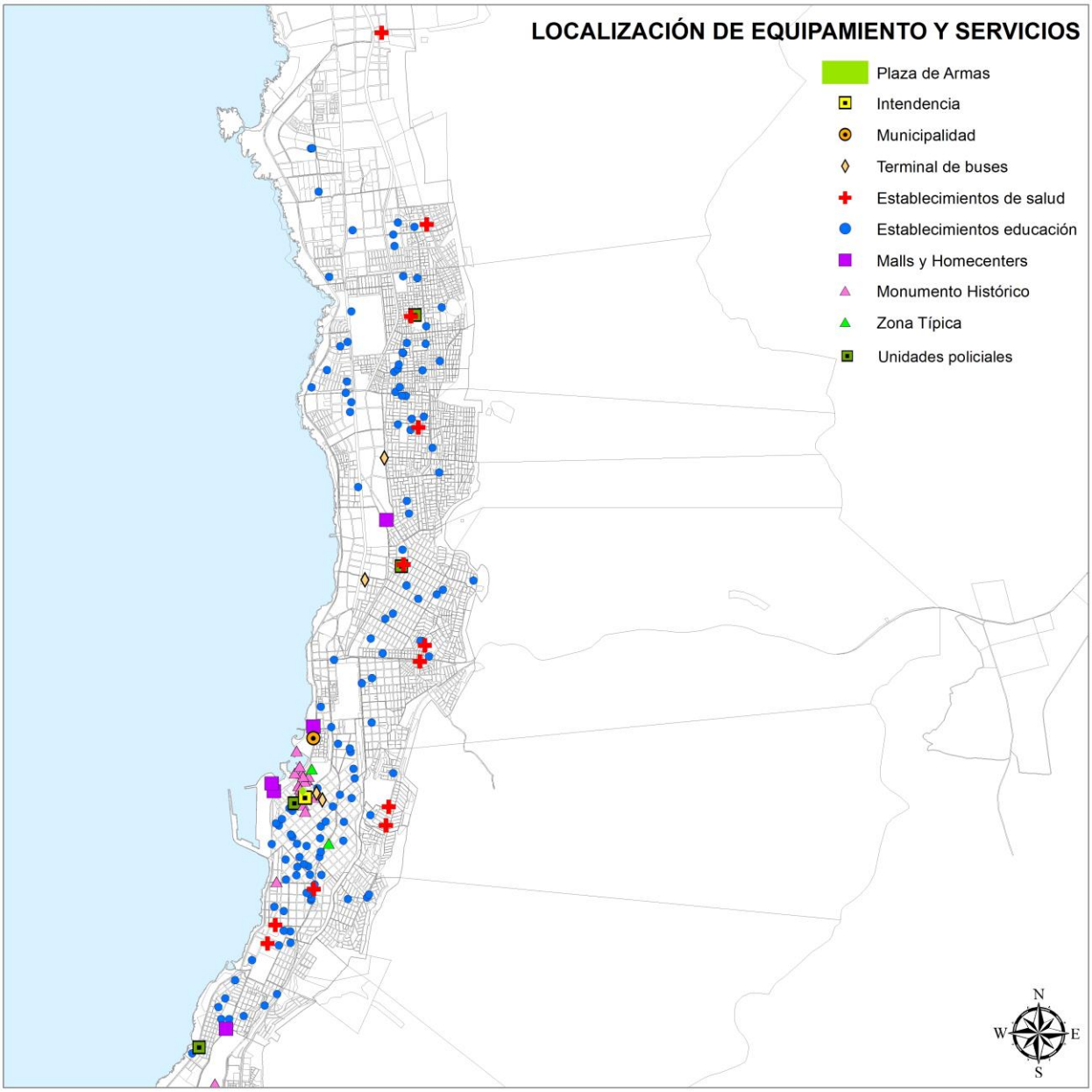
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-60. Estructura de valores del suelo urbano, ciudad de Antofagasta.



El plano que se presenta a continuación informa acerca de la localización de equipamiento y servicios que se utilizan para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas. La zona norte de Antofagasta, donde se concentran los hogares de menores ingresos evidencia un menor nivel de equipamiento y servicios.

Gráfico 3-61. Localización de principales equipamientos y servicios, ciudad de Antofagasta.



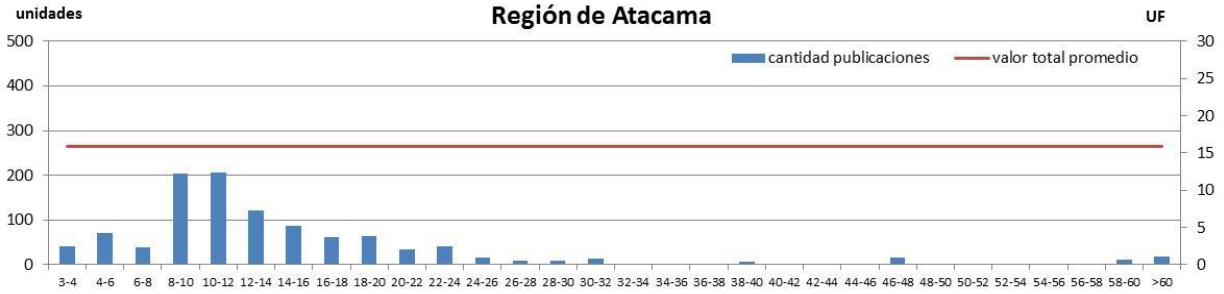
Fuente: Elaboración propia.

3.1.5. Copiapó-Tierra Amarilla

Hay en Copiapó Tierra Amarilla un total de 43.113 viviendas según el censo 2012 de las cuales 8.208 son viviendas ocupadas por arrendatarios, lo que representa un 19%. En Copiapó Tierra Amarilla se ofertaron 1.082 viviendas en el período septiembre noviembre 2015. De las ofertas computadas en Copiapó Tierra Amarilla hay 354 que tienen un valor inferior a 10UF, es decir un 32,7% del total. El precio promedio de los arriendos ofrecidos alcanza 15,86 UF.

Si se considera que en Copiapó Alto Hospicio existen 43.113 viviendas y que hay 8.208 que están ocupadas en arriendo, entonces las 1.082 ofertas registradas en el trimestre septiembre a noviembre 2015 constituyen un 2,5% respecto al total del parque habitacional y un 13,2% respecto de las viviendas que son ocupadas por arrendatarios.

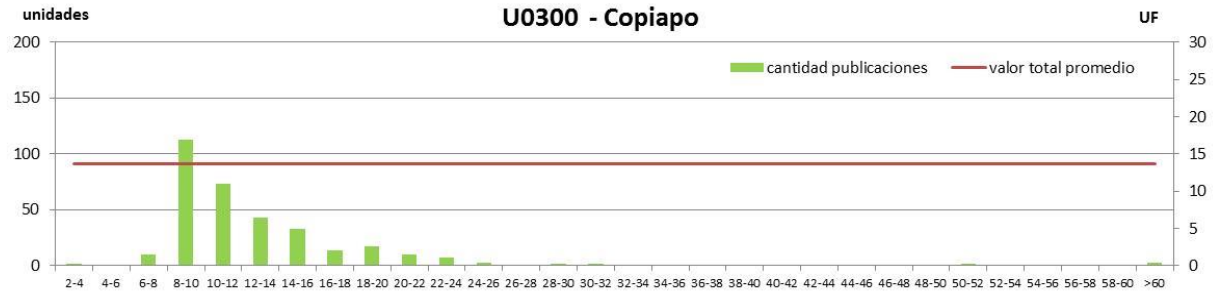
Gráfico 3-62.a. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: Elaboración propia.

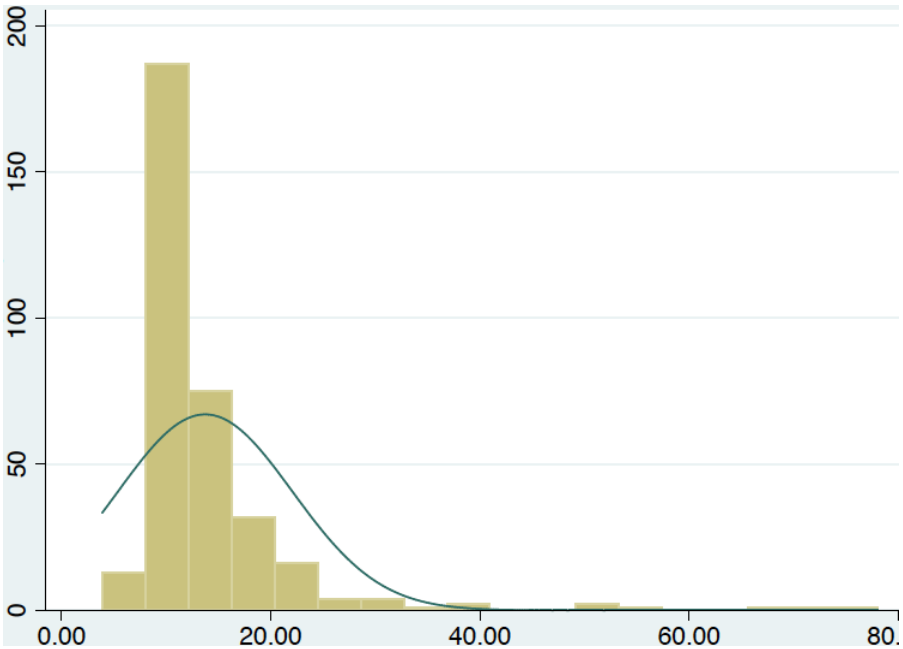
El análisis de las 340 ofertas que registra Copiapó Tierra Amarilla como parte de la muestra nacional para realizar las regresiones, establece que existen 126 ofertas de arriendo por valores inferiores a 10 UF lo que significa un 27% y sólo 13 ofertas por valores por debajo de 8 UF, lo que constituye apenas un 4%. En este contexto el precio de arriendo de las viviendas podría ser un impedimento para la aplicación del subsidio de arriendo.

Gráfico 3-62.b. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 3-63. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región de Atacama.

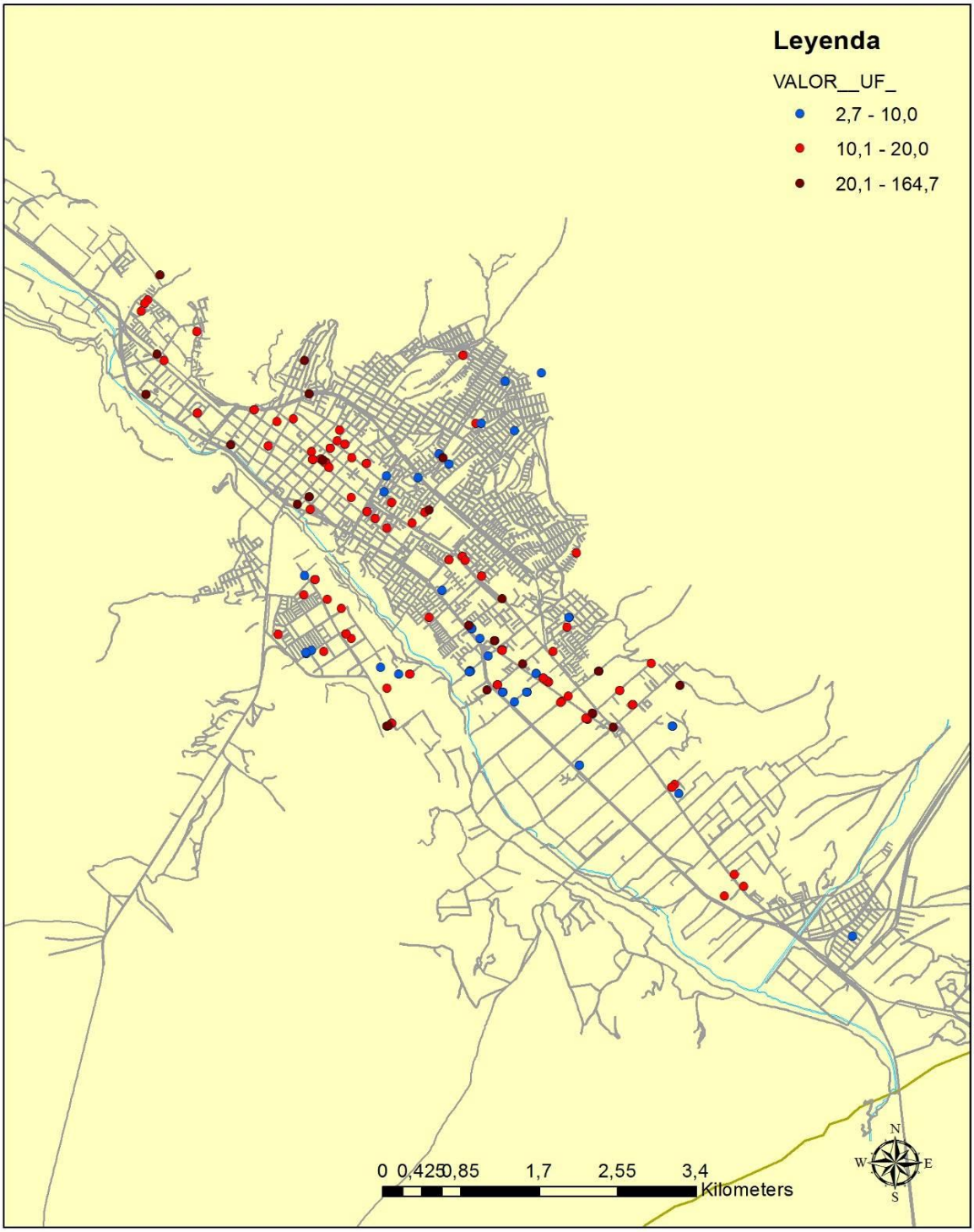


Fuente: Elaboración propia.

Tal como se puede apreciar en el plano a continuación, la ofertas de viviendas por menos de 10 UF se localizan en buena parte del espacio urbano, excepto del centro y desde el centro hacia el poniente, donde sólo se ofrecen viviendas por valores más altos.

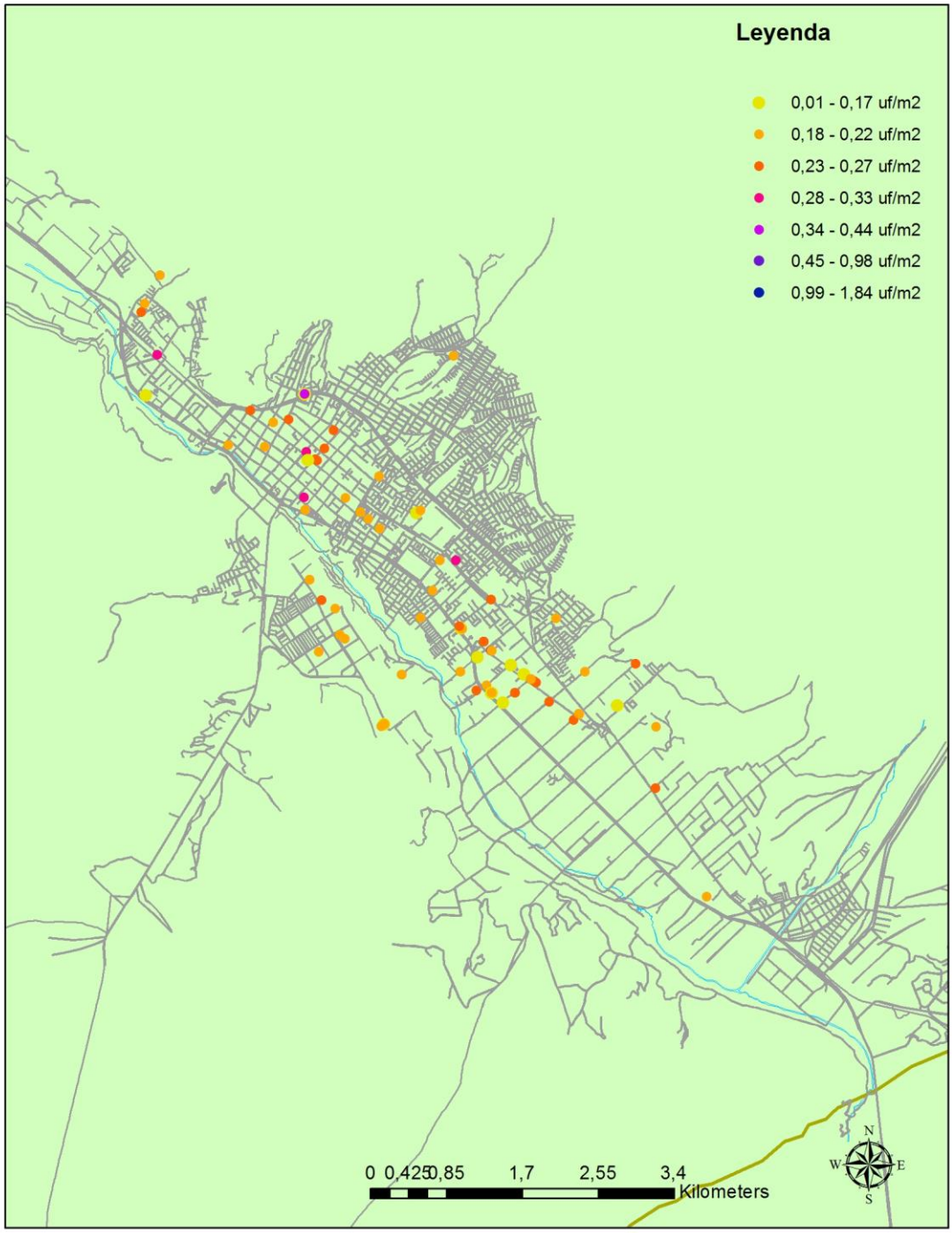
En cualquier caso, Copiapó -Tierra Amarilla es una ciudad relativamente pequeña donde hay buena accesibilidad casi desde cualquier punto del espacio urbano hasta los equipamientos y el centro. Por su tamaño, la segregación socio económica espacial aún no ha agudizado a los niveles que alcanza en la áreas metropolitanas.

Gráfico 3-64.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo, Copiapó-Tierra Amarilla.



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 3-64.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Ciudad Copiapó-Tierra Amarilla.



Fuente: Elaboración propia.

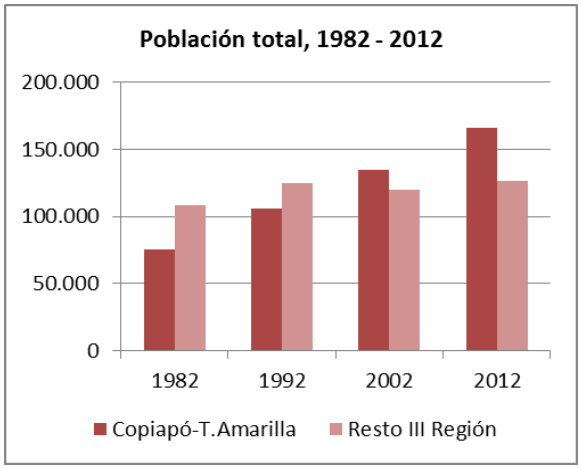
La ciudad de Copiapó, en lo que se refiere a su estructura demográfica, ha tenido un crecimiento moderado pero sostenido durante las últimas tres décadas, especialmente si se considera el contexto del resto de la región, que ha crecido mucho más lentamente. Tierra Amarilla es un centro poblado menor, pero dada la cercanía con Copiapó es receptora de parte del crecimiento de esa comuna. La población total estimada en el censo 2012 para estas dos comunas es de 166.085 habitantes, 155.527 en Copiapó y 10.558 en Tierra Amarilla.

Tabla 3-17. Población total de Copiapó-Tierra Amarilla, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012.

	1982	1992	2002	2012*
Copiapó-T.Amarilla	75.295	106.090	134.561	166.085
Variación población		30.795	28.471	31.524
Tasa crecim. anual (%)		3,5	2,4	2,1
Resto III Región	108.112	124.783	119.775	126.376
Variación población		16.671	-5.008	6.601
Tasa crecim. anual (%)		1,4	-0,4	0,5
Total III Región	183.407	230.873	254.336	292.461
Variación población		47.466	23.463	38.125
Tasa crecim. anual (%)		2,3	1,0	1,4

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

Gráfico 3-65. Evolución de la población de Copiapó-Tierra Amarilla 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 Copiapó-Tierra Amarilla es de 48.556 viviendas al año 2012, el que aumentó a una tasa de 2,7% anual respecto del censo 2002, lo que significa 11.533 viviendas nuevas. Las viviendas desocupadas disminuyeron de 7,9% a 6,8% respecto del stock total.

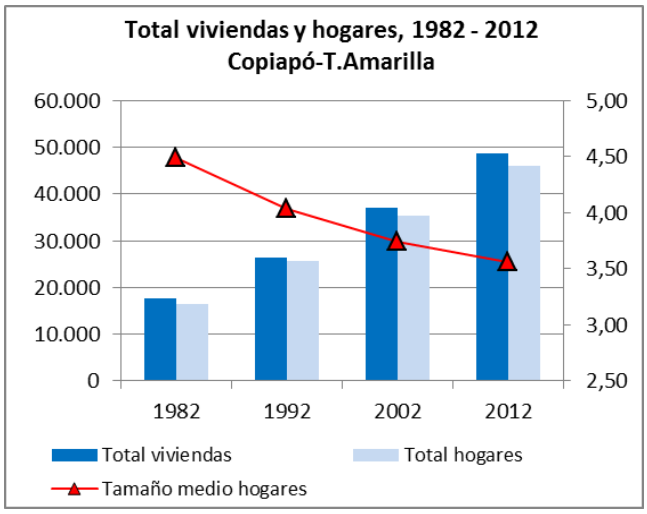
El número de hogares creció a una tasa similar, lo cual significa 10.710 hogares nuevos según las cifras estimadas al 2012, alcanzando un total de 46.098 hogares (43.419 en Copiapó y 2.679 en Tierra Amarilla.

Tabla 3-18. Stock de viviendas y total hogares según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*
Total viviendas	17.706	26.266	37.023	48.556
Variación N° de vivendas		8.560	10.757	11.533
Tasa crecim. anual (%)		4,0	3,5	2,7
Tasa desocupación (%)	5,6	8,3	7,9	6,8
Total hogares	16.355	25.662	35.388	46.098
Variación N° de hogares		9.307	9.726	10.710
Tasa crecim. anual (%)		4,6	3,3	2,7
Tamaño medio hogares	4,49	4,03	3,74	3,56
Promedio país	4,49	3,98	3,57	3,28

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

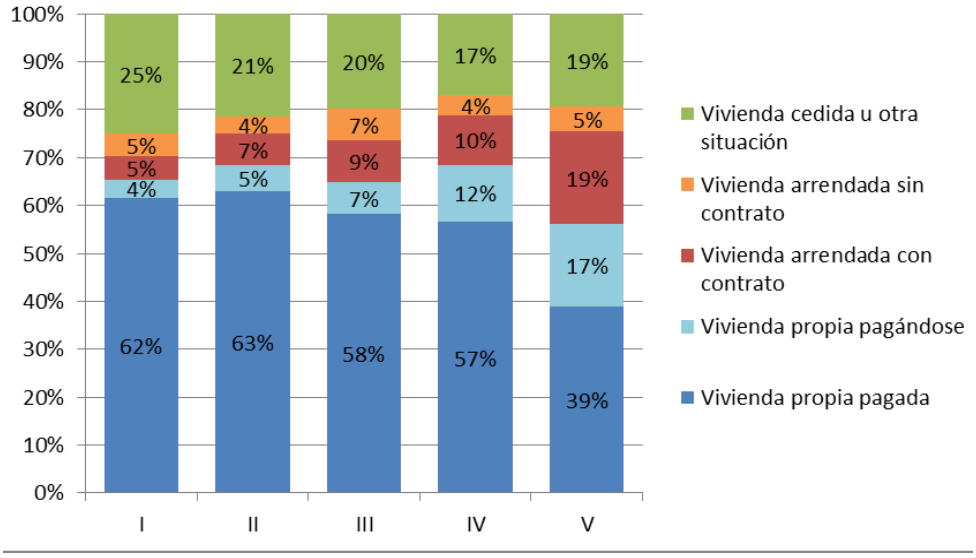
Gráfico 3-68. Evolución del total de viviendas y hogares, Copiapó-Tierra Amarilla



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

La estructura de tenencia según quintiles de ingreso es en este caso distinta a la de otras ciudades. En el año 2013 los hogares del primer quintil son propietarios (pagada totalmente y pagando) en un 65% de las viviendas que habitan. Hay un 10% que son arrendatarios (la mitad de los cuales lo hacen sin contrato) y un 25% viven en otro tipo de tenencia. La proporción de propietarios con la vivienda totalmente pagada decrece con el nivel de ingreso y la proporción de aquellos que aún están pagando crece con el nivel de ingresos. De la misma manera, la proporción de hogares que viven con otra modalidad de tenencia decrece con el nivel de ingresos, salvo para el quinto quintil que alcanza un 19%. No se puede decir lo mismo para el segundo quintil, porque la proporción de propietarios disminuyó desde 73% a 68%, la proporción de arrendatarios disminuyo desde un 14% a un 11% y la de aquellos que tienen una tenencia en viviendas cedidas y otros, aumentó de 13% a 21%.

Gráfico 3-67. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de Atacama

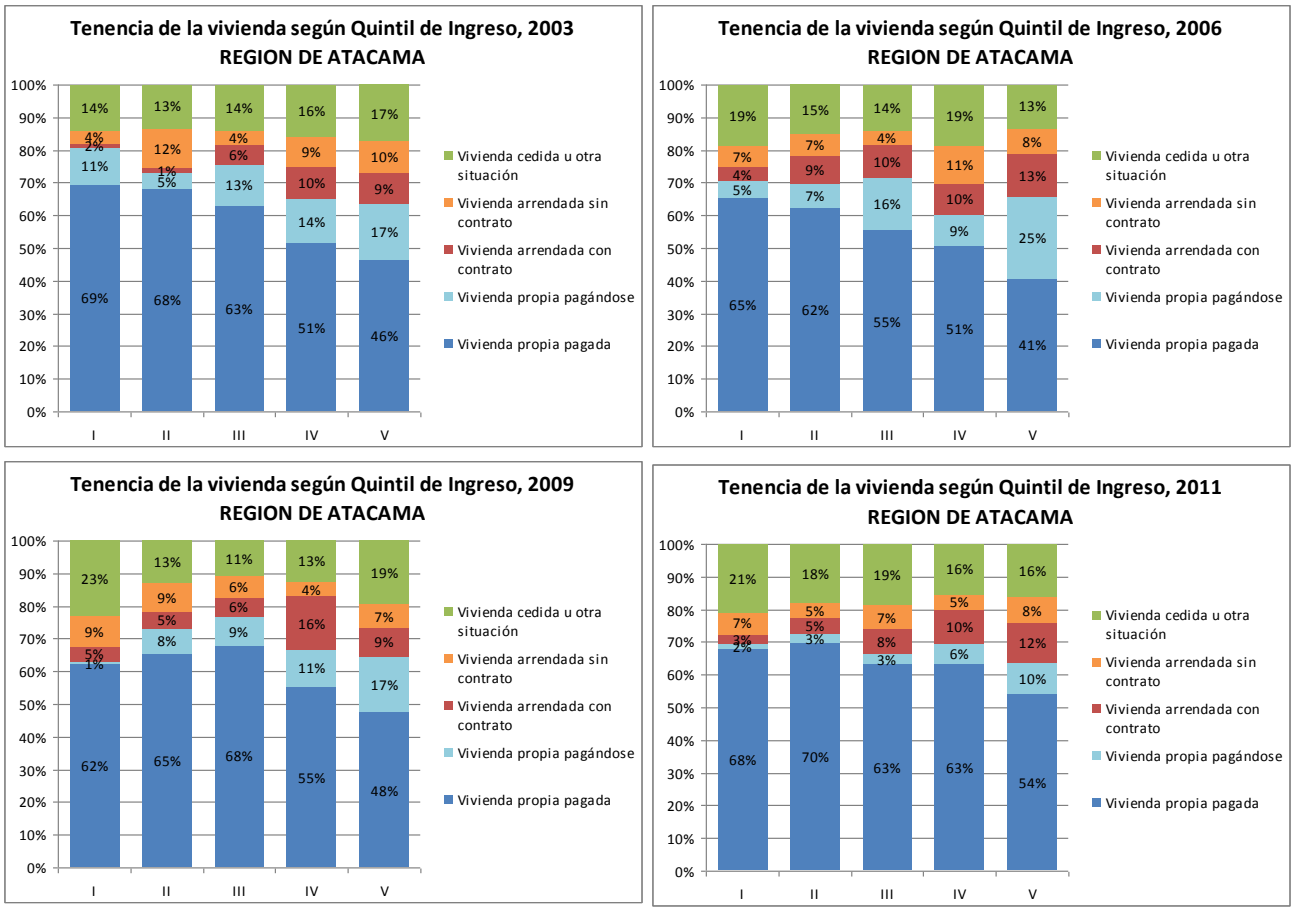


Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN

Un análisis para los años 2009 y 2013 indica que en el caso de los hogares del primer quintil la proporción de propietarios aumentó desde un 63% a un 65% lo que permite suponer una política habitacional activa y enfocada a los más pobres. En el período 2002 a 2012 la tasa de crecimiento de es exactamente igual para los hogares y para la cantidad de viviendas. En ese período, hubo un incremento de 10.710 hogares y el parque habitacional aumentó en 11.533 viviendas. Significa que una cantidad más que proporcional al incremento de viviendas benefició a los hogares de menores ingresos.

Es particularmente importante considerando que el déficit habitacional aumentó de 5.526 viviendas en el 2002 a 5.801 viviendas en el 2012, lo que se explica en lo fundamental por el incremento el número de viviendas irrecuperables, que aumentó de 1.466 viviendas a 3.010 viviendas. No será mucho el incremento del déficit pero claramente no se concentra en los hogares de menores ingresos.

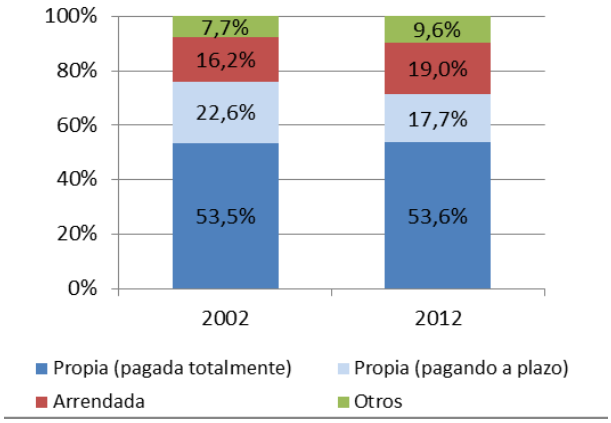
Gráfico 3-68. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011.



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN

De acuerdo a los Censos de Población y Vivienda del INE, ha habido un incremento gradual en el porcentaje de viviendas arrendadas respecto del total de viviendas, de 14,9% en 1992, 16,2% en 2002 a 19% en el 2012. Esto corresponde, para el último período, un crecimiento de 5.429 unidades del 2002 a 8.208 unidades al 2012, en su mayoría pertenecientes a Copiapó. De éstas, 6.686 son casas y 1.139 son departamentos. En Tierra Amarilla el 12% de las viviendas son arrendadas son casas.

Gráfico 3-69. Formas de tenencia de la vivienda, 2002-2012. Copiapó-Tierra Amarilla.



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

Tabla 3-19. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Copiapó-Tierra Amarilla

COMUNA	**COPIAPÓ**

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	15.483	7.072	4.594	772	1.006	28.927
Departamento en edificio	186	263	419	154	12	1.034
Piezas en casa antigua o conventillo	122	2	89	28	28	269
Mejora, mediagua	680	17	62	46	187	992
Rancho, choza	55	0	14	15	25	109
Móvil	24	1	1	3	3	32
Otro tipo de vivienda particular	23	2	22	18	36	101
Total	16.573	7.357	5.201	1.036	1.297	31.464

COMUNA	**TIERRA AMARILLA**

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	1.204	205	211	91	104	1.815
Departamento en edificio	0	0	0	0	0	0
Piezas en casa antigua o conventillo	7	0	3	2	2	14
Mejora, mediagua	103	1	14	4	44	166
Rancho, choza	7	0	0	2	2	11
Móvil	0	0	0	0	0	0
Otro tipo de vivienda particular	2	0	0	0	3	5
Total	1.323	206	228	99	155	2.011

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

Tabla 3-20. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Copiapó-Tierra Amarilla

COMUNA	COPIAPÓ

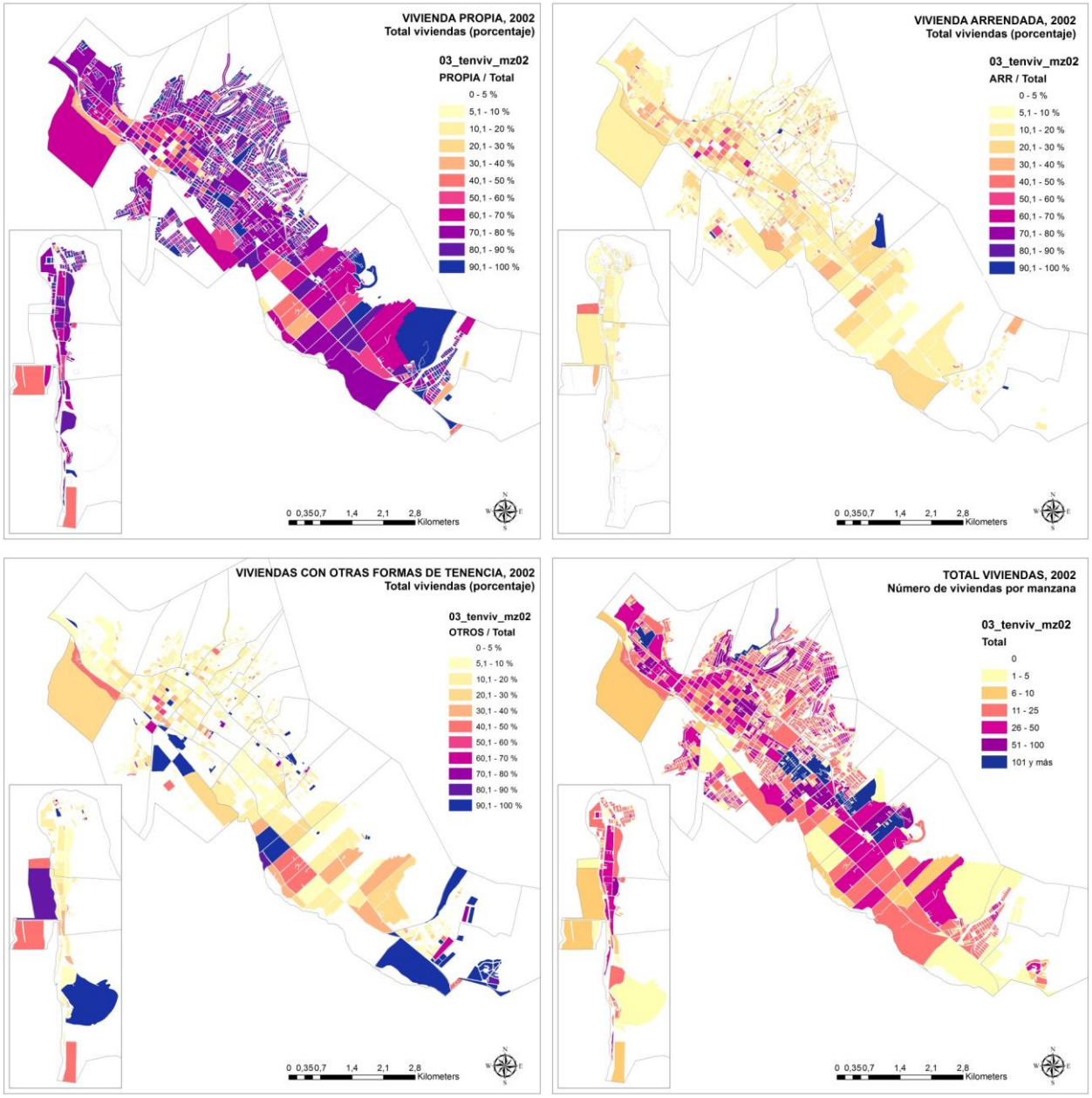
Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	20.699	7.063	6.686	464	3.159	38.071
Departamento	487	540	1.139	84	65	2.315
Pieza en casa antigua o conventillo	6	0	72	1	4	83
Mediagua o mejora	87	18	9	3	69	186
Rancho o choza	3	0	1	0	4	8
Vivienda precaria de materiales reutilizados	18	0	6	2	20	46
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	10	0	3	0	1	14
Otro tipo de vivienda particular	8	0	7	2	1	18
Total	21.318	7.621	7.923	556	3.323	40.741

COMUNA	TIERRA AMARILLA

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	1.777	25	282	43	228	2.355
Departamento	1	0	0	0	0	1
Mediagua o mejora	11	0	3	0	1	15
Otro tipo de vivienda particular	0	0	0	1	0	1
Total	1.789	25	285	44	229	2.372

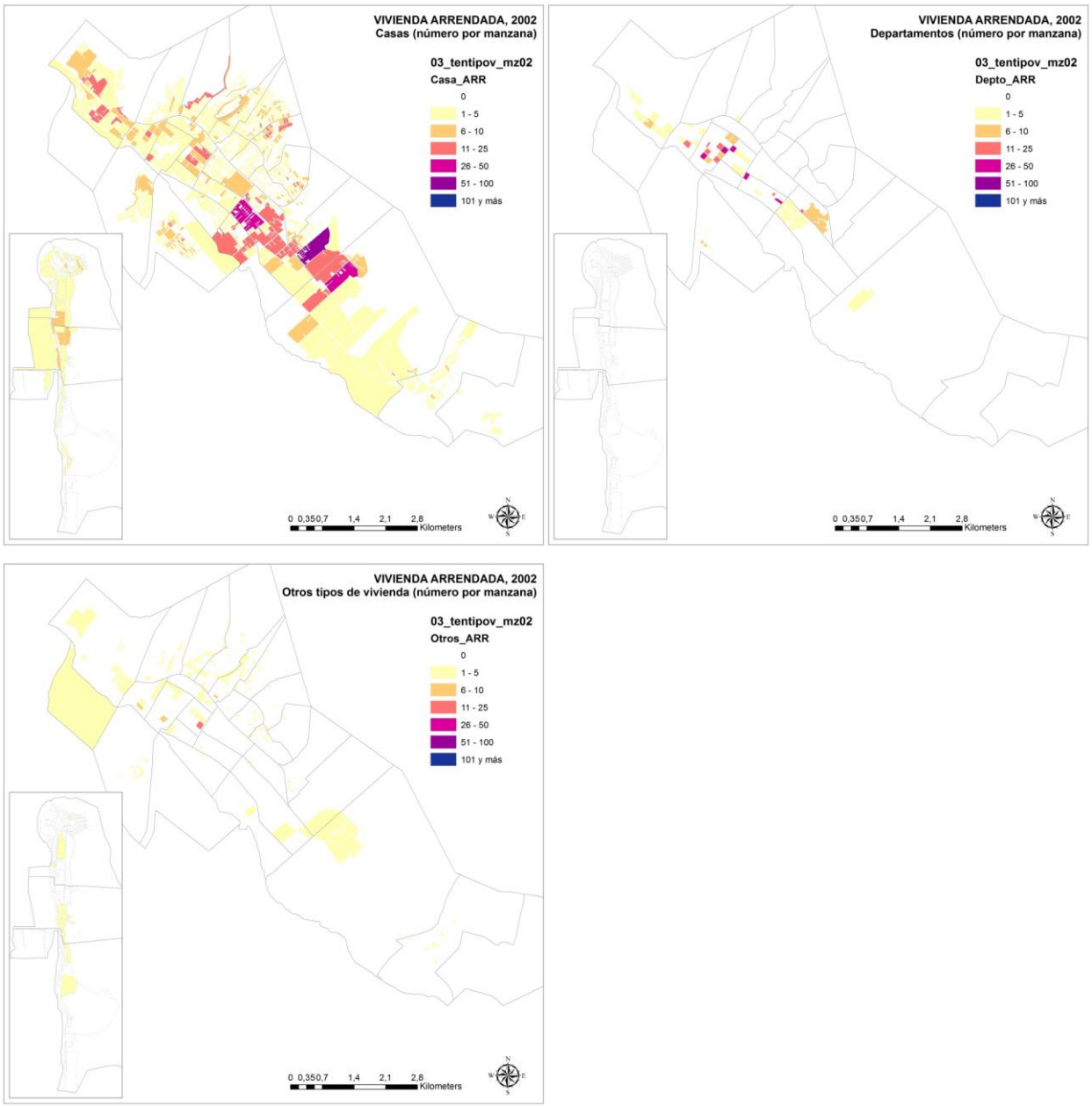
Gráfico 3-70. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002, Copiapó-Tierra Amarilla.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

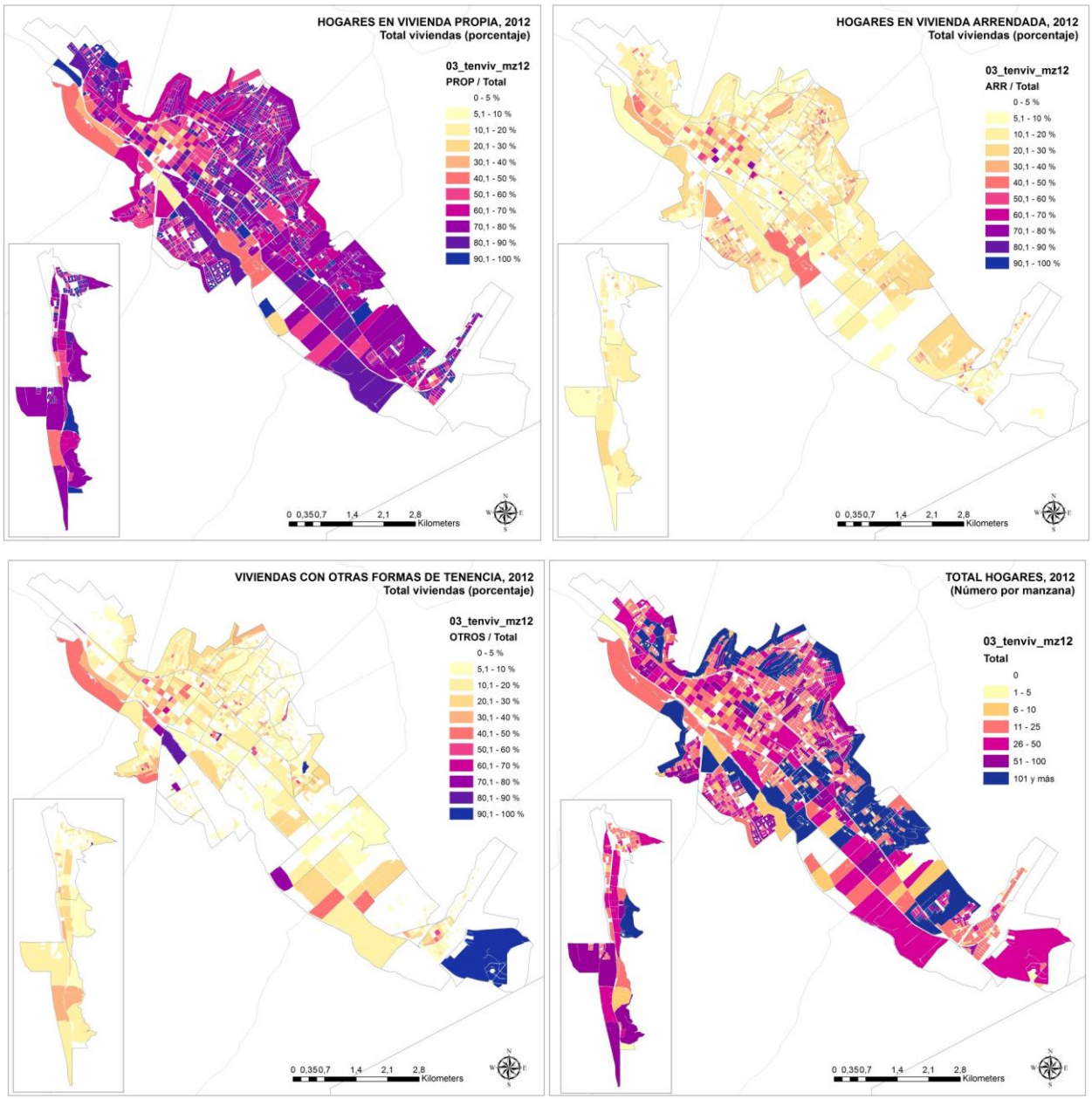
Gráfico 3-71. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002, Copiapó-Tierra Amarilla.



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

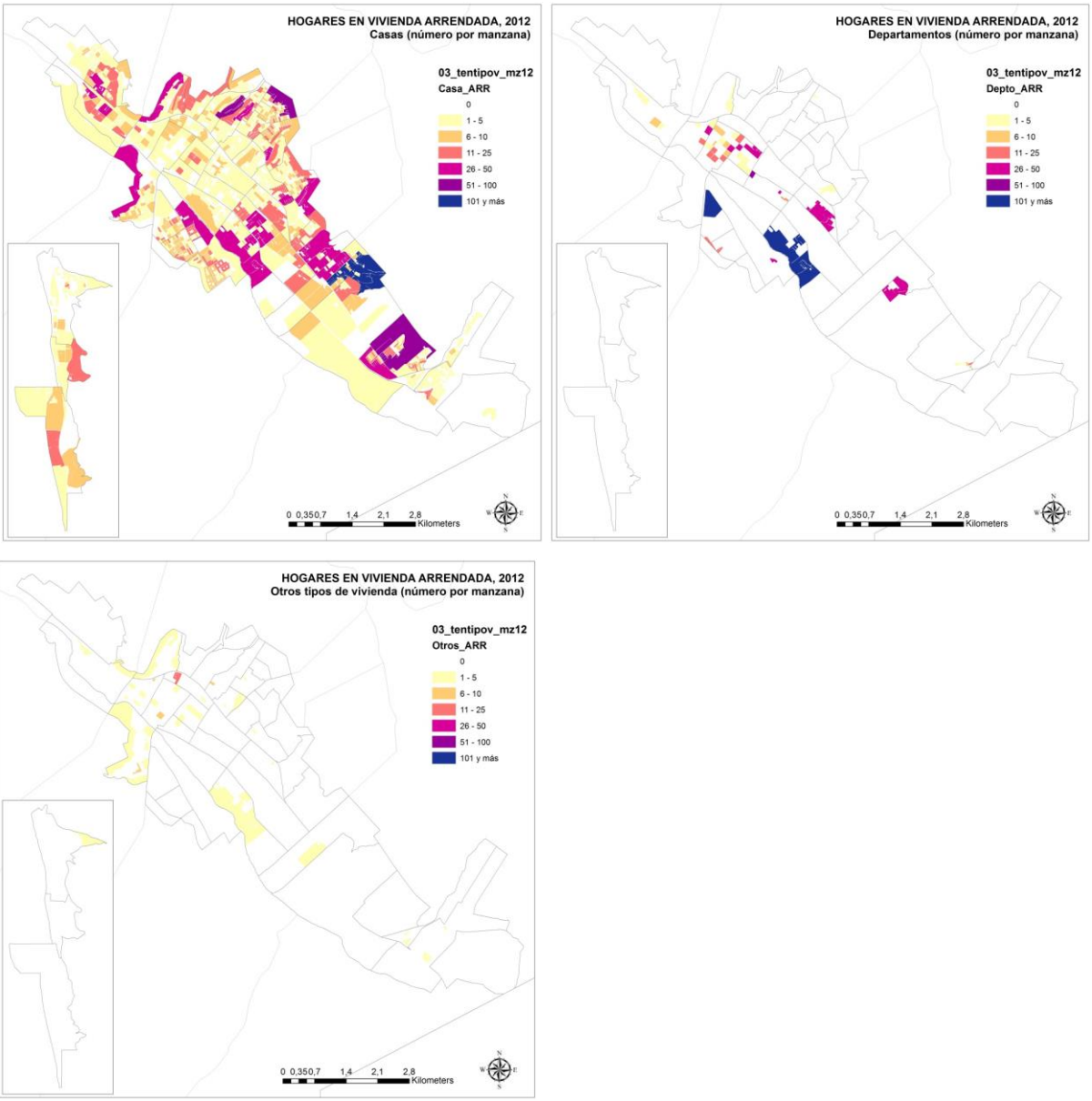
Gráfico 3-72. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012, Copiapó-Tierra Amarilla.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

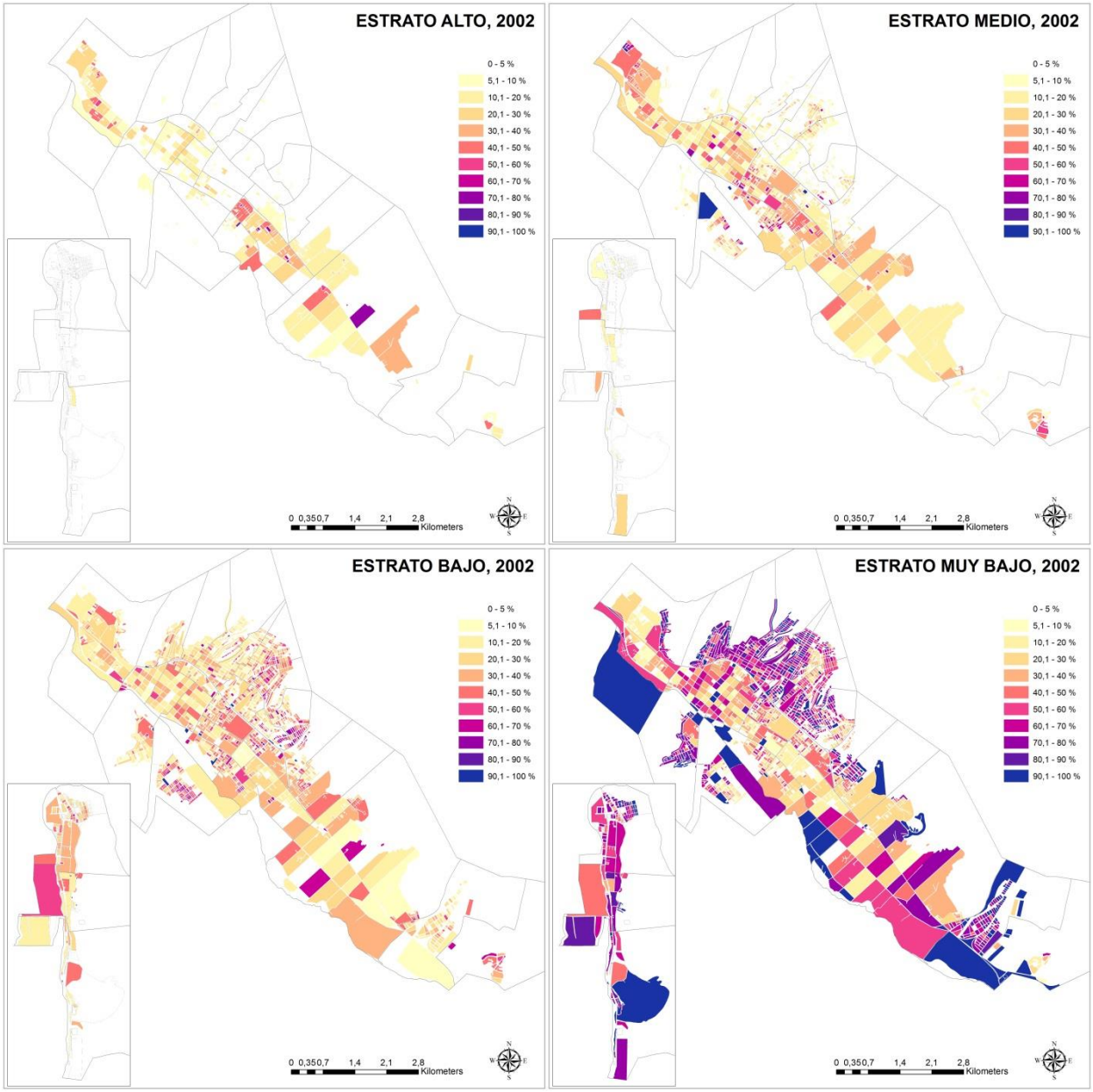
Gráfico 3-73. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012, Copiapó-Tierra Amarilla.



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

Gráfico 3-74. Distribución de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2002. Copiapó-Tierra Amarilla.

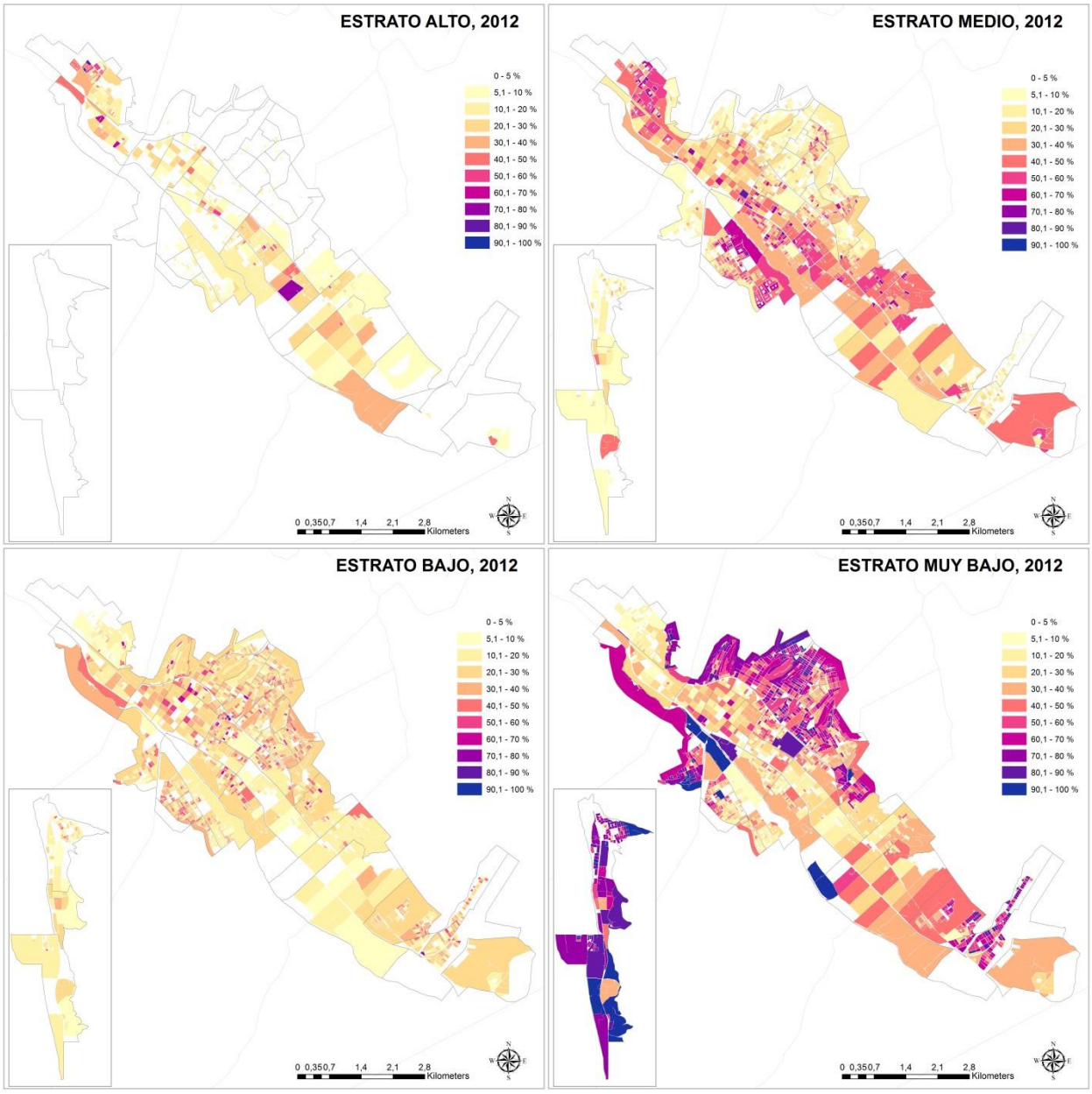
(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



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

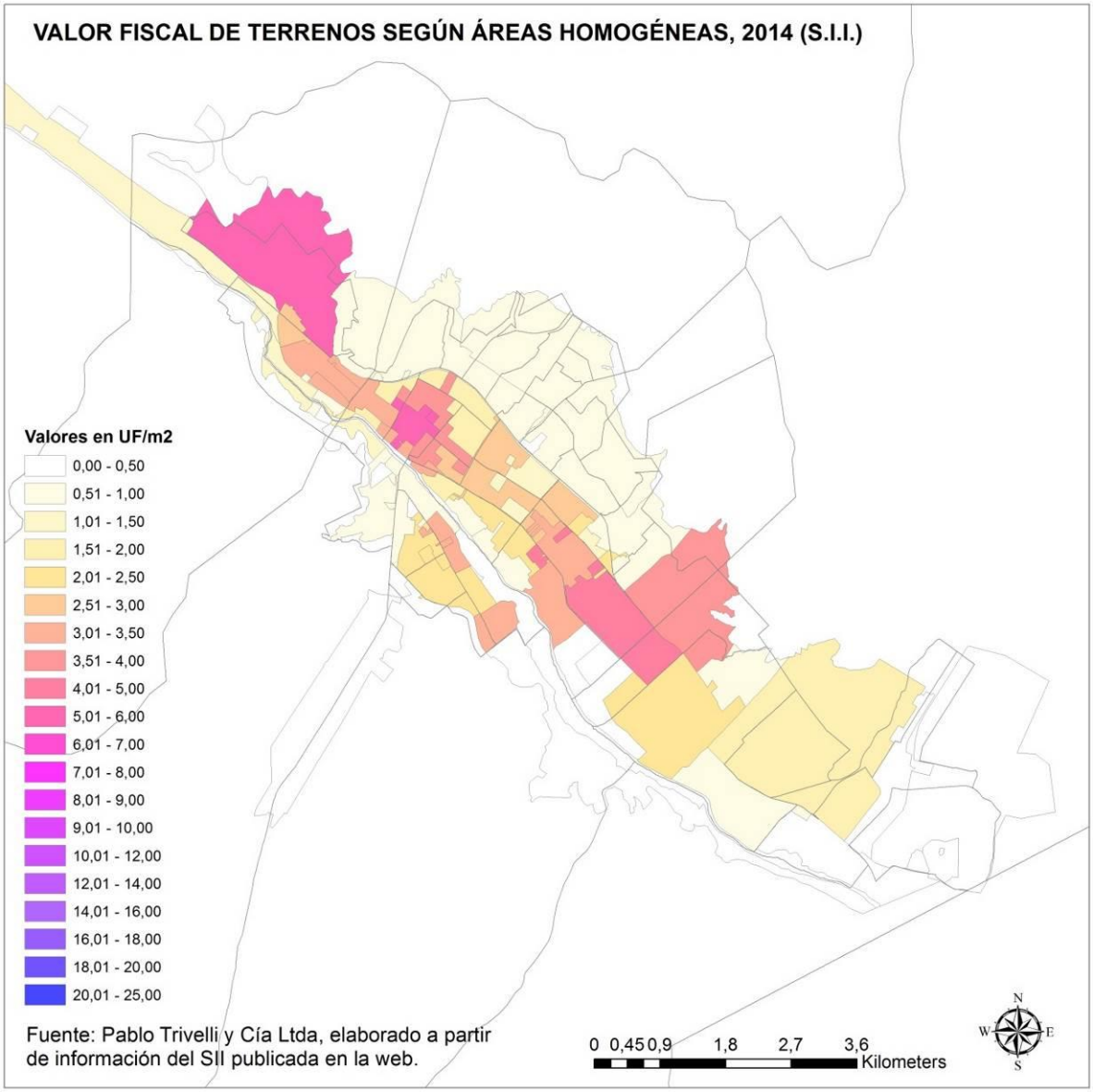
Gráfico 3-75. Distribución de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Copiapó-Tierra Amarilla.

(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



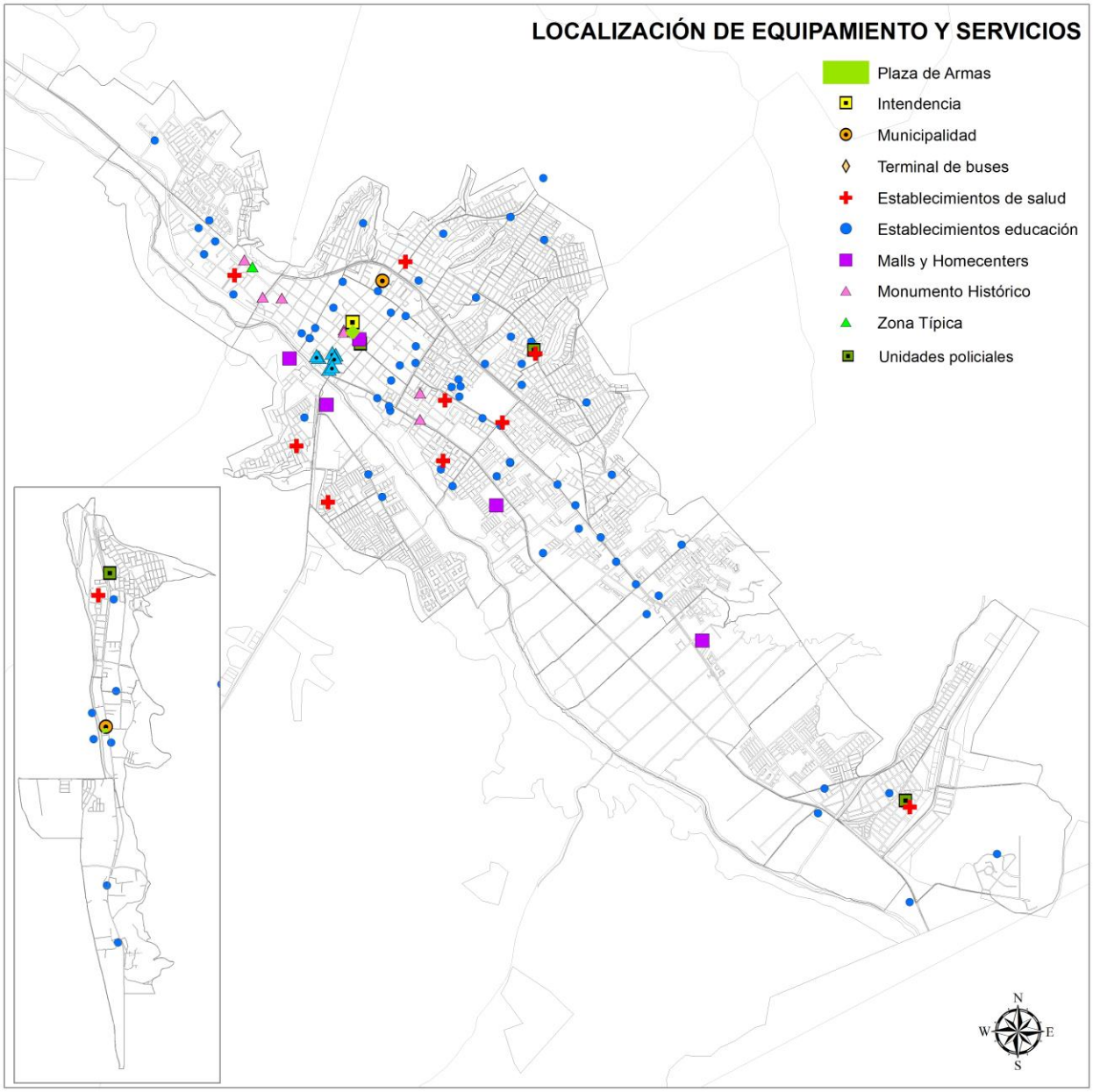
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-76. Estructura de valores de suelo urbano, Copiapó Tierra Amarilla.



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

Gráfico 3-77. Localización de equipamientos y servicios, Copiapó-Tierra Amarilla.



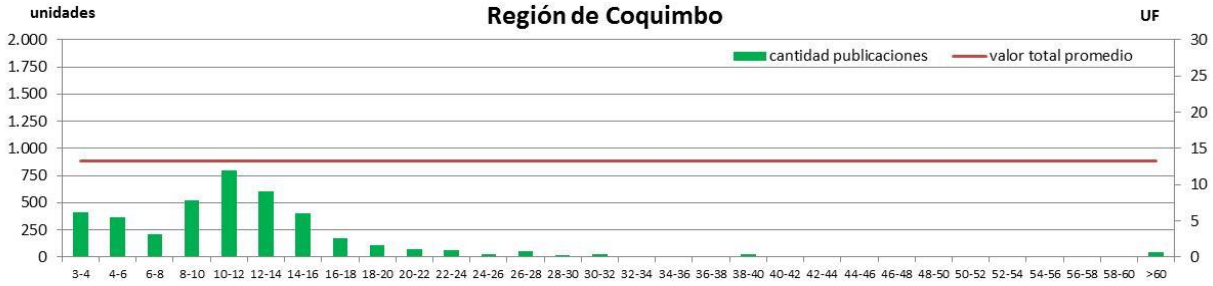
Fuente: Elaboración propia.

3.1.6. La Serena-Coquimbo

En el período septiembre a noviembre 2015 se registran 3.984 ofertas de arriendo de viviendas, las que tienen un precio promedio de 13,21 UF y cuya distribución de frecuencia se presenta en el primer grafico a continuación. De estas 3.984 ofertas hay 1.511 que se ofrecen por un precio de arriendo inferior a 10 UF, lo que constituye un 38%.

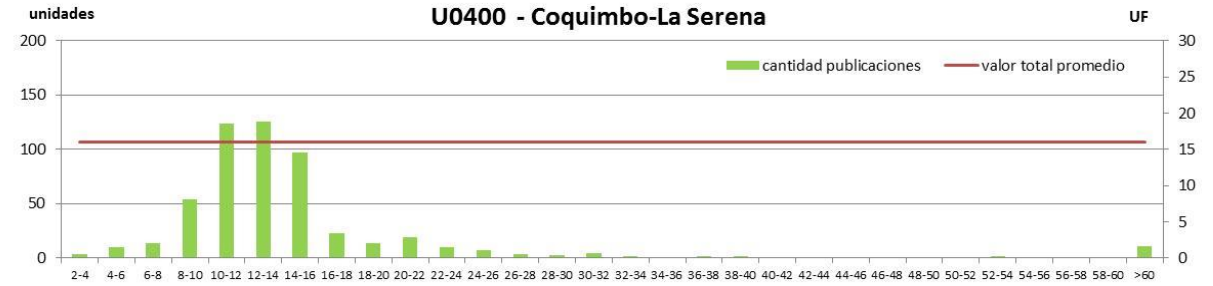
En La Serena Coquimbo hay según el censo 2012 un total de 100.357 viviendas de las cuales 20 223 están ocupadas por arrendatarios, lo que constituye un 20,1%. El flujo de ofertas de septiembre a noviembre 2015 representa un 4% respecto al total de viviendas y un 20% respecto al stock de viviendas ocupadas por arrendatarios.

Gráfico 3-78.a. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



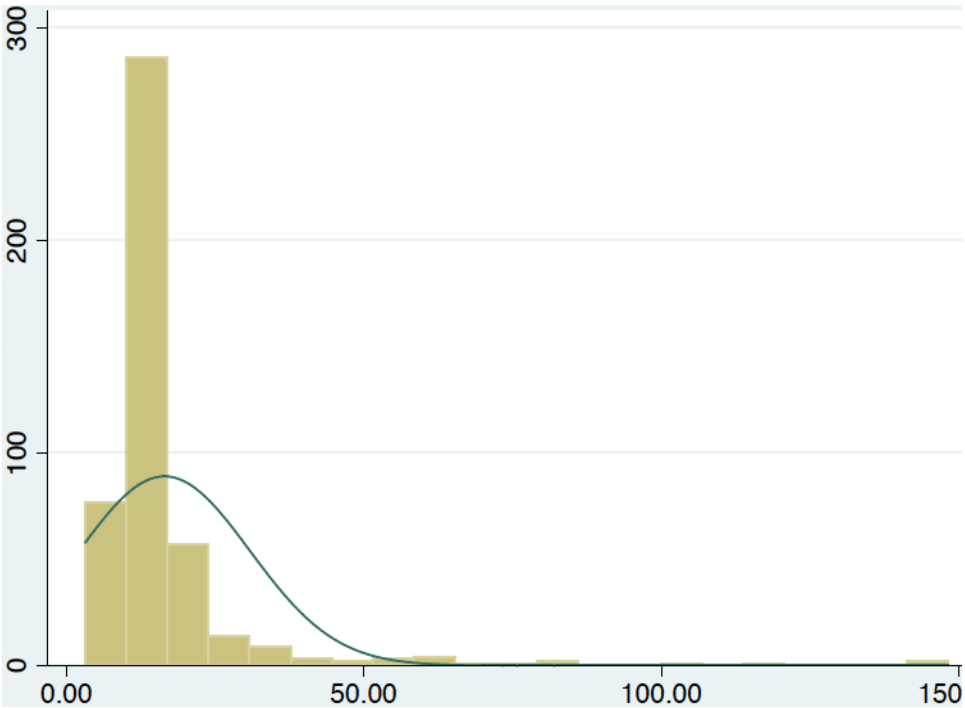
En el segundo histograma que se presenta más abajo se puede apreciar la distribución de frecuencia de las 538 ofertas arriendo de viviendas recopiladas para efectos del análisis de regresión. De estas hay un 15,2% que tienen valores de arriendo por debajo 10 UF y un 5,2% que tienen ofertas de arriendo por debajo de 8 UF. Es una indicación que encontrar arriendos que cumplan con el requisito de precio máximo del subsidio de arriendo del MINVU puede ser una tarea un poco difícil.

Gráfico 3-78.b. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 3-79. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región de Coquimbo.

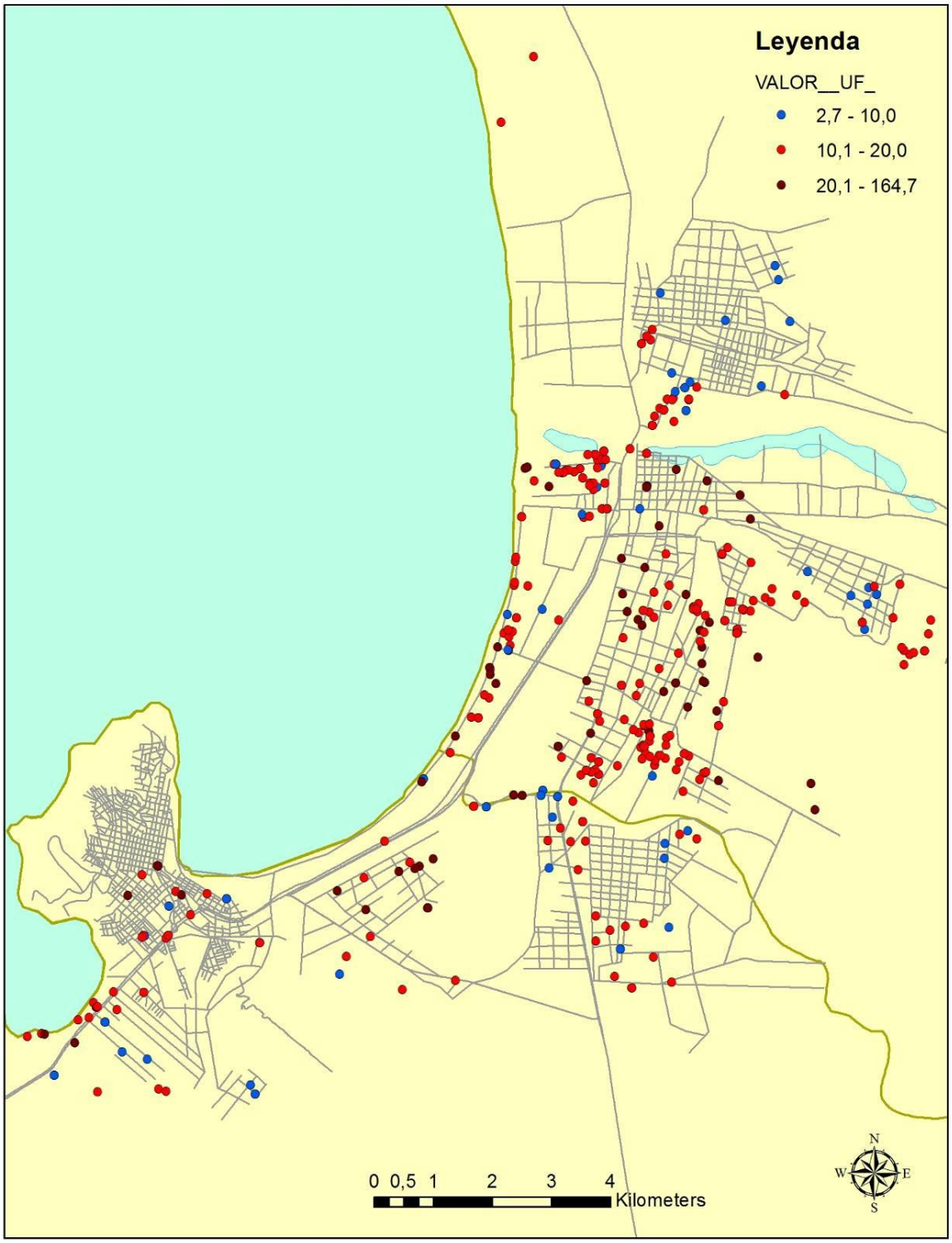


Fuente: Elaboración propia.

Tal como se puede apreciar en el plano a continuación, las ofertas de viviendas por menos de 10 UF se localizan fuera del centro de La Serena y en las periferias hacia el norte y hacia el sur, también en Coquimbo.

Tal como en otras ciudades, el valor de los arriendo tiene una relación directa con la estratificación socio económica espacial y también con la estructura los valores e suelo.

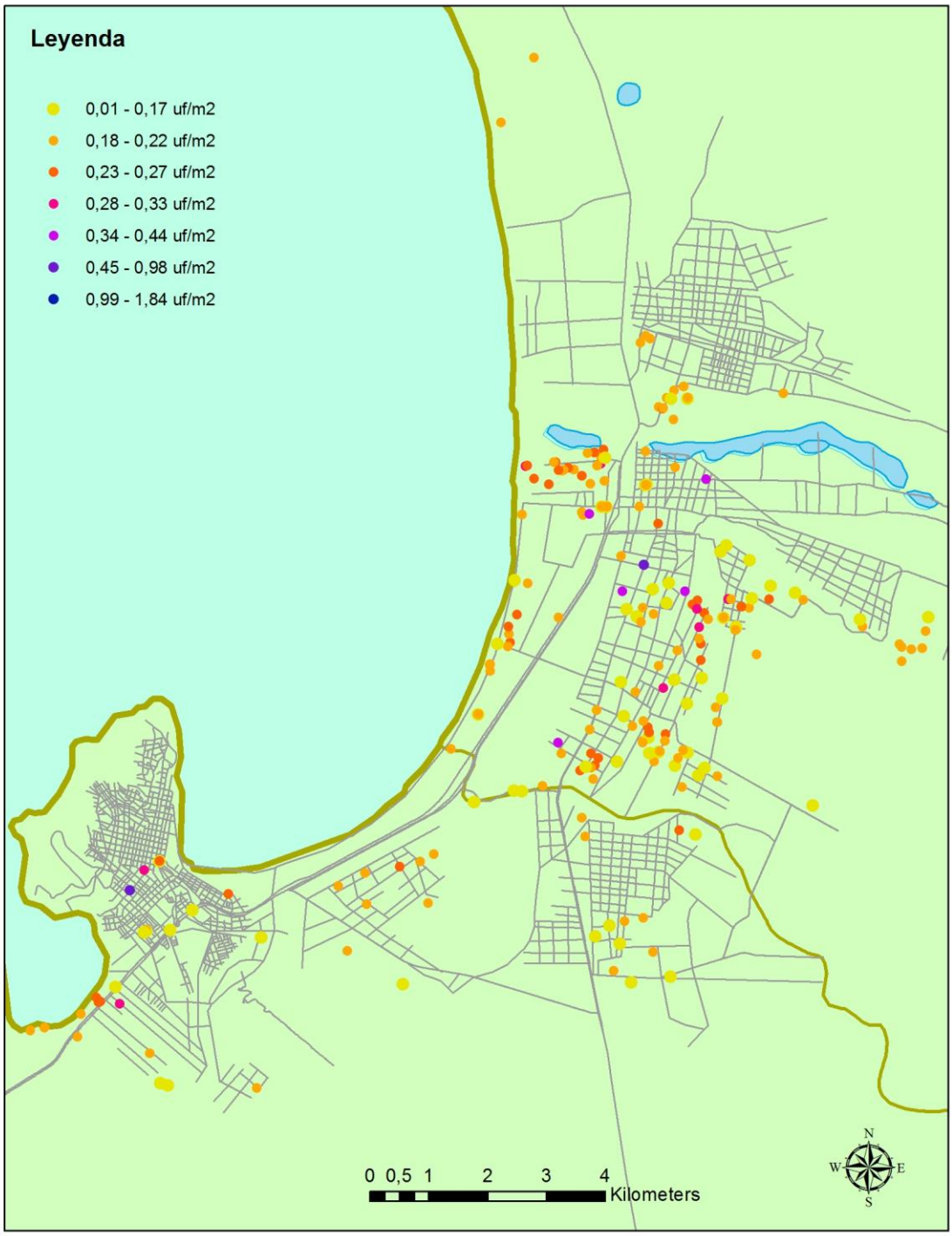
Gráfico 3-80.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. La Serena-Coquimbo.



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 3-80.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2.

Ciudad de La Serena-Coquimbo.



Fuente: Elaboración propia.

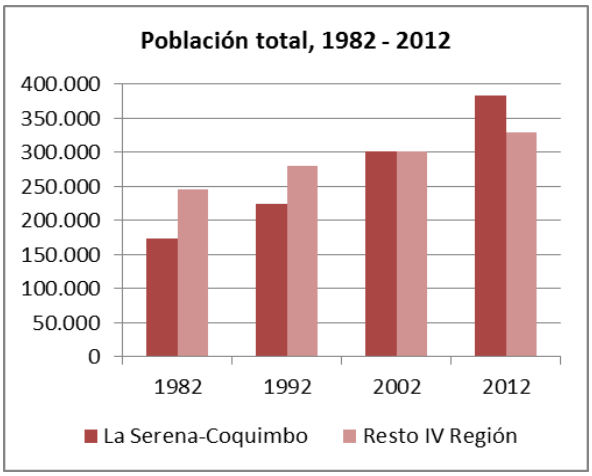
La Región de Coquimbo tiene como capital regional la ciudad de La Serena, pero por su proximidad y similar tamaño con la ciudad de Coquimbo, ambas conforman un sistema urbano interdependiente que gradualmente han llegado a unificarse funcional y territorialmente. Entre ambas suman una población de 382.929 habitantes para el año 2012 (192.614 corresponden a La Serena y 190.315 a Coquimbo), la cual ha tenido la tercera tasa de crecimiento más alta entre las capitales regionales de 2,4% anual, superando por primera vez al resto de la región.

Tabla 3-21. Población total de La Serena-Coquimbo, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*
La Serena-Coquimbo	174.250	224.660	302.131	382.929
Variación población		50.410	77.471	80.798
Tasa crecim. anual (%)		2,6	3,0	2,4
Resto IV Región	245.706	279.727	301.079	329.676
Variación población		34.021	21.352	28.597
Tasa crecim. anual (%)		1,3	0,7	0,9
Total IV Región	419.956	504.387	603.210	712.605
Variación población		84.431	98.823	109.395
Tasa crecim. anual (%)		1,8	1,8	1,7

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

Gráfico 3-81. Evolución de la población de La Serena-Coquimbo 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 del sistema urbano La Serena-Coquimbo ha tenido un fuerte crecimiento, sobre todo en el período 1992-2002, que creció a una tasa de 4,8% anual.

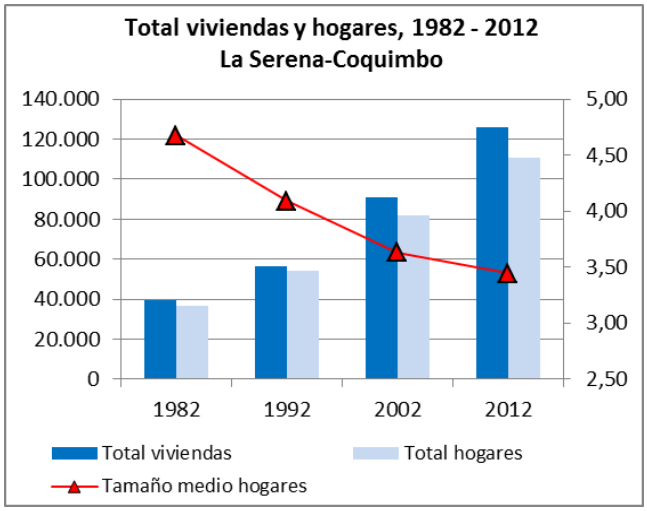
Entre el 2002 y 2012 dicho crecimiento se desaceleró, aunque creció a una tasa nada despreciable de 3,3%, incorporando 35.362 viviendas nuevas, llegando a 126.128 viviendas para el año 2012 (64.467 viviendas corresponden a La Serena y 61.661 a Coquimbo).

Tabla 3-22. Stock de viviendas y total hogares según censos 1982, 1992, 2002 y 2012 La Serena-Coquimbo

	1982	1992	2002	2012*
Total viviendas	39.505	56.687	90.766	126.128
Variación N° de vivendas		17.182	34.079	35.362
Tasa crecim. anual (%)		3,7	4,8	3,3
Tasa desocupación (%)	6,2	9,3	12,8	12,2
Total hogares	36.473	53.921	81.901	110.736
Variación N° de hogares		17.448	27.980	28.835
Tasa crecim. anual (%)		4,0	4,3	3,1
Tamaño medio hogares	4,68	4,09	3,63	3,45
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 3-82. Evolución del total de viviendas y hogares



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

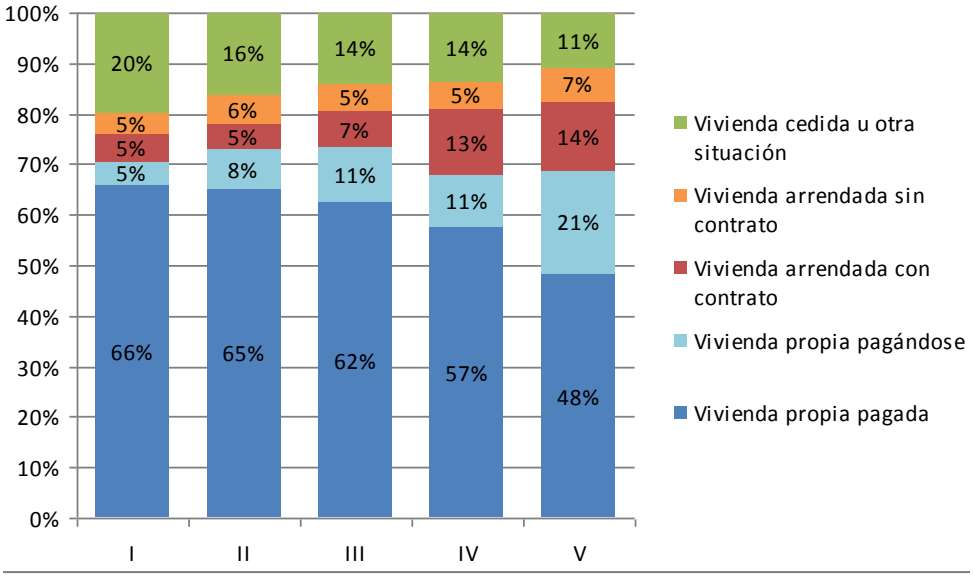
La alta tasa de vacancia de viviendas (12,2%), que en gran parte tienen "uso temporal" refleja el dinamismo del mercado de segunda vivienda. Estas suman un total de 11.830 viviendas (5.018 en La Serena y 6.812 en Coquimbo.

Los hogares aumentaron de 81.901 a 110.736 entre el 2002 y 2012, es decir que se formaron 28.835 hogares nuevos. El tamaño medio de éstos se redujo de 3,63 a 3,45 personas por hogar.

Al estudiar la tenencia de vivienda según quintiles de ingreso se puede constatar que el mercado de arriendos para el primer quintil de ingresos abarca un 10% de los hogares, la mitad de los cuales lo hacen sin contrato. Aquellos que viven en condiciones de tenencia "cedidas por trabajo o servicios y otros" alcanzan el doble, es decir un 20% y los propietarios llegan a un 71%. Esto significa que la forma de tenencia como arrendatarios es la alternativa menos importante y menos aún en el mercado formal. La proporción de hogares que arrienda la vivienda en que viven aumenta con el nivel de ingreso, de un 11% en el segundo quintil, a un 12% en el tercer quintil, luego a un 18% en el cuarto quintil y a un 21% en el quinto quintil.

Cuando se analiza la tenencia "cedidas por trabajo o servicios y otros" se puede constatar que son los hogares de menores ingresos los que recurren a esta modalidad en la más alta proporción, que alcanza un 20%. A medida que aumenta el nivel de ingreso, disminuye la proporción de hogares en esta modalidad de tenencia.

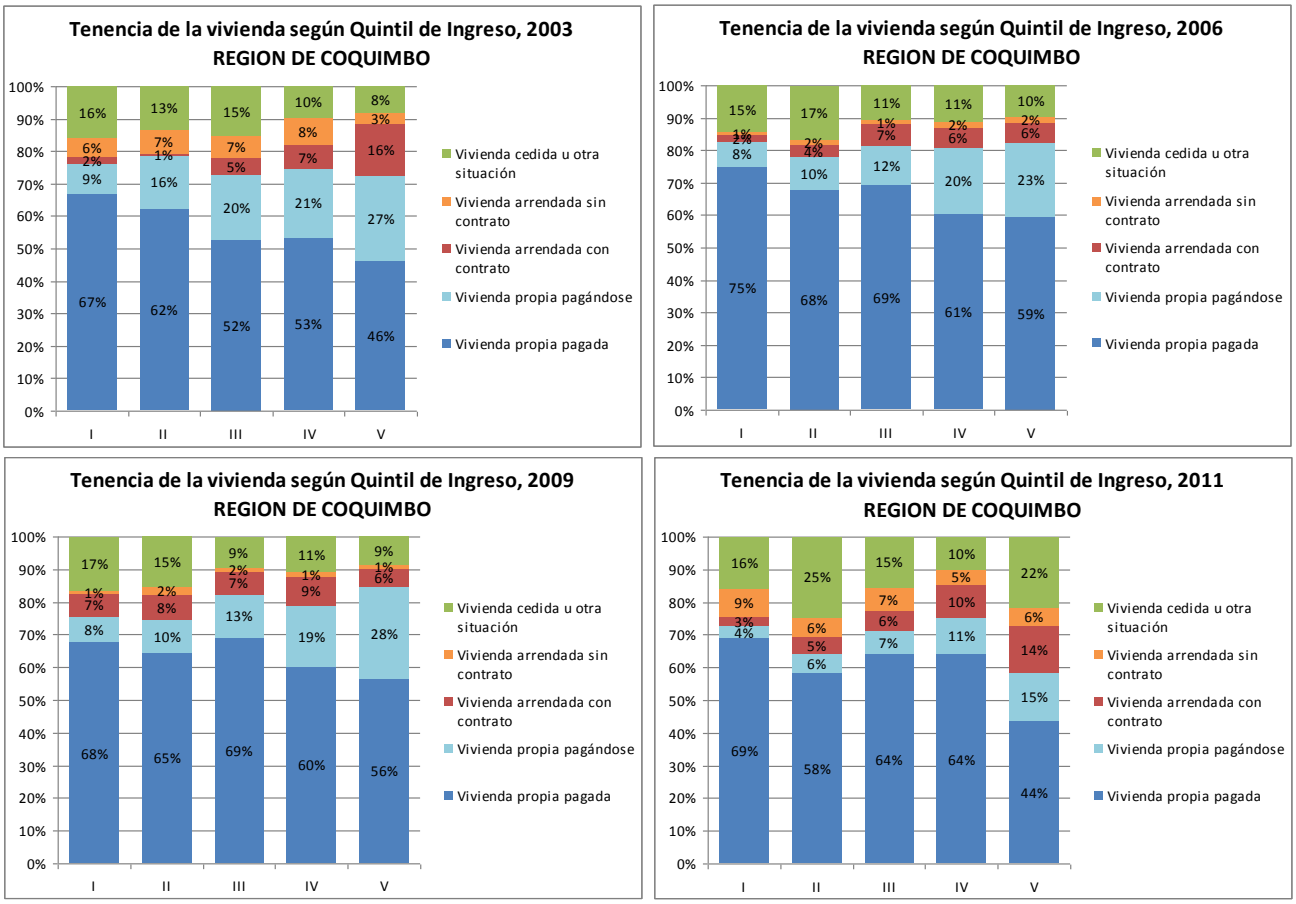
Gráfico 3-83. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de Coquimbo.



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN

Al comparar las cifras 2009 con las del 2013 se verifica en el caso del primer quintil una disminución del porcentaje de propietarios desde un 76% a un 71% y un aumento de los usufructuarios de 17% a 20%. Significa que la reducción del déficit habitacional desde 12.632 en el 2002 hasta 9.183 en el 2012 no se focalizo principalmente en el primer quintil.

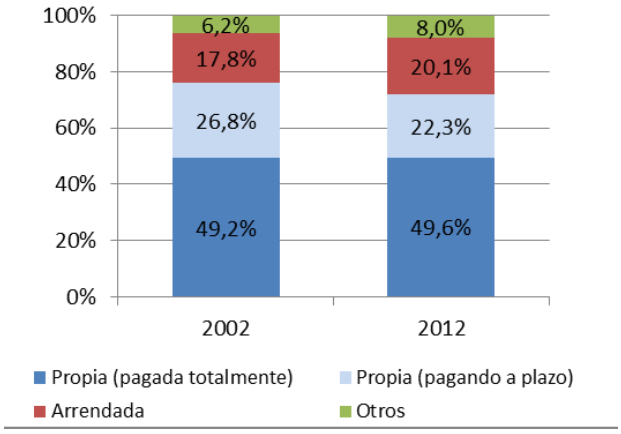
Gráfico 3-84. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011. Región de Coquimbo.



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN

Según los Censos de Población y Vivienda del INE, para el 2012 el 71,8% de los hogares vivía en vivienda propia (49,6% pagada totalmente y 22,3% pagando a plazo), mientras que el 20,1% vive en viviendas arrendadas, lo que equivale a 20.223 unidades. En el caso de La Serena esta proporción es levemente mayor que en Coquimbo (21,2% y 19,1% respectivamente). Esta proporción es mayor que la que se observó en el 2002, que fue de 18,9% en La Serena y 16,7% en Coquimbo.

Gráfico 3-85. Formas de tenencia de la vivienda La Serena-Coquimbo, 2002-2012.



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

Tabla 3-23. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, La Serena-Coquimbo

COMUNA	**LA SERENA**

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	16.991	10.571	6.266	804	1.084	35.716
Departamento en edificio	410	231	690	43	39	1.413
Piezas en casa antigua o conventillo	45	2	105	18	23	193
Mejora, mediagua	266	10	56	50	82	464
Rancho, choza	25	1	2	3	8	39
Móvil (carpa, vagón, container, bote, lanch	27	0	1	5	11	44
Otro tipo de vivienda particular	14	13	37	11	15	90
Total	17.778	10.828	7.157	934	1.262	37.959

COMUNA	**COQUIMBO**

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	19.661	9.686	6.121	950	1.296	37.714
Departamento en edificio	187	193	241	26	12	659
Piezas en casa antigua o conventillo	76	1	119	35	49	280
Mejora, mediagua	347	6	55	55	128	591
Rancho, choza	30	0	4	6	22	62
Móvil (carpa, vagón, container, bote, lanch	5	1	1	1	1	9
Otro tipo de vivienda particular	44	19	58	17	18	156
Total	20.350	9.906	6.599	1.090	1.526	39.471

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

Tabla 3-24. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, La Serena-Coquimbo

COMUNA	LA SERENA

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	23.385	11.014	8.848	343	3.258	46.848
Departamento	639	1.041	1.829	22	115	3.646
Pieza en casa antigua o conventillo	21	0	39	0	16	76
Mediagua o mejora	11	0	2	6	9	28
Rancho o choza	0	0	0	1	1	2
Vivienda precaria de materiales reutilizados	5	0	1	1	18	25
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	14	0	0	0	1	15
Otro tipo de vivienda particular	8	1	10	12	1	32
Total	24.083	12.056	10.729	385	3.419	50.672

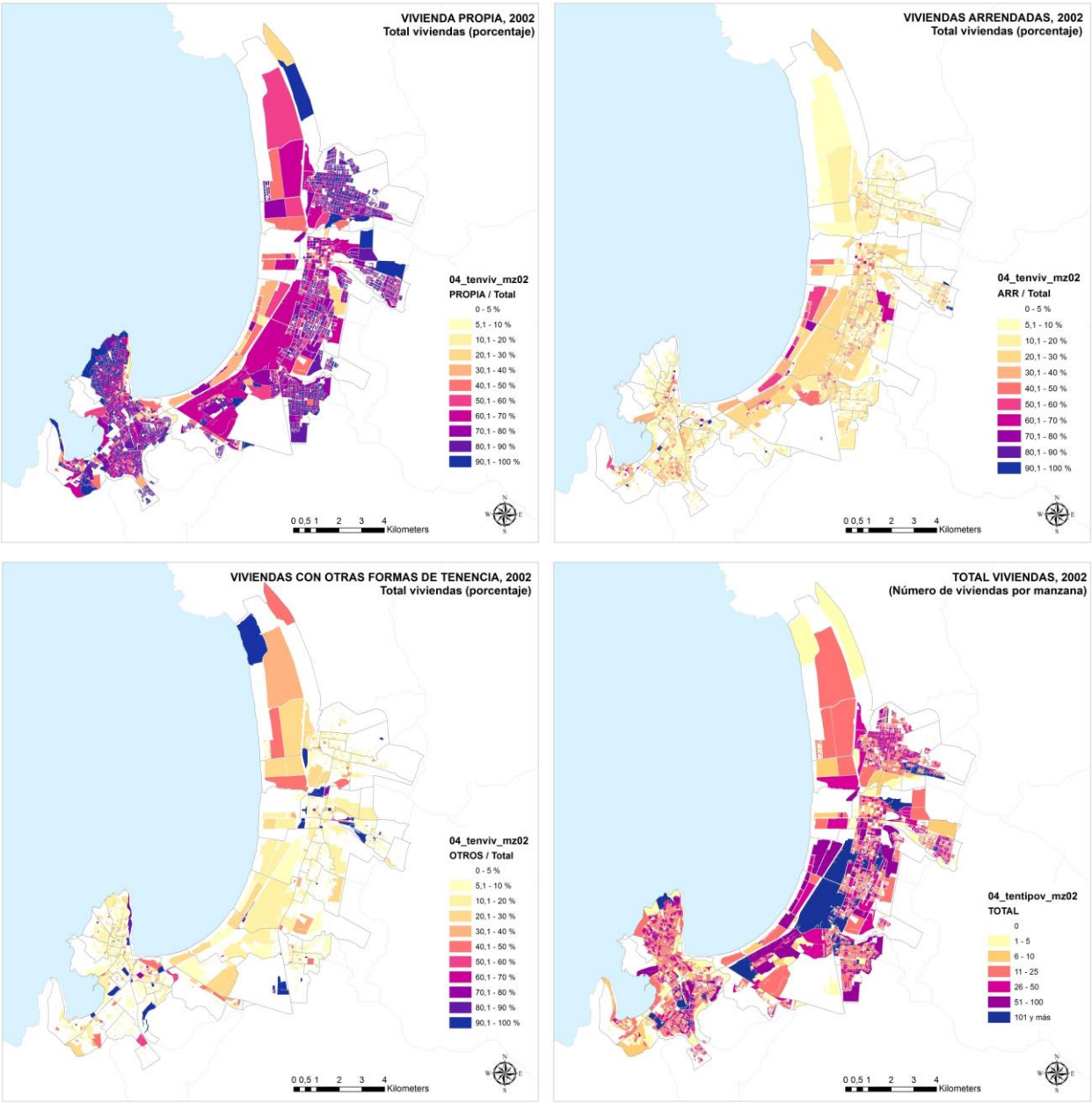
COMUNA	COQUIMBO

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	25.367	9.697	8.654	247	3.843	47.808
Departamento	267	587	785	24	64	1.727
Pieza en casa antigua o conventillo	1	0	25	0	4	30
Mediagua o mejora	25	2	9	1	33	70
Rancho o choza	3	0	0	0	3	6
Vivienda precaria de materiales reutilizados	11	0	5	0	15	31
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	0	0	0	0	1	1
Otro tipo de vivienda particular	6	2	16	2	4	30
Total	25.680	10.288	9.494	274	3.967	49.703

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

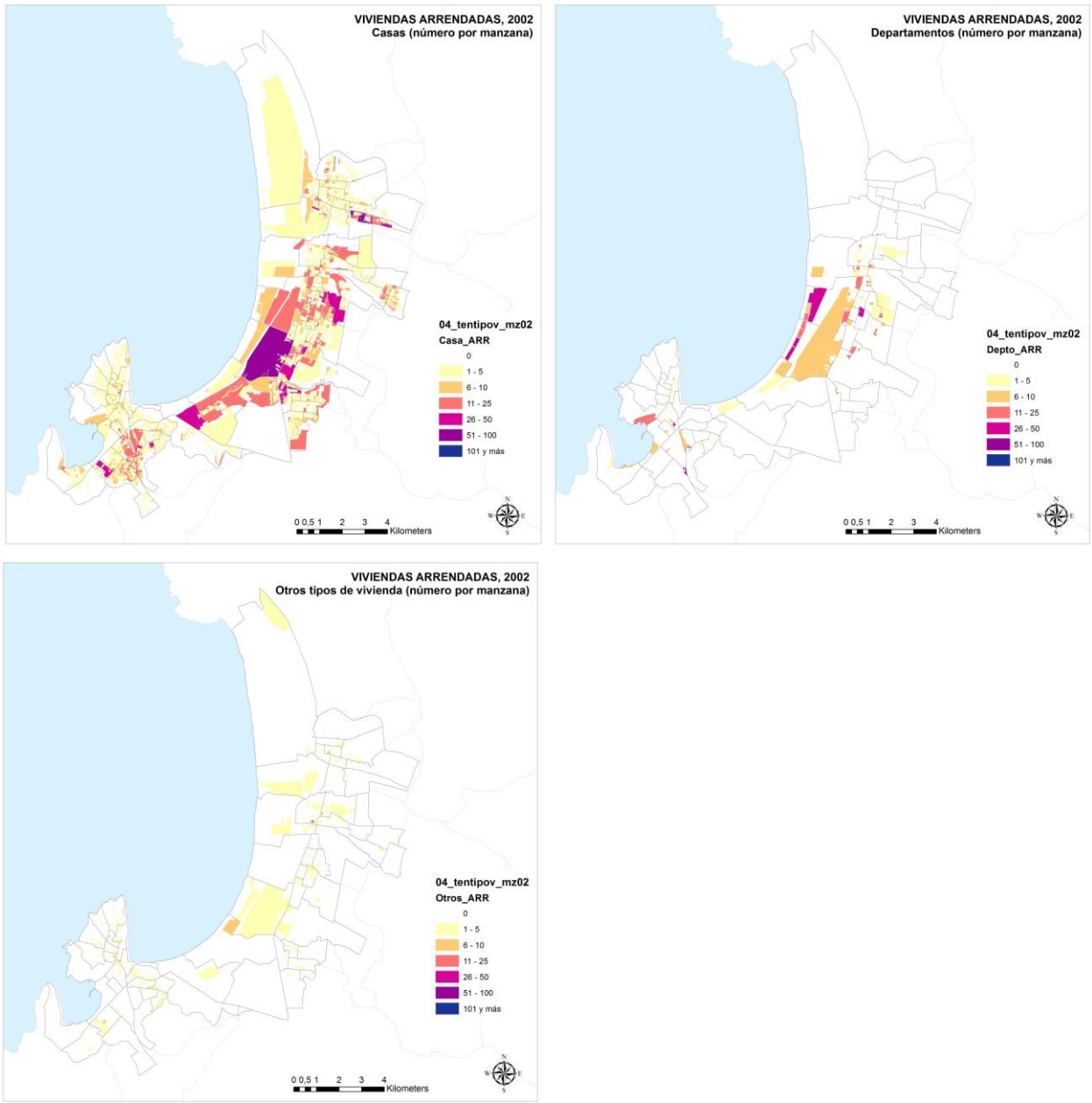
Gráfico 3-86. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002. La Serena-Coquimbo

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

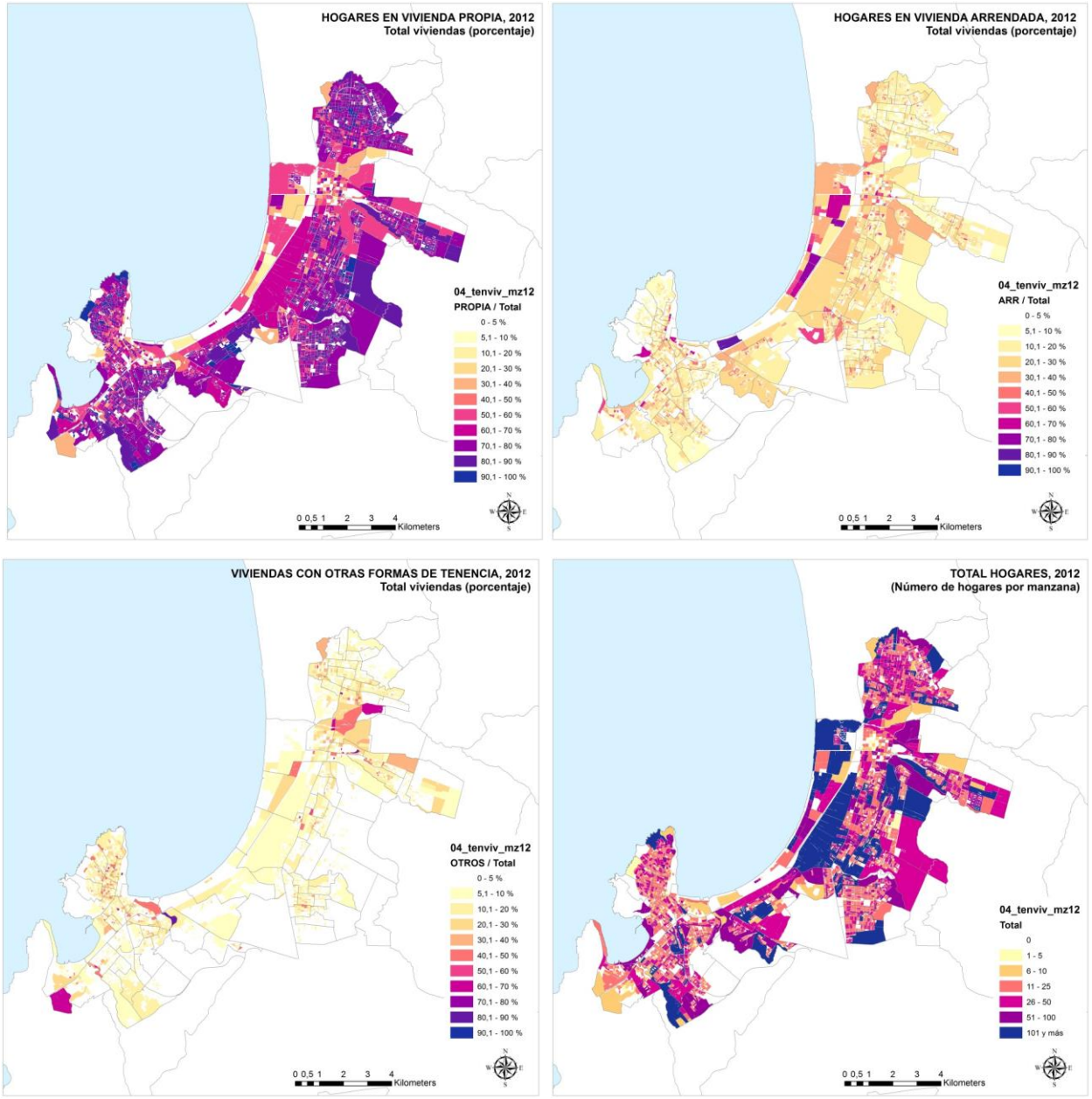
Gráfico 3-87. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002. La Serena-Coquimbo



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

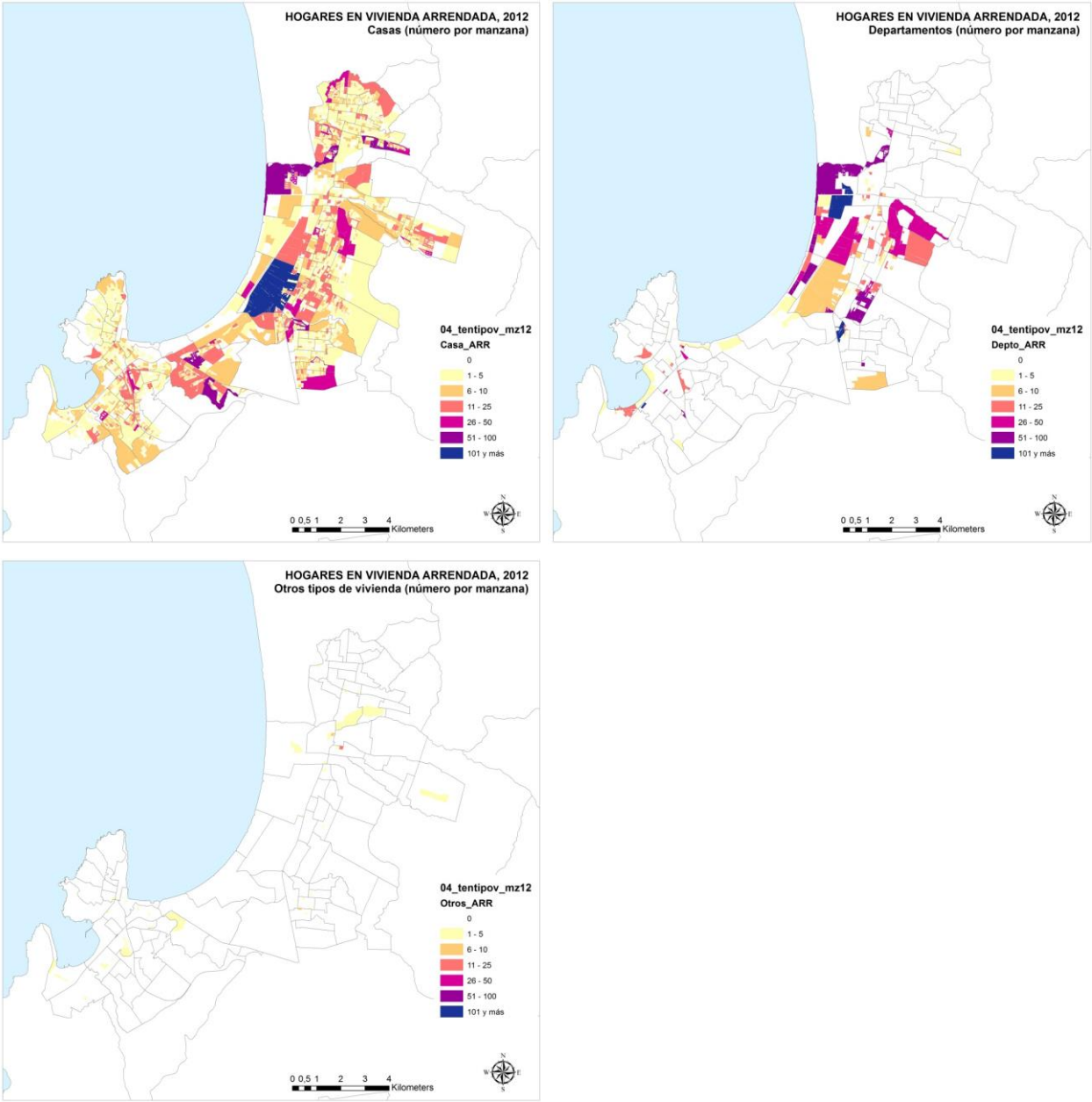
Gráfico 3-88. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012. La Serena-Coquimbo

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

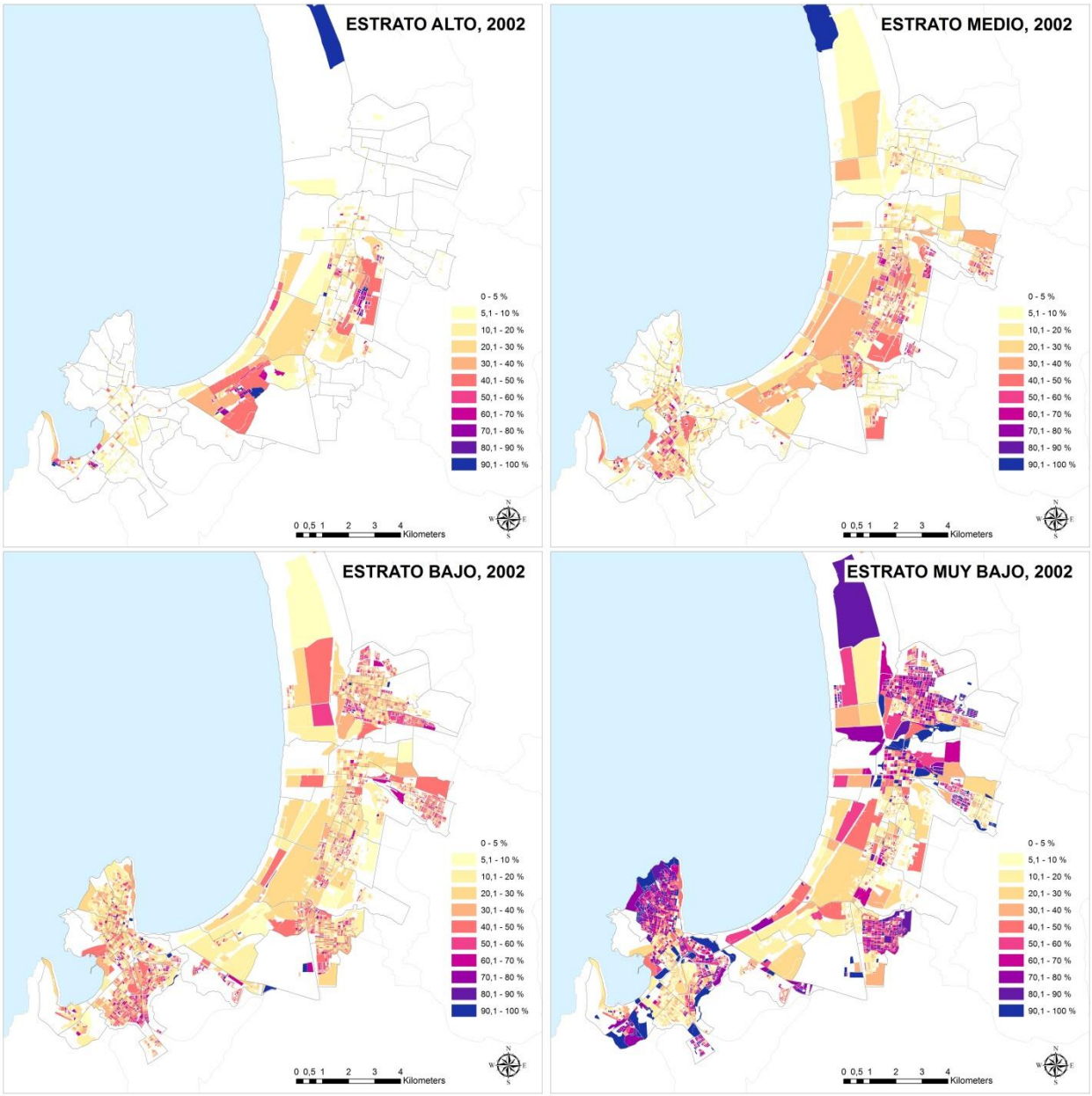
Gráfico 3-89. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012. La Serena-Coquimbo



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

Gráfico 3-90. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2002. La Serena-Coquimbo

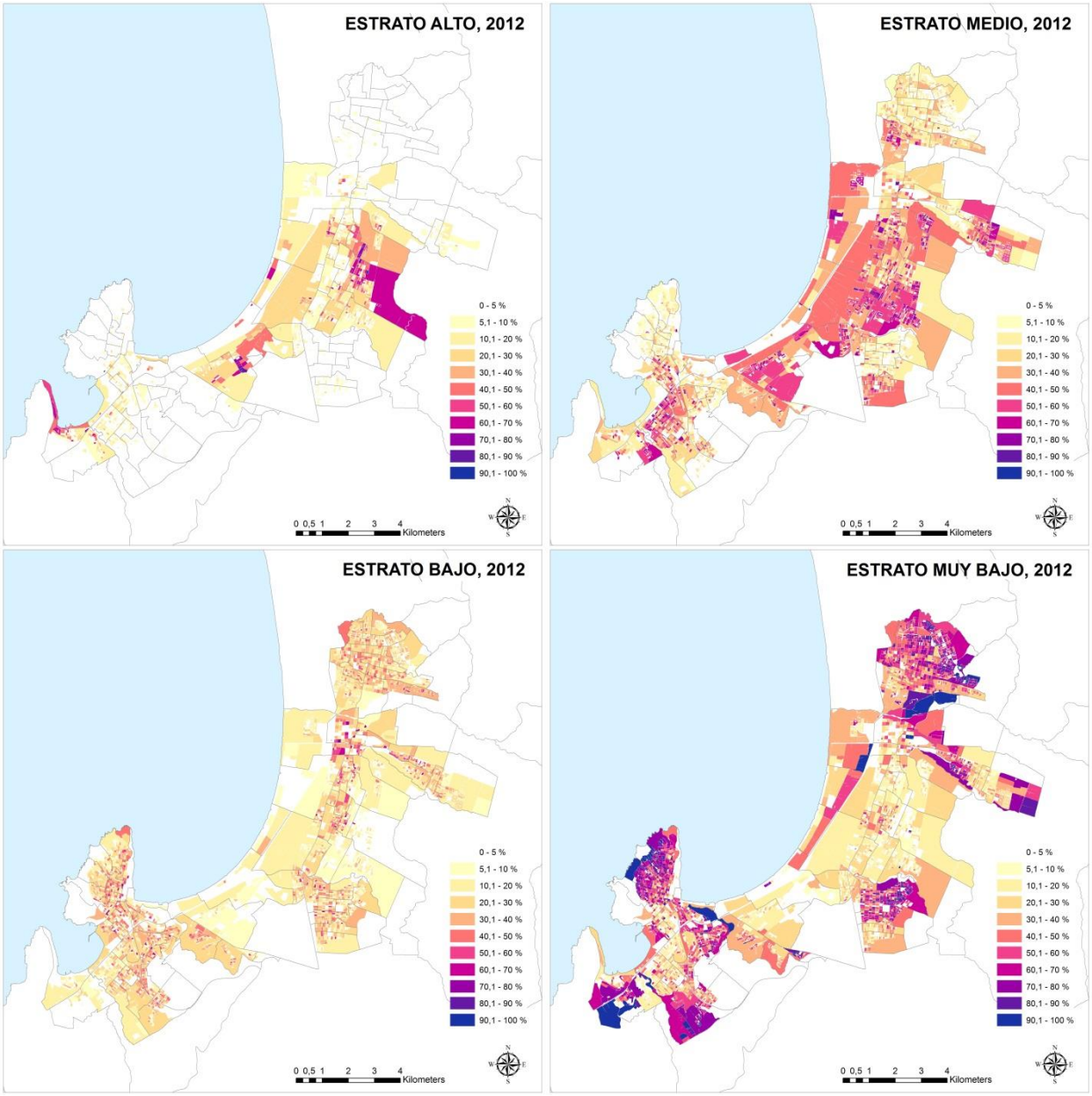
(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



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

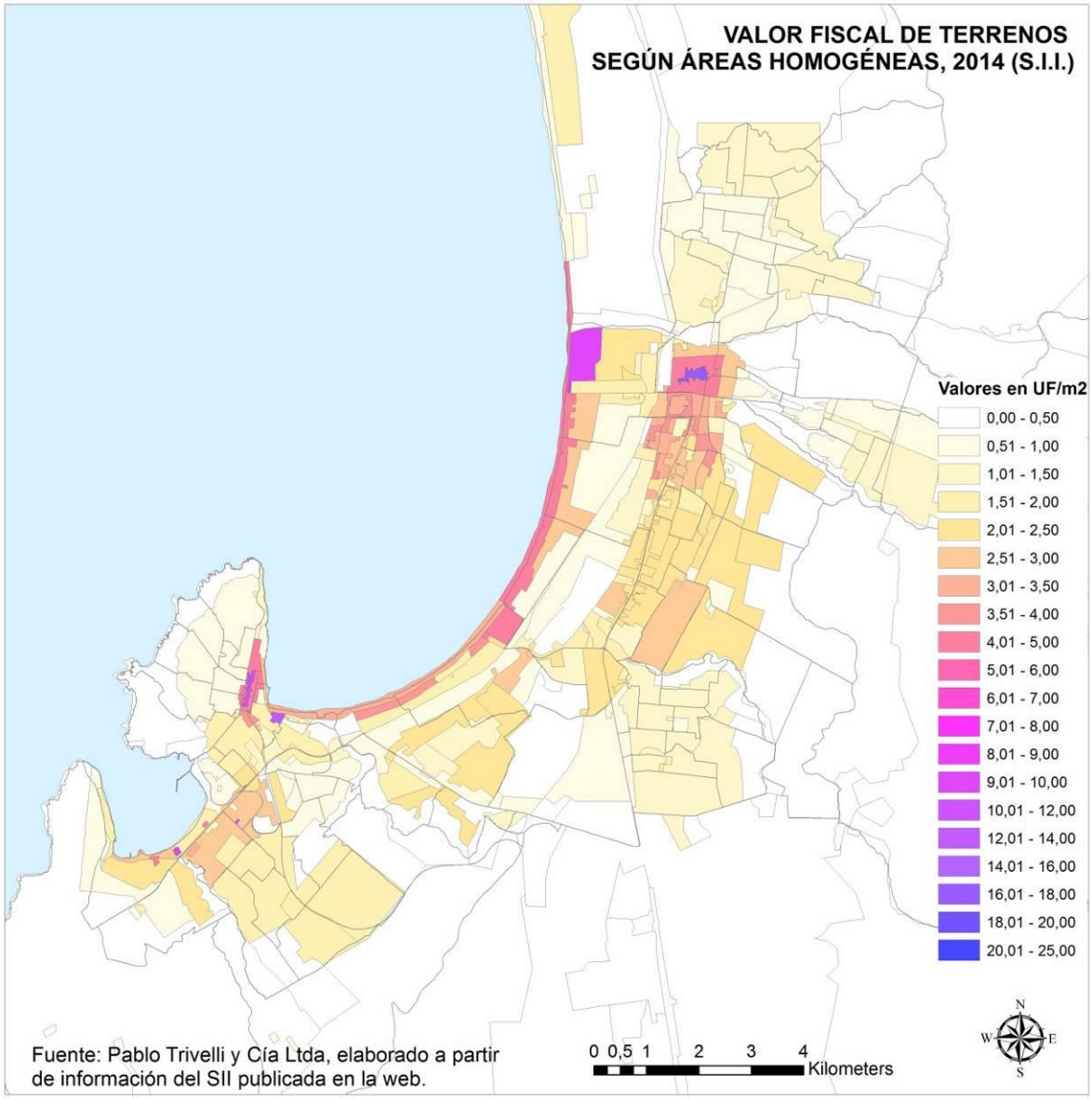
Gráfico 3-91. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. La Serena-Coquimbo

(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



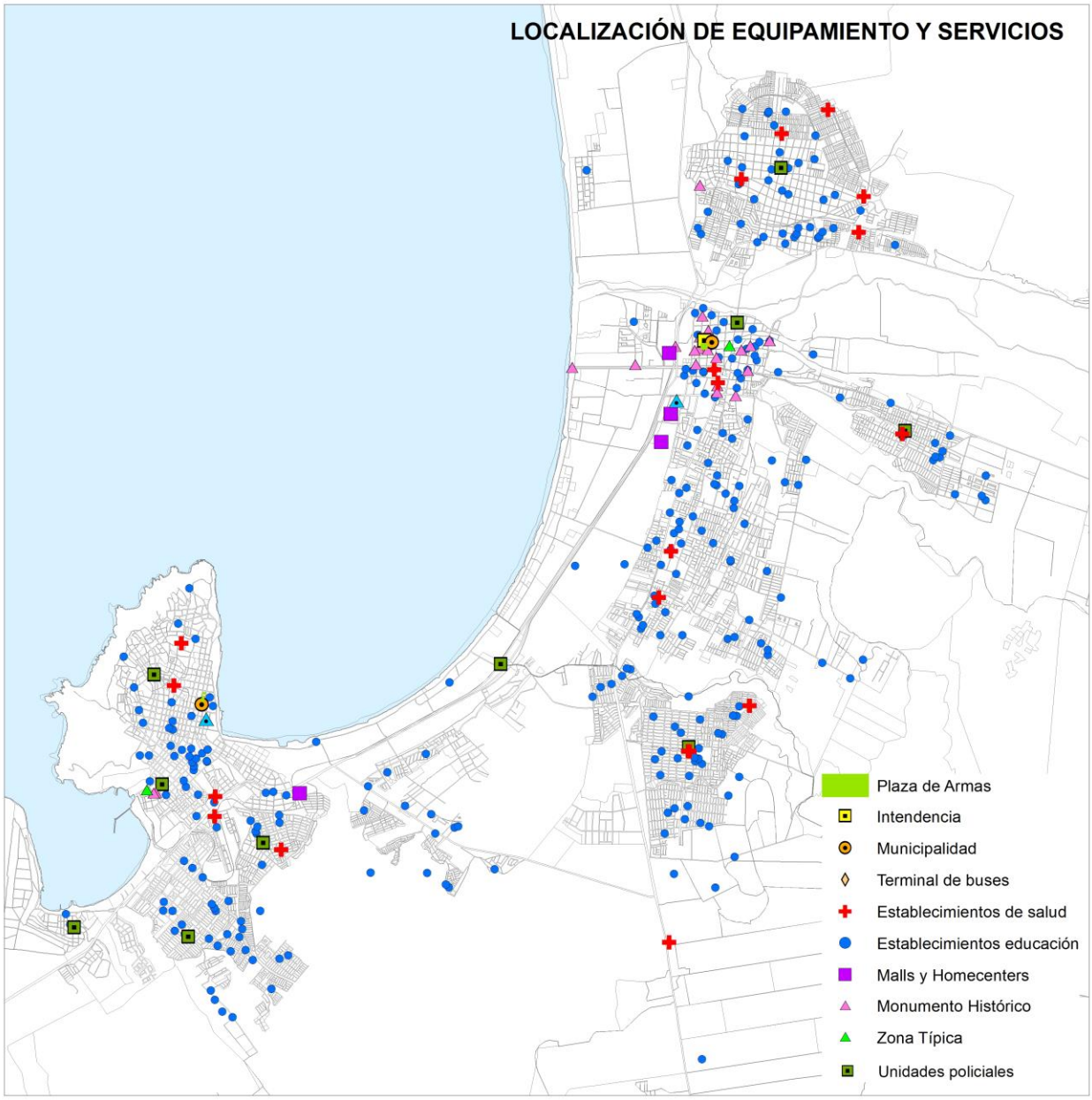
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-92. Estructura de valores del suelo urbano, La Serena-Coquimbo



Los planos que se presentan a continuación indican la localización de equipamiento y servicios que se utilizan para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas. Como queda en evidencia, la dotación de equipamiento y servicios es en La Serena es muy superior a Coquimbo.

Gráfico 3-93. Localización de principales equipamientos y servicios, La Serena-Coquimbo.



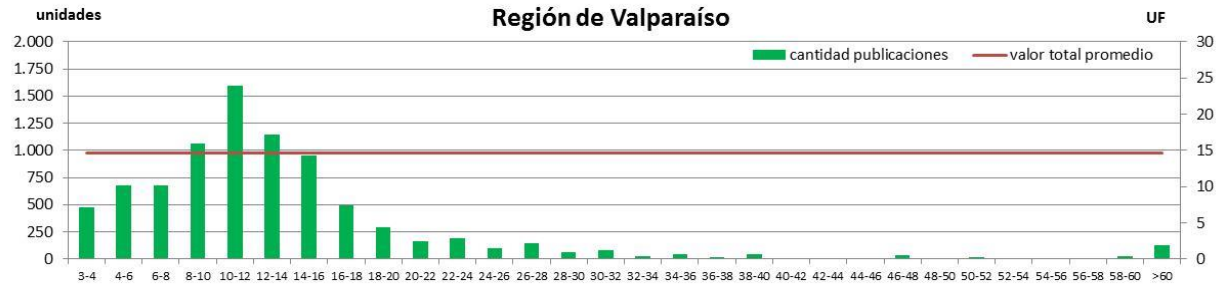
Fuente: Elaboración propia.

3.1.7. Gran Valparaíso

El levantamiento general de ofertas de viviendas en arriendo registra 8.537 ofertas para el Gran Valparaíso en el período septiembre a noviembre 2015 cuyo histograma de frecuencia según precio de arriendo se presenta a continuación. De estas ofertas hay 2.989 ofertas que tienen un precio de arriendo por debajo de 10 UF lo que representa un 34% y 1828 ofertas están bajo 8 UF lo que representa 21 %. Significa que es un mercado razonablemente fluido para postulantes al subsidio de arriendos del MINVU, al menos en lo que se refiere a cantidad y precio de las ofertas de arriendo.

Si se considera que en el Gran Valparaíso existen, según el censo 2012 un total de 272.865 viviendas y que de estas hay 68.081 que están ocupadas por arrendatarios, entonces se puede afirmar que el flujo trimestral de arriendos en oferta representa un 3,1% respecto del stock total de viviendas y un 12,5% respecto de las viviendas ocupadas por arrendatarios.

Gráfico 3-94. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: Elaboración propia

Hay al interior de la intercomuna importantes diferencias entre las tres agrupaciones comunales estudiadas, tal como se puede apreciar en los histogramas a continuación. Estos histogramas fueron elaborados en base a los antecedentes acopiados para efectos de las regresiones. Son menos observaciones pero cuentan con muchos antecedentes para cada oferta.

En la comuna de Valparaíso se registran 443 ofertas de arriendo que tienen un valor promedio de arriendo de 12,0 UF. Hay un 36% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10UF y hay un 15% tienen valores inferiores a 8UF.

En el caso de la comuna de Viña del Mar se registran 739 ofertas de arriendo que tienen un valor promedio de arriendo de 15,48 UF. Hay un 18,9% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10UF y hay un 6,5% tienen valores inferiores a 8UF.

Estas viviendas ofrecidas a precios más bajos se ubican en casi exclusivamente en la periferia comunal, en los cerros, donde los planos de estratificación social indican una presencia predominante de estratos bajos y muy bajos.

En las comunas de Quilpué y Villa Alemana se computan 426 ofertas que tiene un precio promedio de 12,35 UF. Hay un 27,79% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10UF y hay un 12,5% tienen valores inferiores a 8UF. Las viviendas ofrecidas a valores más bajos de arriendo se ubican en casi toda la comuna en lugares más alejados de las vías principales de acceso y circulación.

Gráfico 3-95.a. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo por agrupación comunal

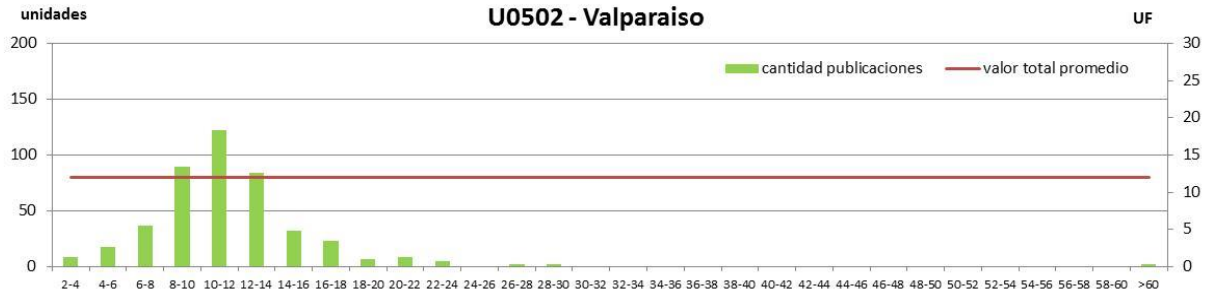


Gráfico 3-95.b. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo por agrupación comunal

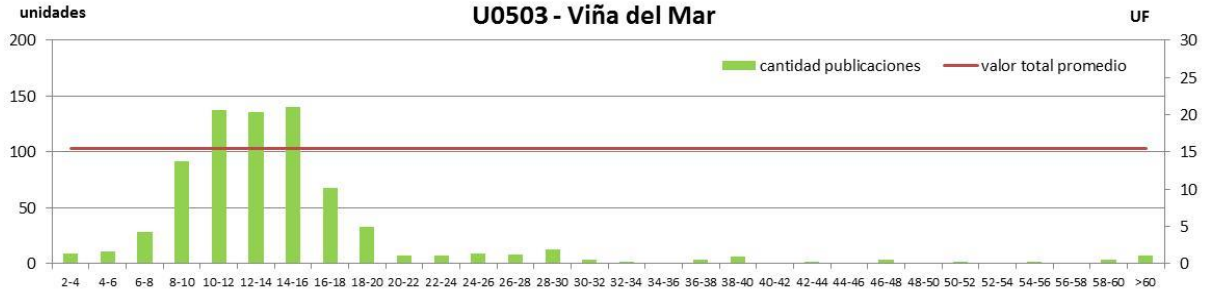
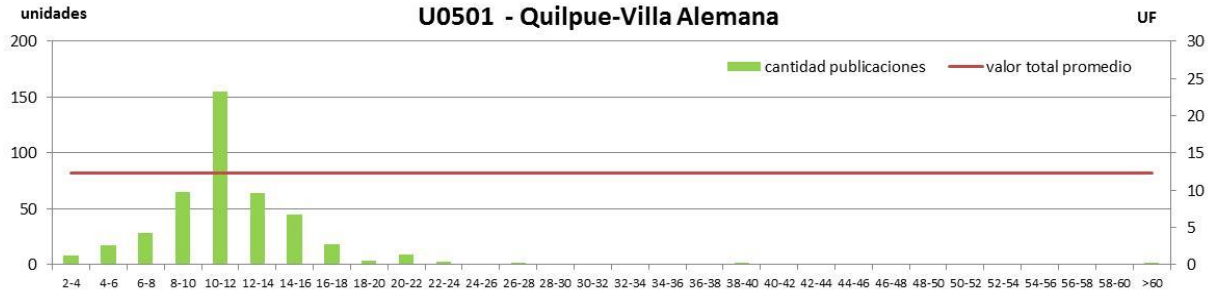
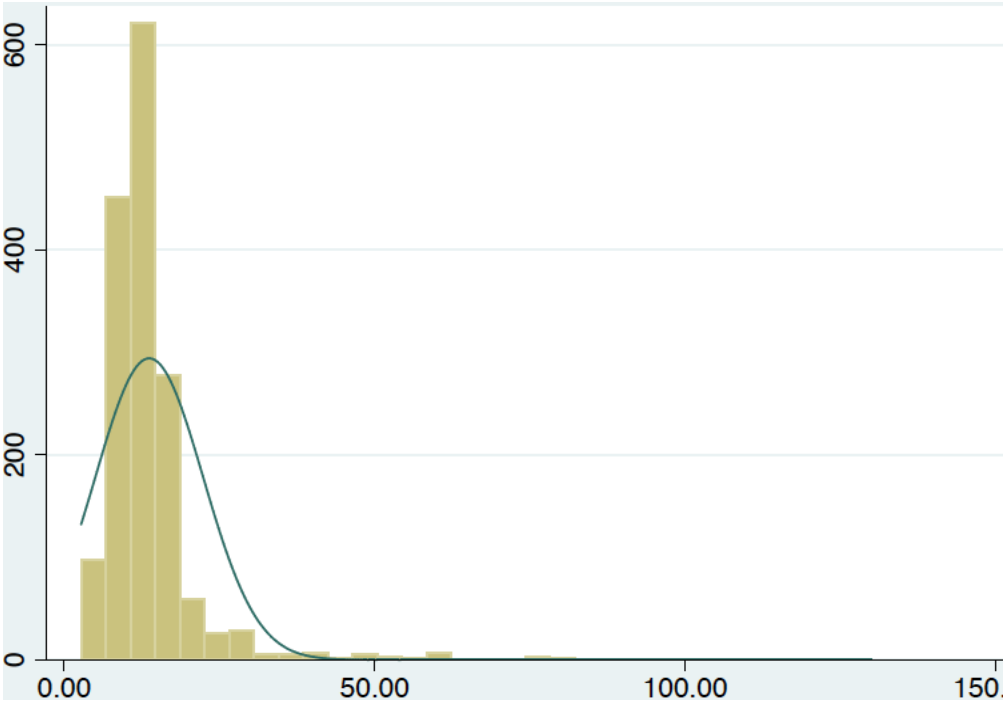


Gráfico 3-95.c. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo por agrupación comunal



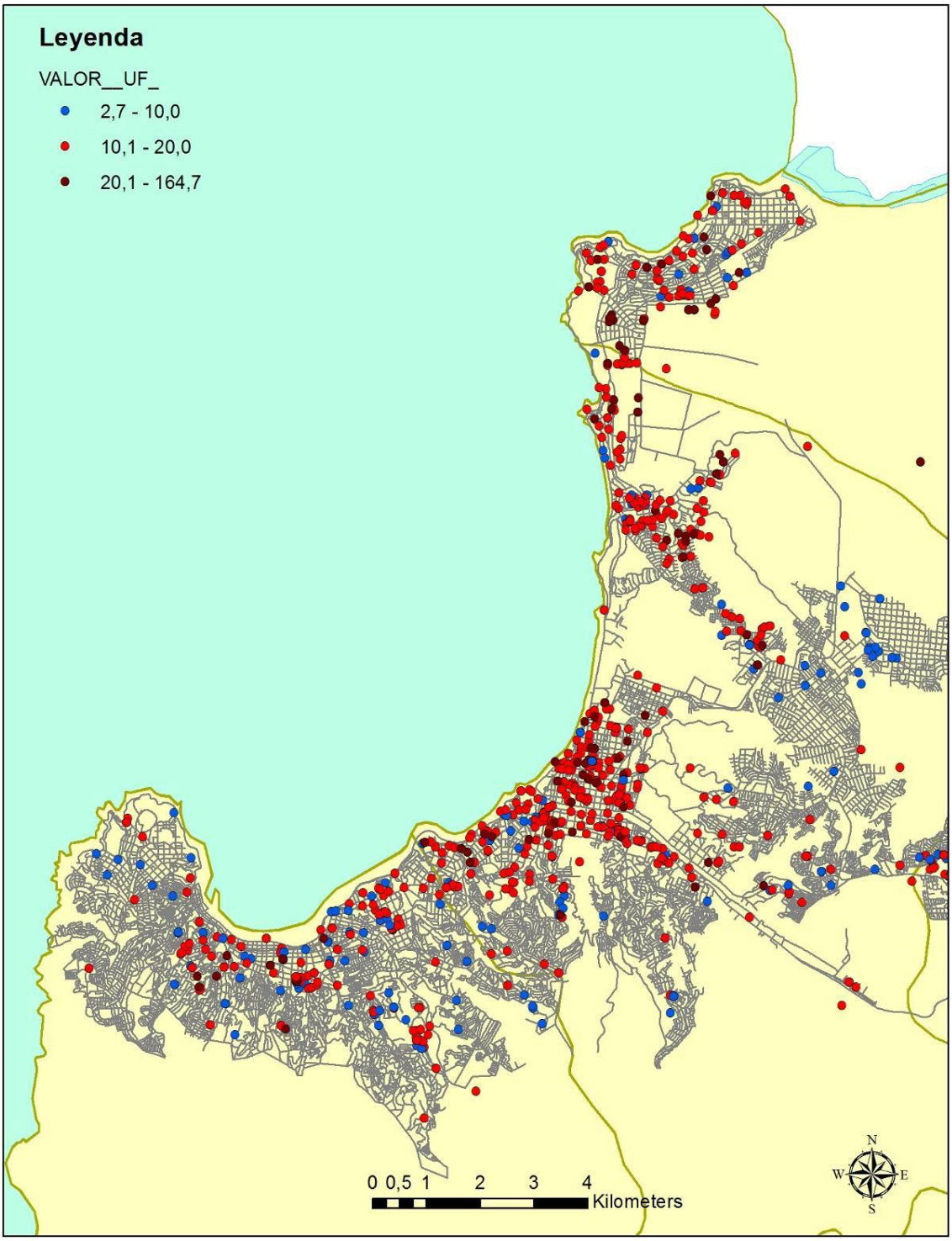
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-96. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región de Valparaíso.



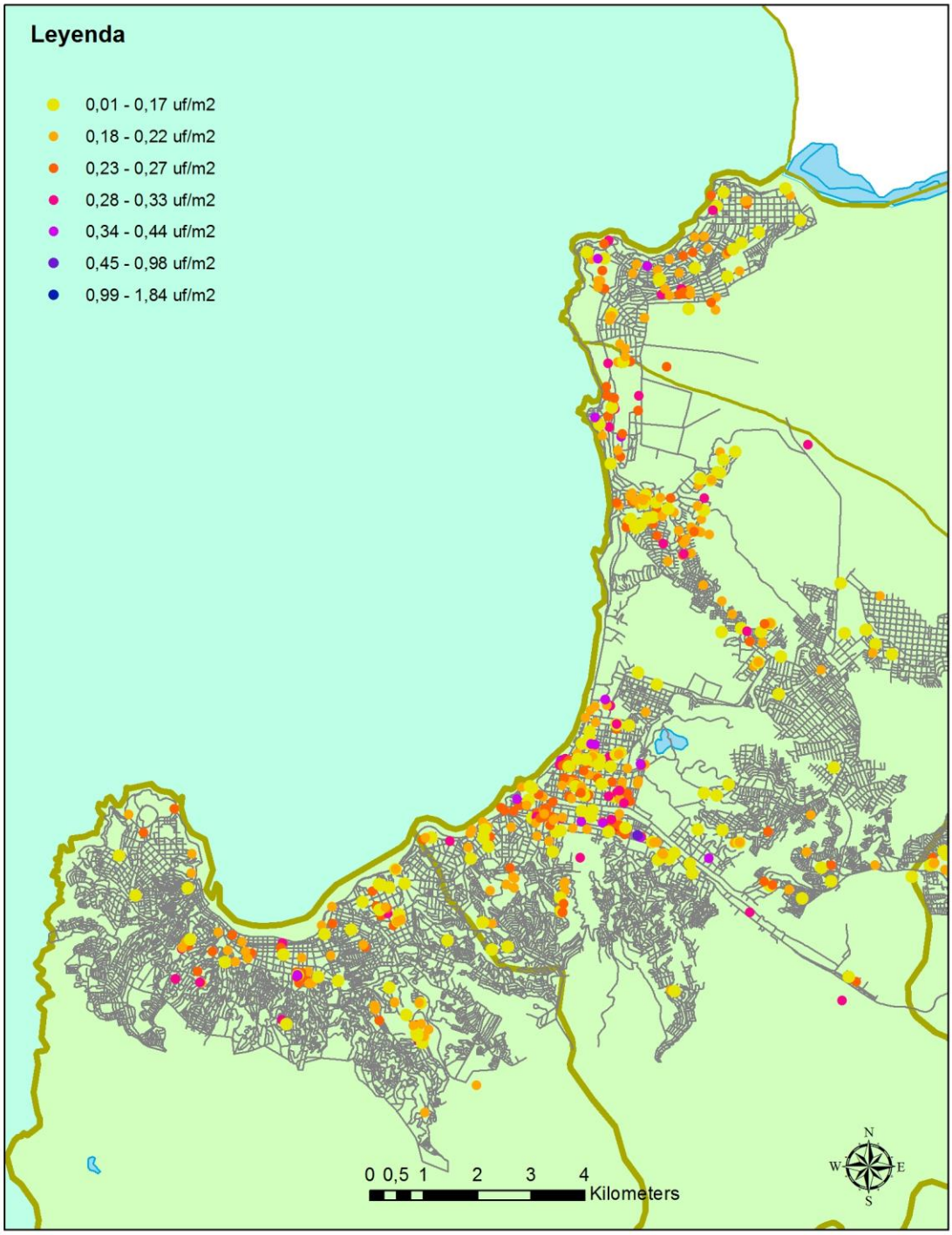
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-97.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo, Valparaíso-Viña del Mar-Concón.



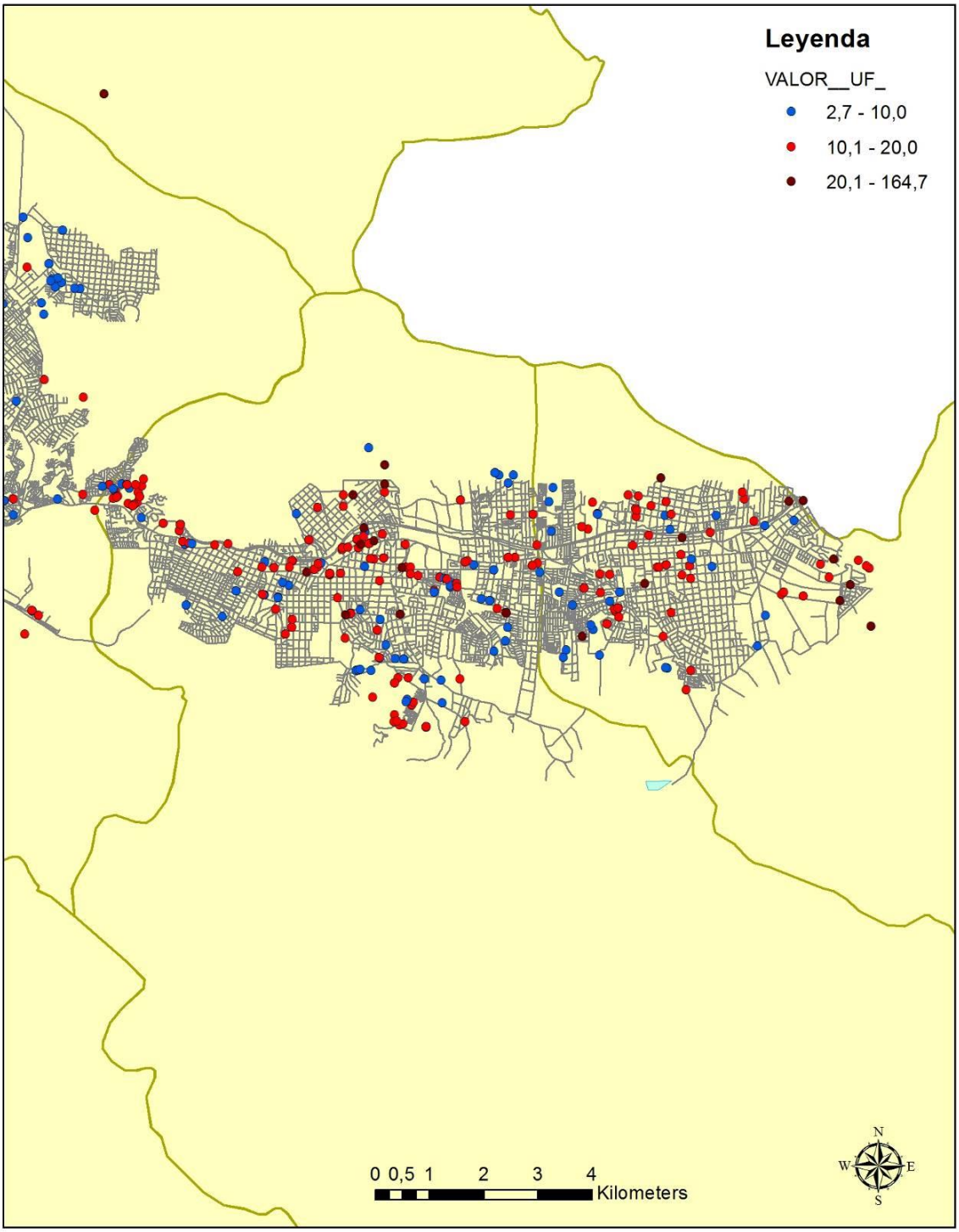
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-97.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Intercomuna, Valparaíso-Viña del Mar-Concón.



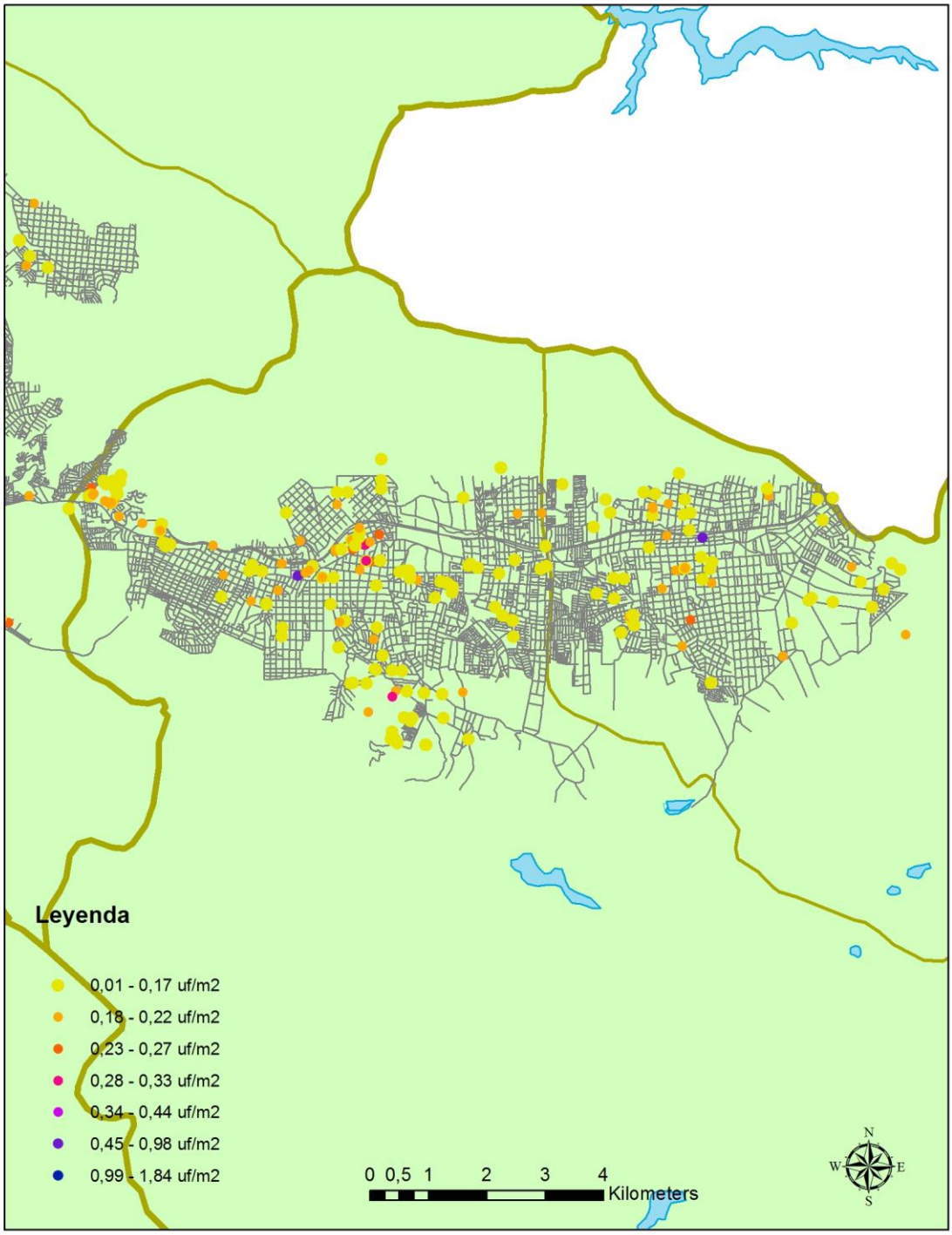
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-98.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo, Quilpué-Villa Alemana.



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-98.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Intercomuna, Quilpué-Villa Alemana.



Fuente: Elaboración propia

El Gran Valparaíso corresponde al área metropolitana conformada por las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Quilpué y Villa Alemana. Concentra el 53% de la población regional, con 918.319 habitantes según la estimación del levantamiento censal de 2012.

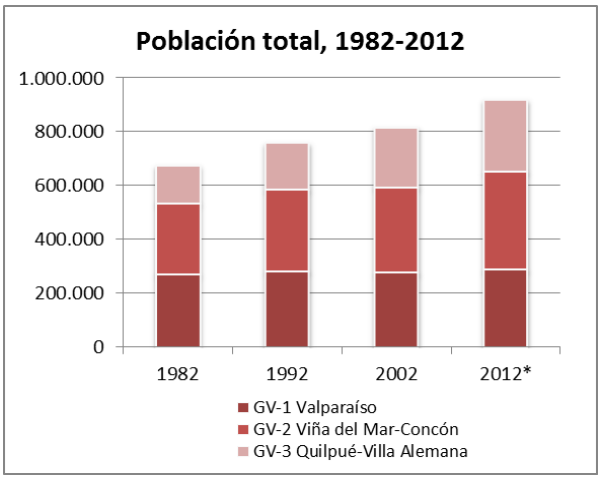
Su crecimiento ha sido bajo en relación al resto de las ciudades chilenas, sobre todo entre 1992 y 2002 que creció sólo un 0,7% anual, remontando al 2012 con un incremento de 1,2%, similar al resto de la región.

Tabla 3-25. Población total del Gran Vaparaíso, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*	Variac. % 82-92	Variac. % 92-02	Variac. % 02-12
GV-1 Valparaíso	271.051	281.707	275.141	286.878	0,4	-0,2	0,4
GV-2 Viña del Mar-Concón	263.302	303.589	318.489	364.813	1,4	0,5	1,4
GV-3 Quilpué-Villa Alemana	140.109	172.896	221.695	266.628	2,1	2,5	1,9
Total Gran Valparaiso	674.462	758.192	815.325	918.319	1,2	0,7	1,2
Resto V Región	535.615	626.144	724.527	813.900	1,6	1,5	1,2
Total V Región	1.210.077	1.384.336	1.539.852	1.732.219	1,4	1,1	1,2

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

Gráfico 3-99. Evolución de la población del Gran Vaparaíso poragrupación comunal.



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

El parque habitacional del Gran Valparaíso, en cambio, ha crecido a tasas bastante altas, sobre todo en el último período que tuvo un incremento de 2,9% anual, es decir, de 86.115 viviendas nuevas, con lo cual el stock aumentó a 344.491. Sólo en este período la tasa de desocupación se incrementó de 8,6% a 13,6%, lo cual indica que se ha reducido considerablemente el déficit habitacional acumulado, puesto que el mercado de segunda vivienda en la región es el mayor a nivel país.

A nivel de comunas, Viña del Mar es la que concentra el mayor número de viviendas con132.969 unidades, seguida por Valparaíso con 103.504 unidades, Quilpué con 52.065, Villa Alemana 39.917 y por último Concón con 16.036 unidades.

Tabla 3-26. Stock de viviendas según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	Stock viviendas	1982	1992	2002	2012*
GV-1 Valparaíso	Total viviendas (unidades)	69.767	80.623	79.769	103.287
	Tasa variación anual (%)		1,5	-0,1	2,6
	Tasa desocupación (%)	3,8	2,4	5,1	11,1
GV-2 Viña del Mar-Concón	Total viviendas (unidades)	72.820	96.370	110.302	148.796
	Tasa variación anual (%)		2,8	1,4	3,0
	Tasa desocupación (%)	11,6	11,8	12,7	18,1
GV-3 Quilpué-Villa Alemana	Total viviendas (unidades)	35.792	49.115	66.885	91.905
	Tasa variación anual (%)		3,2	3,1	3,2
	Tasa desocupación (%)	4,9	3,2	5,9	9,2
Total Gran Valparaiso	Total viviendas (unidades)	178.379	226.108	256.956	343.988
	Tasa variación anual (%)		2,4	1,3	3,0
	Tasa desocupación (%)	7,2	6,7	8,6	13,6

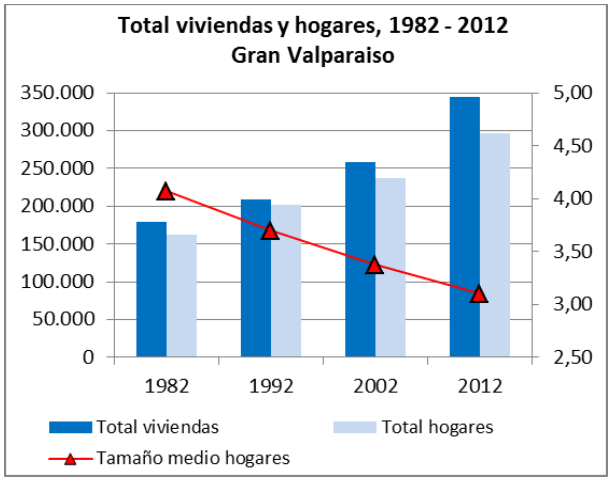
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Tabla 3-27. Total hogares según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	Hogares	1982	1992	2002	2012*
GV-1 Valparaíso	Total hogares	57.027	74.396	78.390	92.179
	Tasa variación anual (%)		2,7	0,5	1,6
	Tamaño medio (pers/hogar)	4,0	3,7	3,4	3,1
GV-2 Viña del Mar-Concón	Total hogares	41.700	81.405	93.973	120.430
	Tasa variación anual (%)		6,9	1,4	2,5
	Tamaño medio (pers/hogar)	4,1	3,7	3,3	3,0
GV-3 Quilpué-Villa Alemana	Total hogares	38.581	45.652	64.217	83.547
	Tasa variación anual (%)		1,7	3,5	2,7
	Tamaño medio (pers/hogar)	4,1	3,8	3,4	3,2
Total Gran Valparaiso	Total hogares	137.308	201.453	236.580	296.156
	Tasa variación anual (%)		3,9	1,6	2,3
	Tamaño medio (pers/hogar)	4,1	3,7	3,4	3,1

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

Gráfico 3-100. Evolución del total de viviendas y hogares, 1982-2012.



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

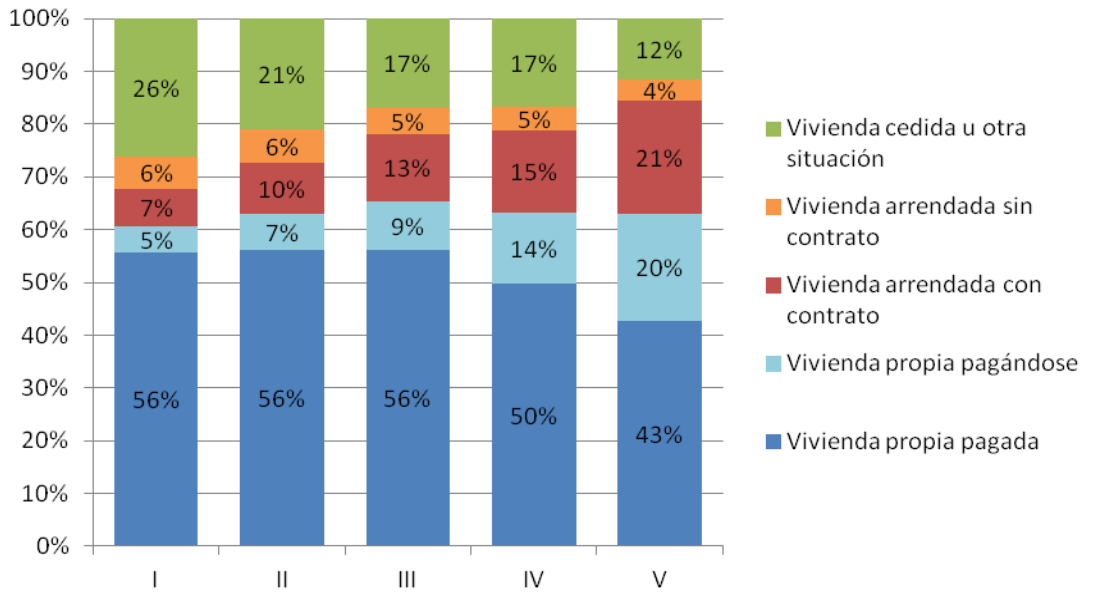
Al estudiar el régimen de tenencia según quintil de ingreso a escala regional en base a los antecedentes que proporciona la encuesta CASEN se puede constatar que en el año 2013 un 61% eran propietarios de la vivienda en que vivían (pagado totalmente y pagando), que un 13% eran arrendatarios (de los cuales 6% lo hacían sin contrato) y que y que un 26% vivían en otras formas de tenencia.

La proporción de arrendatarios aumenta sistemáticamente con el nivel de ingreso, desde un 13% en el caso del primer quintil hasta un 25% para el quinto quintil. La proporción de aquellos que arriendan sin contrato es similar para todos los estratos y fluctúa entre 4% y 6%.

La proporción la de usufructuarios disminuye sistemáticamente en la medida que aumenta el nivel de ingreso, desde un 26% para los hogares del primer quintil hasta un 12% 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.

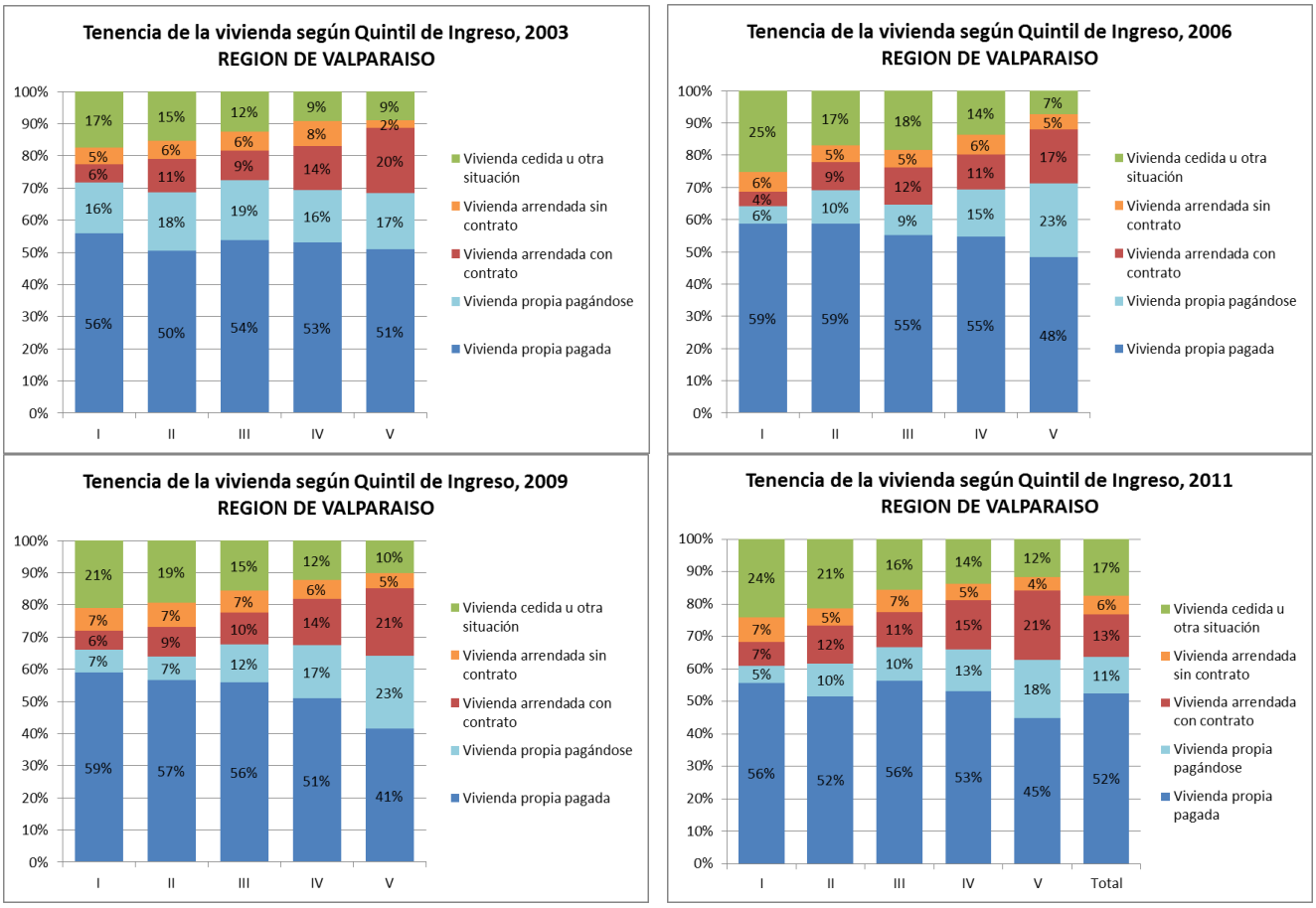
Al comparar con el año 2009 se puede constatar que las cosas han cambiado para el primer quintil de ingreso. Se puede apreciar una disminución en la modalidad de tenencia de propietarios desde un 66% en el 2009 hasta un 61% en el 2013. Simultáneamente aumenta la proporción que viven en otras formas de tenencia de 21% a 26%.

Gráfico 3-101. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de Valparaíso.



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN, Ministerio de Desarrollo Social.

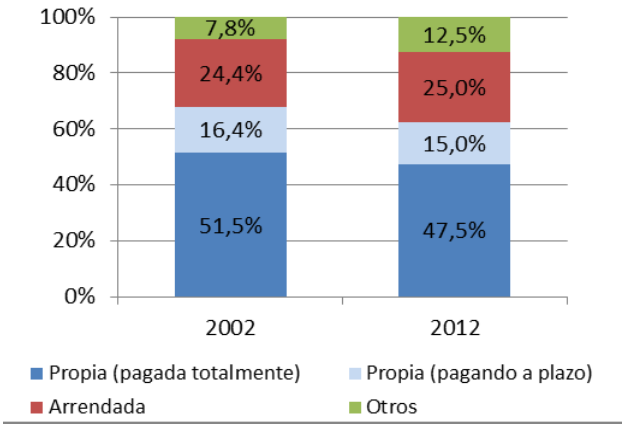
Gráfico 3-102. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011. Región de Valparaíso.



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN, Ministerio de Desarrollo Social.

De acuerdo a los Censos de Población y Vivienda del INE, en el Gran Valparaíso se ha observado históricamente la mayor proporción de viviendas arrendadas. A nivel de comunas, Valparaíso es la tiene el mayor porcentaje de viviendas arrendadas respecto del total de viviendas con un 28% que se ha mantenido entre el 2002 y el 2012, seguido por viña del Mar que aumentó de 25,1% a 26,4% en dicho período.

Gráfico 3-103. Formas de tenencia de la vivienda en el Gran Valparaíso, 2002-2012.



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

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

Tabla 3-28. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Gran Valparaíso

GRAN VALPARAISO

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	99.214	22.552	34.863	4.398	9.163	170.190
Departamento en edificio	13.946	14.327	18.541	1.104	874	48.792
Piezas en casa antigua o conventillo	370	19	1.351	125	263	2.128
Mejora, mediagua	2.926	259	325	273	1.100	4.883
Rancho, choza	129	6	22	22	71	250
Móvil	11	2	1	14	5	33
Otro tipo de vivienda particular	126	17	199	86	99	527
Total	116.722	37.182	55.302	6.022	11.575	226.803

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

Tabla 3-29. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, por agrupaciones comunales del Gran Valparaíso

GRAN VALPARAISO 1 VALPARAÍSO

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	33.835	3.125	14.198	1.489	3.874	56.521
Departamento en edificio	4.077	4.238	5.664	315	277	14.571
Piezas en casa antigua o conventillo	192	12	966	56	131	1.357
Mejora, mediagua	1.044	49	79	78	345	1.595
Rancho, choza	50	0	6	8	27	91
Móvil	4	0	1	7	0	12
Otro tipo de vivienda particular	51	7	75	23	39	195
Total	39.253	7.431	20.989	1.976	4.693	74.342

GRAN VALPARAISO 2 VIÑA DEL MAR - CONCÓN

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	37.991	6.889	11.233	1.885	2.988	60.986
Departamento en edificio	8.365	6.745	10.594	697	490	26.891
Piezas en casa antigua o conventillo	113	4	324	51	76	568
Mejora, mediagua	914	103	164	86	436	1.703
Rancho, choza	43	2	9	5	23	82
Móvil	4	2	0	6	3	15
Otro tipo de vivienda particular	36	5	90	48	33	212
Total	47.466	13.750	22.414	2.778	4.049	90.457

GRAN VALPARAISO 3 QUILPUÉ - VILLA ALEMANA

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	27.388	12.538	9.432	1.024	2.301	52.683
Departamento en edificio	1.504	3.344	2.283	92	107	7.330
Piezas en casa antigua o conventillo	65	3	61	18	56	203
Mejora, mediagua	968	107	82	109	319	1.585
Rancho, choza	36	4	7	9	21	77
Móvil	3	0	0	1	2	6
Otro tipo de vivienda particular	39	5	34	15	27	120
Total	30.003	16.001	11.899	1.268	2.833	62.004

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

Tabla 3-30. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Gran Valparaíso

GRAN VALPARAISO

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	103.816	28.888	40.673	1.792	27.070	202.239
Departamento	23.786	12.099	26.674	812	3.065	66.436
Vivienda tradicional indígena	1	0	1	0	0	2
Pieza en casa antigua o conventillo	38	2	488	13	47	588
Mediagua o mejora	1.650	46	138	45	993	2.872
Rancho o choza	49	1	10	2	45	107
Vivienda precaria de materiales reutilizados	221	10	26	7	133	397
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	17	0	1	1	3	22
Otro tipo de vivienda particular	52	8	70	25	47	202
Total	129.630	41.054	68.081	2.697	31.403	272.865

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

Tabla 3-31. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, por agrupaciones comunales del Gran Valparaíso

GRAN VALPARAISO 1 **VALPARAÍSO**

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	30.989	6.699	15.779	463	10.758	64.688
Departamento	6.125	2.970	7.259	194	871	17.419
Pieza en casa antigua o conventillo	18	2	368	8	25	421
Mediagua o mejora	621	5	75	18	295	1.014
Rancho o choza	16	0	4	0	16	36
Vivienda precaria de materiales reutilizados	67	5	12	1	40	125
Otro tipo de vivienda particular	4	2	11	7	9	33
Total	37.840	9.683	23.508	691	12.014	83.736

GRAN VALPARAISO 2 **VIÑA DEL MAR - CONCÓN**

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	40.364	6.701	12.740	913	9.295	70.013
Departamento	13.113	7.475	15.922	545	1.698	38.753
Vivienda tradicional indígena	1	0	8	0	0	9
Pieza en casa antigua o conventillo	25	0	85	3	29	142
Mediagua o mejora	598	22	36	9	384	1.049
Rancho o choza	24	0	2	1	14	41
Vivienda precaria de materiales reutilizados	107	4	11	3	54	179
Otro tipo de vivienda particular	28	3	39	6	13	89
Total	54.260	14.205	28.843	1.480	11.487	110.275

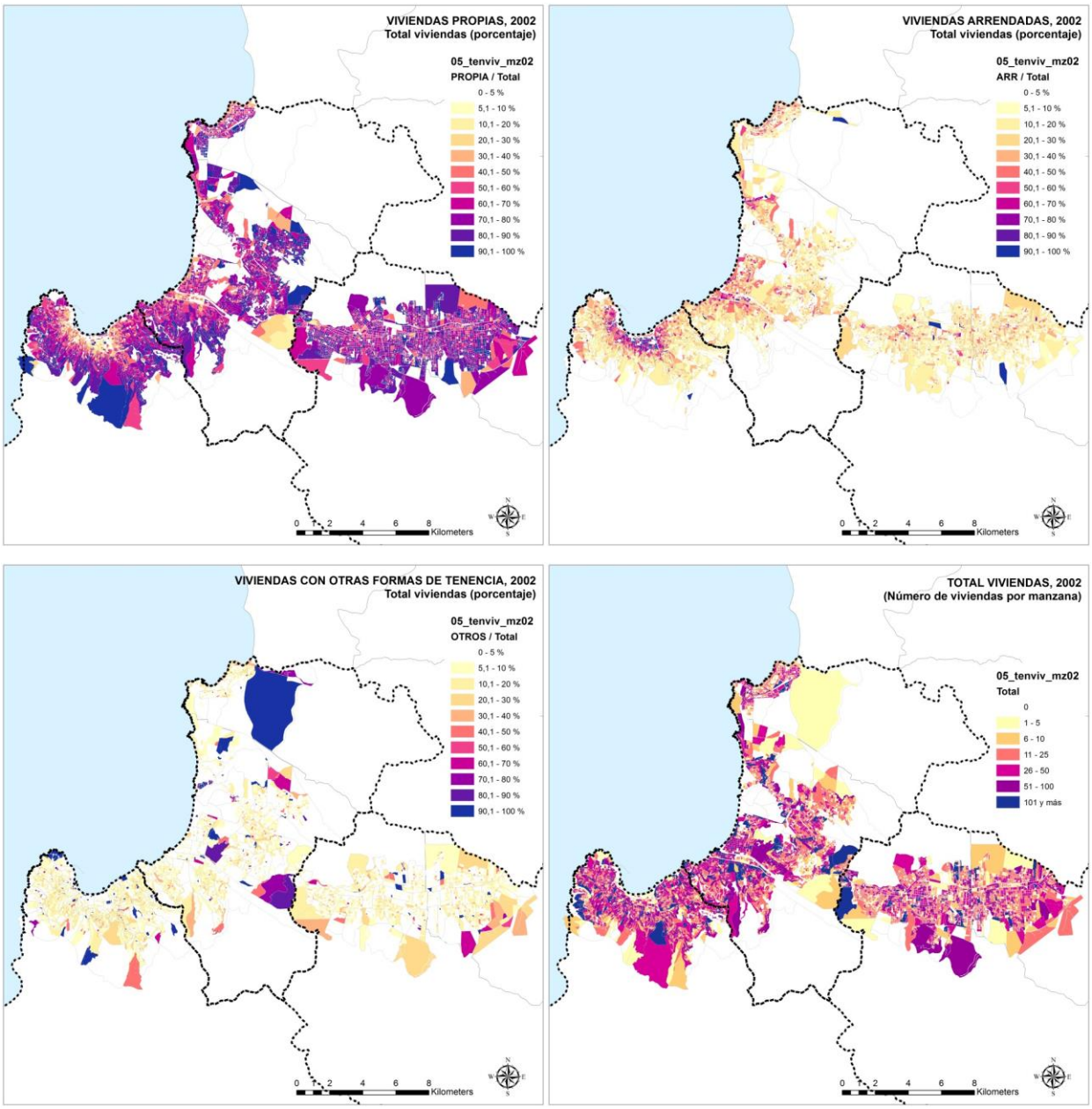
GRAN VALPARAISO 3 **QUILPUÉ - VILLA ALEMANA**

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la vivienda**					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	32.463	15.488	12.154	416	7.017	67.538
Departamento	4.548	1.654	3.493	73	496	10.264
Vivienda tradicional indígena	0	0	1	0	0	1
Pieza en casa antigua o conventillo	10	0	32	3	5	50
Mediagua o mejora	416	19	22	17	302	776
Rancho o choza	9	1	4	1	16	31
Vivienda precaria de materiales reutilizados	48	1	3	3	38	93
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	16	0	1	1	3	21
Otro tipo de vivienda particular	20	3	20	12	25	80
Total	37.530	17.166	15.730	526	7.902	78.854

Fuente: Elaboración propia en base al Censo de Población y Vivienda 2012 del INE.

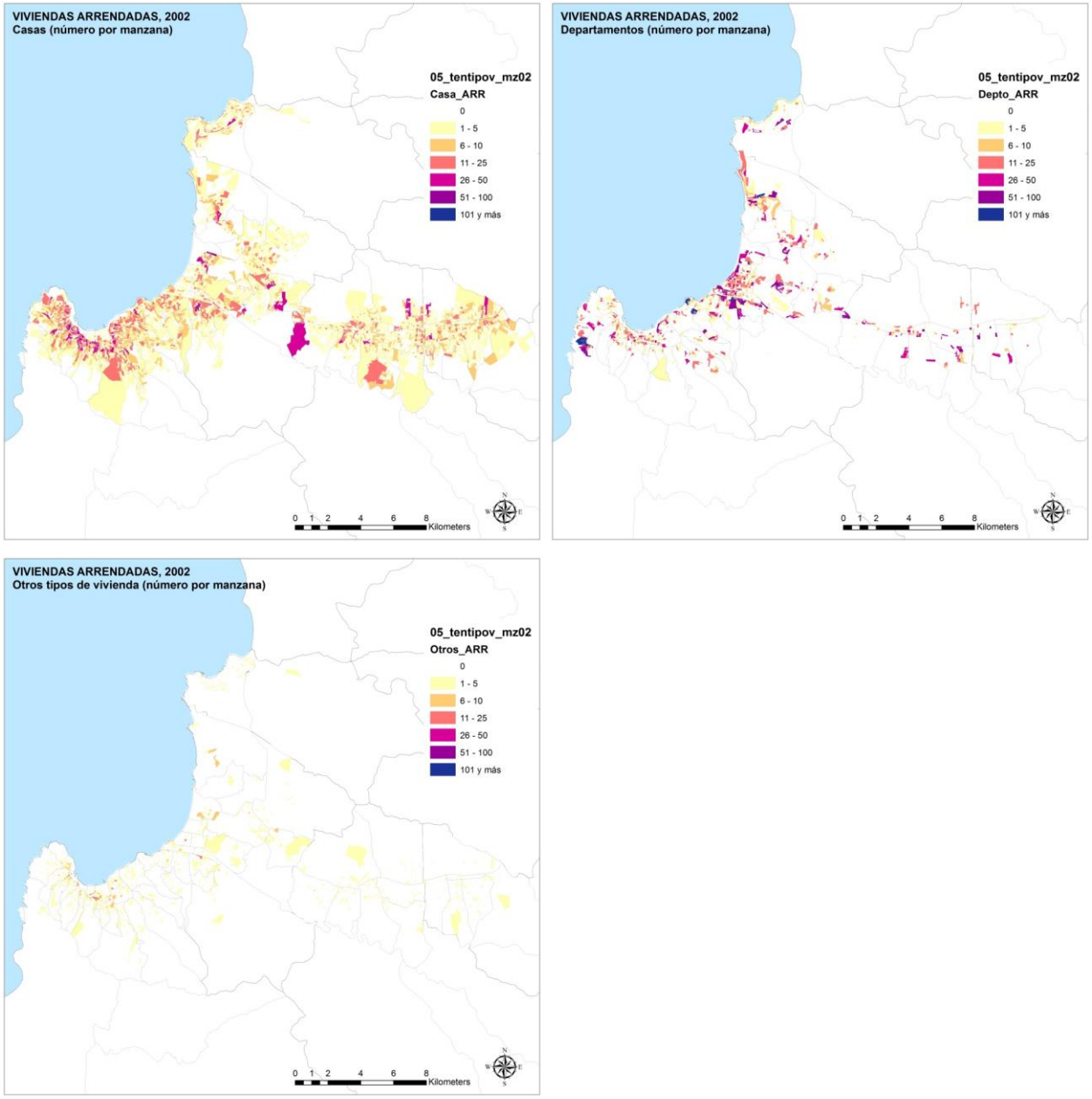
Gráfico 3-104. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002. Gran Valparaíso

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

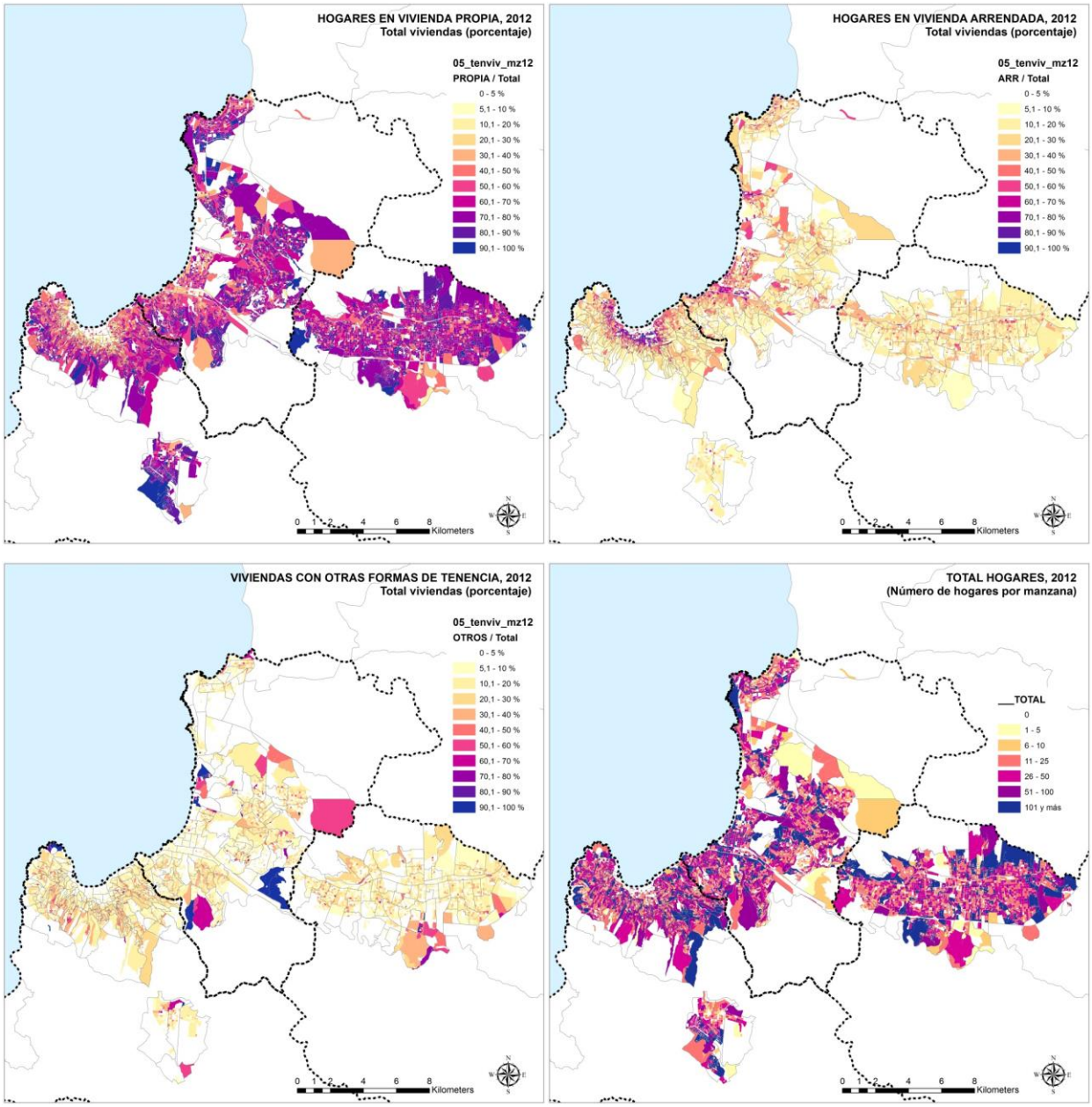
Gráfico 3-105. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002. Gran Valparaíso



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

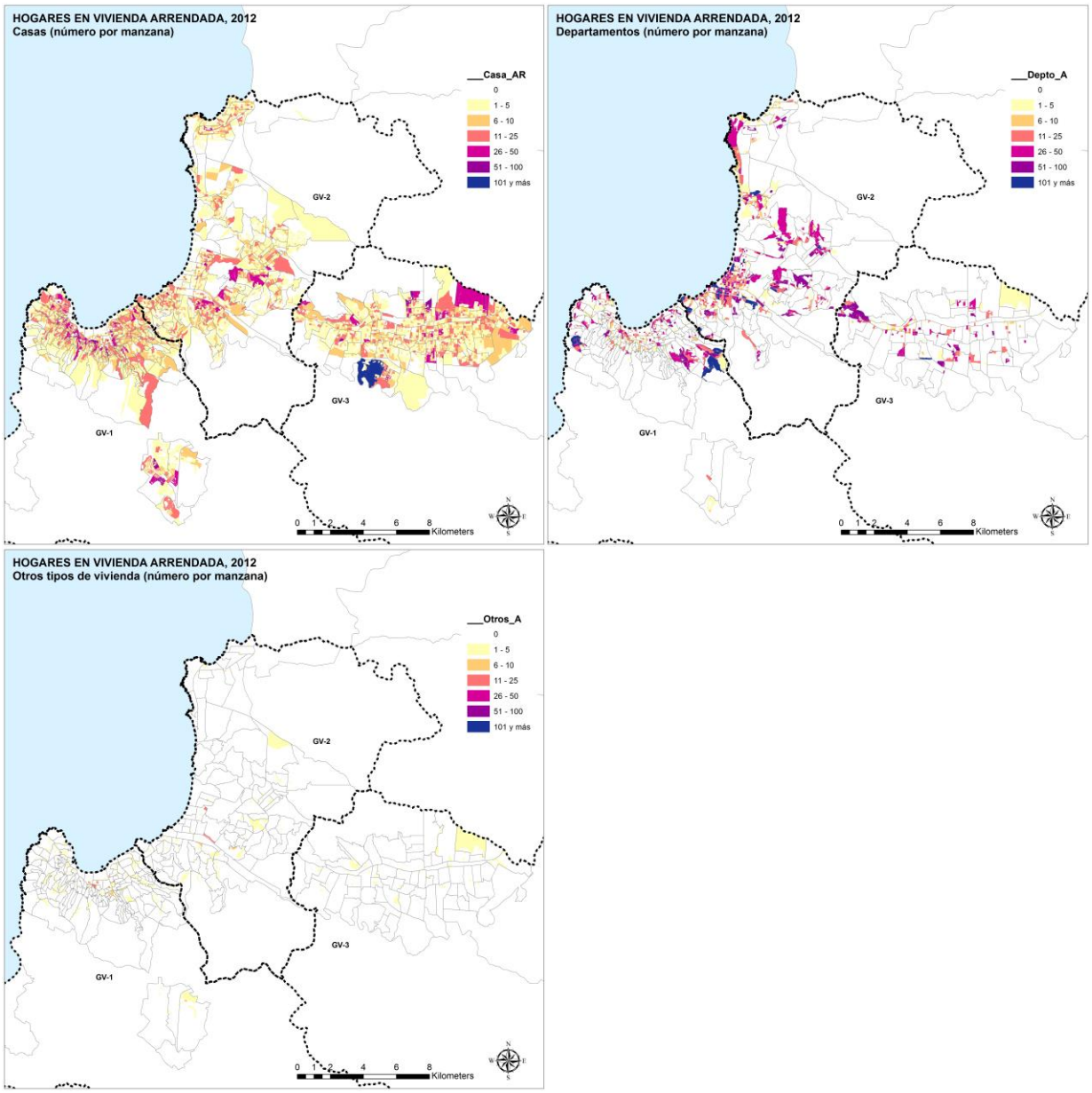
Gráfico 3-106. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012. Gran Valparaíso

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

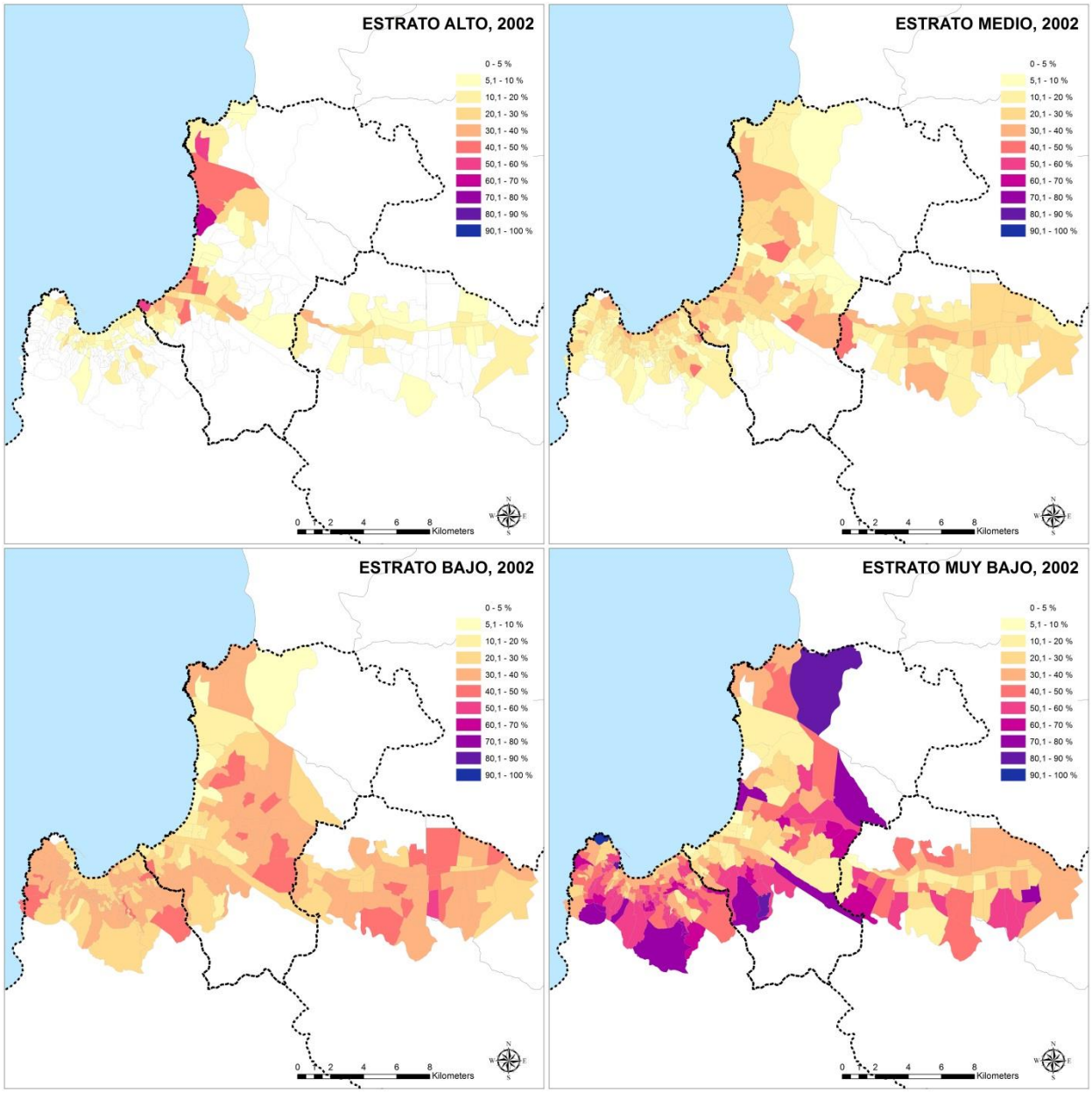
Gráfico 3-107. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012. Gran Valparaíso



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

Gráfico 3-108. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2002. Gran Valparaíso

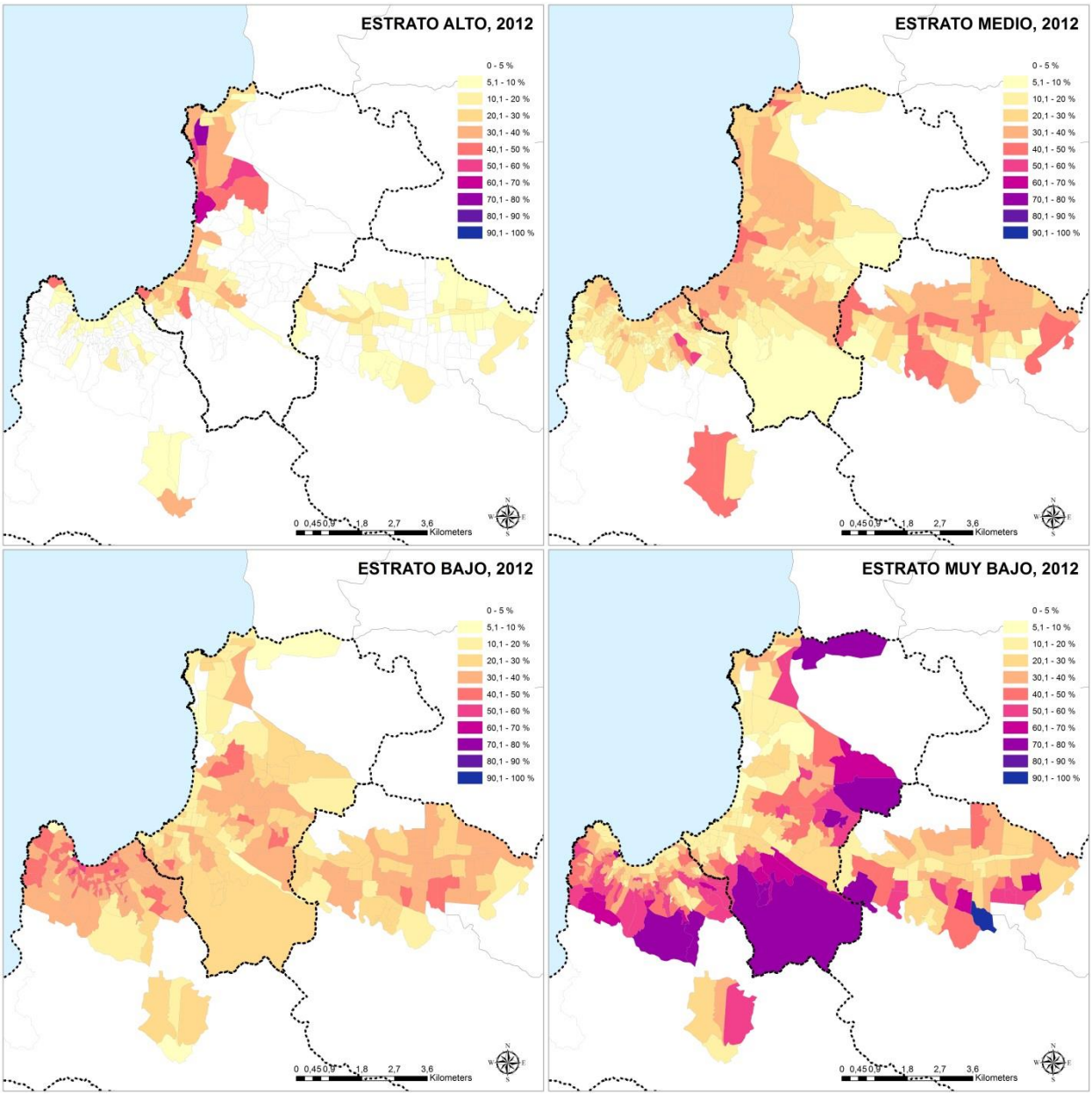
(Porcentaje respecto del total de hogares por zona censal)



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

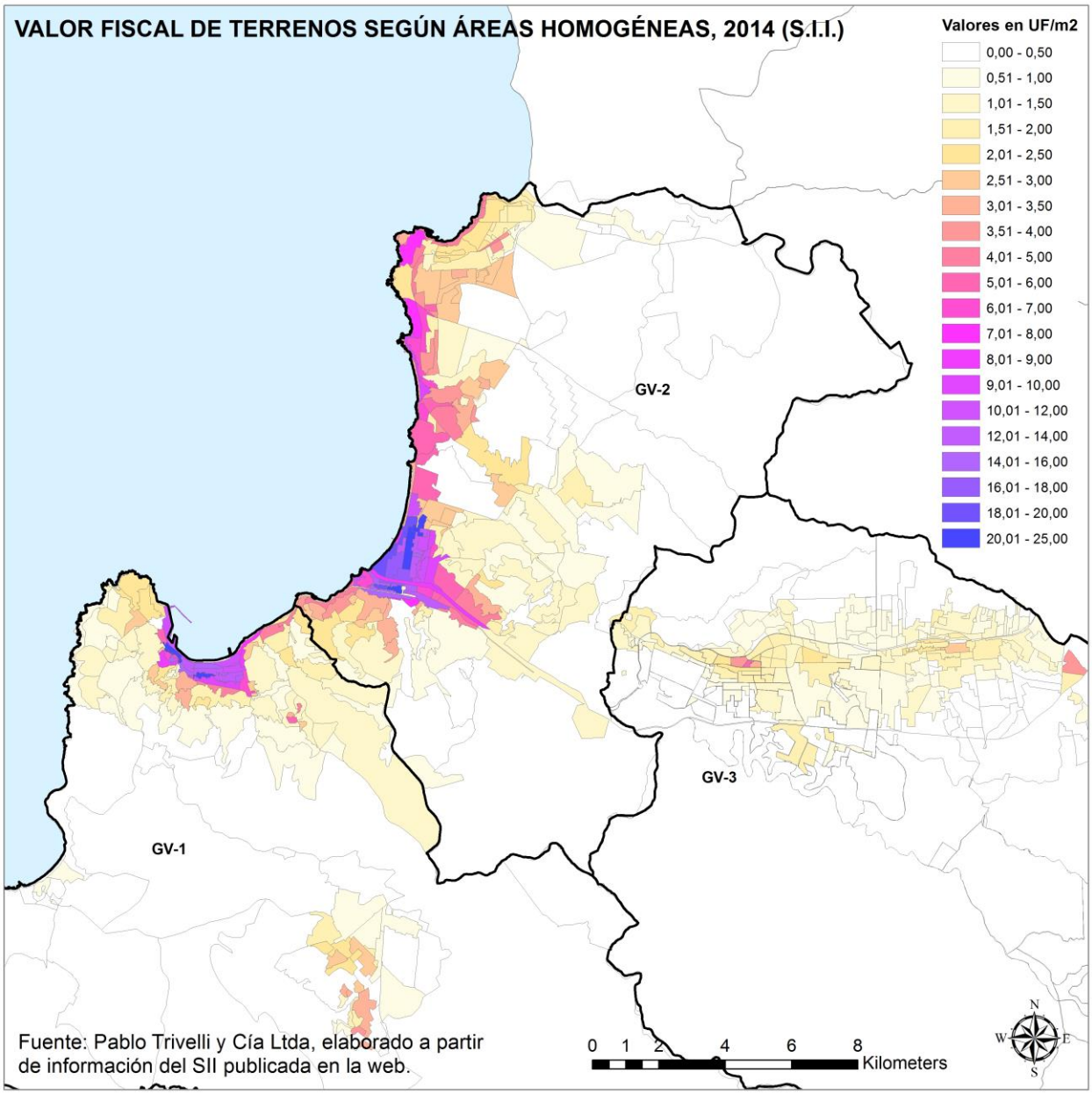
Gráfico 3-109. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Gran Valparaíso

(Porcentaje respecto del total de hogares por zona censal)



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

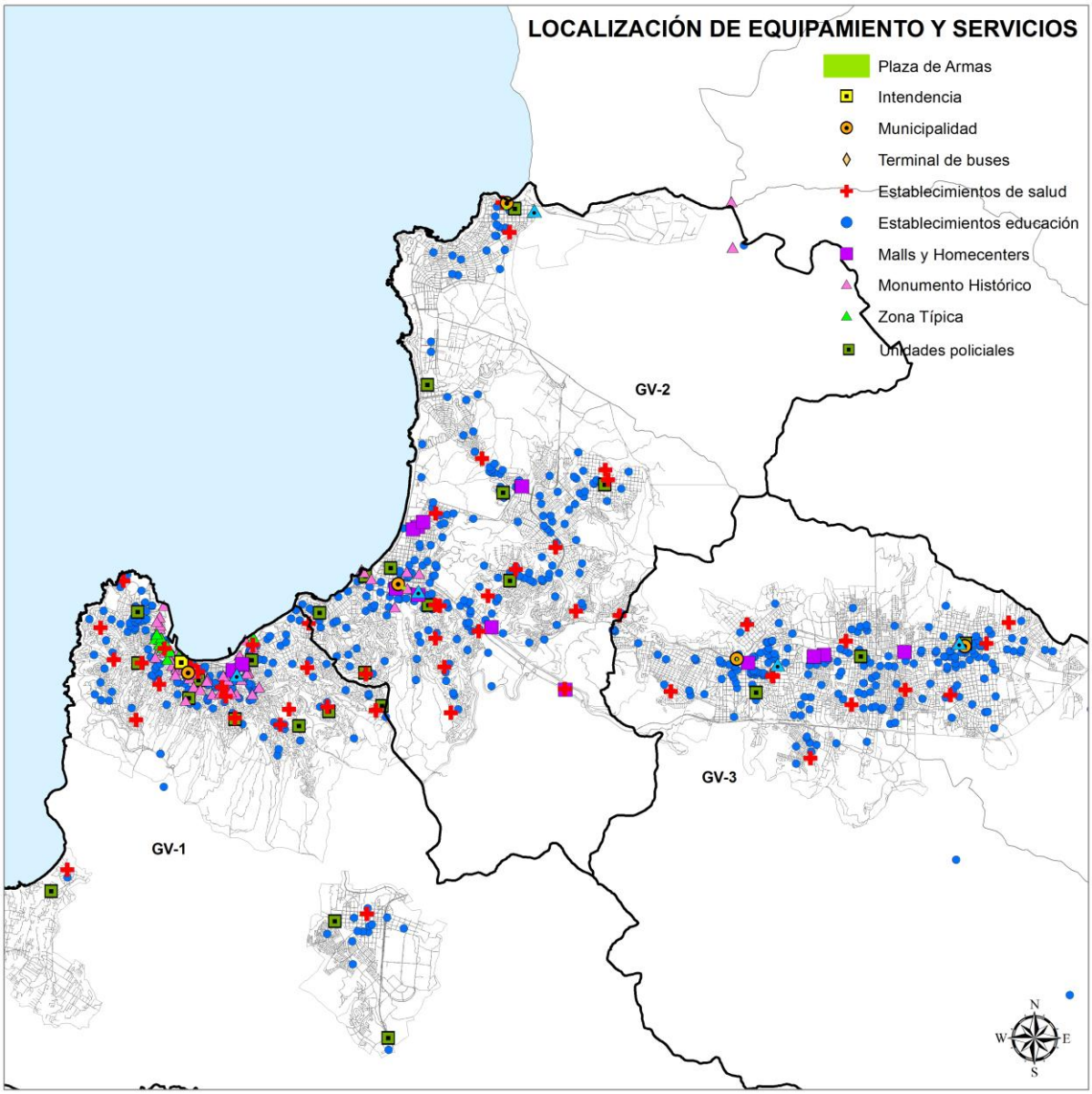
Gráfico 3-110. Estructura de valores del suelo urbano, Gran Valparaíso.



Fuente: Elaboración propia.

El plano con la localización de equipamiento y servicios que se utilizan para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas indica una fuerte concentración en el plano de Valparaíso y en el centro de Viña del Mar, y una menor intensidad en los barrios marginales donde predominan los hogares de estrato bajo y muy bajo.

Gráfico 3-111. Localización de principales equipamientos y servicios, Gran Valparaíso.



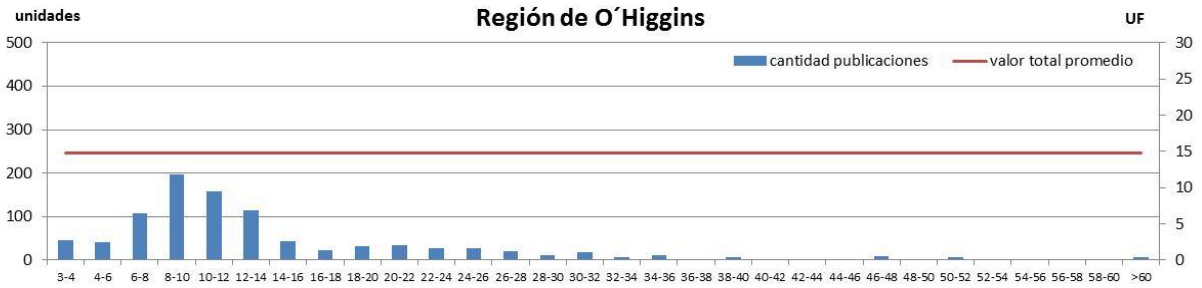
Fuente: Elaboración propia.

3.1.8. Rancagua-Machalí

En el caso de Rancagua Machalí, de las 966 viviendas ofertadas en arriendo computadas en el levantamiento general que tienen un precio promedio de 14,84 UF. De estas ofertas hay 392 que tienen un valor inferior a 10UF, es decir un 41% del total. Hay también 195 ofertas de arriendo con un precio bajo 8 UF, lo que significa un 20%. Estas son proporciones bastante altas que constituyen una indicación de la importancia del mercado de arriendos de bajo costo.

El histograma de frecuencia de ofertas según precio de arriendo se presenta a continuación.

Gráfico 3-112.a. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.

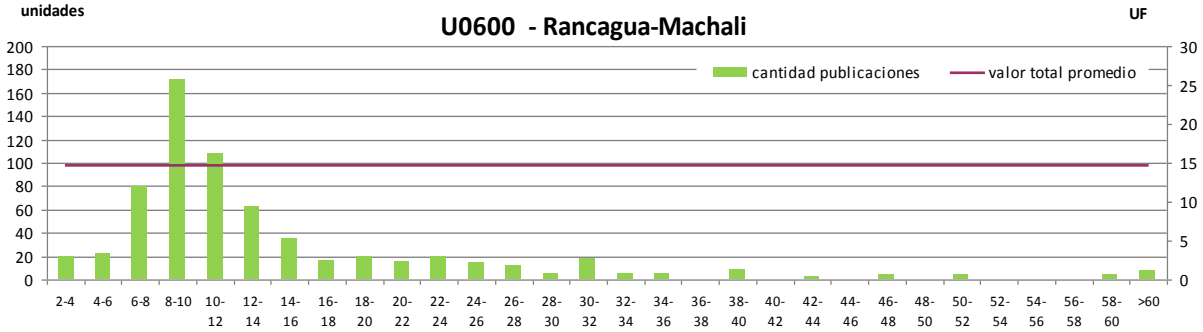


Fuente: Elaboración propia.

Esta es una ciudad en la que hay un stock de viviendas que alcanza 74.036 viviendas de las cuales 16.154 viviendas están en arriendo según el censo 2012, lo que representa un 21,8% del stock habitacional. Significa que las ofertas de arriendo representan un 1,3% respecto de parque habitacional y un 6,0% respecto a las que están siendo ocupadas por arrendatarios.

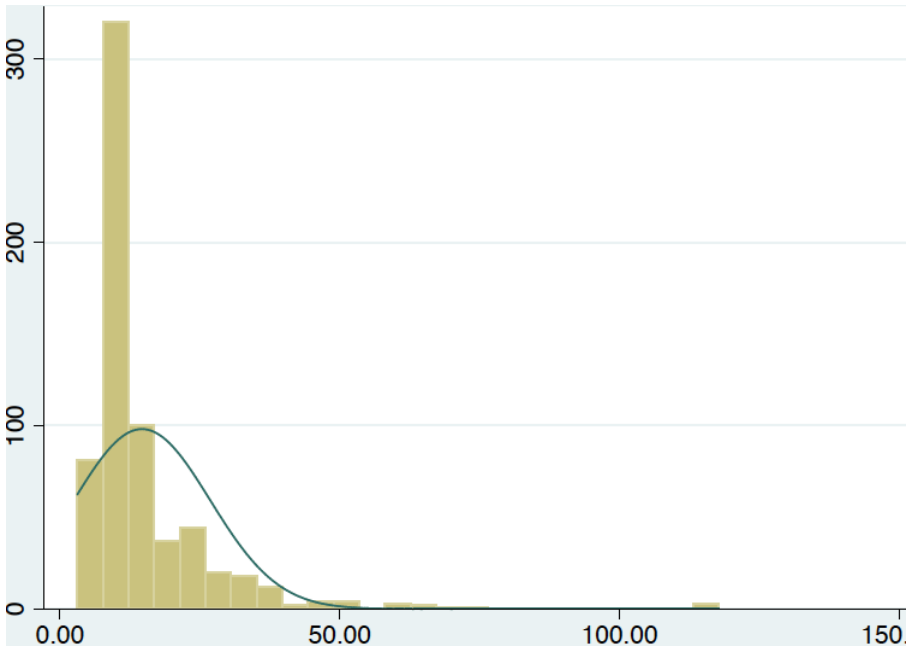
El análisis de los datos de la muestra, que alcanza 652 ofertas que tienen un precio promedio de 14,66 UF, permite establecer que un 44% de las ofertas tienen un valor de arriendo por debajo de 10 UF y que un 18,6% están por debajo de 8 UF.

Gráfico 3-112.b. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-113. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región de O'Higgins.



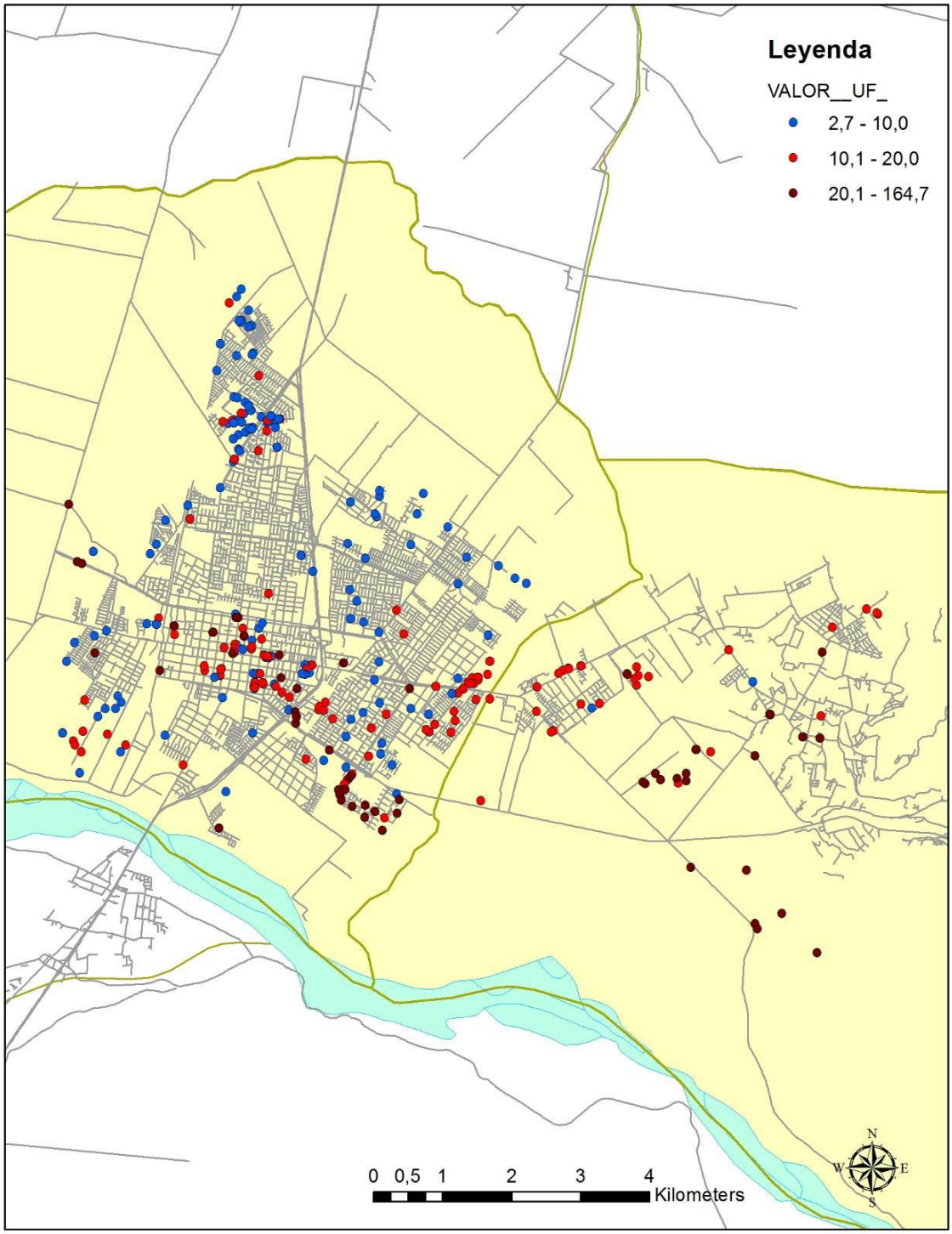
Fuente: Elaboración propia.

El plano que ilustra la localización de las ofertas de viviendas en arriendo para la muestra, que se presenta a continuación, permite constatar que los valores más altos se concentran hacia el sector sur oriente de la ciudad, preferentemente en Machalí en la conexión Rancagua Machalí.

Los valores más bajos de arriendo, por debajo de 10UF, se dispersan en la periferia de la ciudad, pero también hacia el norte donde predomina la presencia de estratos medios. Las ofertas de arriendo entre 10UF y 20 UF se concentran en áreas donde predomina la presencia de estratos medios, que tienen una ubicación central que se proyecta hacia el oriente.

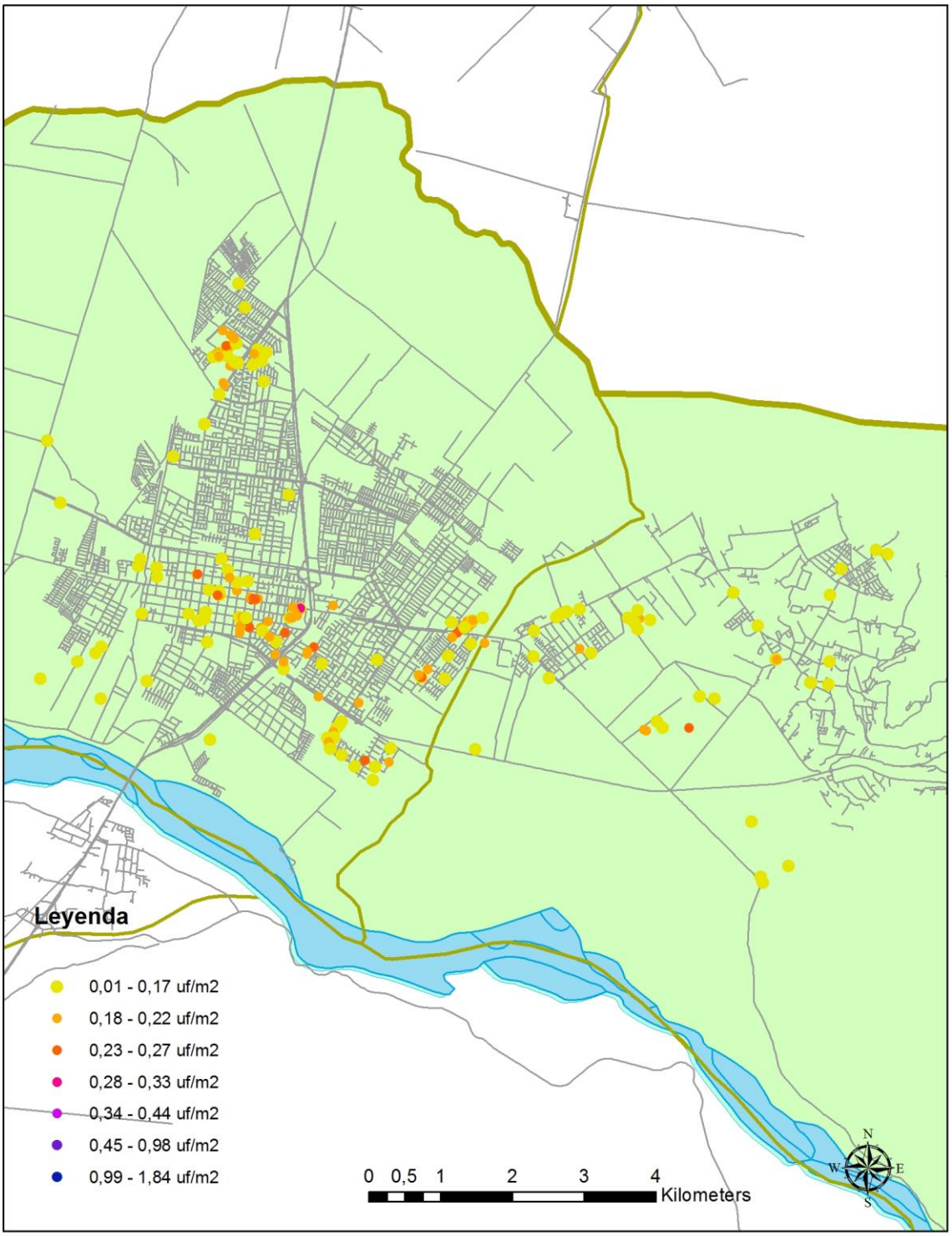
Llama la atención que las ofertas de arriendos se distribuyen territorialmente en una espacio mucho más amplio que en el que se localizan la mayor cantidad de oferta en arriendo según el censo 2012, lo que podría significar que se trata de un mercado muy activo en que se incorporan nuevas viviendas a la oferta de arriendo, las que no son necesariamente viviendas nuevas, sino que probablemente viviendas usadas, lo que se infiere a partir del análisis de los planos de vivienda propia pagándose, que son en su mayoría viviendas nuevas y que se concentran en su mayoría en los frentes de expansión de la ciudad, salvo en el caso de los departamentos, que se ubican en espacios más centrales.

Gráfico 3-114.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. Rancagua-Machalí.



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 3-114.b Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2 Ciudad Rancagua-Machalí.



Fuente: Elaboración propia.

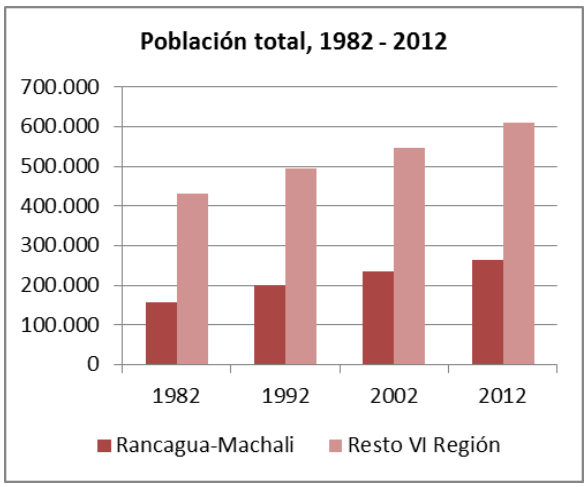
Rancagua es la capital regional de la VI Región del Libertador General Bernardo O´Higgins, que tiene una población de 221.719 habitantes según el censo de 2012. Su expansión hacia su vecina comuna de Machalí hacia el oriente, ha ido configurando un sistema conurbado que juntas suman un total de 265.209 habitantes. Esta corresponde al 30,3% de la población regional.

Tabla 3-32. Población total de Rancagua-Machalí, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*
Rancagua-Machali	156.650	201.432	233.823	265.209
Variación población		44.782	32.391	31.386
Tasa crecim. anual (%)		2,5	1,5	1,3
Resto VI Región	430.022	494.937	546.804	611.494
Variación población		64.915	51.867	64.690
Tasa crecim. anual (%)		1,4	1,0	1,1
Total VI Región	586.672	696.369	780.627	876.703
Variación población		109.697	84.258	96.076
Tasa crecim. anual (%)		1,7	1,1	1,2

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

Gráfico 3-115. Evolución de la población de la ciudad de Rancagua-Machalí y el resto de la región.



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

La ciudad de Rancagua-Machalí posee al año 2012 un parque habitacional de 88.875 viviendas, la cual ha crecido en las últimas décadas a tasas muy superiores a la de la población y de los hogares, del orden del 3% anual, incrementando el stock con 22.671 viviendas en el último período inter censal.

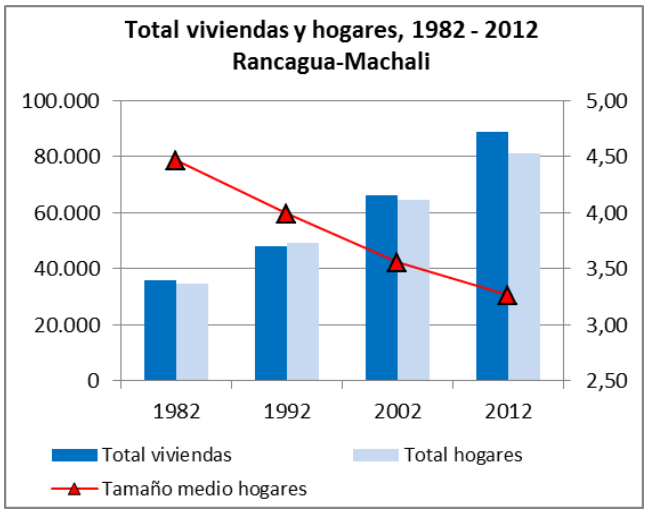
Los hogares aumentaron en un 2,3% anual, con tamaños promedio cada vez más pequeños, llegando al 2012 con 3,26 personas por hogar.

Tabla 3-33. Stock de viviendas y total hogares según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*
Total viviendas	35.930	48.159	66.204	88.875
Variación N° de vivendas		12.229	18.045	22.671
Tasa crecim. anual (%)		3,0	3,2	3,0
Tasa desocupación (%)	3,0	2,6	6,1	8,4
Total hogares	34.482	49.400	64.717	81.302
Variación N° de hogares		14.918	15.317	16.585
Tasa crecim. anual (%)		3,7	2,7	2,3
Tamaño medio hogares	4,47	3,99	3,56	3,26
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 3-116. Evolución del total de viviendas y hogares



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

Un análisis del régimen de tenencia en base al procesamiento de la encuesta CASEN indica que en el año 2013 en el caso del primer quintil, un 68% de propietarios (pagado totalmente y pagando), un 11% eran arrendatarios (de los cuales 6% lo hacían sin contrato) y que un 21% vivían en otras formas de tenencia. La proporción de hogares que vive en vivienda propia es igual para todos los estratos según nivel de ingreso, aunque la proporción de aquellos que están pagando aumenta con el nivel de ingreso.

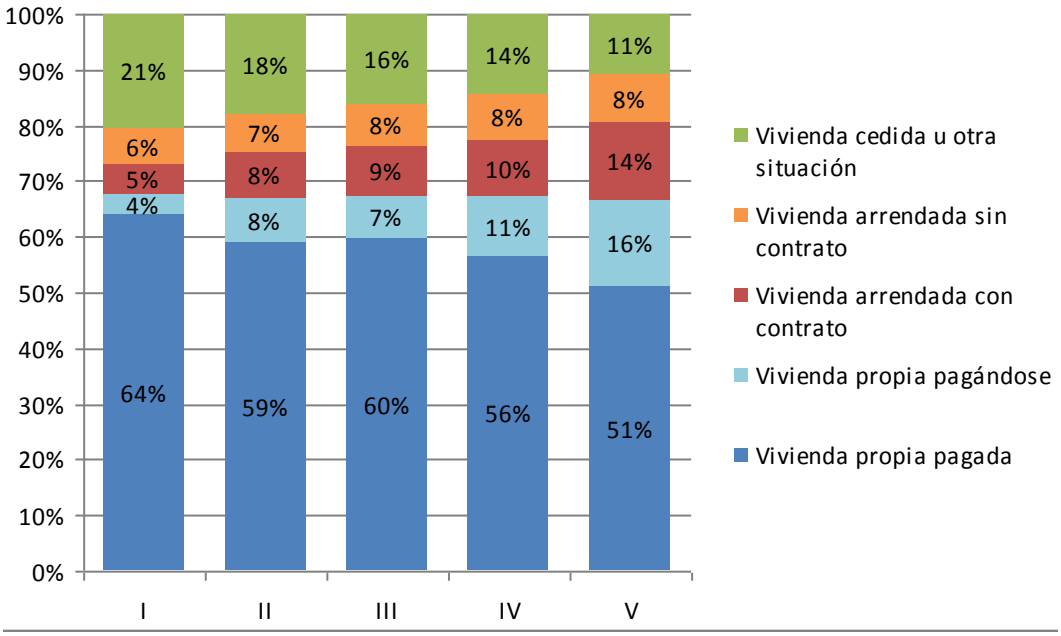
La proporción de arrendatarios aumenta con el nivel de ingreso y la de usufructuarios disminuye, lo que significa que hay un mayor nivel de informalidad en la tenencia de vivienda entre los hogares de menores ingresos.

Al comparar con el año 2009 se puede apreciar un incremento en la modalidad de tenencia de propietarios desde un 64% en el 2009 hasta un 68% en el 2013. Simultáneamente disminuye la proporción de arrendatarios desde un 13% hasta un 11% y también disminuye la proporción que viven en otras formas de tenencia de 24% a 21%.

Para el caso del segundo quintil de ingreso, los que residen en una vivienda propia aumentan de 66% a 67%, los que arriendan aumentan de 14% a 15% y los que viven en otras formas de tenencia disminuyen de 21% a 18%.

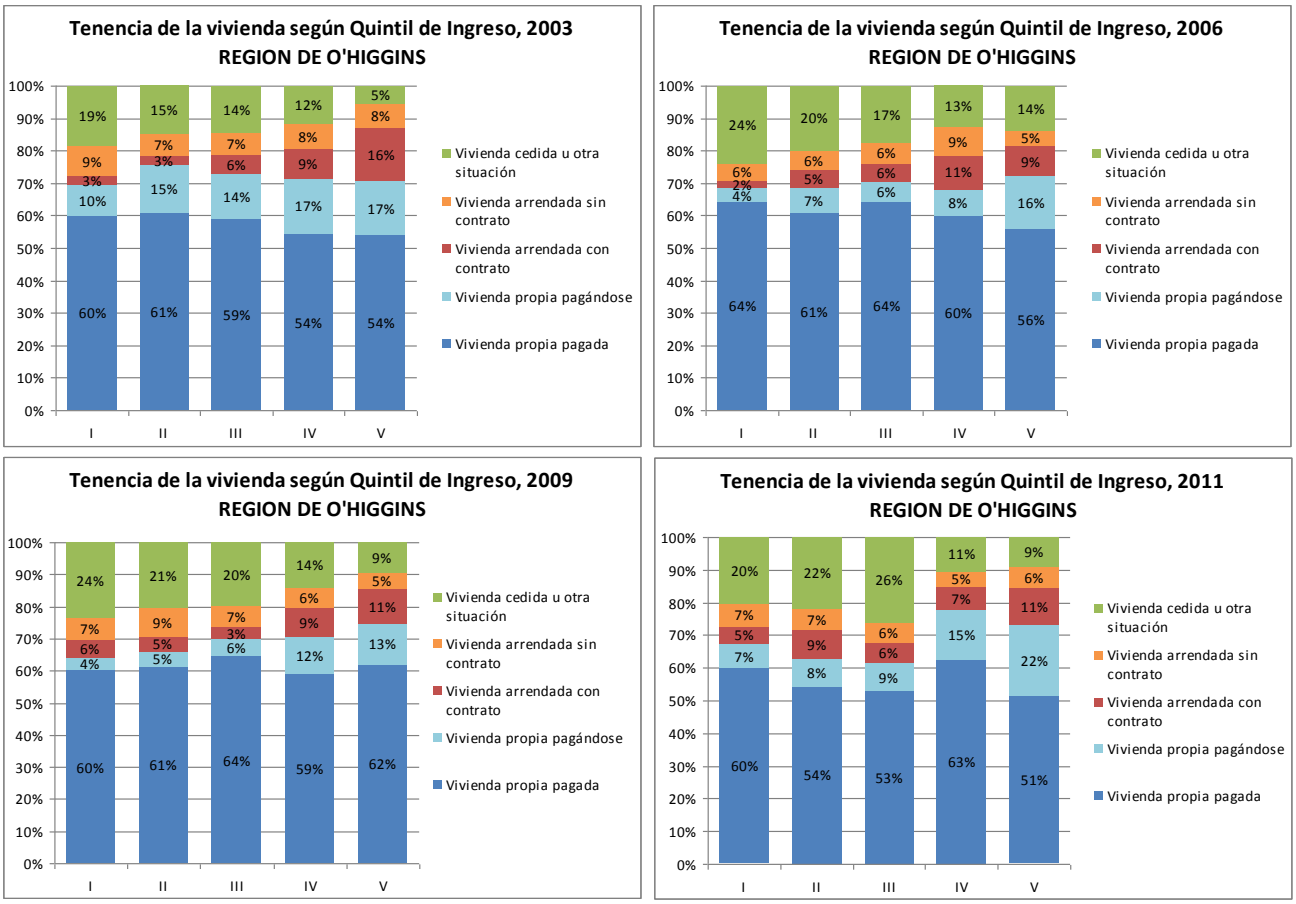
Estos antecedentes son coherentes con las cifras censales, donde se puede constatar que el aumento de la cantidad de viviendas es superior al de la cantidad de hogares y que hubo una disminución del déficit habitacional desde 9.181 viviendas en el año 2002 a 4.208 viviendas en el año 2012. Significa también que la implementación de las políticas habitacionales ha estado efectivamente focalizada hacia hogares de menores ingresos.

Gráfico 3-117. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de O'Higgins.



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN

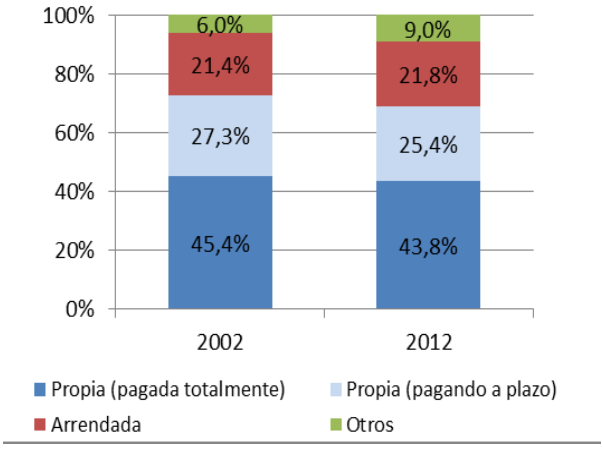
Gráfico 3-118. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011. Región de O'Higgins.



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN

Según las estadísticas censales en relación a la forma de tenencia de la vivienda, el 69,1% de los hogares vive en vivienda propia (43,8% en vivienda pagada totalmente y 25,4% en vivienda pagando a plazo), mientras que el 21,8% vive en viviendas arrendadas. Esta proporción es mayor en Rancagua (22,9%) que en Machalí (15,9%), las que suman un total de 16.154 viviendas, que son predominantemente casas (83,9%).

Gráfico 3-119. Formas de tenencia de la vivienda, 2002-2012. Rancagua-Machalí.



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

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

Tabla 3-34. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Rancagua-Machalí

COMUNA	**RANCAGUA**					
Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	21.514	9.471	7.554	866	1.334	40.739
Departamento en edificio	2.234	5.892	3.834	150	161	12.271
Piezas en casa antigua o conventillo	73	6	357	37	92	565
Mejora, mediagua	294	11	139	54	198	696
Rancho, choza	23	1	9	4	16	53
Móvil	1	0	1	4	0	6
Otro tipo de vivienda particular	12	1	60	20	35	128
Total	24.151	15.382	11.954	1.135	1.836	54.458

COMUNA	**MACHALÍ**					
Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	3.477	1.303	1.037	226	324	6.367
Departamento en edificio	7	42	18	1	0	68
Piezas en casa antigua o conventillo	20	0	37	5	23	85
Mejora, mediagua	133	3	34	21	70	261
Rancho, choza	9	0	2	3	3	17
Móvil	0	0	0	1	0	1
Otro tipo de vivienda particular	8	1	3	4	0	16
Total	3.654	1.349	1.131	261	420	6.815

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

Tabla 3-35. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Rancagua-Machalí

COMUNA	RANCAGUA

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	22.901	13.578	9.767	422	4.208	50.876
Departamento	4.752	1.194	4.368	111	618	11.043
Vivienda tradicional indígena	1	0	0	0	0	1
Pieza en casa antigua o conventillo	7	1	149	1	22	180
Mediagua o mejora	175	1	44	25	145	390
Rancho o choza	1	0	3	0	2	6
Vivienda precaria de materiales reutilizados	10	0	6	1	26	43
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	0	0	0	0	2	2
Otro tipo de vivienda particular	7	1	7	0	9	24
Total	27.854	14.775	14.344	560	5.032	62.565

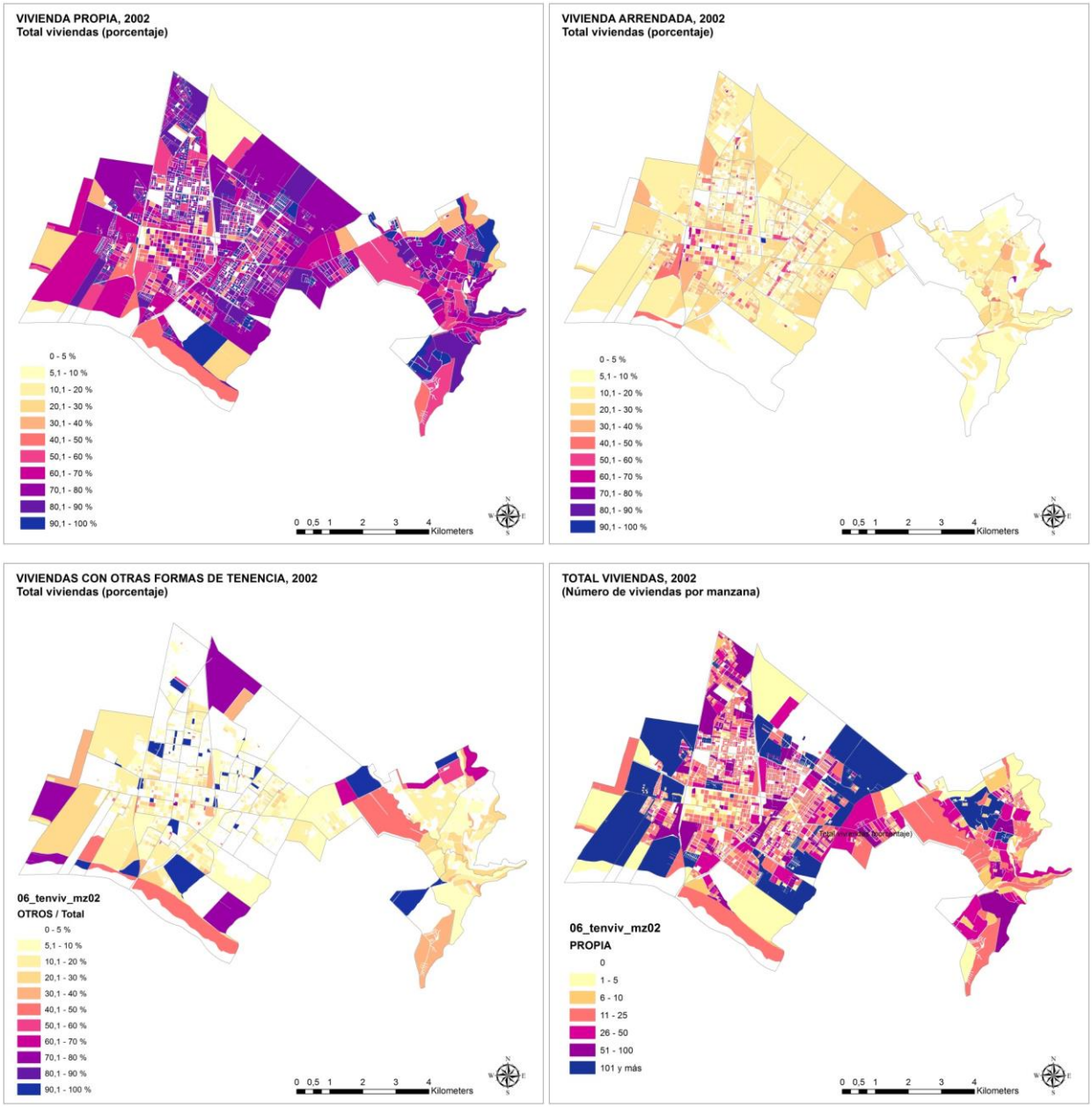
COMUNA	MACHALÍ

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	4.431	4.007	1.763	105	925	11.231
Departamento	27	2	17	1	4	51
Pieza en casa antigua o conventillo	2	0	8	0	12	22
Mediagua o mejora	75	1	18	5	39	138
Rancho o choza	1	0	0	0	1	2
Vivienda precaria de materiales reutilizados	9	0	3	2	4	18
Otro tipo de vivienda particular	5	0	1	0	3	9
Total	4.550	4.010	1.810	113	988	11.471

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

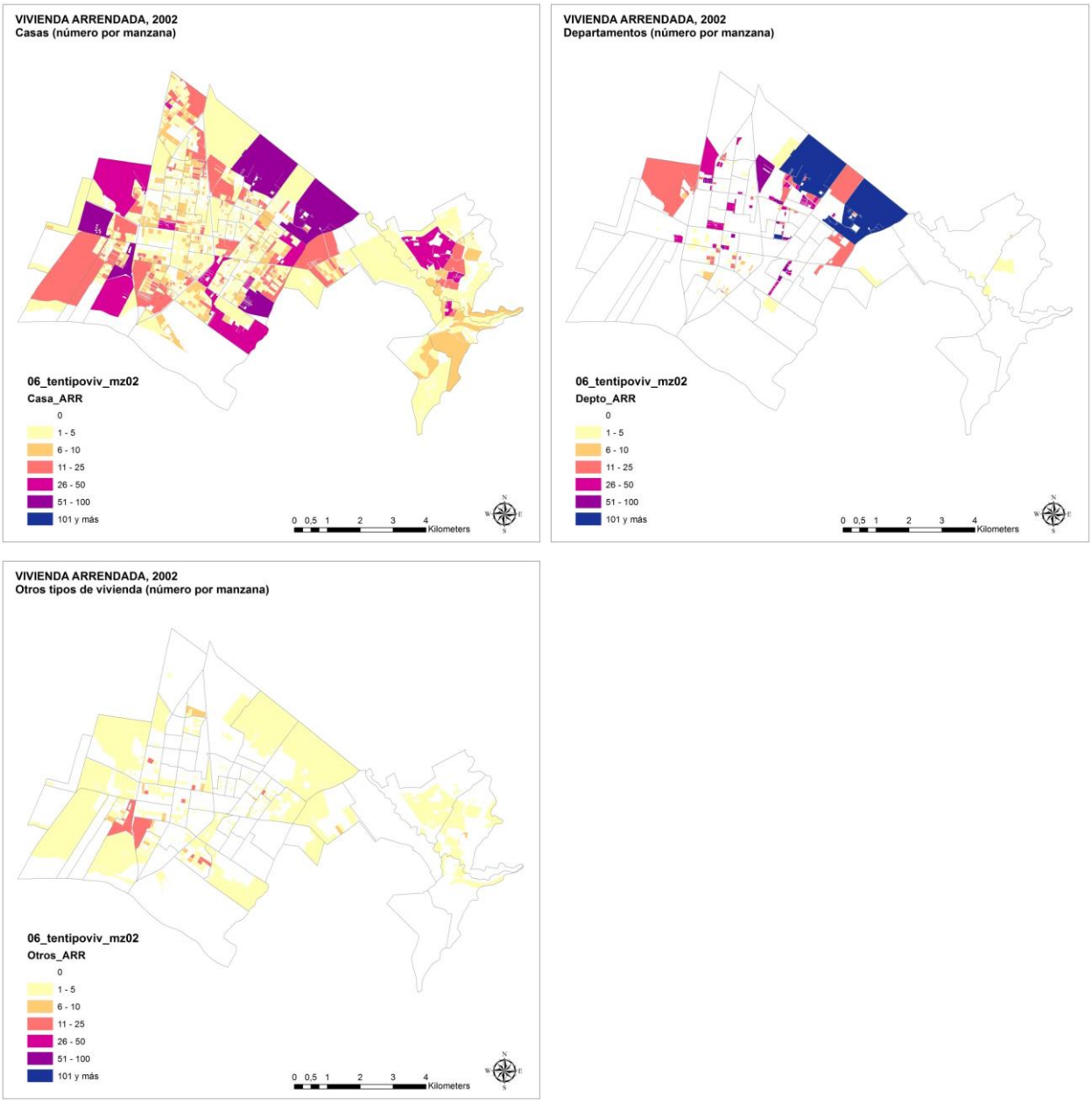
Gráfico 3-120. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002, Rancagua-Machalí.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

Gráfico 3-121. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002, Rancagua-Machalí.



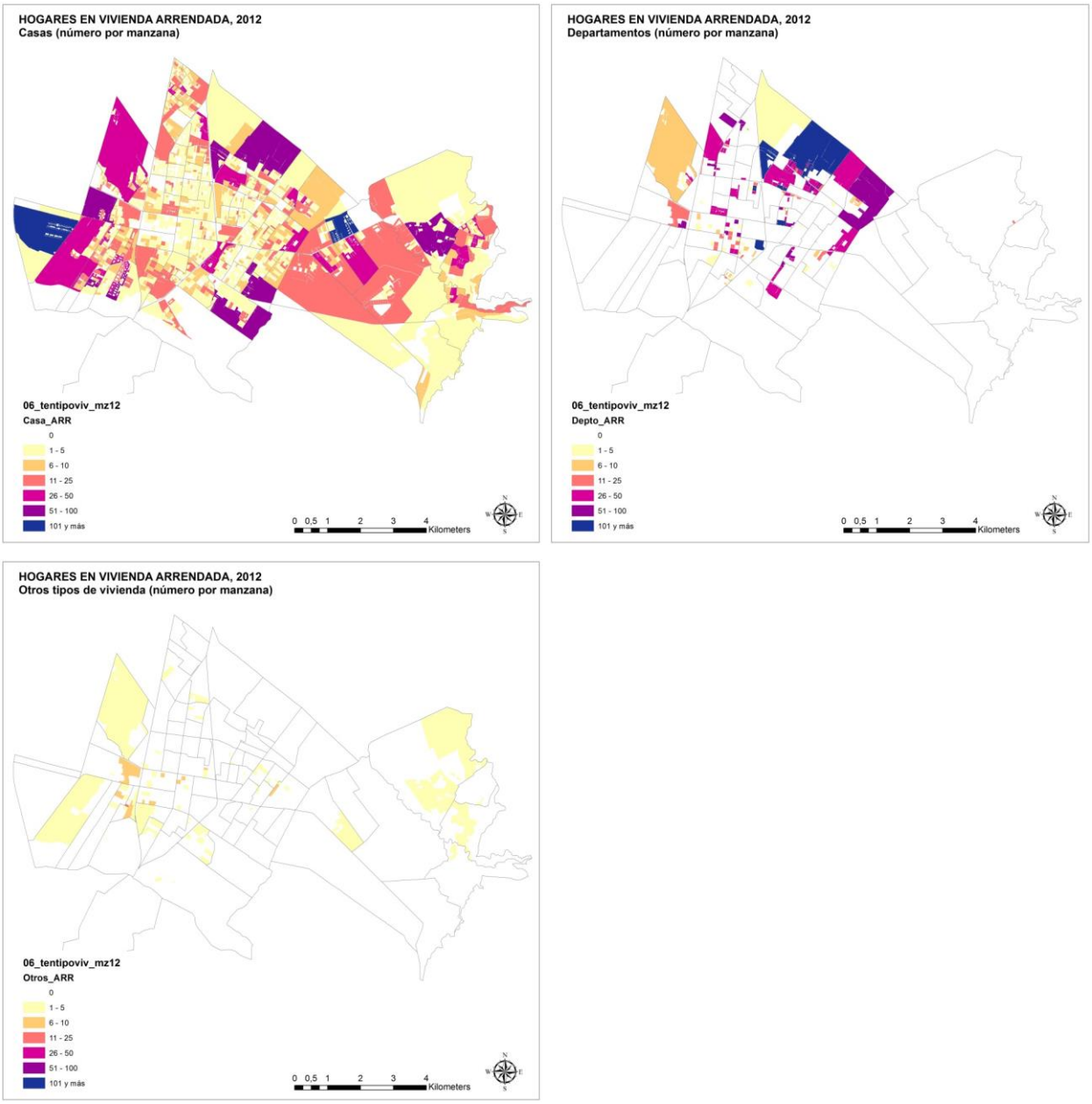
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-122. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012, Rancagua-Machalí.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)

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

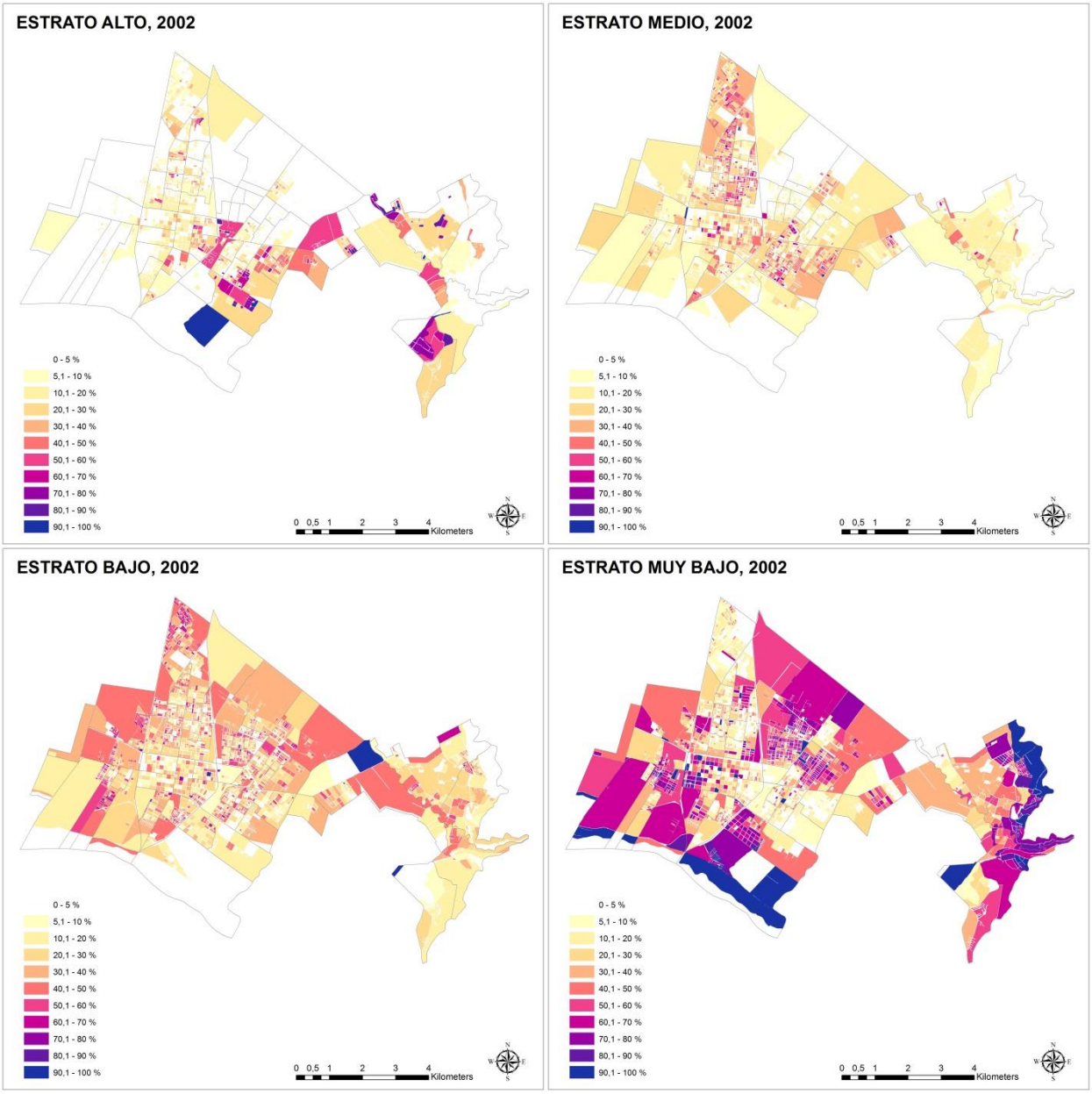
Gráfico 3-123. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012, Rancagua-Machalí.



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

Gráfico 3-124. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2002. Rancagua-Machalí.

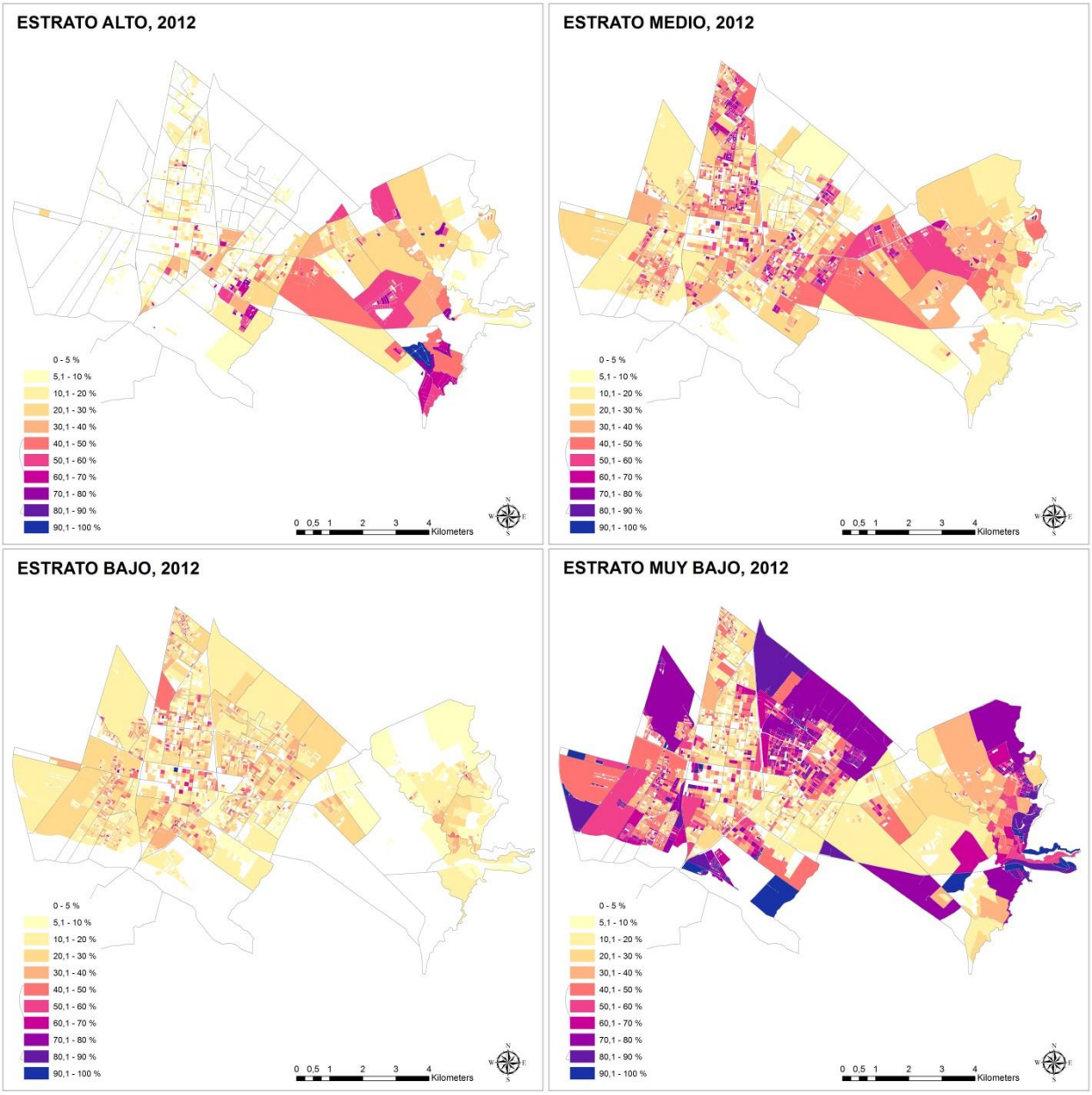
(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

Gráfico 3-125. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Rancagua-Machalí.

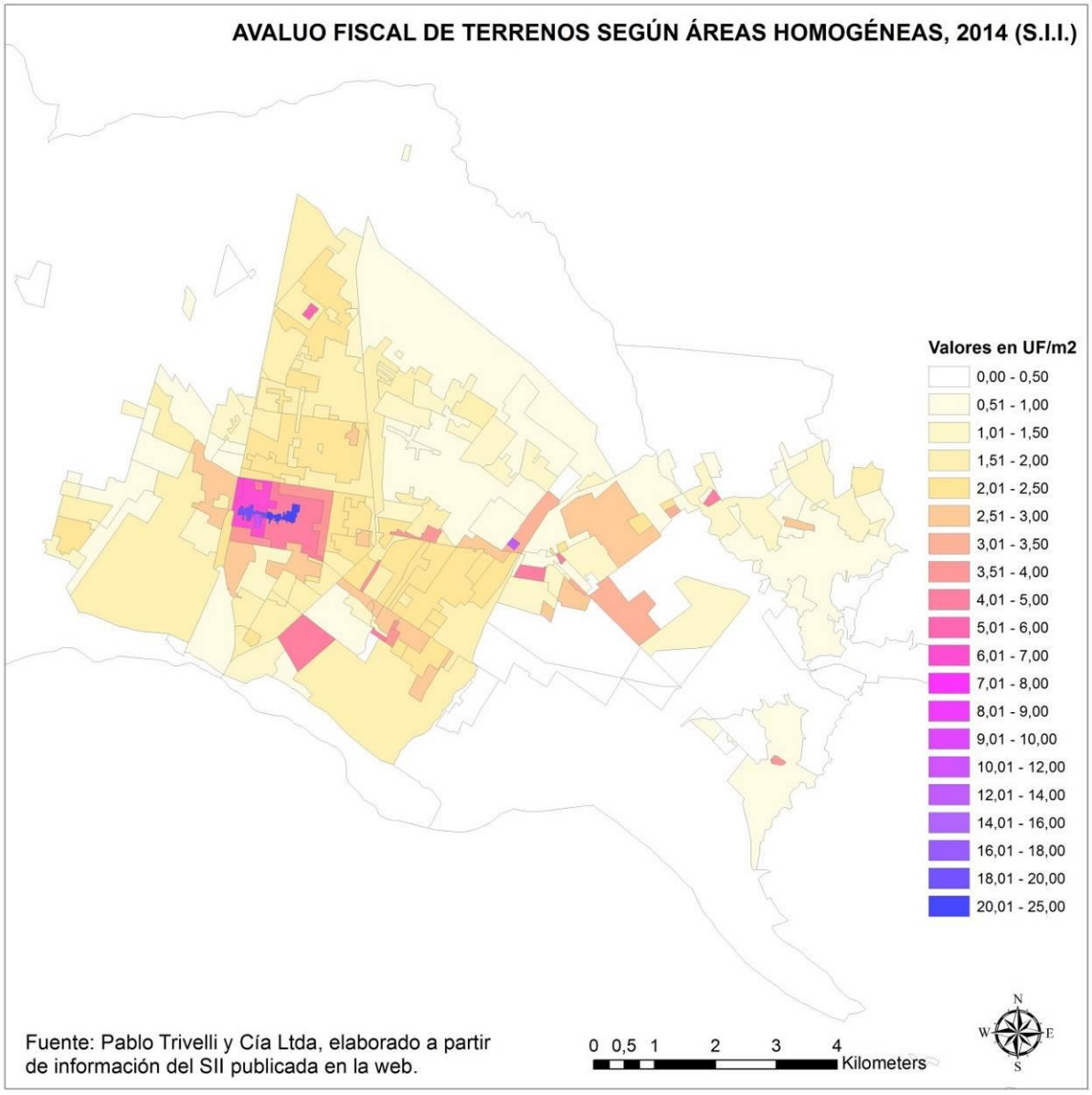
(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

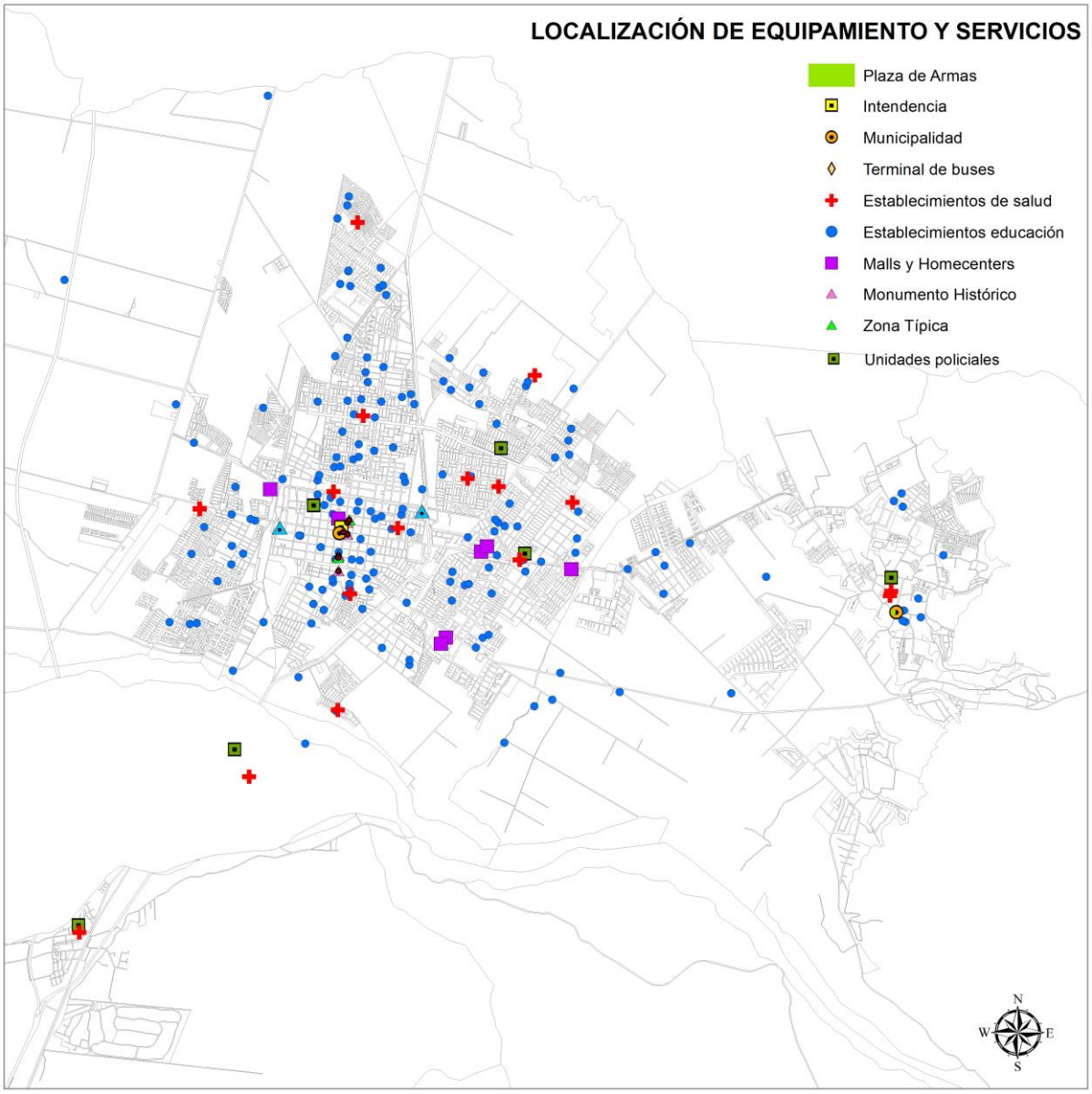
.

Gráfico 3-126. Estructura de valores del suelo urbano, Rancagua-Machalí.



El plano con la localización de equipamiento y servicios que se presenta a continuación, que se utilizan para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas, indica una dispersión de los servicios en el territorio urbano de Rancagua y una cobertura baja en Machalí

Gráfico 3-127. Localización de principales equipamientos y servicios, Rancagua-Machalí.



Fuente: Elaboración propia.

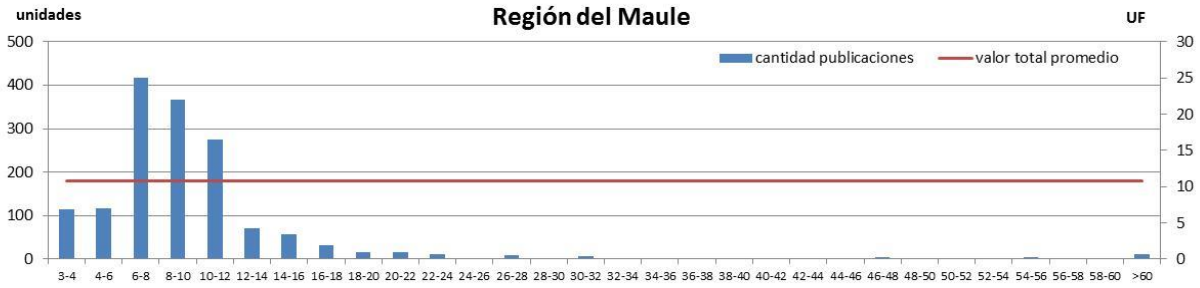
3.1.9. Talca-Maule

En la ciudad de Talca se registran 1.554 ofertas de vivienda en arriendo en el período septiembre a noviembre 2015, las que tienen un valor medio de 10,76 UF cuya distribución de frecuencia se presenta a continuación. De estas hay un 65,4% que se ofrecen por valores inferiores a 10 UF y 649, es decir, un 41% estaban bajo 8UF. Es una proporción muy elevada que debiera facilitar la aplicación del subsidio de arriendo.

Según el censo 2012 existen en Talca 64.409 viviendas de las cuales un 17% son ocupadas por arrendatarios. El flujo de ofertas del período septiembre a noviembre 2015 constituye 14% respecto del stock de viviendas que se ocupan por arrendatarios y un 2,4% respecto del stock total de viviendas.

Se presenta a continuación el histograma de frecuencia de la cantidad de arriendo según precio.

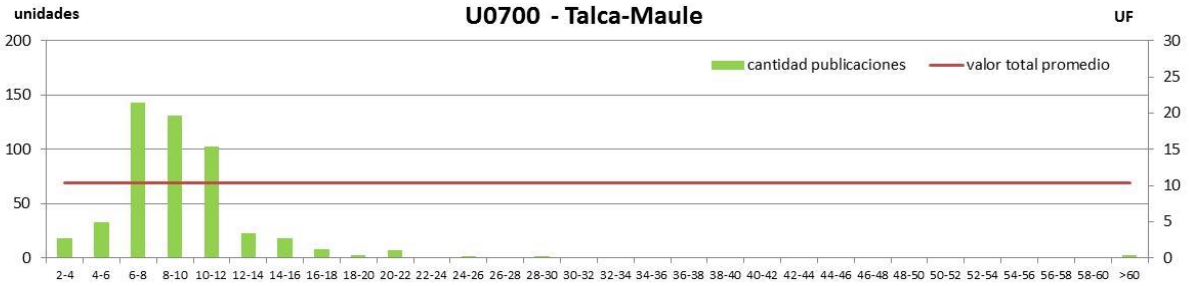
Gráfico 3-128.a. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: Elaboración propia.

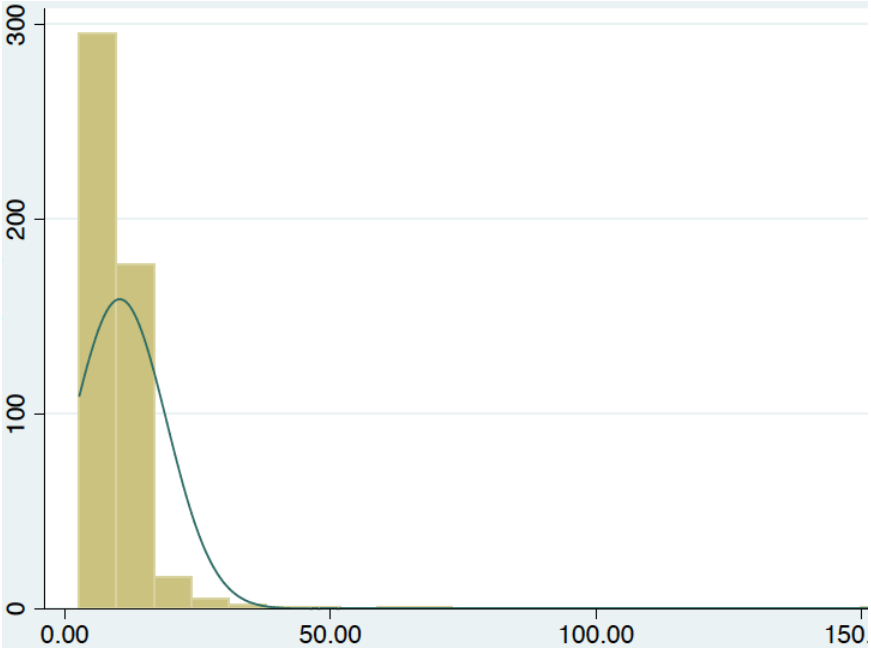
También se presenta el histograma de frecuencia según valores de arriendo para la muestra con que se harán las regresiones, que registra 500 ofertas, en el que se indica que el valor promedio de las ofertas de vivienda en arriendo alcanza 10,34 UF.

Gráfico 3-128.b. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Estos antecedentes también establecen que un 65% de las ofertas de arriendo tienen un valor inferior a 10UF y que un 39% tiene un valor inferior a 8 UF. Esto significa que al menos en lo que se refiere al nivel de precio de arriendo al que pueden postular los beneficiarios del subsidio de arriendos del MINVU no existen restricciones de oferta.

Gráfico 3-1259 Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región del Maule.



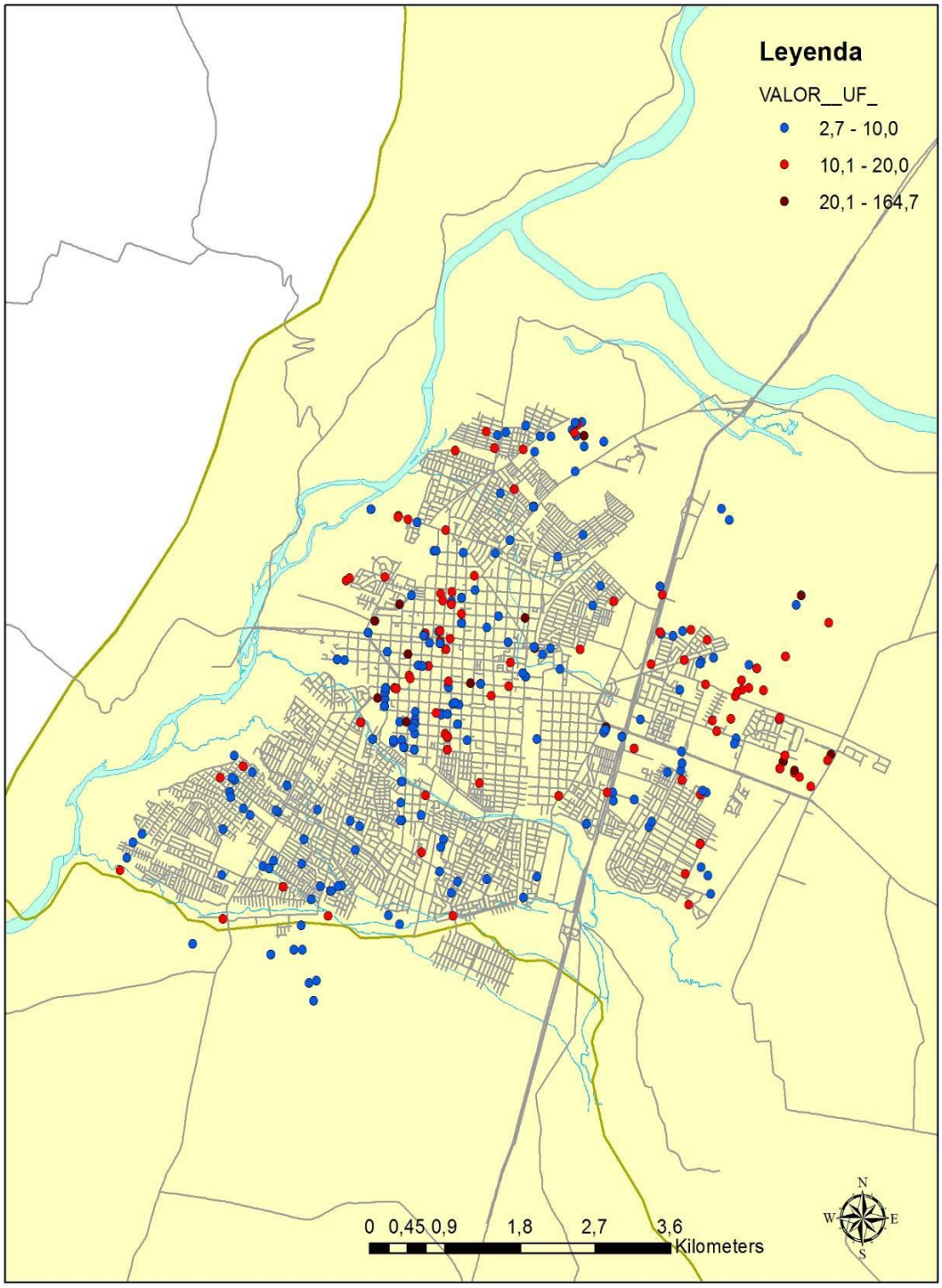
Fuente: Elaboración propia.

Se presenta a continuación el plano que ilustra la localización de las ofertas de viviendas en arriendo para la muestra, permite constatar que las viviendas ofrecidas por menos de 10 UF se distribuyen indiscriminadamente en casi todo el territorio de la ciudad.

Las ofertas de arriendo con valores por sobre 20 son apenas un 4,0 % del total de ofertas y se localizan principalmente en sector céntrico y en el flanco oriente de la ciudad, camino a San Clemente en el sector San Miguel y Las Rastras.

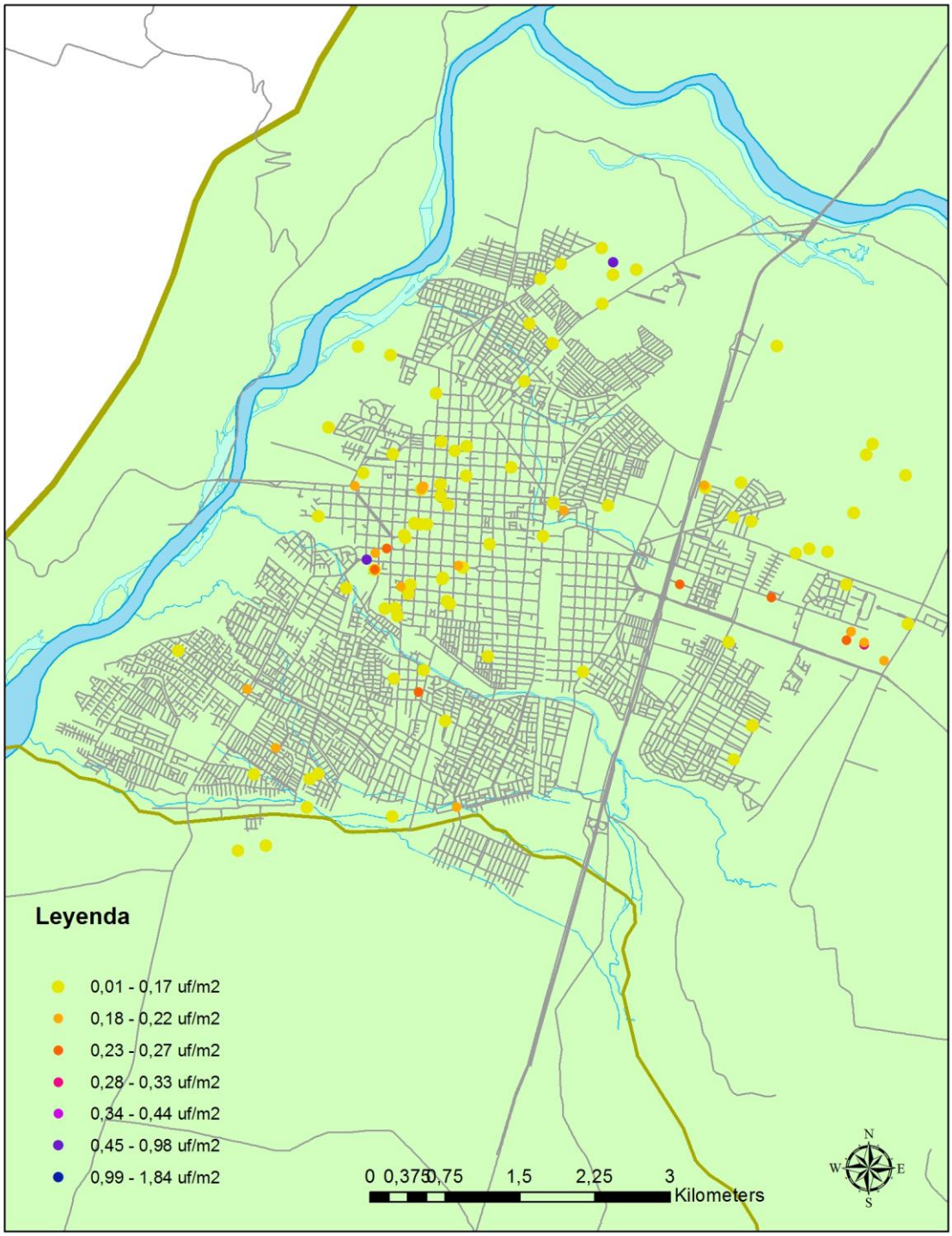
Si se compara el plano con la distribución territorial de la ofertas de viviendas en arriendo con el plano de viviendas que según el censo 2012 estaban siendo ocupadas por arrendatarios, se puede constatar que las viviendas que se ofrecen en arriendo abarcan un espacio mucho más amplio que los sectores ocupados por arrendatarios, lo cual podría significar que se va ampliando el espectro territorial de quienes están interesados en arrendar sus viviendas, que por su localización se podría inferir que se trata principalmente viviendas usadas.

Gráfico 3-130.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. Talca-Maule.



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 3-130.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2 Ciudad Talca-Maule.



Fuente: Elaboración propia.

La ciudad de Talca, capital de la VII Región del Maule, como en otros casos similares, conforma un sistema urbano con Maule por su cercanía, la cual ha sido receptora del crecimiento de Talca. Ambos suman una población total de 218.032 habitantes, según el censo 2012, que representa el 22,4% de la población regional.

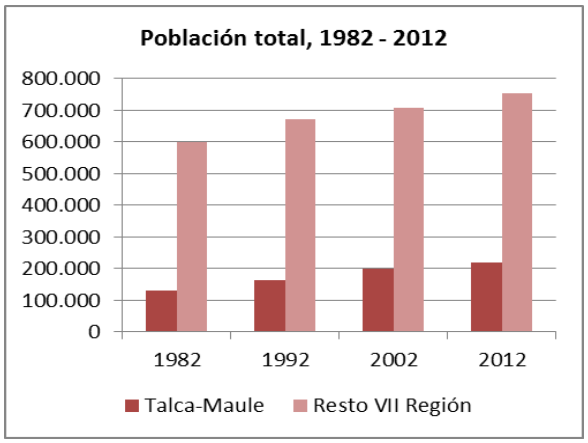
El incremento de población con respecto al año 2002, corresponde en su totalidad a Maule, que aumentó de 6.739 a 27.479 habitantes, en tanto que Talca disminuyó su población de 193.755 a 190.553 habitantes, lo que da cuenta de la alta dependencia funcional que se genera entre ambas.

Tabla 3-36. Población total de la ciudad de Talca-Maule, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*
Talca-Maule	132.341	163.628	200.494	218.032
Variación población		31.287	36.866	17.538
Tasa crecim. anual (%)		2,1	2,1	0,8
Resto VII Región	598.246	672.513	707.603	753.801
Variación población		74.267	35.090	46.198
Tasa crecim. anual (%)		1,2	0,5	0,6
Total VII Región	730.587	836.141	908.097	971.833
Variación población		105.554	71.956	63.736
Tasa crecim. anual (%)		1,4	0,8	0,7

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

Gráfico 3-131. Evolución de la población de la ciudad de Talca-Maule y el resto de la región.



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

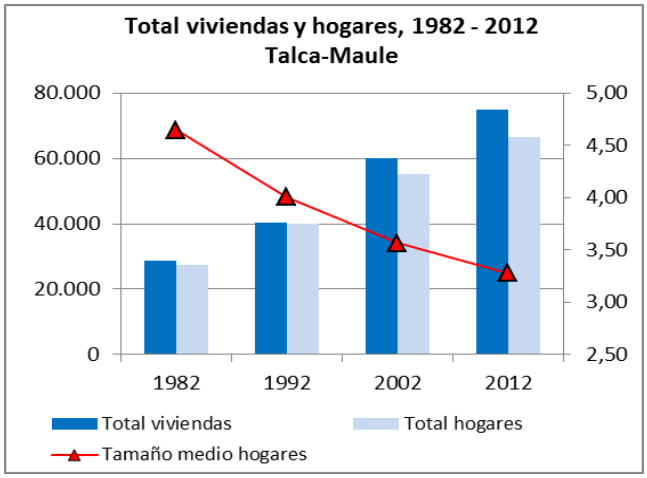
En relación al parque habitacional del sistema urbano Talca-Maule, se observa un incremento muy acelerado en los períodos 1982-1992 y 1992-2002, con tasas de 3,4% y 4,1% respectivamente, que correspondieron principalmente a la comuna de Talca. Sin embargo, a partir del período 2002-2012 la tasa decayó a un 2,2% anual, lo cual equivale a un incremento de 14.745 viviendas, de las cuales 7.016 se registran en Talca y 7.729 en Maule.

Tabla 3-37. Stock de viviendas y total hogares según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*
Total viviendas	28.700	40.234	60.193	74.938
Variación N° de vivendas		11.534	19.959	14.745
Tasa crecim. anual (%)		3,4	4,1	2,2
Tasa desocupación (%)	1,9	5,6	10,8	9,9
Total hogares	27.538	40.000	55.097	66.442
Variación N° de hogares		12.462	15.097	11.345
Tasa crecim. anual (%)		3,8	3,3	1,9
Tamaño medio hogares	4,65	4,01	3,57	3,28
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 3-131. Evolución de la población de la ciudad de Talca-Maule y el resto de la región.



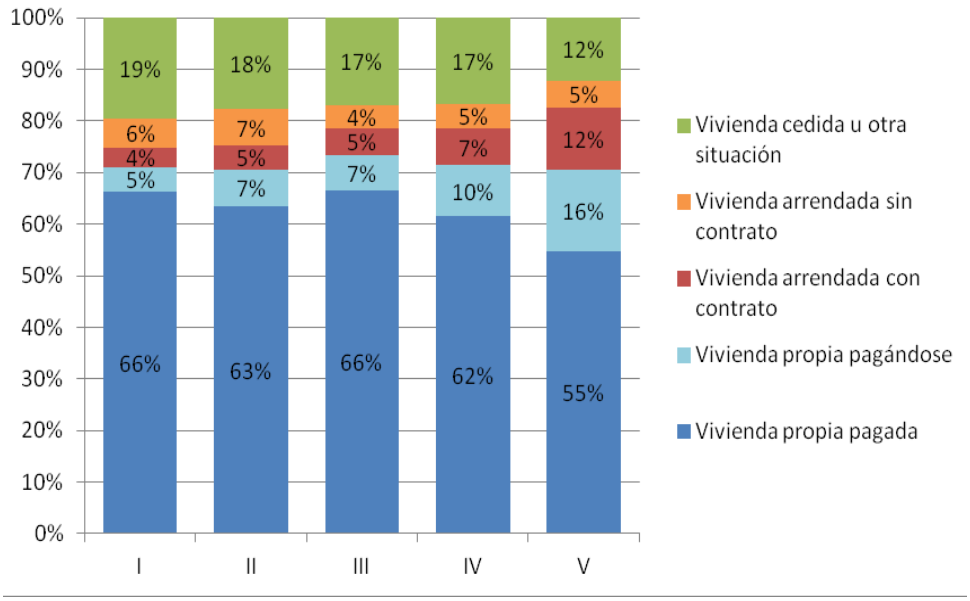
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

El tamaño medio de los hogares es prácticamente igual al promedio nacional, llegando a 3,28 personas por hogar en el 2012. El incremento del total de hogares fue de 1,9% anual, es decir 11.345 hogares nuevos.

La encuesta CASEN ofrece antecedentes sobre el régimen de tenencia según quintil de ingreso que son de interés para este estudio. En el año 2013 un 71% de los hogares del primer quintil habitaban viviendas en condición de propietarios (pagado totalmente y pagando), un 10% eran arrendatarios (de los cuales 6% lo hacían sin contrato) y un 19% vivían en otras formas de tenencia.

La proporción de hogares que vive en vivienda propia es similar para todos los estratos según nivel de ingreso (entre un 70% y un 73%), sin embargo la proporción de aquellos que están pagando aumenta con el nivel de ingreso, desde un 5% para el primer quintil hasta un 16% para el quinto quintil. La proporción de los que arriendan sin contrato es mayor en los quintiles de menor ingreso. Esto, sumado a la proporción de hogares que viven en viviendas cedidas es una indicación de informalidad que suma un 25% para el primer quintil, cifra que va disminuyendo en la medida que aumenta el nivel de ingreso, llegando a un 17% en el quinto quintil.

Gráfico 3-132. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región del Maule.

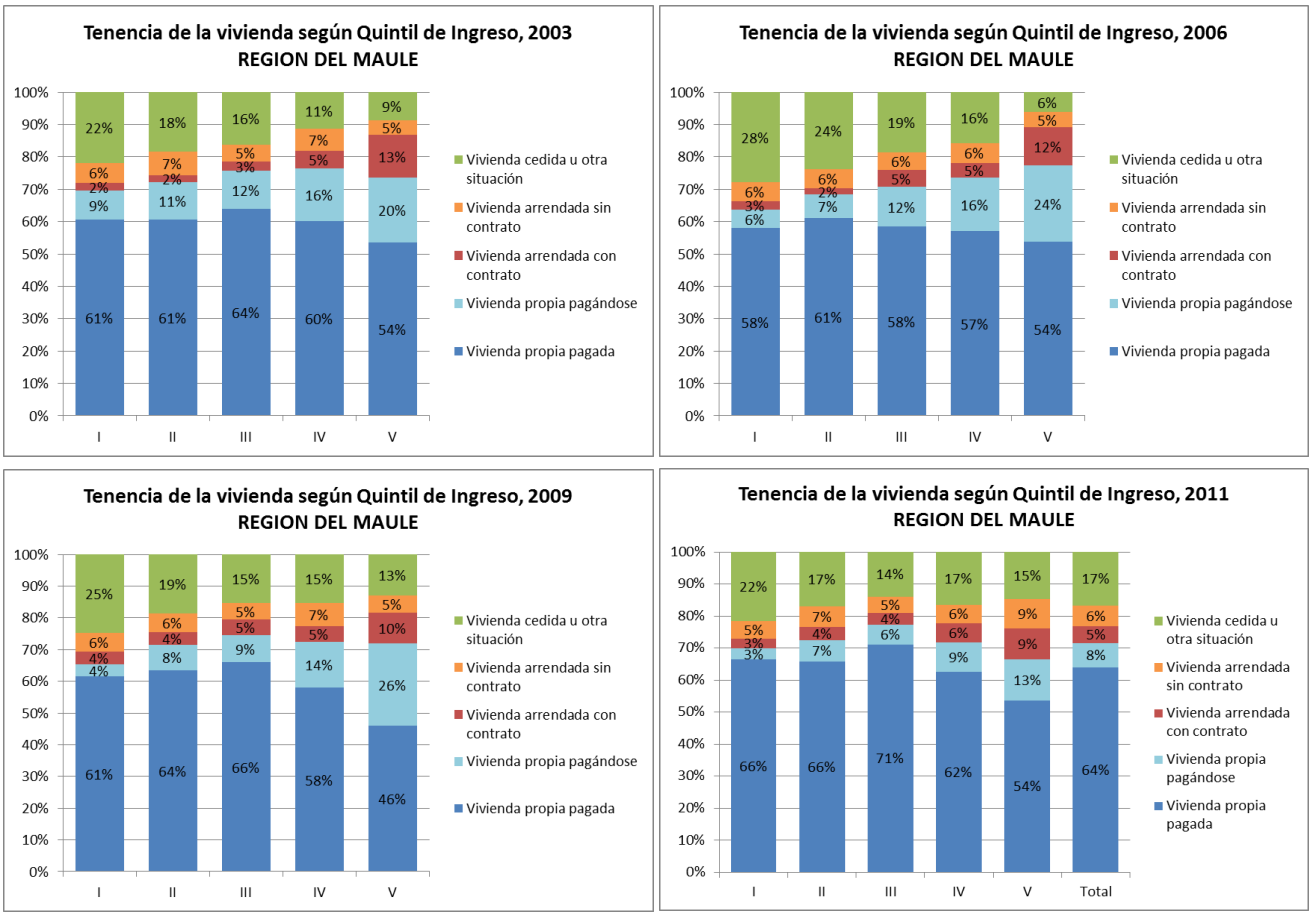


Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN

Al comparar con el año 2009 se puede apreciar un importante incremento en la proporción de propietarios en el primer quintil que sube desde un 65% en el 2009 hasta un 71% en el 2013. Mientras la proporción de hogares arrendatarios se mantiene en este período, la proporción de hogares que vive en viviendas cedidas disminuye de 25% a 19%.

Estos antecedentes son coherentes con las cifras censales, donde se puede constatar que el aumento de la cantidad de viviendas en el período 2002 a 2012 (14.745 viviendas) es superior al incremento de la cantidad de hogares (11.345 hogares) y que hubo una disminución del déficit habitacional desde 8.171 viviendas en el año 2002 a 4.361 viviendas en el año 2012. Significa también que la implementación de las políticas habitacionales ha estado focalizada hacia hogares de menores ingresos.

Gráfico 3-133. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011.

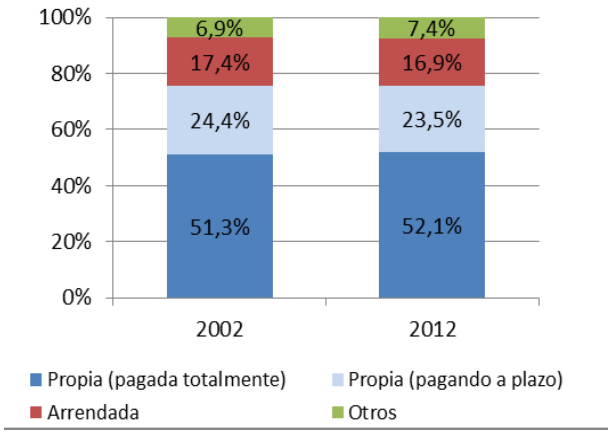


Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN

De acuerdo a los Censos de Población y Vivienda del INE, se observa en la ciudad de Talca y la vecina comuna de Maule, la fuerte preferencia por la vivienda propia, que es la situación del 75,6%, proporción que ha aumentado contrario a la tendencia nacional, en desmedro de las viviendas arrendadas que ha disminuido sistemáticamente llegando a 16,9% al año 2012, lo que corresponde a un total de 10.911 viviendas.

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

Gráfico 3-134. Formas de tenencia de la vivienda, censos 2002-2012. Talca-Maule



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

Tabla 3-38. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Talca-Maule

COMUNA	TALCA

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	24.058	11.341	7.472	970	1.674	45.515
Departamento en edificio	661	1.375	850	93	35	3.014
Piezas en casa antigua o conventillo	126	4	494	42	124	790
Mejora, mediagua	830	27	152	120	305	1.434
Rancho, choza	18	1	7	8	21	55
Móvil	25	1	1	14	2	43
Otro tipo de vivienda particular	47	3	66	22	35	173
Total	25.765	12.752	9.042	1.269	2.196	51.024

COMUNA	MAULE

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	1.081	98	108	46	92	1.425
Departamento en edificio	0	0	0	1	0	1
Piezas en casa antigua o conventillo	5	1	2	1	2	11
Mejora, mediagua	234	7	28	14	36	319
Rancho, choza	7	0	2	4	3	16
Móvil	1	0	0	0	1	2
Otro tipo de vivienda particular	2	0	2	0	0	4
Total	1.330	106	142	66	134	1.778

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

Tabla 3-39. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Talca-Maule

COMUNA	TALCA

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	28.098	11.971	8.360	281	3.698	52.408
Departamento	1.456	298	1.373	27	109	3.263
Pieza en casa antigua o conventillo	4	0	10	0	0	14
Mediagua o mejora	147	2	58	16	115	338
Rancho o choza	1	0	2	1	1	5
Vivienda precaria de materiales reutilizados	9	1	6	1	8	25
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	1	0	0	0	0	1
Otro tipo de vivienda particular	9	0	6	2	8	25
Total	29.725	12.272	9.815	328	3.939	56.079

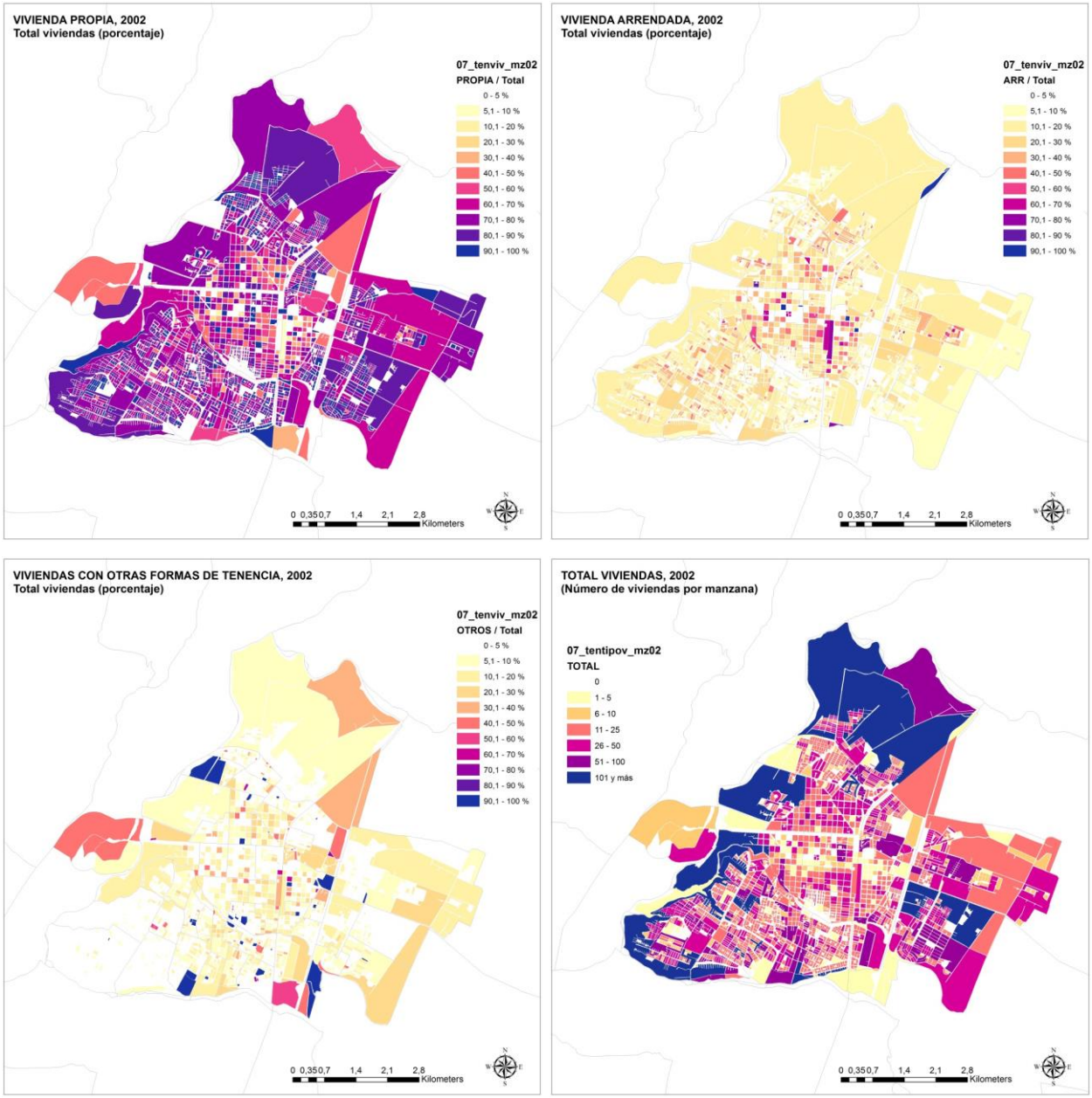
COMUNA	MAULE

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	3.790	2.892	1.089	20	445	8.236
Departamento	2	0	1	0	1	4
Mediagua o mejora	37	0	5	3	31	76
Rancho o choza	2	0	0	0	0	2
Vivienda precaria de materiales reutilizados	7	0	1	3	0	11
Otro tipo de vivienda particular	1	0	0	0	0	1
Total	3.839	2.892	1.096	26	477	8.330

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

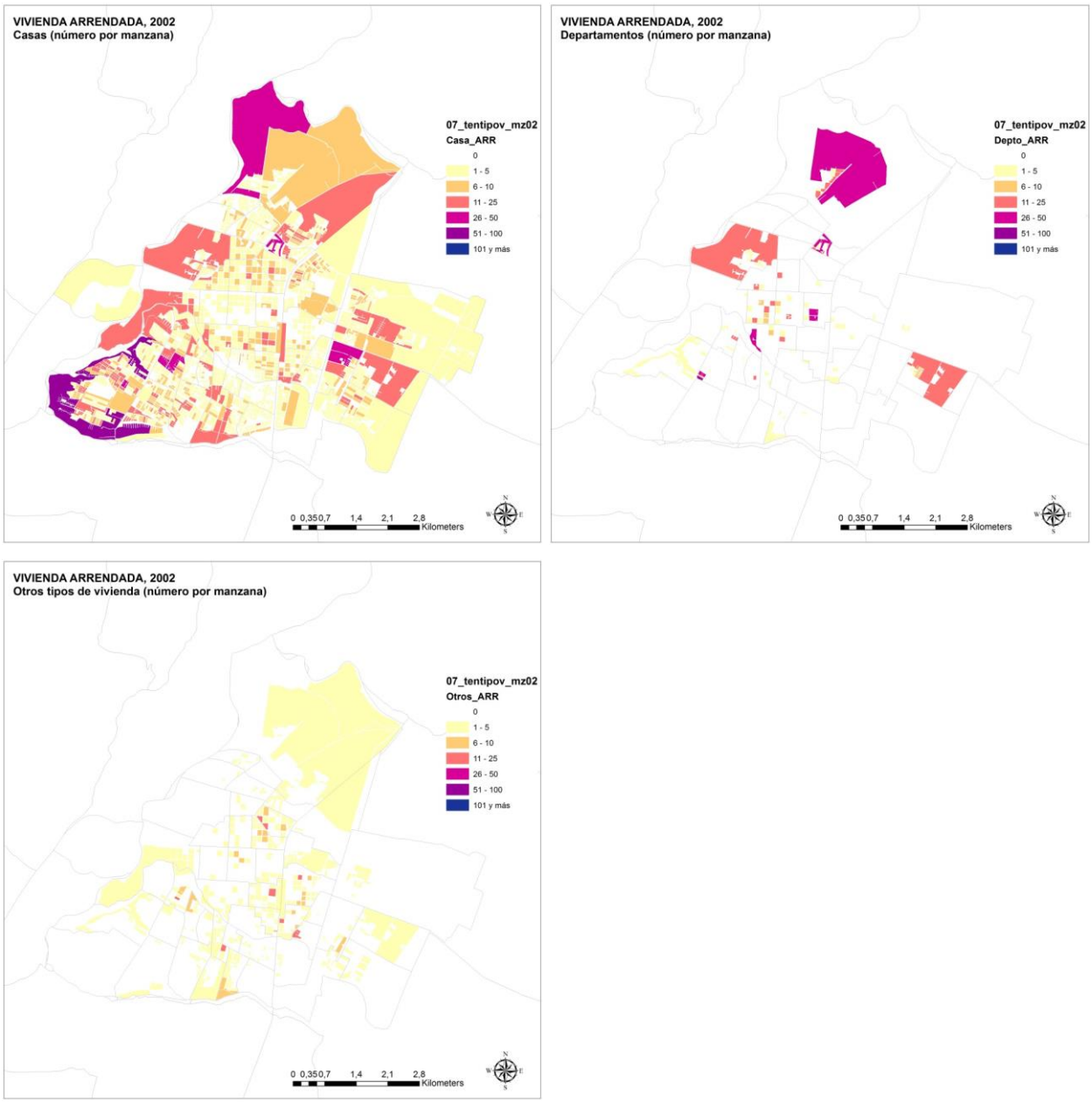
Gráfico 3-135. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002 Talca-Maule.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

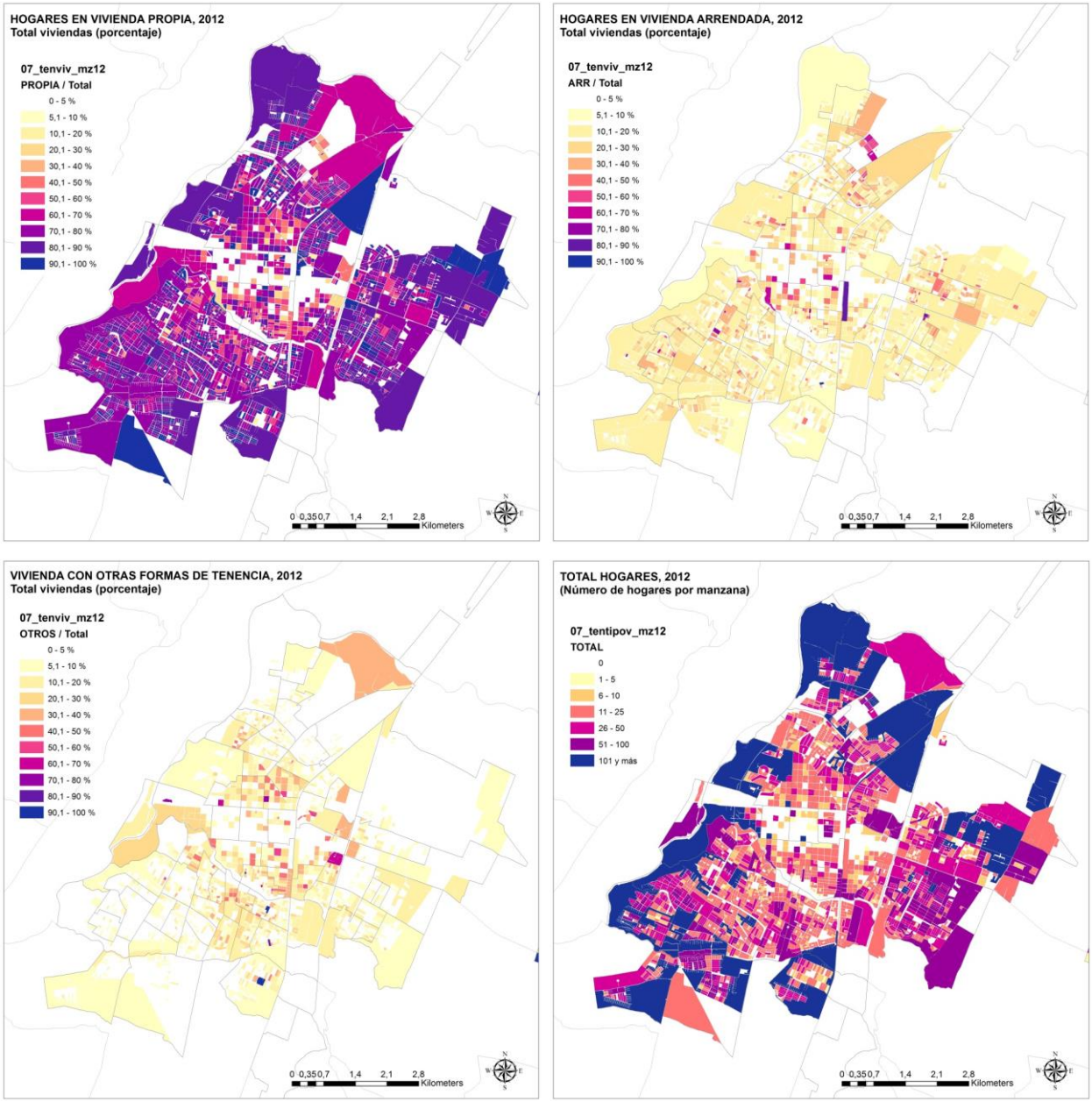
Gráfico 3-136. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002 Talca-Maule.



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

Gráfico 3-137. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012 Talca-Maule.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



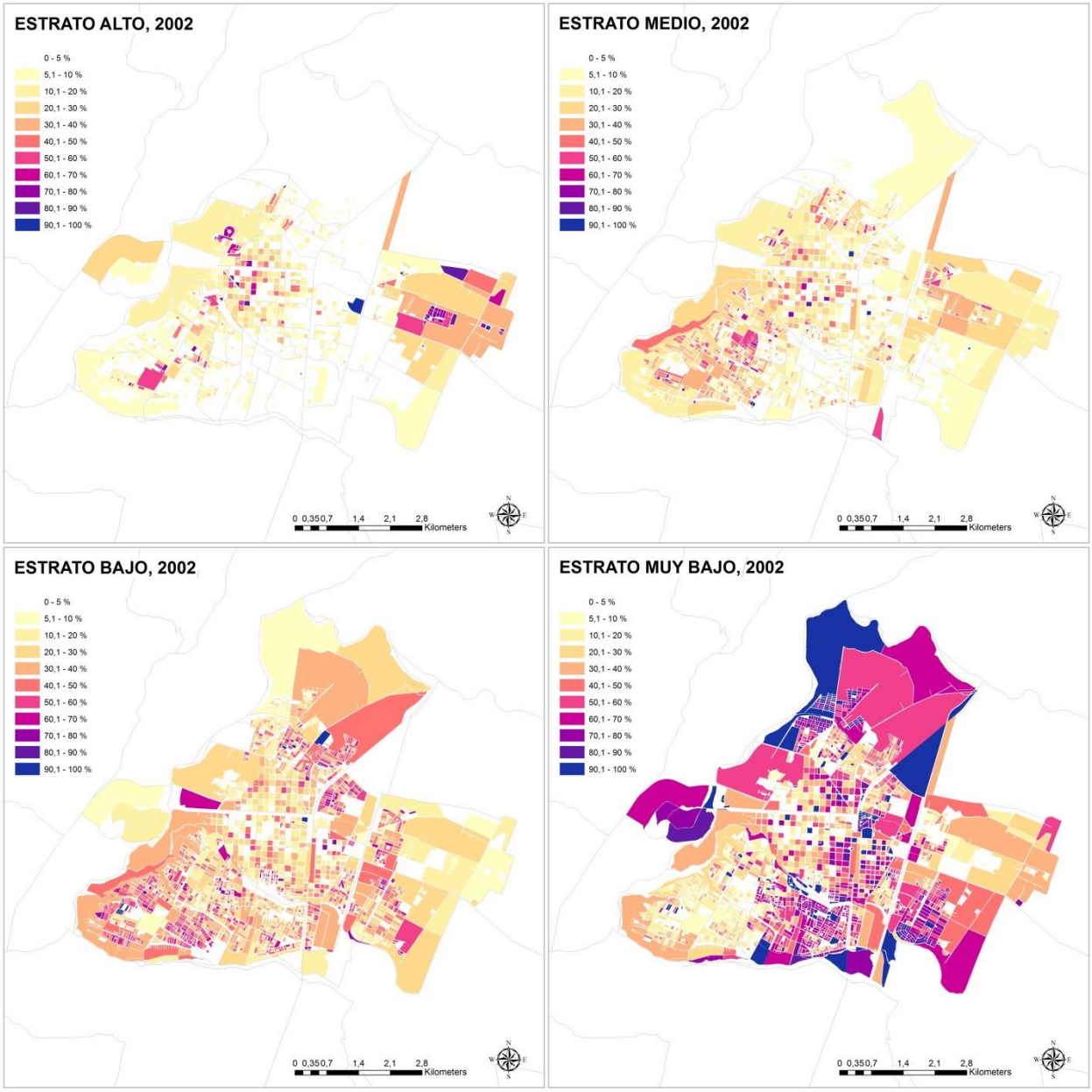
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-138. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012 Talca-Maule.

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

Gráfico 3-139. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2002. Talca-Maule.

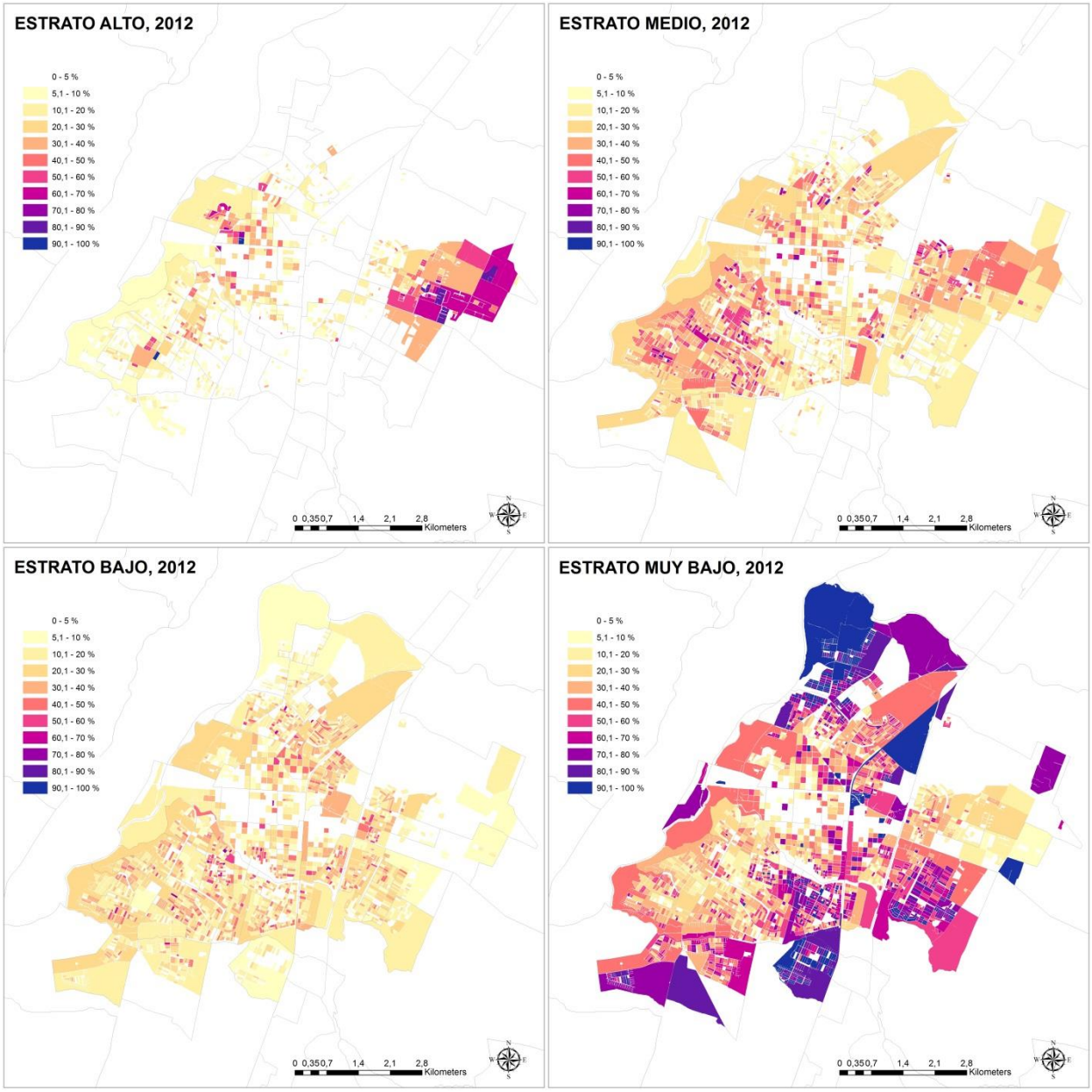
(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



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

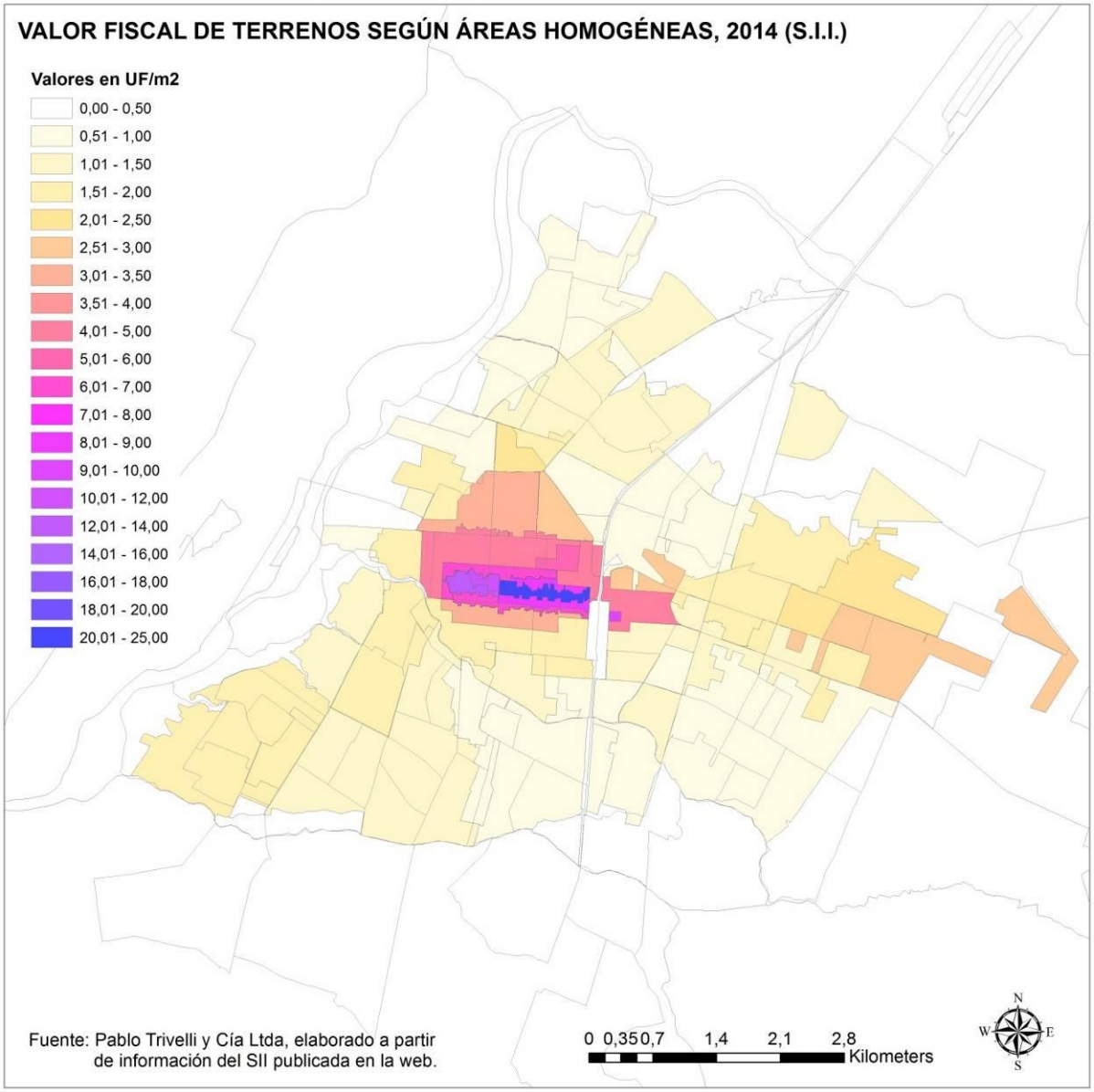
Gráfico 3-140. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Talca-Maule.

(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



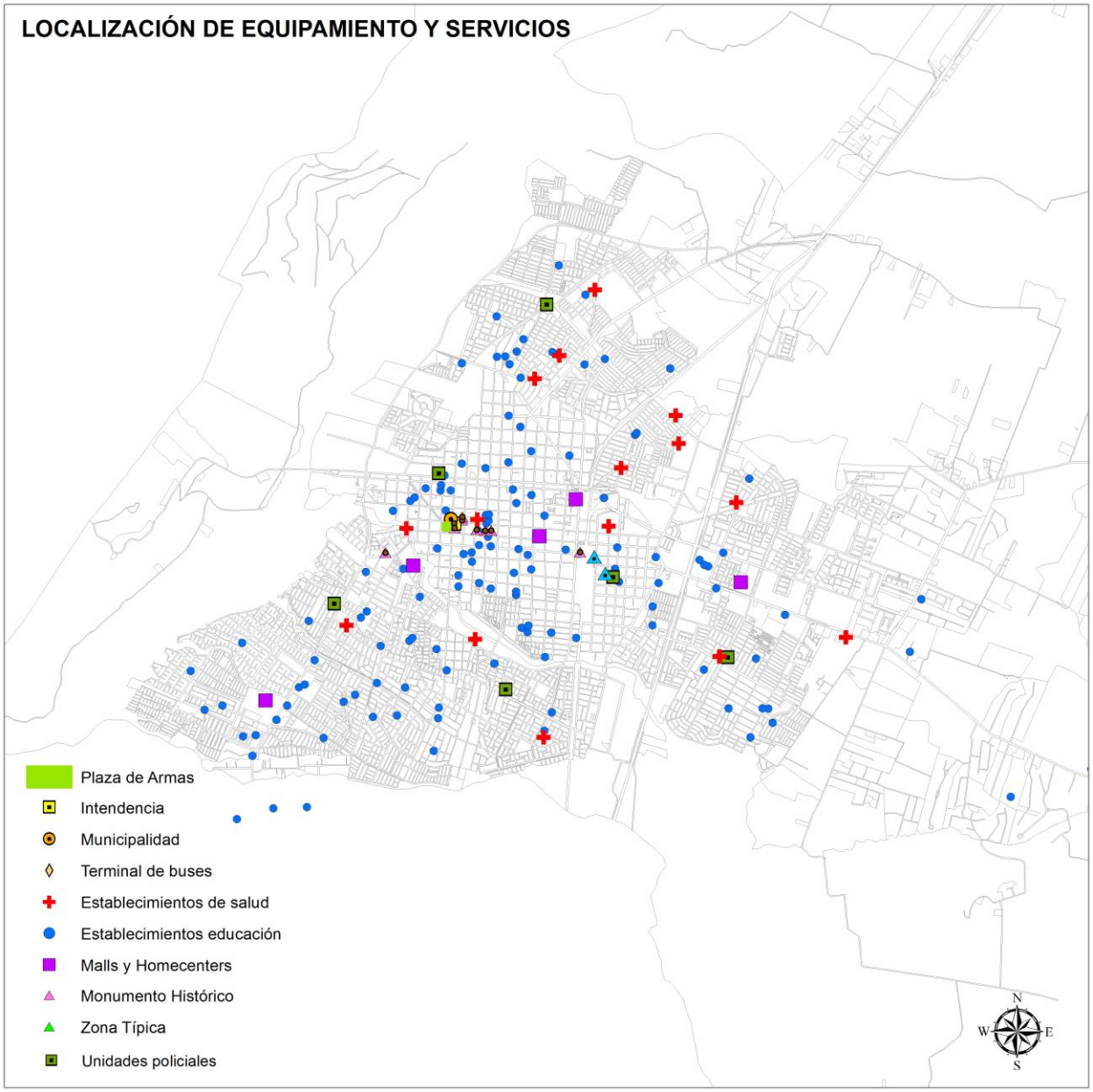
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-141. Estructura de valores del suelo urbano, ciudad de Talca-Maule.



A continuación se presenta un plano con la localización de equipamiento y servicios que se utilizan para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas el que indica una cobertura sistemática del espacio urbano de Talca, salvo hacia el sur de la ciudad, donde se concentran hogares de los estratos bajo y muy bajo.

Gráfico 3-142. Localización de principales equipamientos y servicios, ciudad de Talca-Maule.



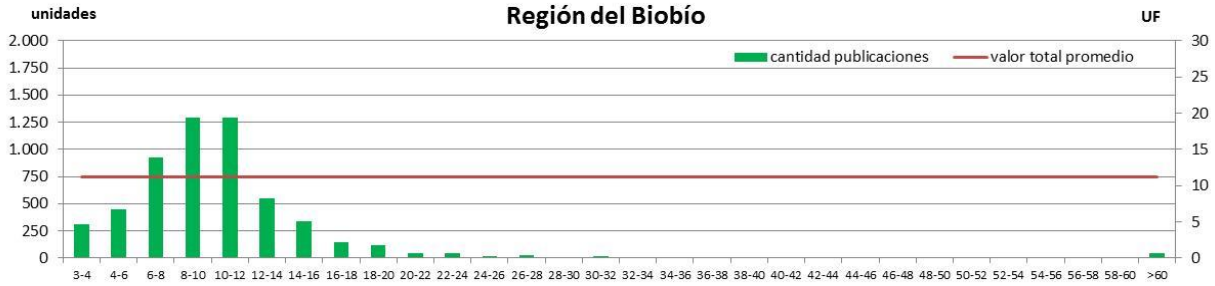
Fuente: Elaboración propia.

3.1.10 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 1693 ofertas están bajo 8 UF lo que representa 30 %.

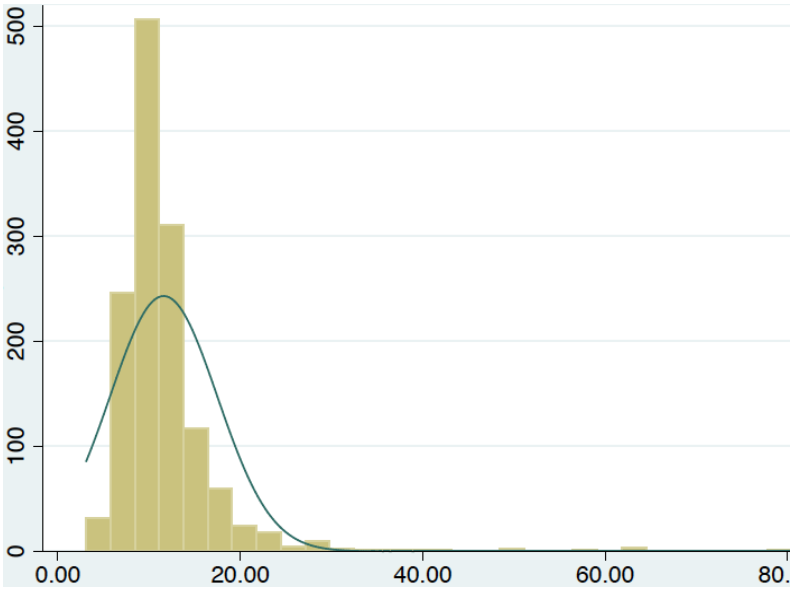
Estas estadísticas permiten afirmar que existe un mercado muy activo en valores de oferta que sería accesible para hogares que postulan al subsidio de arriendo. Si se considera que en el Gran Concepción existen, según el censo 2012 un total de 268.443 viviendas y que de estas hay 47.179 que están ocupadas 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 3-143. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: elaboración propia

Gráfico 3-144. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región del Biobío.



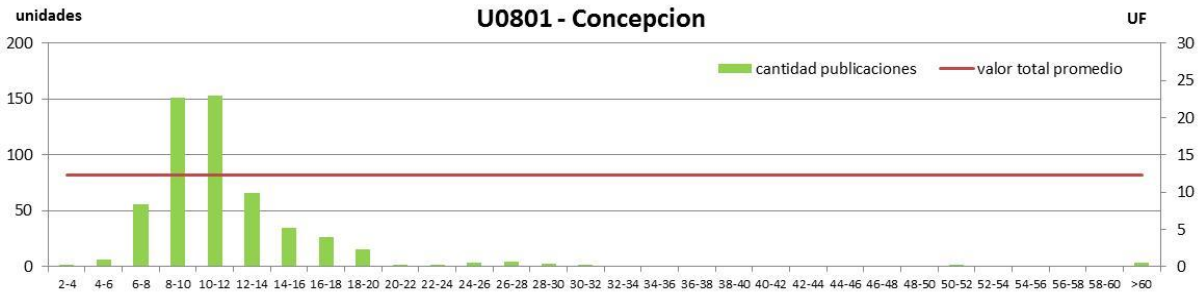
Fuente: elaboración propia

Hay al interior de la intercomuna 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 10UF y hay un 12% tienen valores inferiores a 8UF.

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 3-145. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo, GC-1.

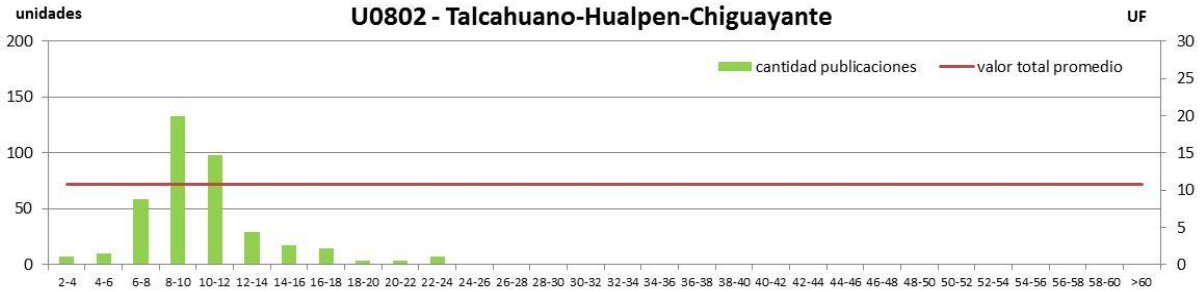


Fuente: elaboración propia

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 10,79 UF. Hay un 54% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10UF y hay un 20% tienen valores inferiores a 8UF.

Es la agrupación comunal que ofrecería la mayor cantidad y la mayor proporción de ofertas de arriendo que tienen un precio de arriendo que está al alcance de hogares que podrían utilizar el subsidio de arriendo. Estas viviendas ofrecidas a precios más bajos se ubican en Talcahuano y Hualpen donde predomina la presencia de hogares de estrato bajo y medio y no en Chiguallante, donde predomina la presencia de hogares de estrato alto y medio

Gráfico 3-146. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo, GC-2.

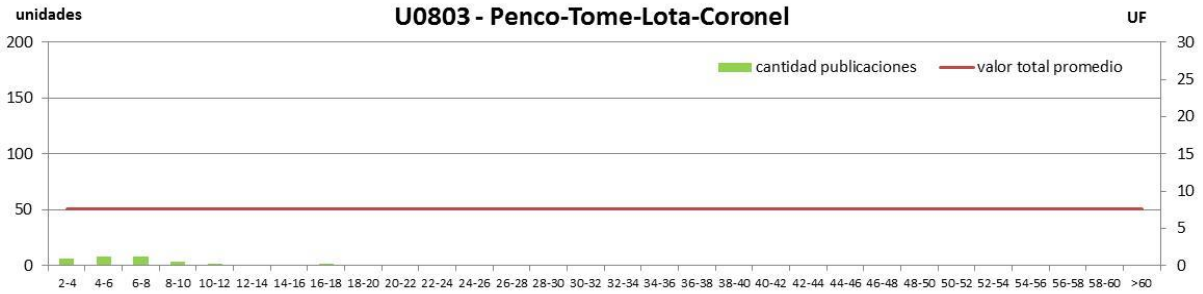


Fuente: elaboración propia

La agrupación de comunas periféricas Penco Tomé Lota y Coronel registra apenas 32 ofertas de arriendo que fue posible localizar con una localización geográfica exacta o aproximada. El nivel promedio de arriendo en estas comunas es de 7,68 UF, que es el más bajo del Gran Concepción, lo que no resulta sorprendente ya que está 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 10UF y hay un 69% tienen valores inferiores a 8UF.

Es la agrupación comunal que ofrecería las mayor proporción de ofertas de arriendo que tienen un precio de arriendo que está al alcance de hogares que podrían utilizar el subsidio de arriendo, pero son muy pocas las ofertas que se registra en el mercado formal.

Gráfico 3-147. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo, GC-3.

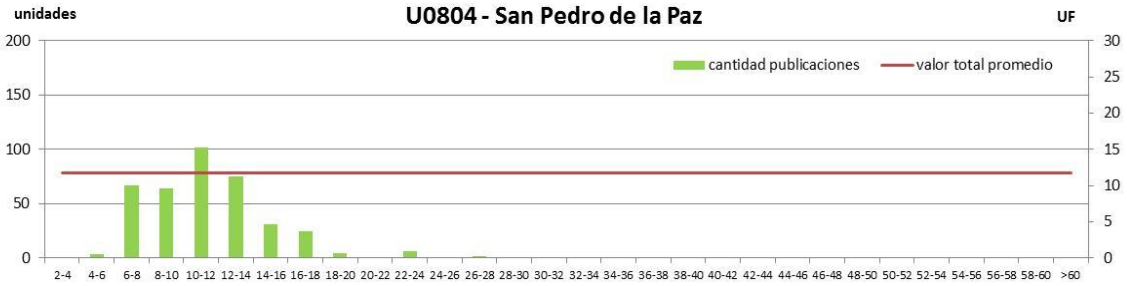


Fuente: elaboración propia

En el caso de la comuna de San Pedro, se registran 384 ofertas de arriendo, las que tienen un valor promedio de arriendo de 11,75 UF. Hay un 35% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10UF y hay un 9% tienen valores inferiores a 8UF. 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.

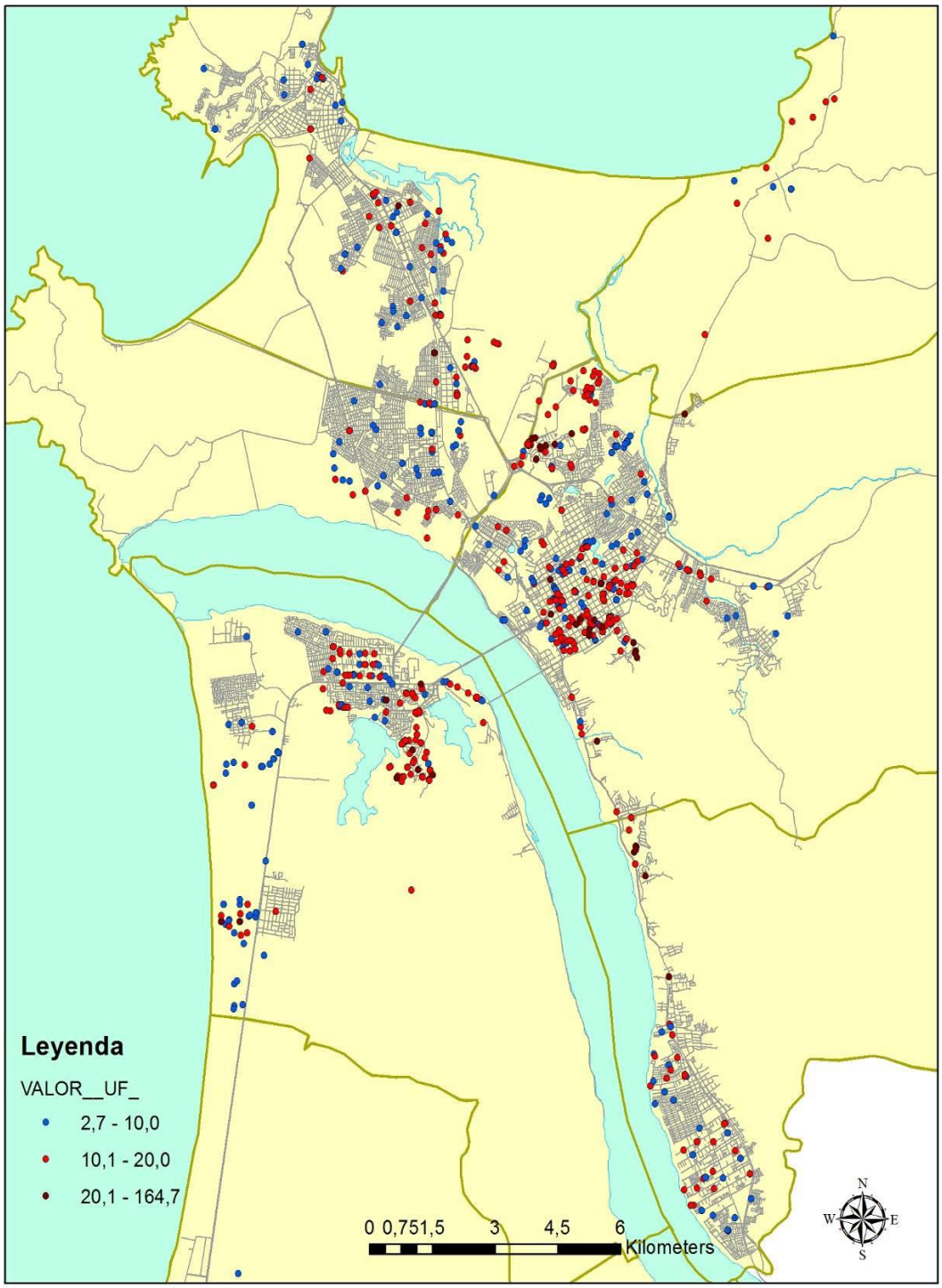
La comuna de San Pedro fue hace algunas décadas el destino de desarrollo habitacionales para estratos muy bajos y bajos en el sector Boca Sur, pero actualmente se registra una fuerte dinámica de desarrollos para hogares de mayores ingresos en tornos a las lagunas, pero también camino a Coronel, lo que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

Gráfico 3-148. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo, GC-4.



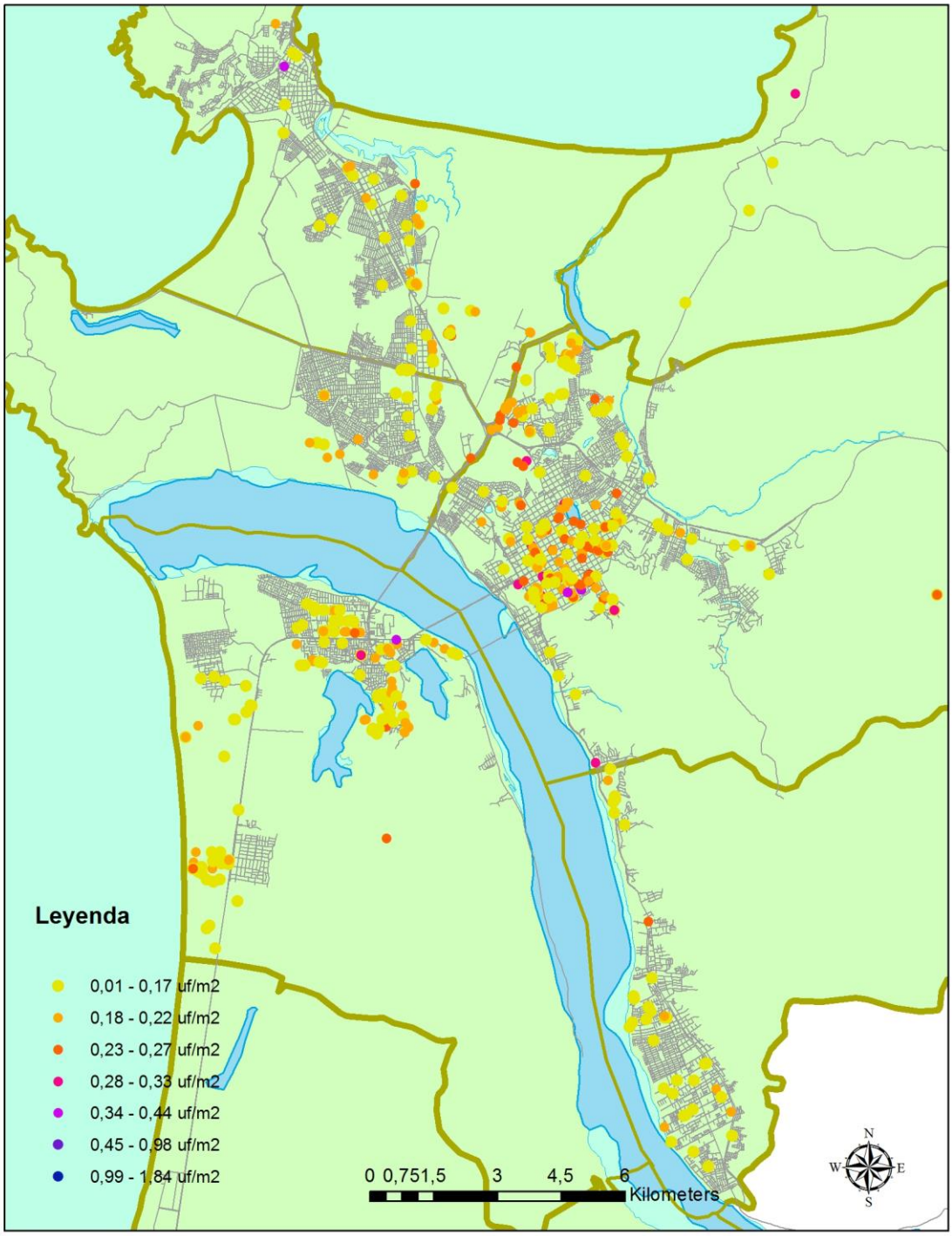
Fuente: elaboración propia

Gráfico 3-149.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. Gran Concepción.



Fuente: elaboración propia

Gráfico 3-149.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Gran Concepción



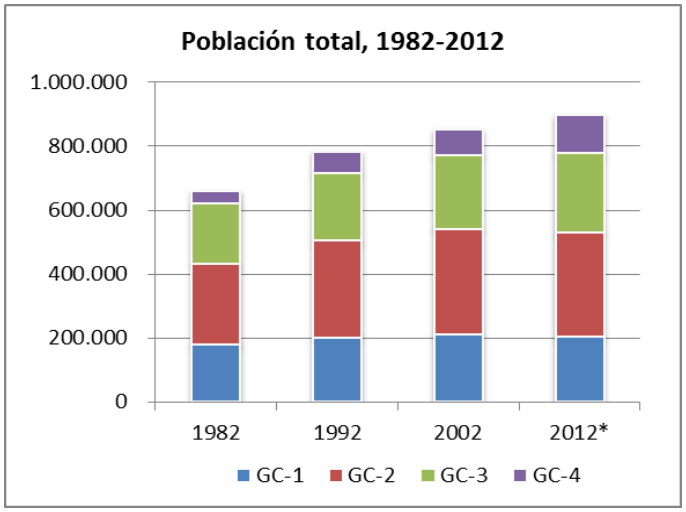
Fuente: elaboración propia

Tabla 3-40. 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 3-150. Evolución de la población del Gran Concepción.



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

Tabla 3-41. Stock de viviendas en el Gran Concepción, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	Stock viviendas	1982	1992	2002	2012*
GC-1. Concepción	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
GC-2. Talcahuano, Hualpén, Chiguayante	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
GC-3. Penco, Tomé, Coronel, Lota	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
GC-4. San Pedro	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
Total Gran Concepción	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

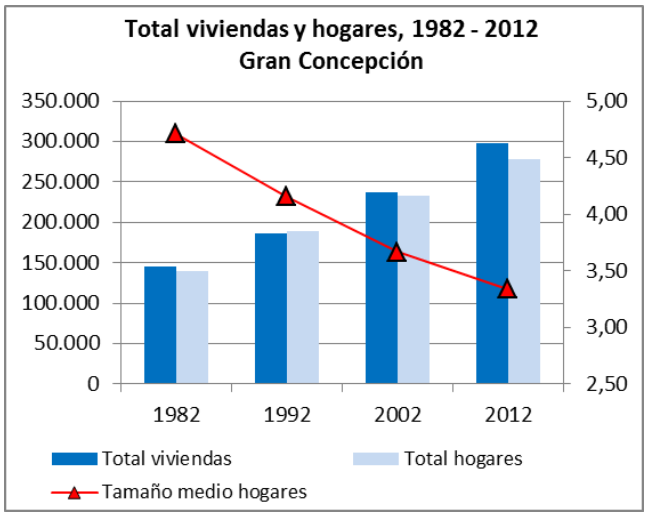
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Tabla 3-42. Total hogares en el Gran Concepción, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	Hogares	1982	1992	2002	2012*
GC-1. Concepción	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
GC-2. Talcahuano, Hualpén, Chiguayante	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
GC-3. Penco, Tomé, Coronel, Lota	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
GC-4. San Pedro	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
Total Gran Concepción	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 3-151. Evolución del total de viviendas y hogares, Gran Concepción.



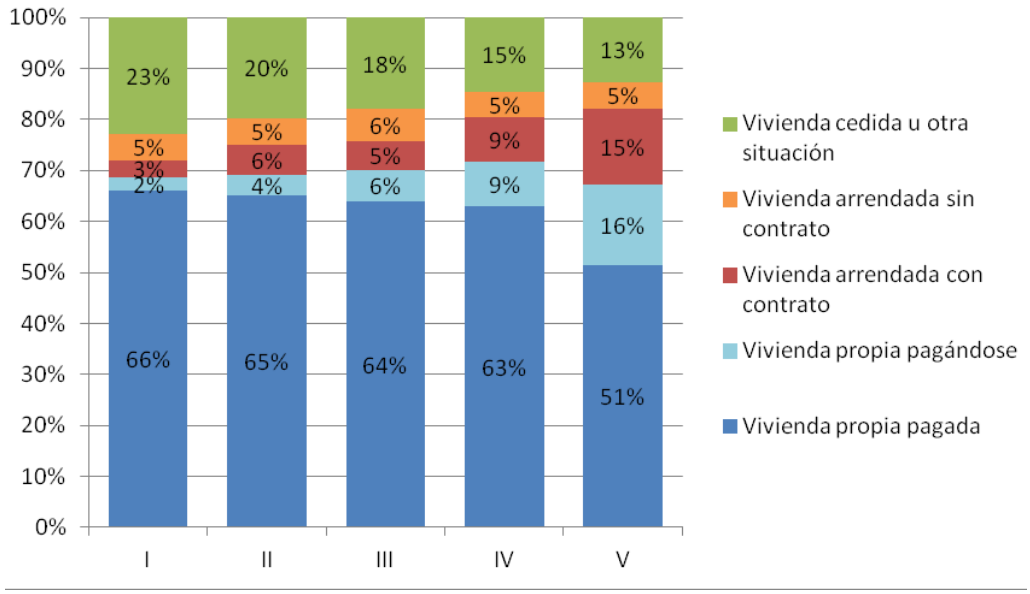
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

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 y que un 23% vivían en otras formas de tenencia. La proporción de hogares que vive en vivienda propia es similar para todos los estratos según nivel de ingreso y oscila entre 68% y 70%: Sin embargo la proporción de aquellos que están pagando la vivienda en que residen 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 la 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 3-152. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región del Biobío.



Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

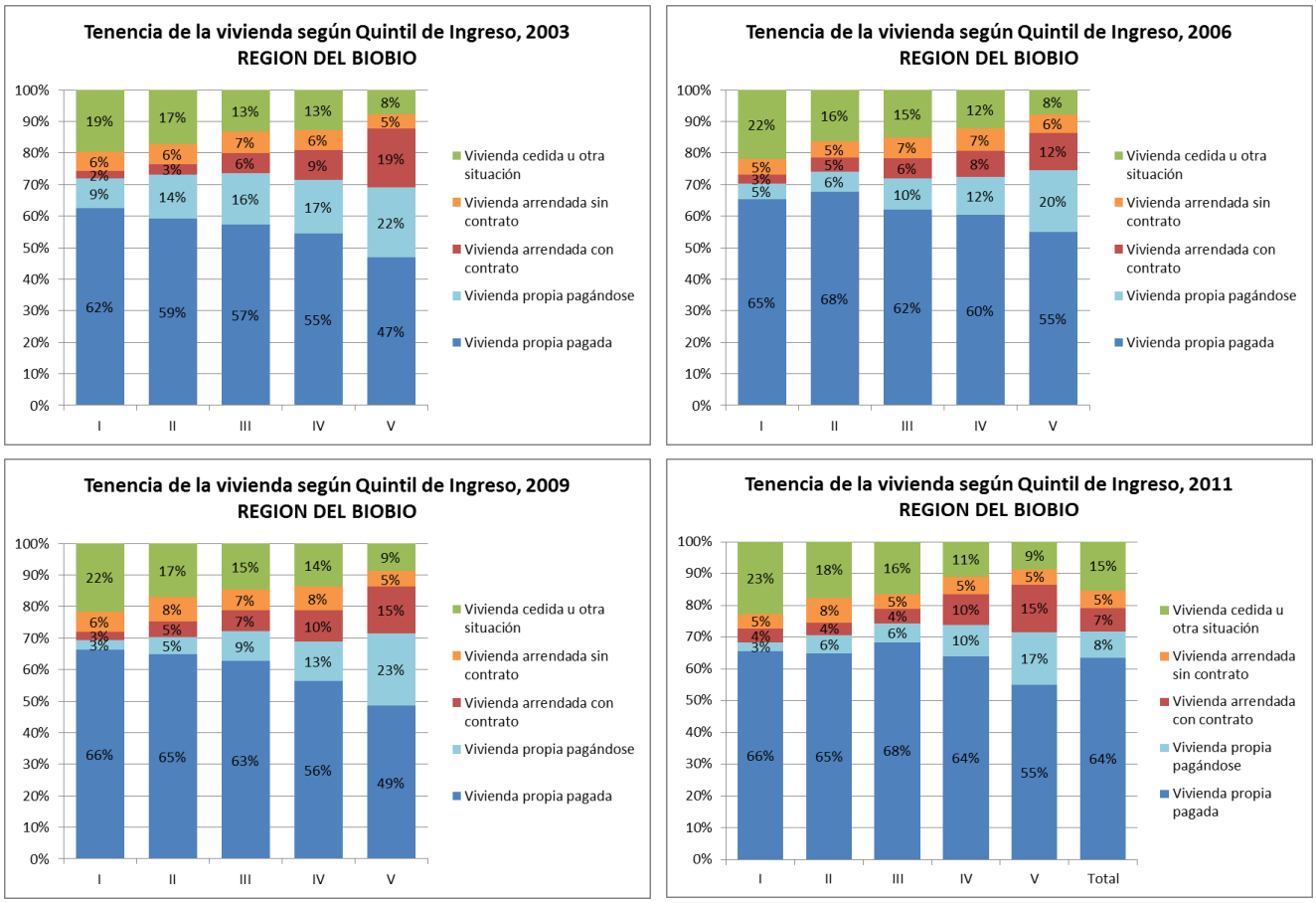
Al comparar con el año 2009 se puede constatar que las cosas no han cambiado para el primer quintil de ingreso. Se puede apreciar una leve disminución en la modalidad de tenencia de propietarios desde un 69% en el 2009 hasta un 68% en el 2013. Simultáneamente disminuye la proporción de arrendatarios desde un 9% hasta un 8% y aumenta marginalmente la proporción que viven en otras formas de tenencia de 22% a 23%.

Para el caso del segundo quintil de ingreso 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%.

Llama la atención que en el quinto quintil de ingreso la proporción de propietarios haya 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%.

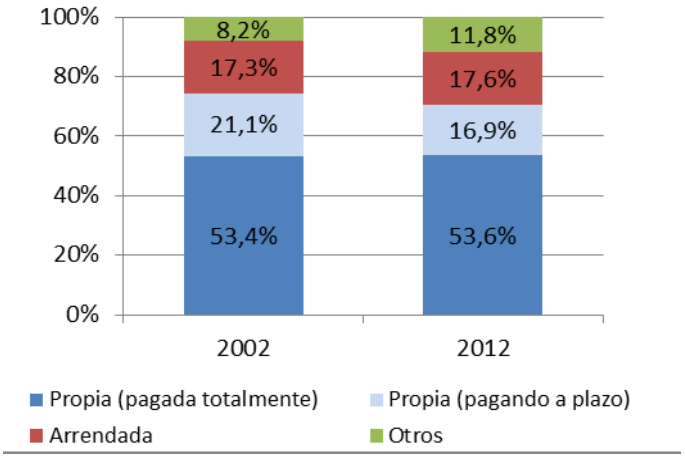
Esto contrasta con el hecho que sólo un 4% de las viviendas ofrecidas en el Gran Concepción tienen un precio de arriendo por sobre 20UF, la mitad de las cuales se localiza en la comuna de Concepción y se concentran en sectores muy específicos, donde los valores de suelo son relativamente más altos y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

Gráfico 3-153. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011.



Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

Gráfico 3-154. 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 3-43. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Gran Concepción

GRAN CONCEPCIÓN

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
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
Total	118.500	46.826	38.466	5.569	12.521	221.882

GRAN CONCEPCIÓN 1 **CONCEPCIÓN** 2002

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
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
Total	26.856	9.834	13.510	1.645	3.670	55.515

GRAN CONCEPCIÓN 2 **TALCAHUANO - HUALPÉN - CHIGUAYANTE** 2002

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
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
Total	42.874	19.214	14.002	1.863	4.322	82.275

GRAN CONCEPCIÓN 3 **PENCO - TOMÉ - CORONEL - LOTA** 2002

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
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
Total	36.876	10.817	7.364	1.410	3.184	59.651

GRAN CONCEPCIÓN 4 **SAN PEDRO DE LA PAZ** 2002

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
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
Total	9.842	6.112	3.070	459	1.131	20.614

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

Tabla 3-44. 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
Total	141.735	44.803	46.662	2.332	28.972	264.504

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
Total	28.820	10.636	17.758	697	7.703	65.614

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
Total	46.838	17.479	14.552	881	10.593	90.343

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
Total	46.245	6.799	8.231	458	8.333	70.066

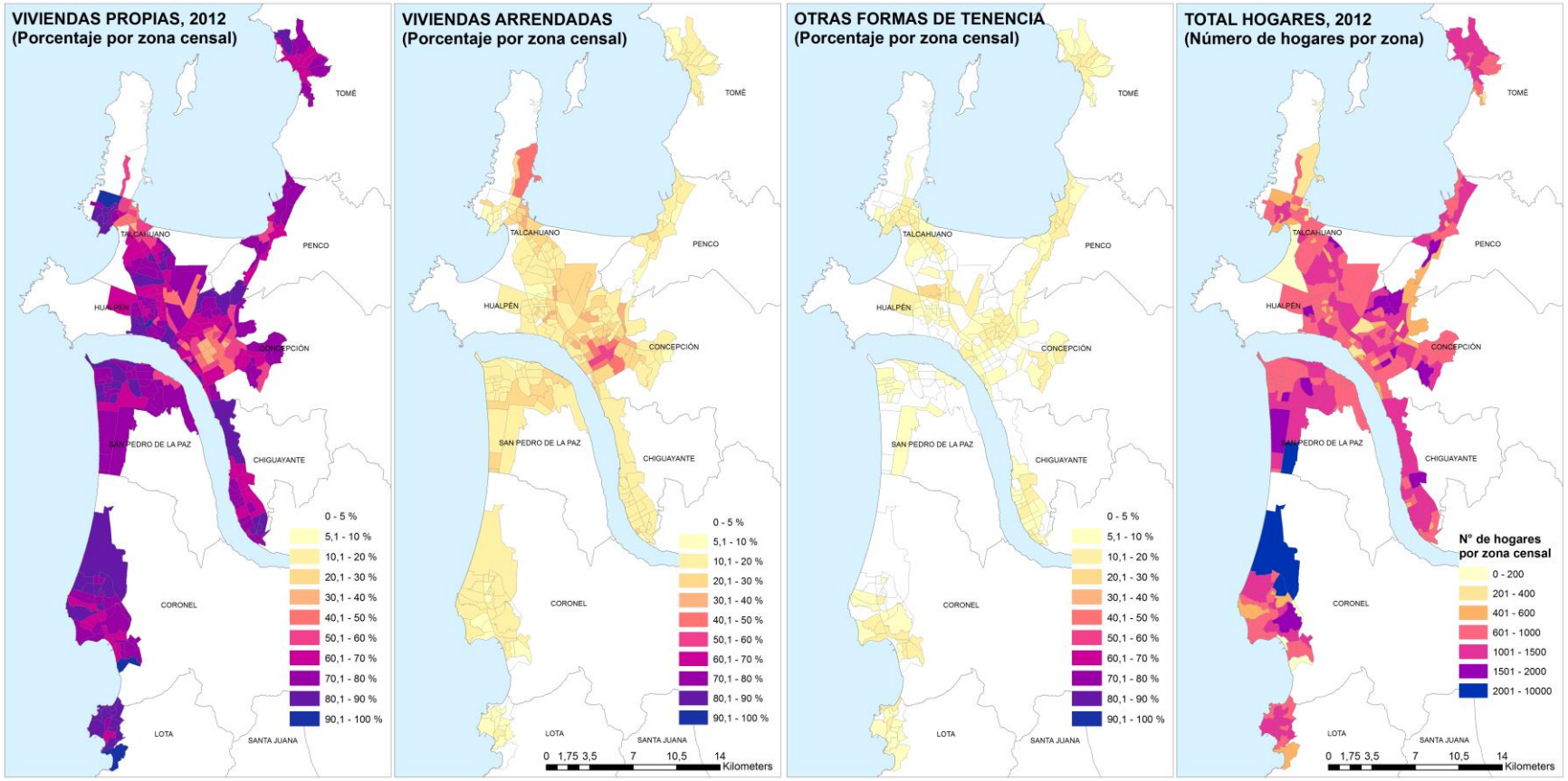
GRAN CONCEPCIÓN 4 **SAN PEDRO DE LA PAZ** 2012

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
Total	16.320	9.373	5.449	238	1.763	33.143

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

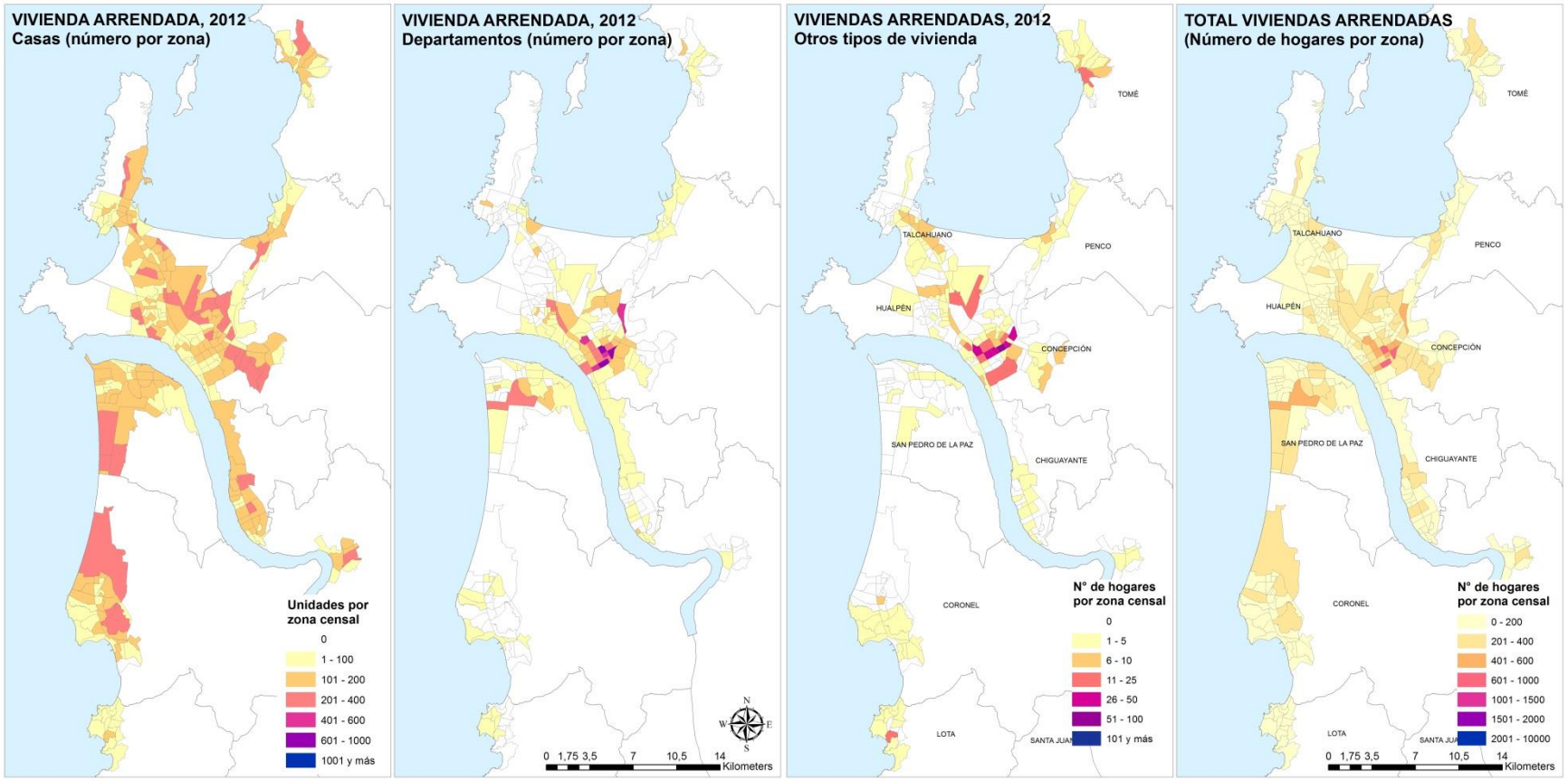
Gráfico 3-155. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012. Gran Concepción

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

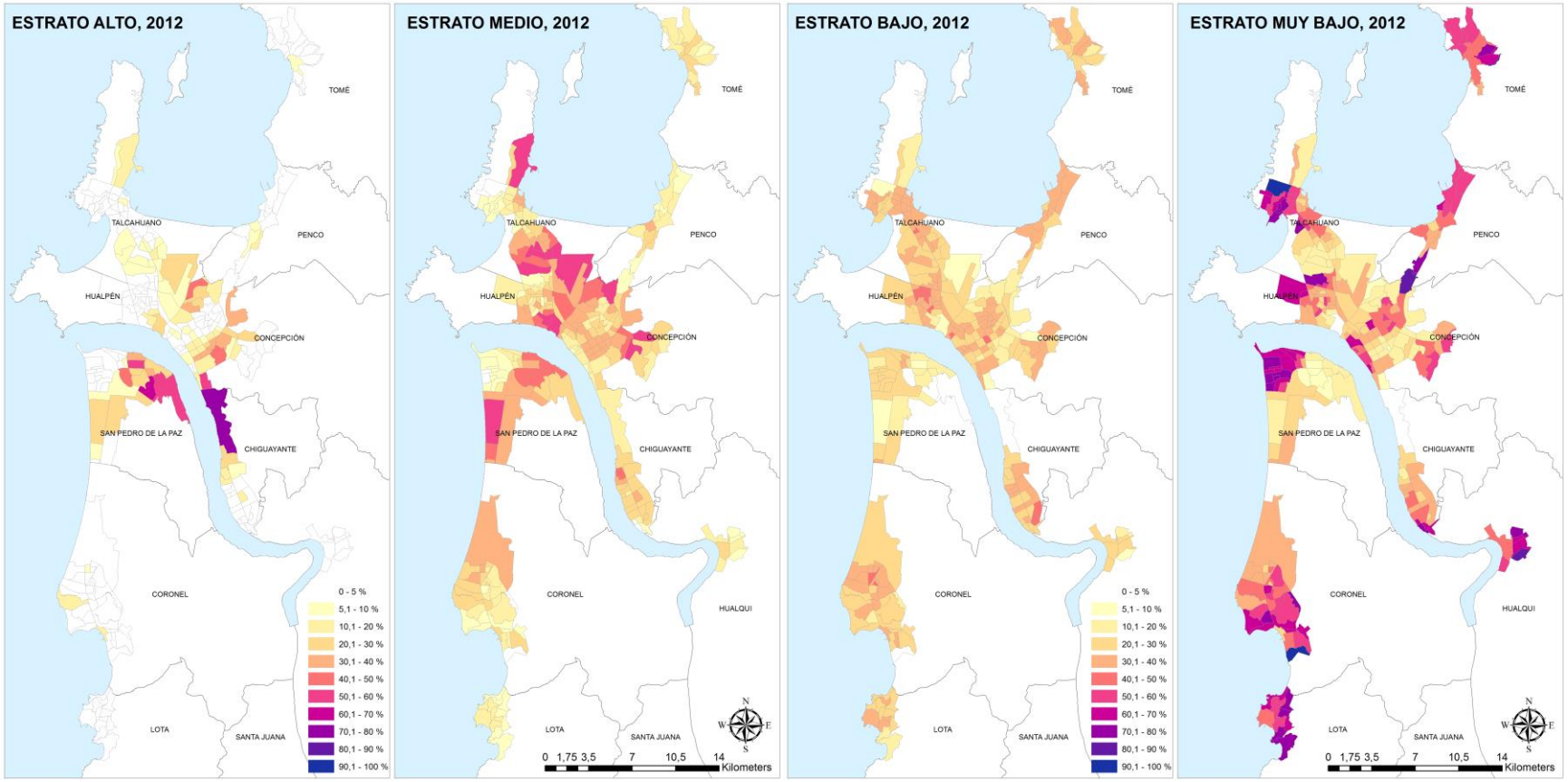
Gráfico 3-156. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012. Gran Concepción



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

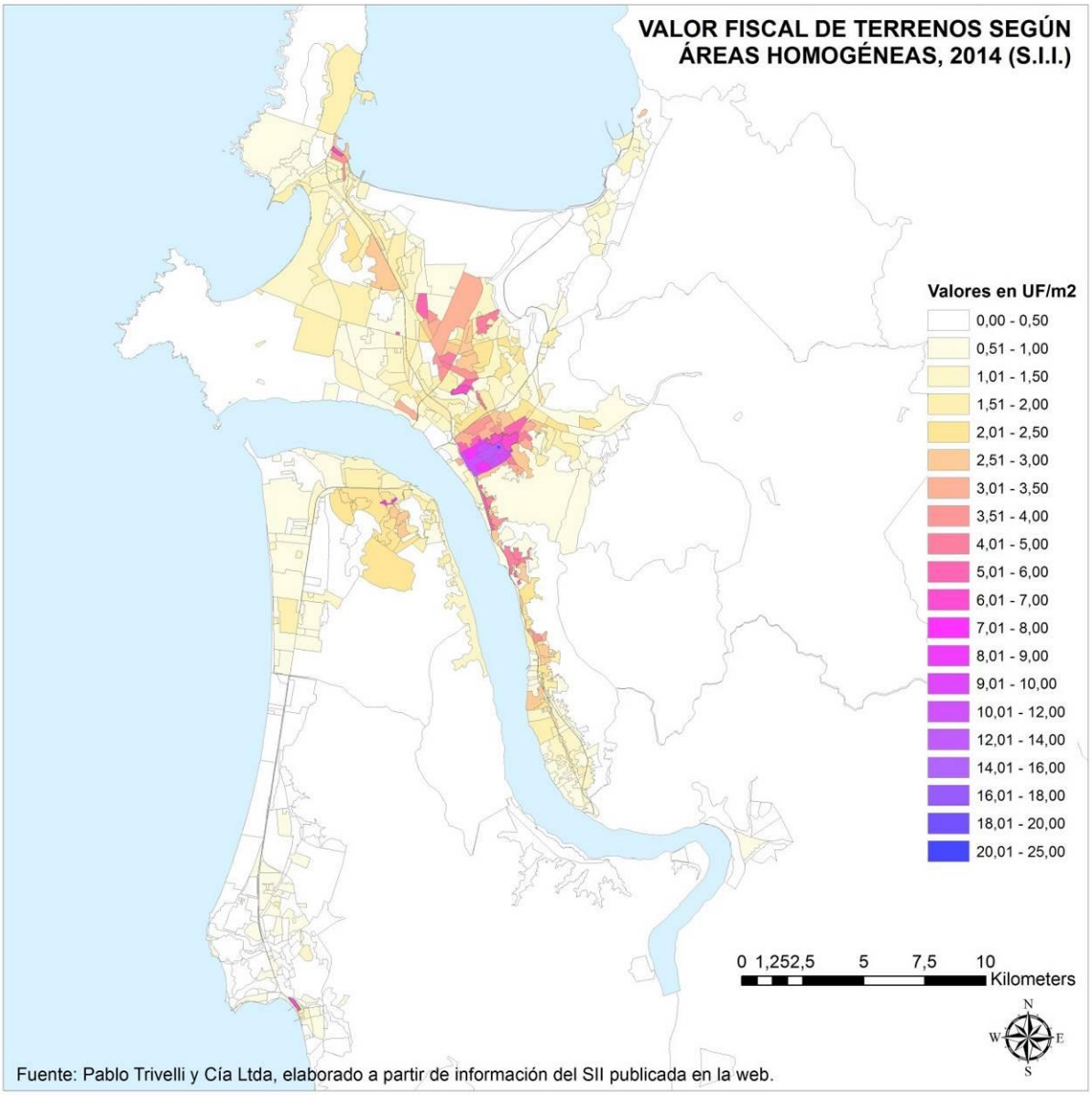
Gráfico 3-157. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Gran Concepción

(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



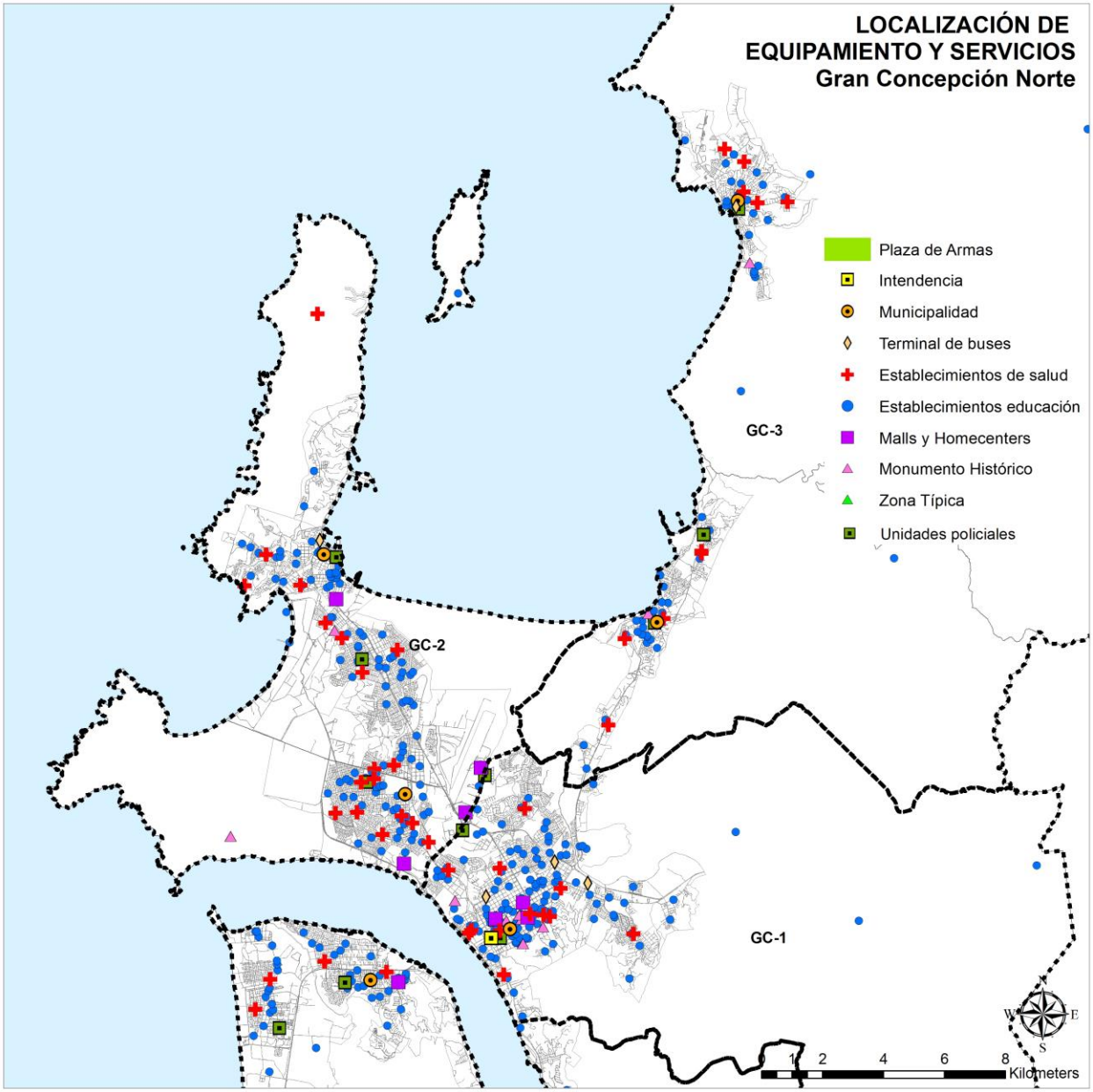
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-158. Estructura de valores del suelo urbano, Gran Concepción



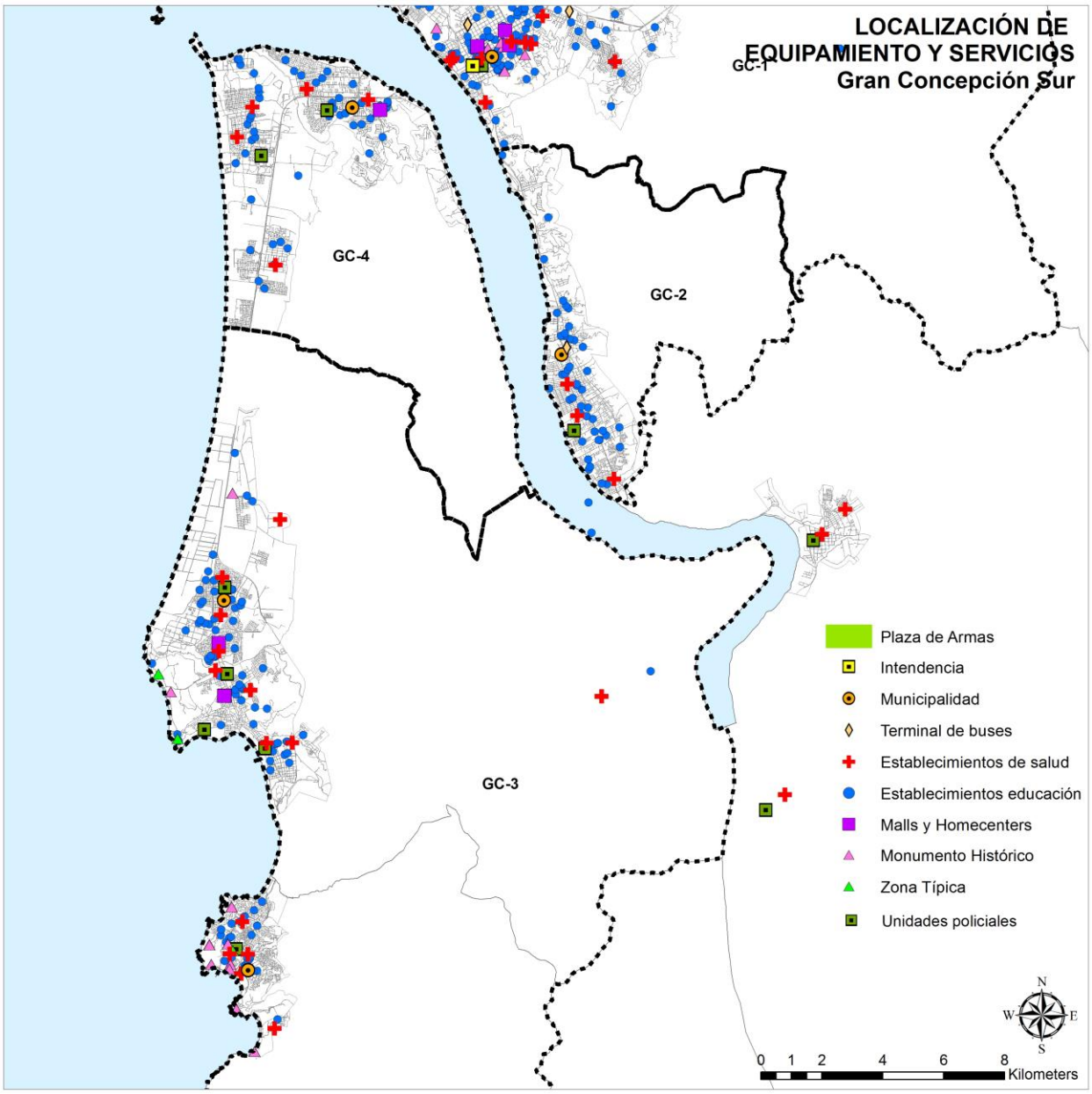
Se presenta a continuación dos planos con la localización de equipamiento y servicios en el Gran Concepción, que se utiliza para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas.

Gráfico 3-159. Localización de principales equipamientos y servicios, Gran Concepción Norte



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 3-160. Localización de principales equipamientos y servicios, Gran Concepción Norte



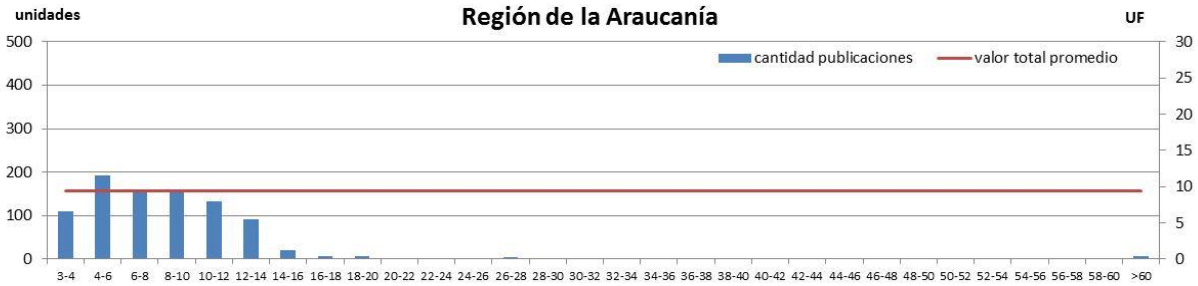
Fuente: Elaboración propia.

3.1.11. Temuco-Padre Las Casas

En la ciudad de Temuco Padre Las Casas se ofrecieron 900 viviendas en arriendo en el período septiembre a noviembre 2015, resultado que surge del levantamiento nacional que alcanzó 77.707 ofertas. De las ofertas en Temuco Padre Las Casa hay 620 que tienen un valor inferior a 10UF, es decir un 68,9% del total. También es importante reportar que hay 462 ofertas con un valor inferior a 8 UF, es decir, un 51,3%.

Esta es una proporción bastante elevada que constituye una indicación de la importancia que tiene el mercado de arriendos de bajo costo, en una ciudad en que el precio promedio de los arriendos alcanza 9,37 UF. Esto significa que, al menos en lo que respecta a los precios de arriendo, en esta ciudad no debiera haber inconvenientes para aplicar el subsidio de arriendos. El histograma de frecuencia de las ofertas según el valor de arriendo se presenta a continuación.

Gráfico 3-161.a. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: Elaboración propia.

Para efectos del análisis de regresión de se elaboró una base de datos de oferta consultando otras fuentes de información y se alcanzó en el país una base de datos de 15.713 ofertas. En Temuco Padre Las Casas se obtuvieron 462 ofertas de arriendo.

El análisis de los 462 datos que registra Temuco y Padre La Casas se puede establecer que un 65% de las ofertas tienen un valor de arriendo por debajo de 10 UF y que un 24% están por debajo de 8 UF. El histograma con la distribución de frecuencia se presenta a continuación.

Gráfico 3-161.b. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.

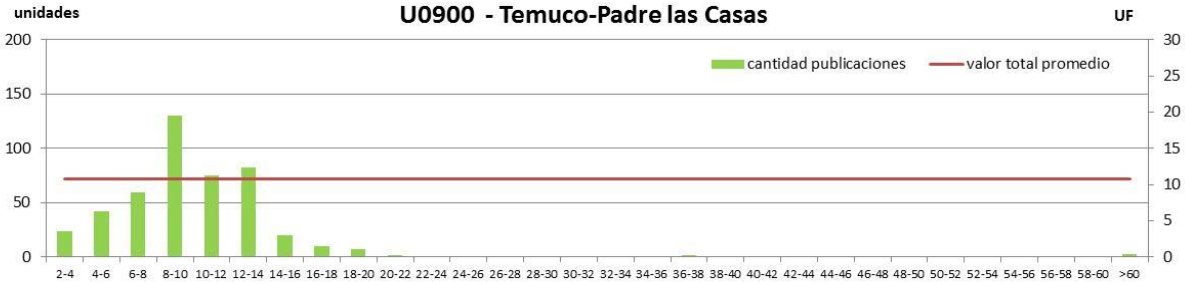
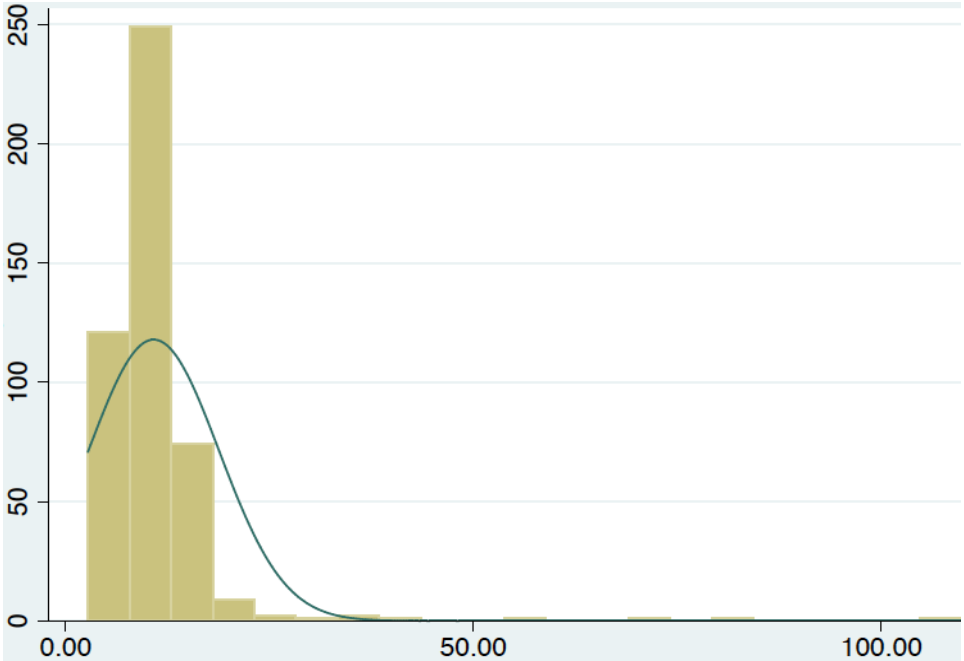


Gráfico 3-162. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región de la Araucanía.



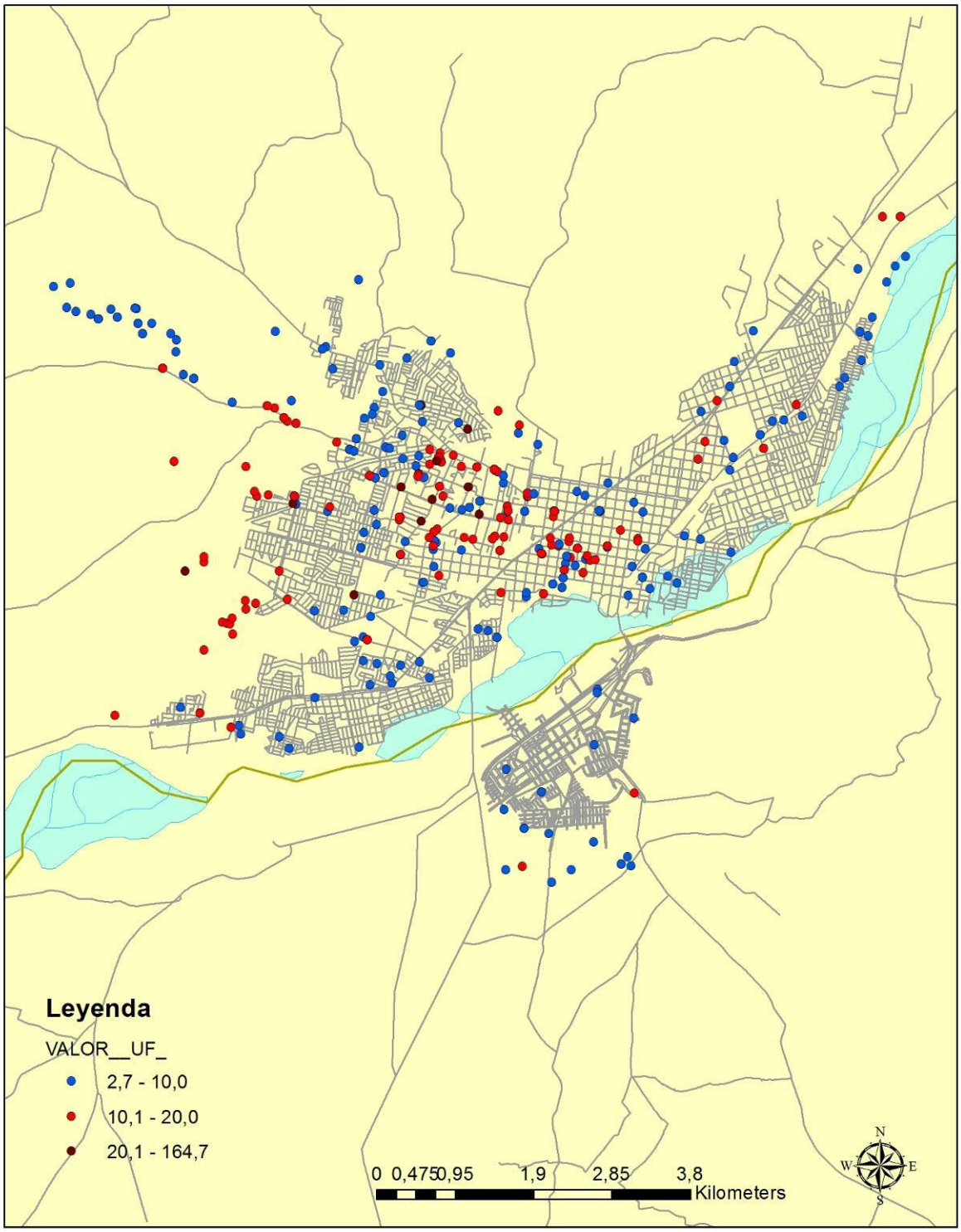
Fuente: Elaboración propia.

Esta es una ciudad en la que hay 88.192 viviendas según el censo 2012 de las cuales hay 19.450 que están ocupadas por arrendatarios, lo que representa un 21,8% del stock habitacional. Significa también que el flujo de arriendos para el periodo septiembre a noviembre 2015 constituye un 1,0% respecto al stock total de viviendas de Temuco Padre Las Casas y un 4,6% respecto de las viviendas que están ocupadas por arrendatarios en el 2012.

El plano que ilustra la localización de las ofertas de viviendas en arriendo para la muestra, permite constatar que los valores más altos se distribuyen en la ciudad antigua y se proyectan hacia el flanco poniente de expansión de la ciudad, donde se desarrolla los proyectos inmobiliarios de viviendas más caras y donde predomina la presencia del estrato alto y los mayores valores de suelo.

La ofertas de arriendo más baratas se localizan en un segundo anillo en torno a la ciudad central, en la periferia hacia el poniente, por el borde del río hacia el norte y en Padre las Casas, lugares donde predomina la presencia del estrato muy bajo y también el estrato bajo y donde los precios de los terrenos son los más bajos.

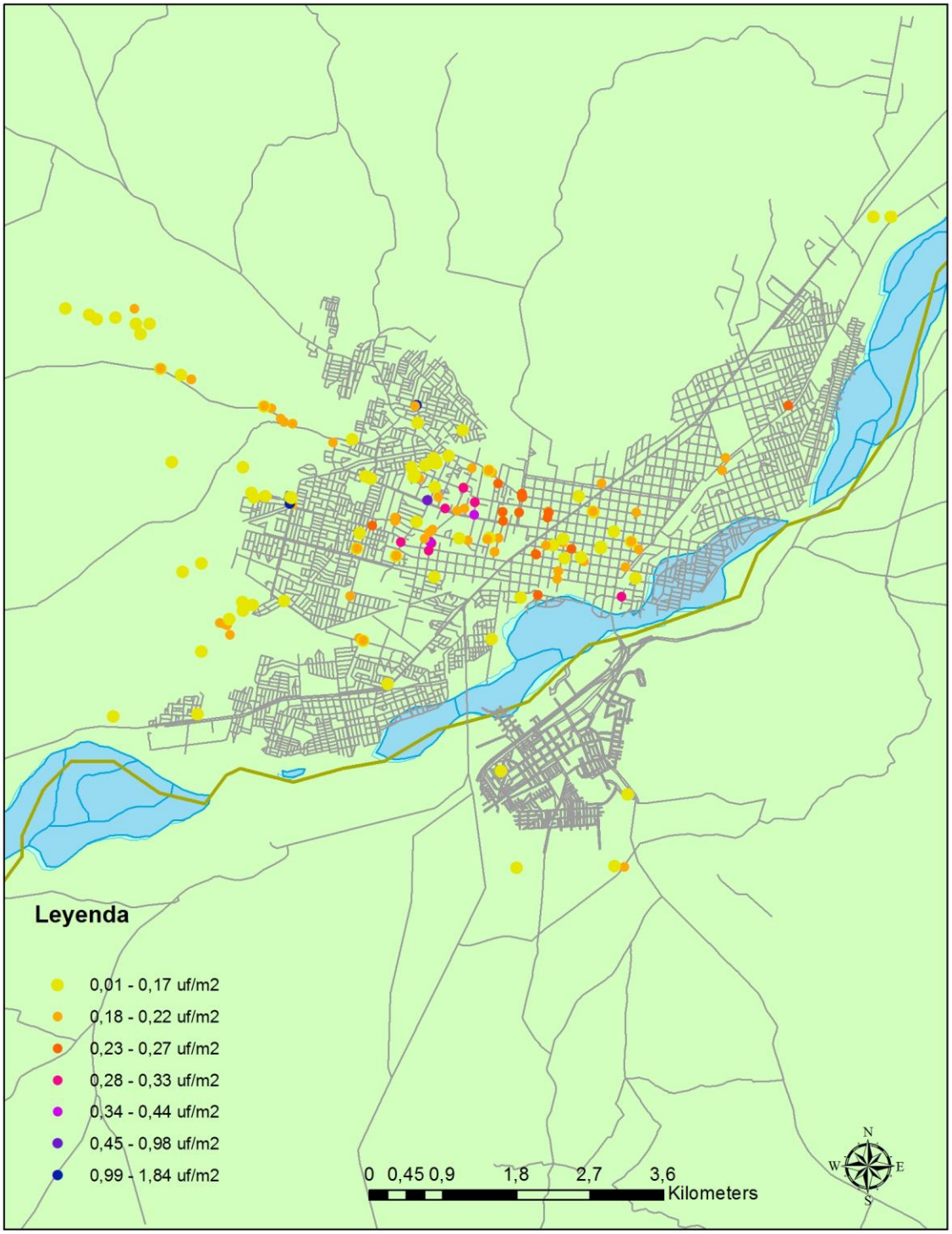
Gráfico 3-163.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. Temuco-Padre Las Casas



Fuente: elaboración propia

Gráfico 3-163.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2.

Ciudad Temuco-Padre Las Casas



Fuente: elaboración propia

Temuco es la capital regional de la IX Región de la Araucanía. En 1995 se divide el territorio comunal, creándose la comuna de Padre Las Casas, la que en gran medida sigue teniendo una fuerte dependencia funcional con Temuco y funciona como un sistema urbano único. La población total es de 295.936 habitantes según la estimación del censo 2012, que corresponde al 32,4% de la población regional.

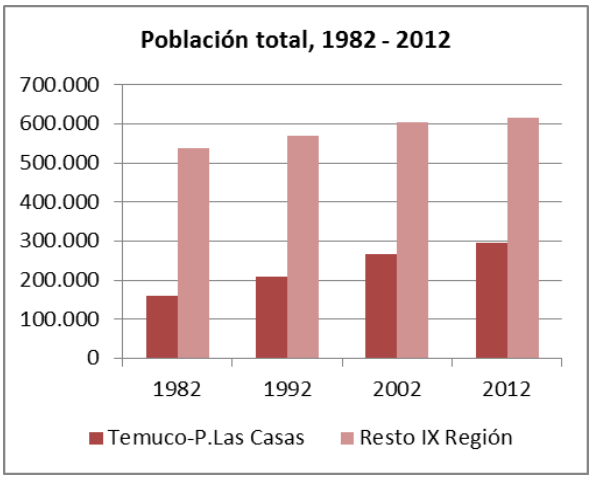
Hasta el período 1992-2002 la población del sistema Temuco-Padre Las Casas creció a una tasa de 2,4% anual, mucho mayor que el resto de la región y el país, crecimiento que se debió en gran medida a la comuna de Padre Las Casas, que creció a una tasa de 2,7%. En el período 2002-2012, no obstante el crecimiento de la ciudad en conjunto fue de apenas 1,1% anual, Padre Las Casas creció a una tasa anual 3,0%, mientras que Temuco a sólo 0,8%.

Tabla 3-45. Población total de Temuco-Padre Las Casas, según censos 1982 - 2012

	1982	1992	2002	2012*
Temuco-P.Las Casas	159.295	210.587	266.225	295.936
Variación población		51.292	55.638	29.711
Tasa crecim. anual (%)		2,8	2,4	1,1
Resto IX Región	538.937	570.655	603.310	616.719
Variación población		31.718	32.655	13.409
Tasa crecim. anual (%)		0,6	0,6	0,2
Total IX Región	698.232	781.242	869.535	912.655
Variación población		83.010	88.293	43.120
Tasa crecim. anual (%)		1,1	1,1	0,5

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

Gráfico 3-164. Evolución de la población, según censos 1982 – 2012.



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

El parque habitacional del sistema urbano Temuco-Padre Las Casas comprende 102.098 viviendas, las cuales 87.186 pertenecen a la comuna de Temuco y 14.912 Padre Las Casas.

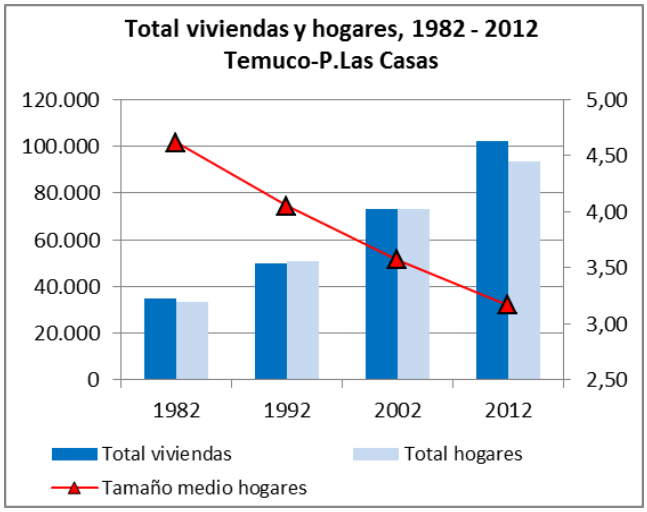
El incremento respecto del año 2002 fue de 29.227 viviendas (3,4% anual), crecimiento muy superior al del número de hogares, que fue de 20.494, lo que da a entender que hubo una importante reducción del déficit habitacional acumulado históricamente, en que el total de hogares superaba al de viviendas, incluyendo las viviendas desocupadas.

Tabla 3-46. Stock de viviendas y total hogares según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*
Total viviendas	34.631	49.926	72.871	102.098
Variación N° de vivendas		15.295	22.945	29.227
Tasa crecim. anual (%)		3,7	3,9	3,4
Tasa desocupación (%)	2,2	3,2	3,8	6,7
Total hogares	33.240	50.985	72.938	93.432
Variación N° de hogares		17.745	21.953	20.494
Tasa crecim. anual (%)		4,4	3,6	2,5
Tamaño medio hogares	4,62	4,05	3,57	3,17
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 3-165. Evolución del stock de viviendas y hogares, según censos 1982 – 2012.



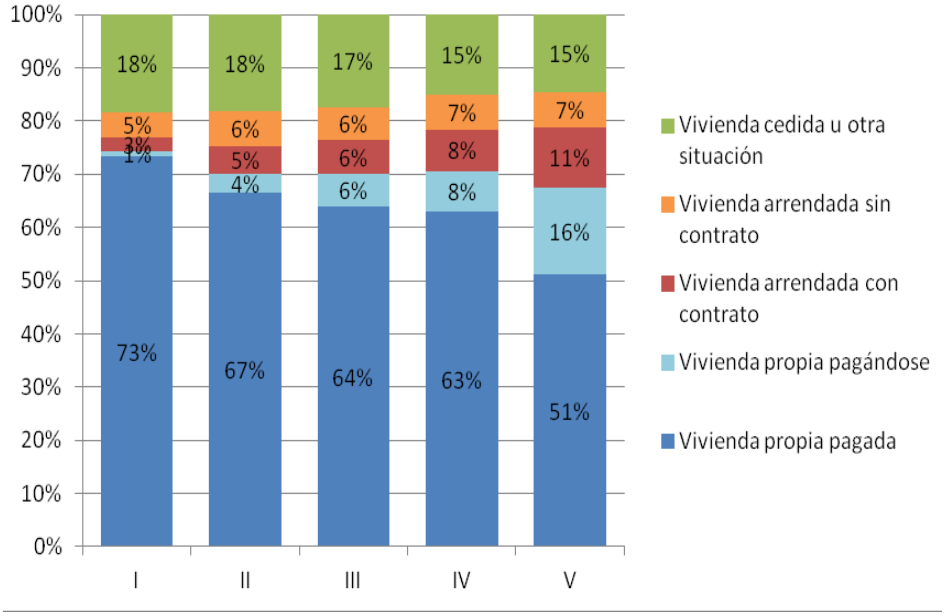
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Al analizar la tenencia de las viviendas según quintil de ingreso en el 2013, se puede constatar que los hogares del primer quintil son los que registran la mayor proporción de propietarios, la que alcanza un 74%. En este quintil los arrendatarios alcanzan un 6% de los cuales la mitad lo hacen sin contrato, lo que significa un bajo nivel de informalidad en el mercado de arriendos. Si a esto se suma el hecho de que un 18% de los hogares de primer quintil habitan viviendas en una condición de "cedidas por trabajo o servicios y otros" se llega a un 24%.

Para el caso de los hogares del segundo quintil hay en el 2013 un 71% que viven en vivienda propia (pagada o pagándose) y un 11% que viven en vivienda arrendada, de los cuales 6% lo hacen sin contrato. En este quintil hay un 18% que viven en viviendas "cedidas por trabajo o servicios y otros".

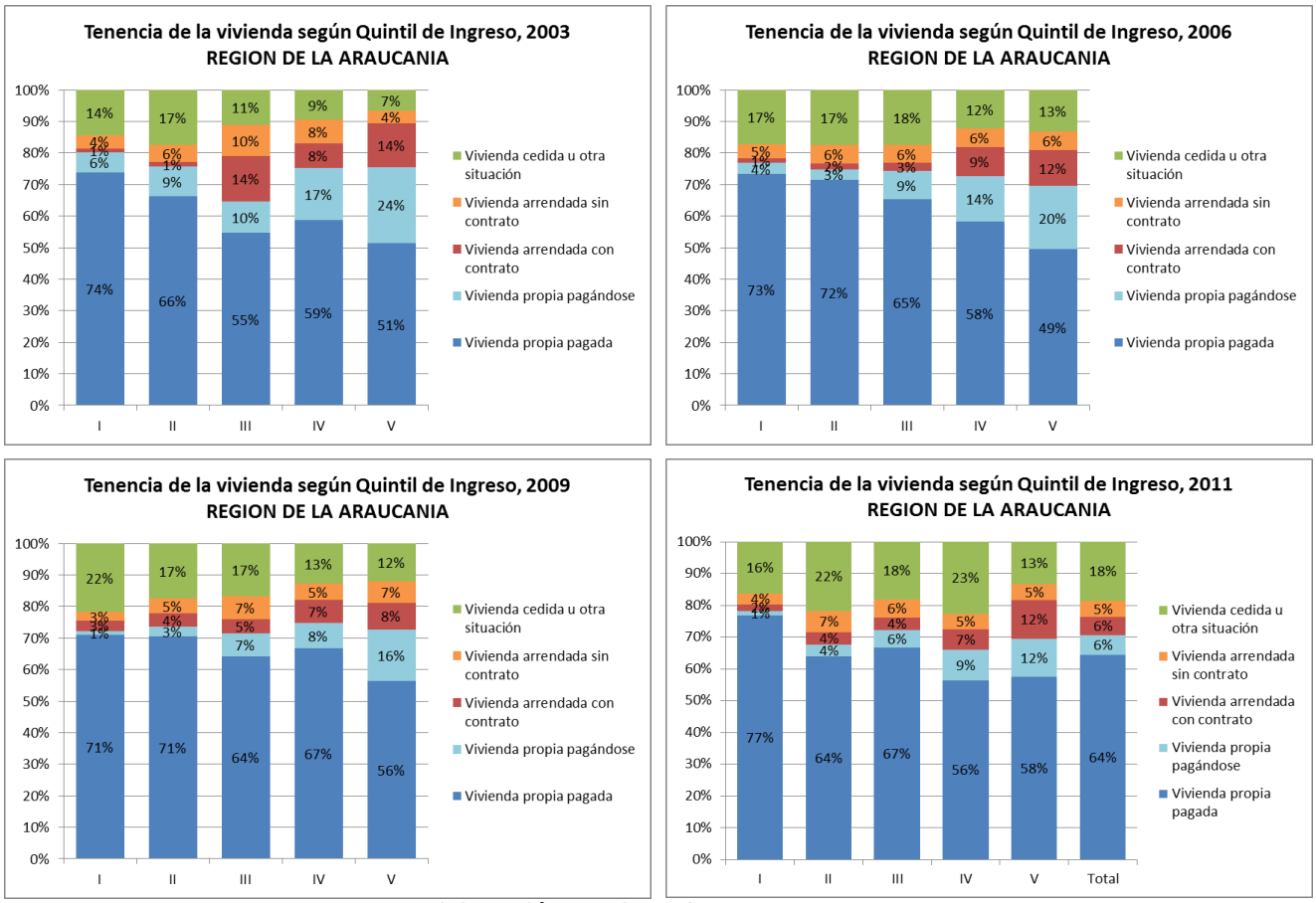
El mercado más activo de arrendatarios es el del quinto quintil, que llega a un 18%, proporción que disminuye en la media que baja el nivel de ingreso. En este contexto es muy importante realzar la importancia que tienen las ofertas de bajo costo en este mercado.

Gráfico 3-166. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de La Araucanía.



Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

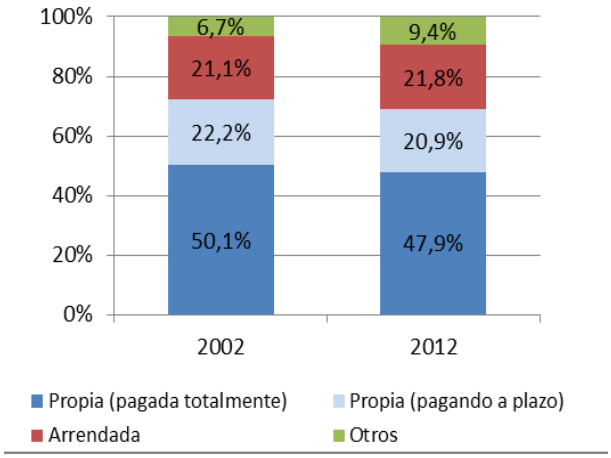
Gráfico 3-167. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011.



Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

De acuerdo a los Censos de Población y Vivienda del INE, se observa que la proporción entre las viviendas propias y las arrendadas se ha mantenido más o menos en torno al 70% las primeras y entre 21% y 22% las segundas. En cifras absolutas esto corresponde a 14.430 viviendas en el 2002 y 19.450 en el 2012, localizadas principalmente en el sector céntrico de la comuna de Temuco.

Gráfico 3-168. Formas de tenencia de la vivienda, 2002-2012. Temuco-Padre Las Casas.



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

Tabla 3-47. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Temuco-Padre Las Casas

COMUNA	TEMUCO

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	27.807	11.014	9.863	998	2.038	51.720
Departamento en edificio	957	1.872	1.677	115	103	4.724
Piezas en casa antigua o conventillo	119	5	731	41	134	1.030
Mejora, mediagua	972	36	375	86	372	1.841
Rancho, choza	28	1	10	3	16	58
Móvil	9	0	1	4	3	17
Otro tipo de vivienda particular	39	4	281	18	63	405
Total	29.931	12.932	12.938	1.265	2.729	59.795

COMUNA	PADRE LAS CASAS

Tipo de Vivienda	Tenencia de la Vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	4.156	1.407	1.070	128	273	7.034
Departamento en edificio	42	875	279	4	12	1.212
Piezas en casa antigua o conventillo	10	1	58	2	12	83
Mejora, mediagua	151	0	72	24	95	342
Rancho, choza	7	0	1	0	1	9
Móvil						
Otro tipo de vivienda particular	6	1	12	3	13	35
Total	4.372	2.284	1.492	161	406	8.715

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

Tabla 3-48. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Temuco-Padre Las Casas

COMUNA	TEMUCO

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	33.549	14.216	13.641	424	6.272	68.102
Departamento	2.121	1.818	2.875	70	324	7.208
Vivienda tradicional indígena	0	0	3	0	0	3
Pieza en casa antigua o conventillo	11	1	352	6	33	403
Mediagua o mejora	142	0	53	6	112	313
Rancho o choza	6	0	1	0	4	11
Vivienda precaria de materiales reutilizados	22	0	2	0	22	46
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	2	0	0	1	0	3
Otro tipo de vivienda particular	5	0	61	7	13	86
Total	35.858	16.035	16.988	514	6.780	76.175

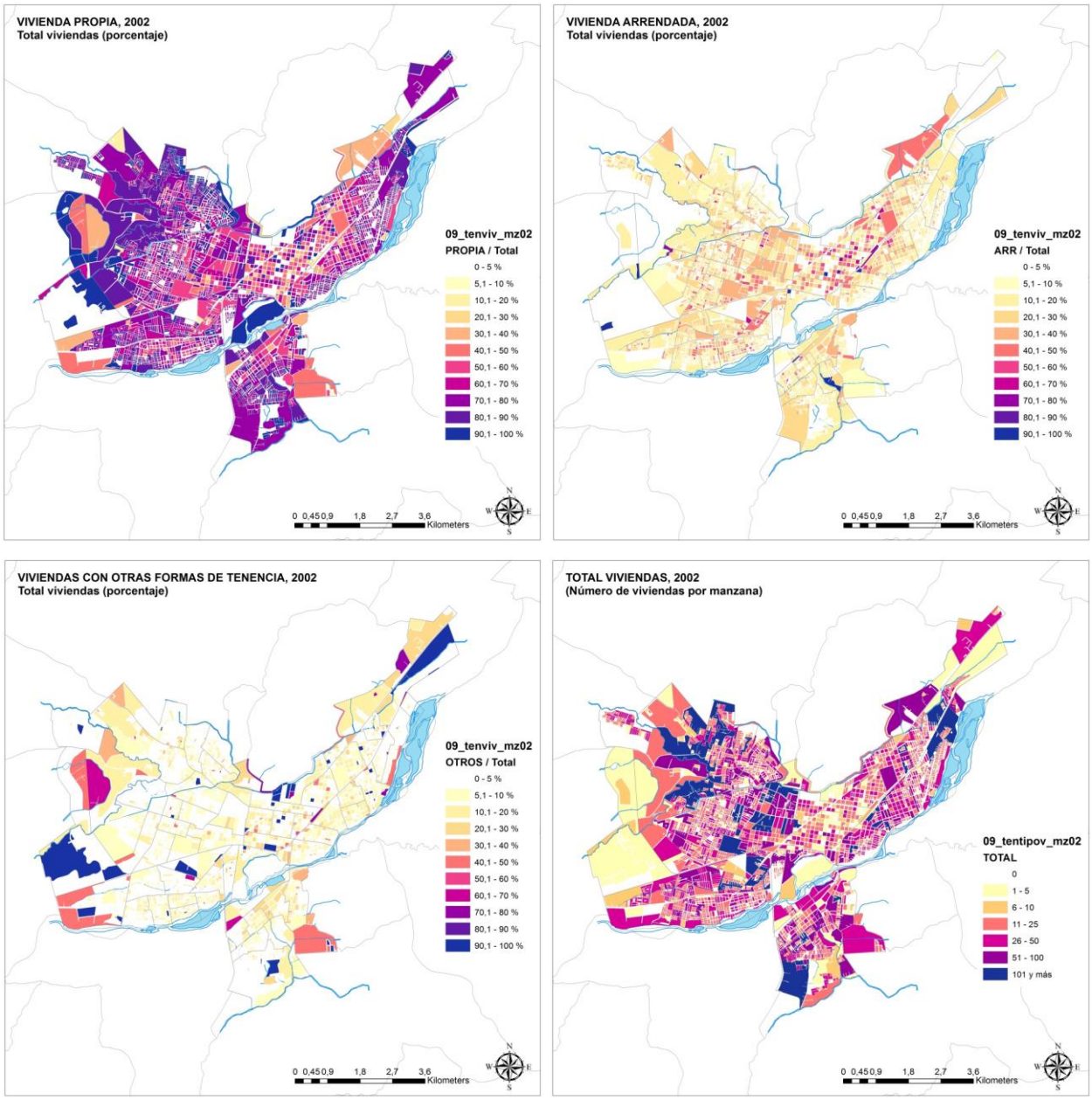
COMUNA	PADRE LAS CASAS

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	6.607	2.290	1.961	64	967	11.889
Departamento	370	346	486	11	50	1.263
Pieza en casa antigua o conventillo	1	0	12	0	2	15
Mediagua o mejora	14	1	2	2	11	30
Rancho o choza	2	0	0	1	1	4
Vivienda precaria de materiales reutilizados	6	0	1	0	1	8
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	1	0	0	0	0	1
Total	7.001	2.637	2.462	78	1.032	13.210

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

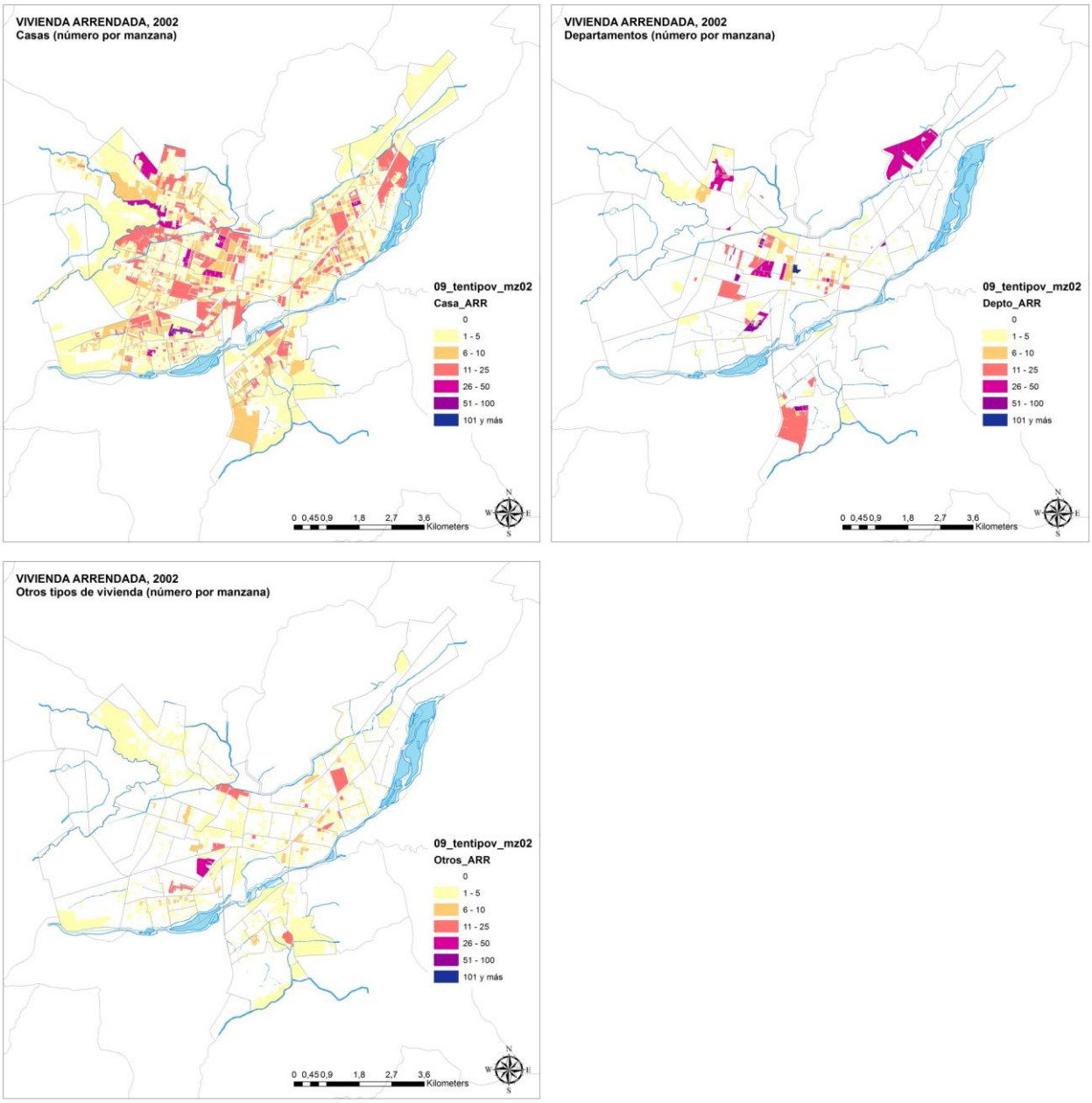
Gráfico 3-169. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002. Temuco-Padre Las Casas

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

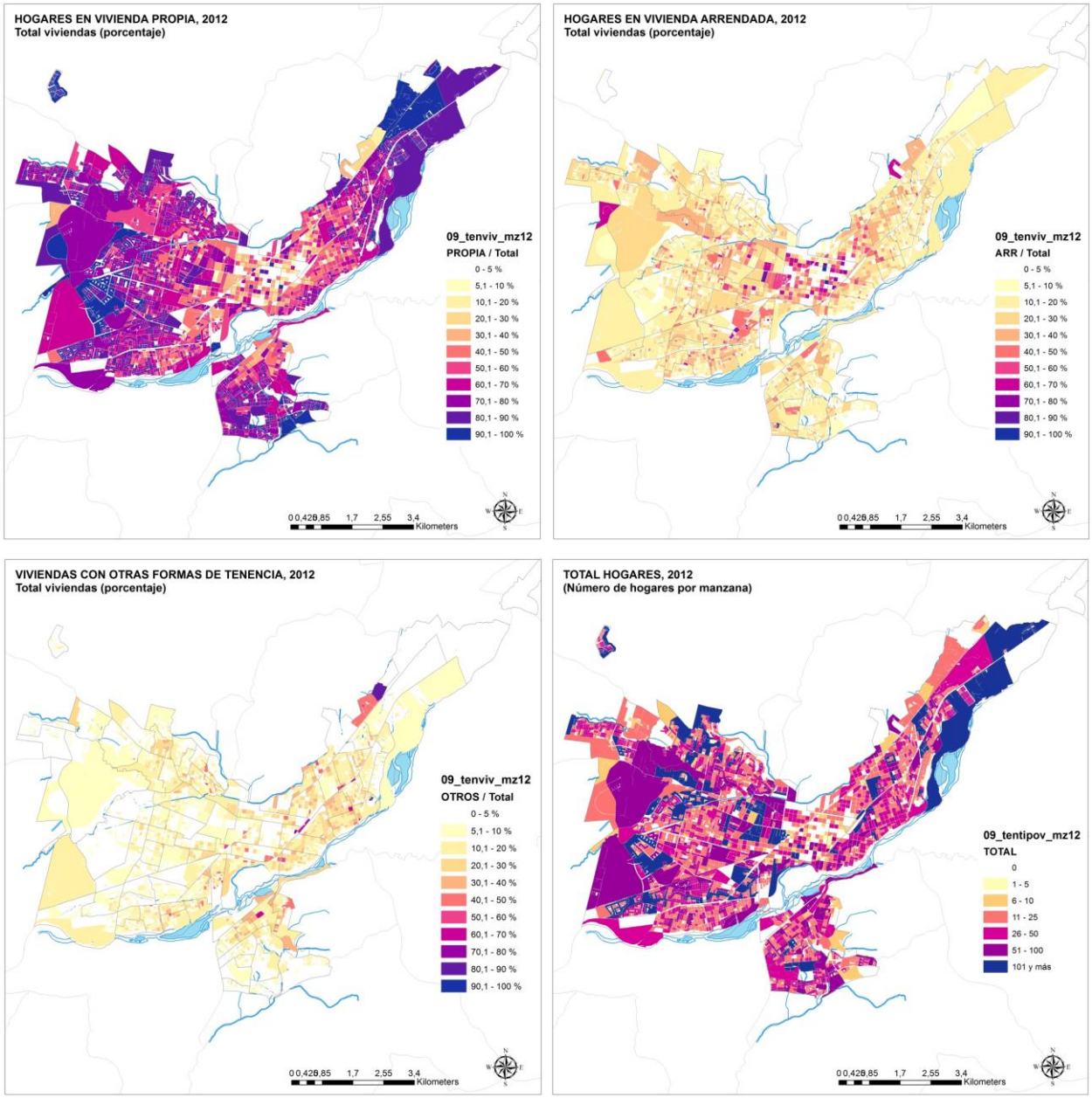
Gráfico 3-170. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002. Temuco-Padre Las Casas



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

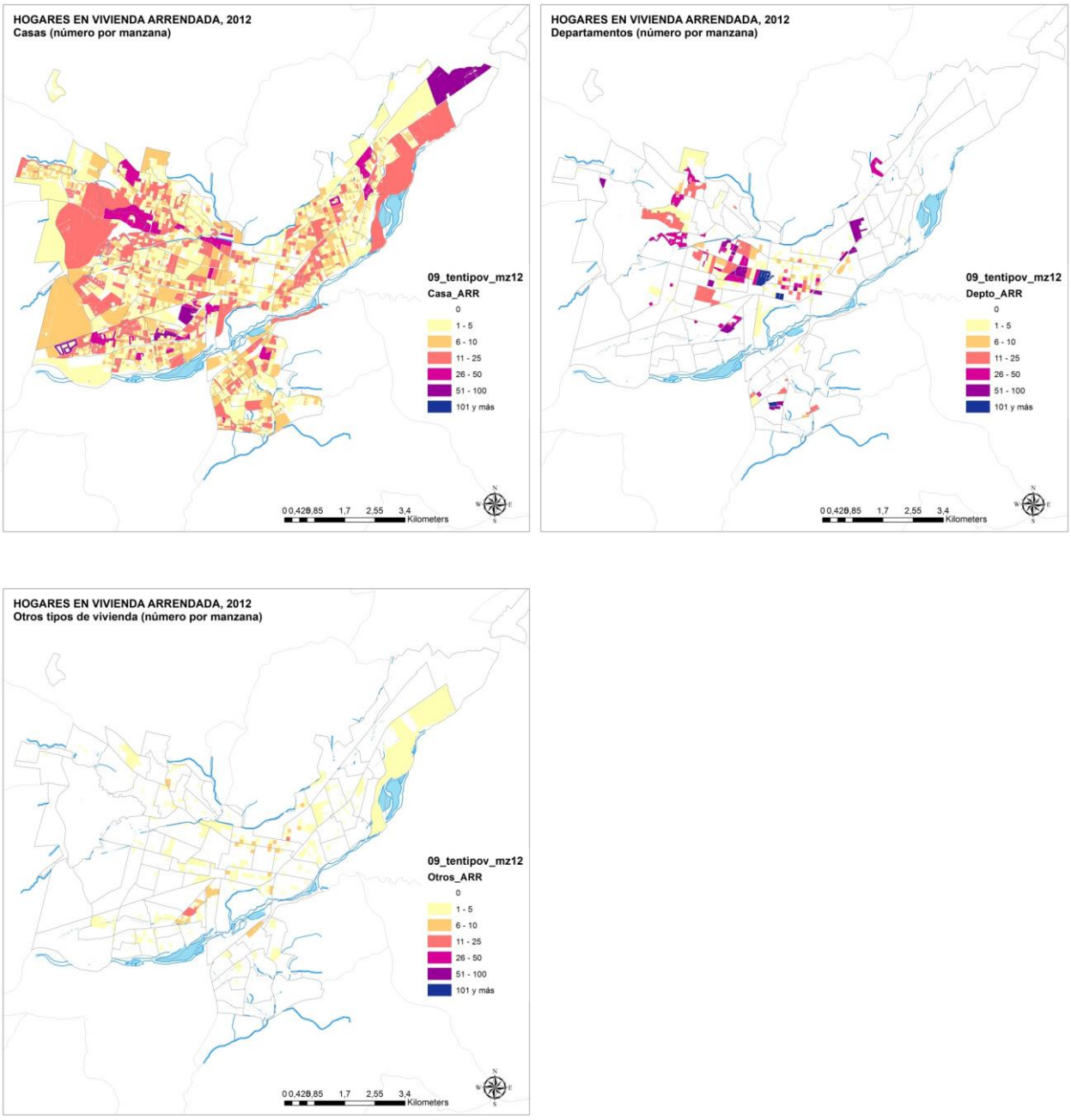
Gráfico 3-171. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012. Temuco-Padre Las Casas

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

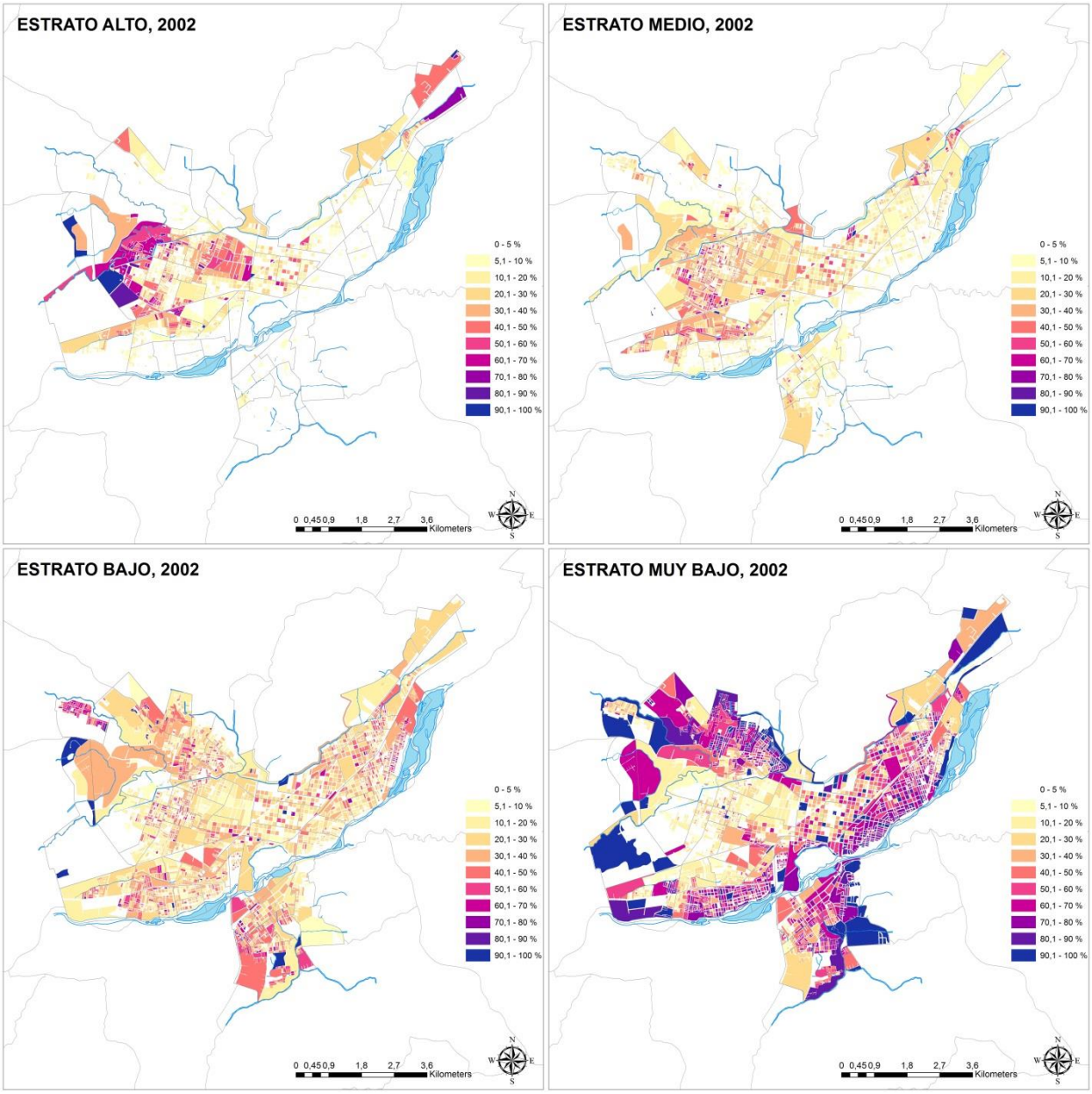
Gráfico 3-172. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012. Temuco-Padre Las Casas



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

Gráfico 3-173. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2002. Temuco-Padre Las Casas

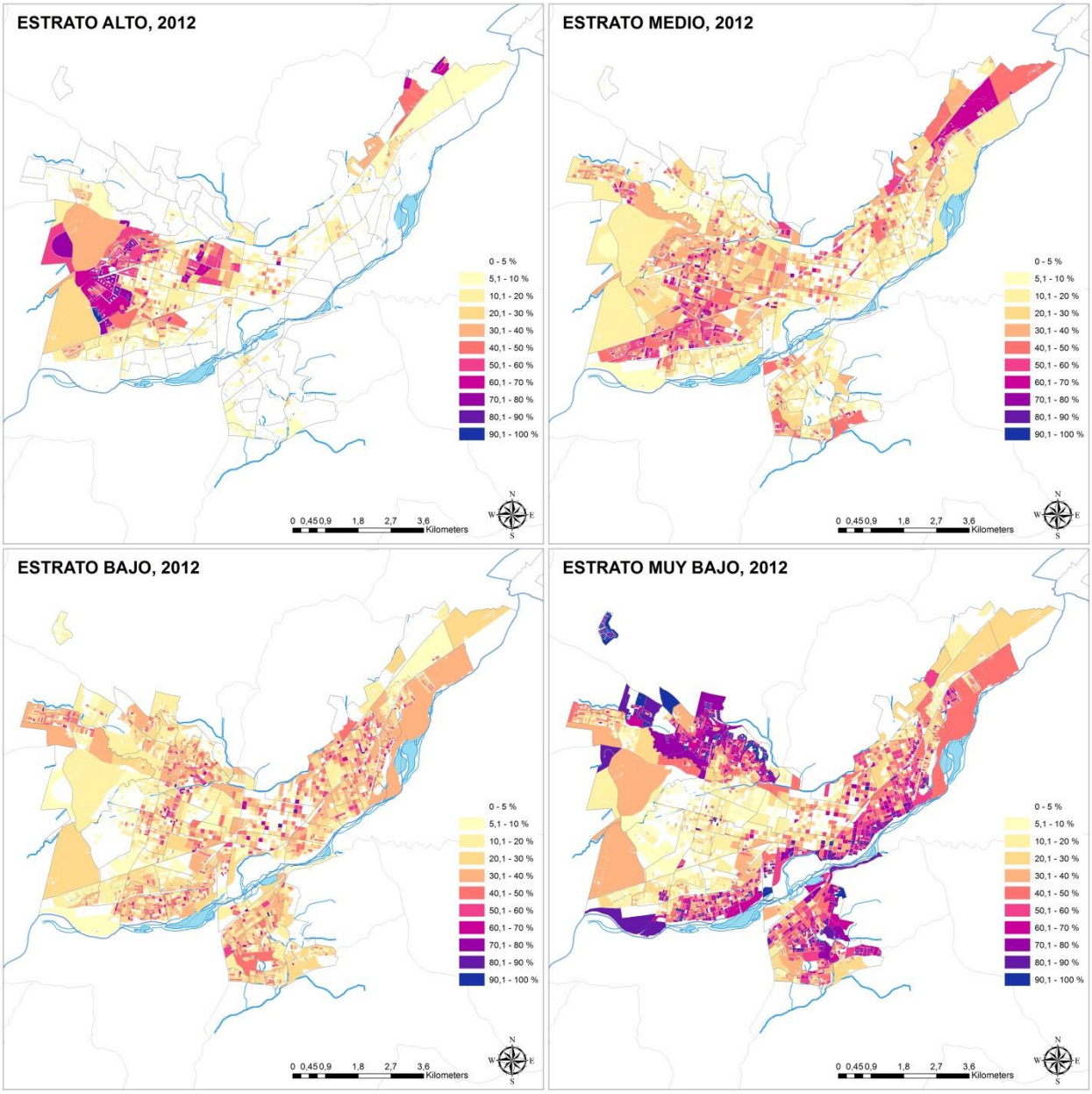
(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



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

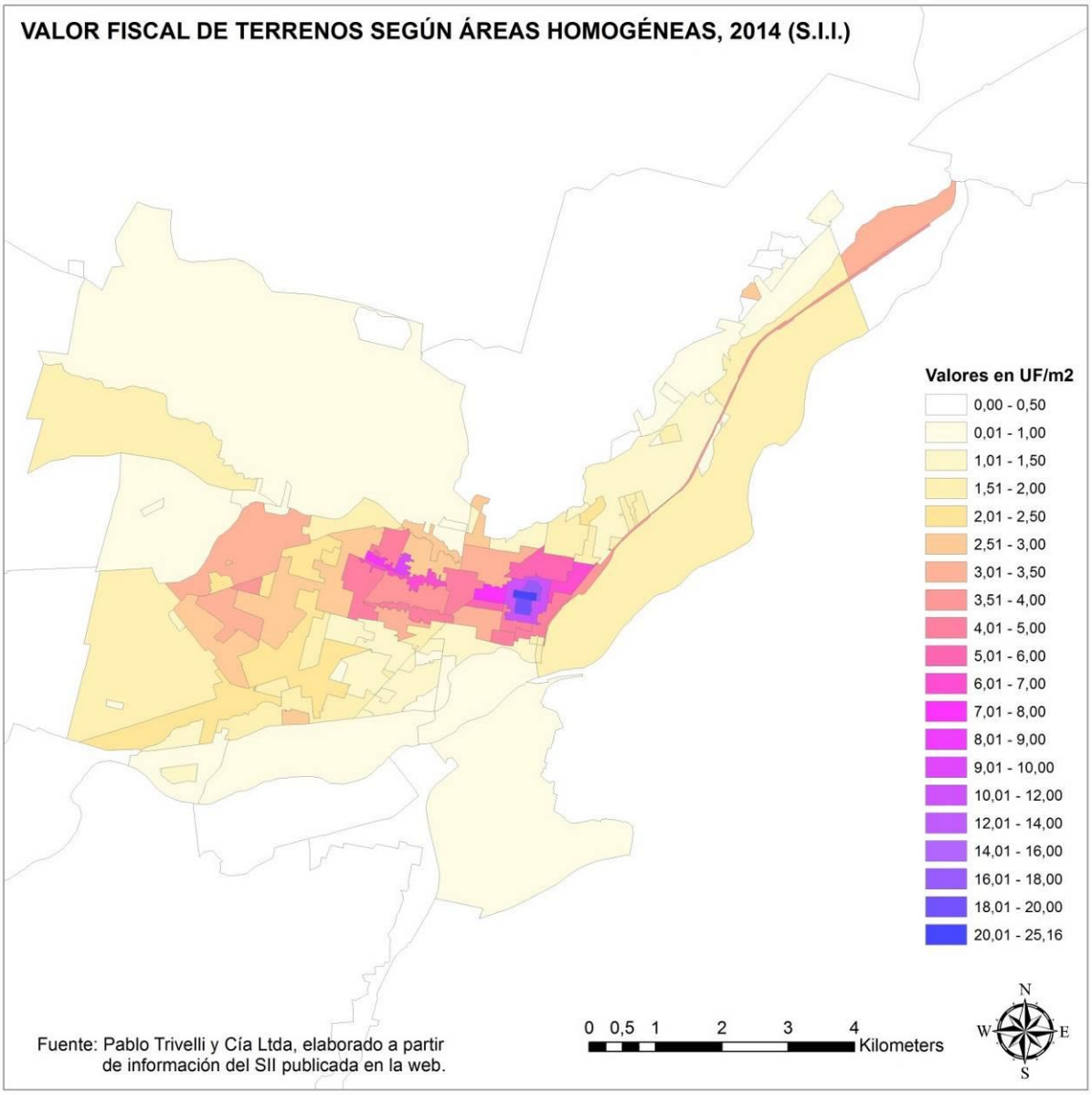
Gráfico 3-174. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Temuco-Padre Las Casas

(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



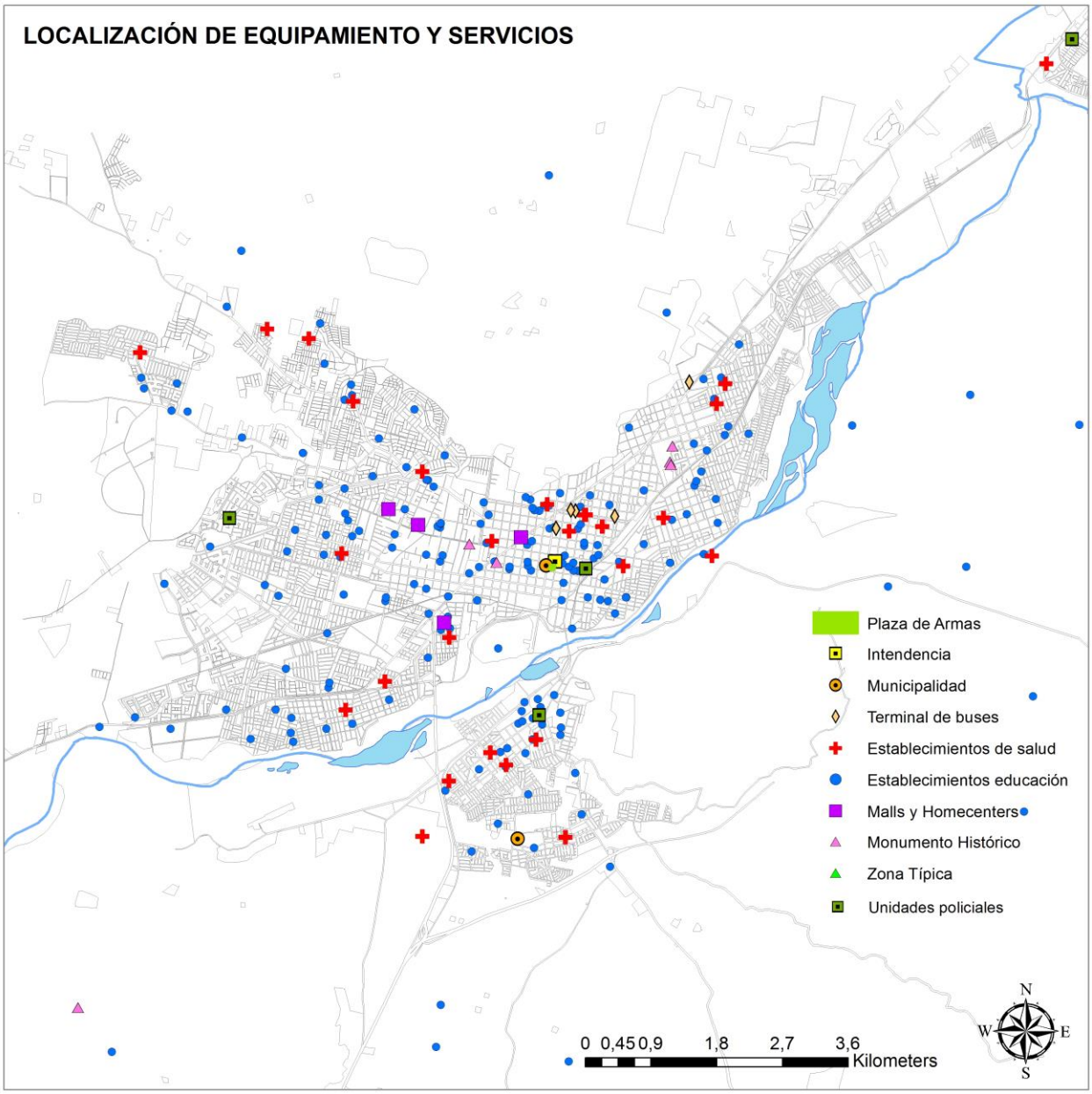
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-175. Estructura de valores del suelo urbano, Temuco-Padre Las Casas.



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

Gráfico 3-176. Localización de principales equipamientos y servicios, Temuco-Padre Las Casas.



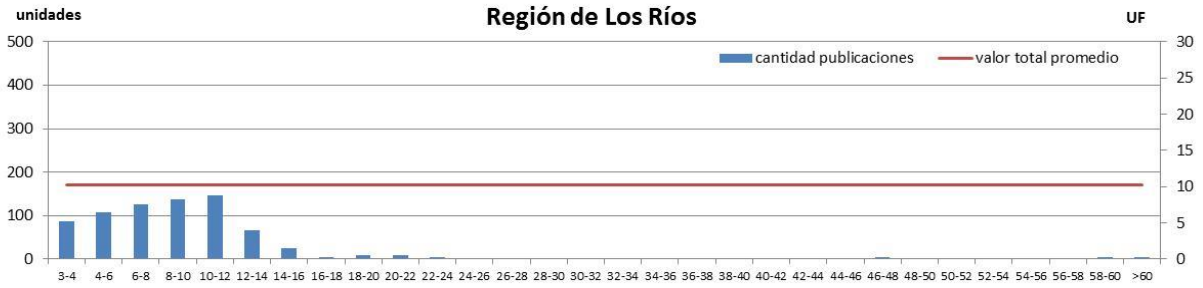
Fuente: Elaboración propia.

3.1.12. Valdivia

En el periodo septiembre a noviembre 2015 se ofrecieron en Valdivia 747 viviendas en arriendo, las que tienen un precio promedio de 13,16 UF. De todas las ofertas en Valdivia hay 460 que tienen un valor inferior a 10UF, es decir un 61 % del total.

También es importante reportar que hay un 43% de las ofertas con un valor inferior a 8 UF. Estos porcentajes constituyen una proporción que permite pensar que en Valdivia no habría restricciones para aplicar el subsidio de arriendos en lo que dice relación con el precio y el flujo de ofertas. El histograma de frecuencia de las ofertas según el valor de arriendo se presenta a continuación.

Gráfico 3-177.a. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.

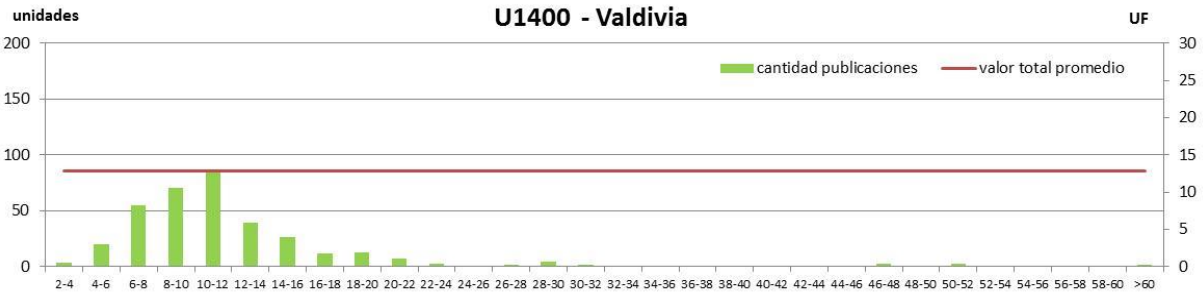


Fuente: Elaboración propia.

Para efectos del análisis de regresión de se elaboró una base de datos con mucho mayor detalle, consultando otras fuentes de información y se alcanzó en el Valdivia una total de 355 ofertas.

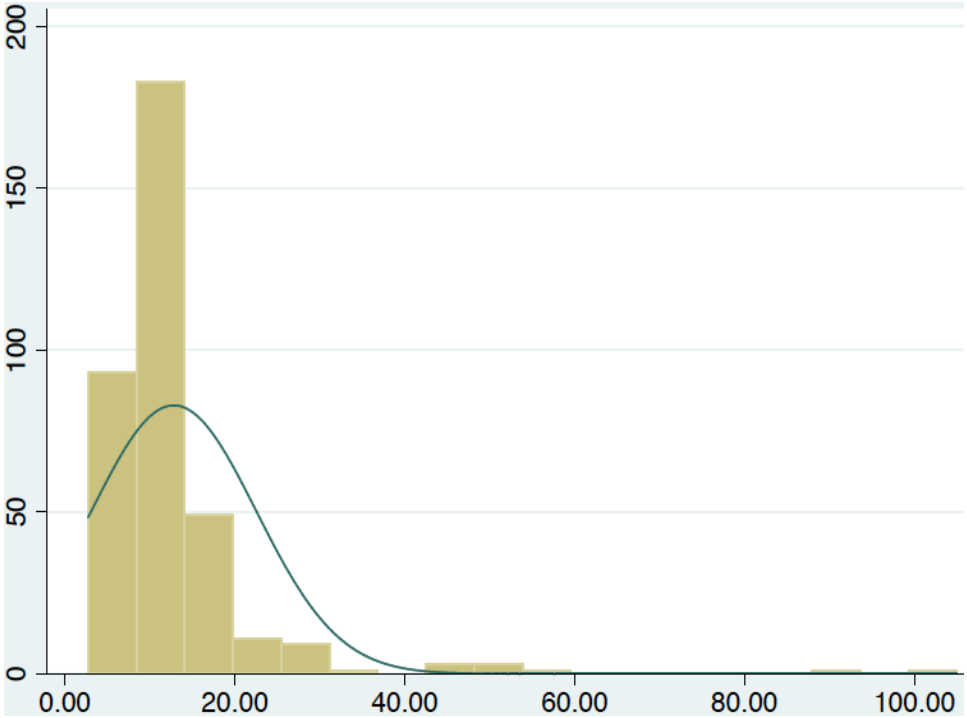
El análisis de los 355 datos que registra Valdivia permite afirmar que un 42% de las ofertas tienen un valor de arriendo por debajo de 10 UF y que un 22% están por debajo de 8 UF. El histograma con la distribución de frecuencia se presenta a continuación

Gráfico 3-177.b. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-178. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región de Los Ríos.



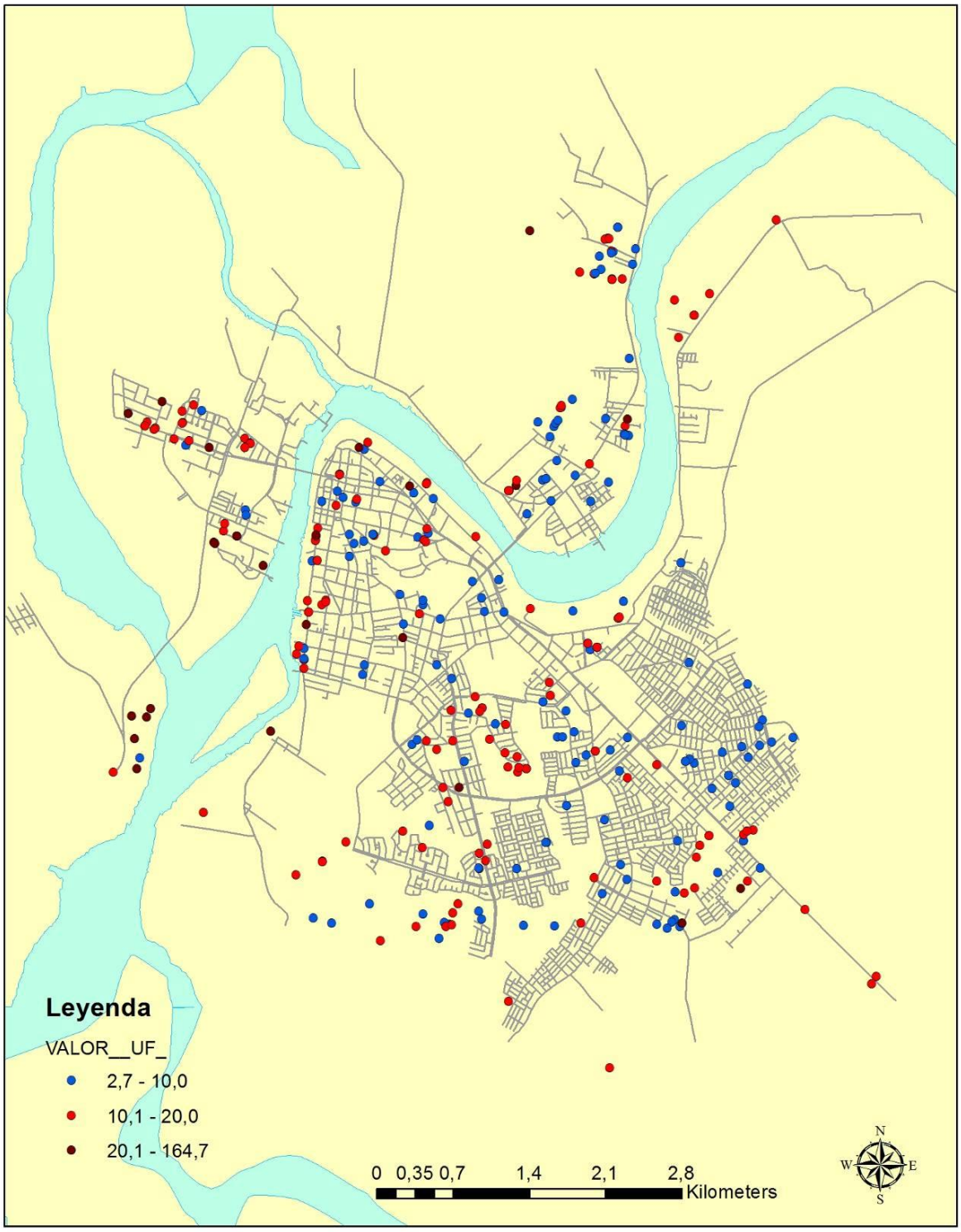
Fuente: Elaboración propia.

Según el censo 2012 hay en Valdivia un total de 44.839 viviendas, de las cuales hay 10.250 que están ocupadas por arrendatarios, lo que representa un 22,9% del stock habitacional.

Significa también que el flujo de arriendos para el periodo septiembre a noviembre 2015 constituye un 1,7% respecto al stock total de viviendas de Valdivia y un 7,2% respecto de las viviendas que están ocupadas por arrendatarios en el 2012.

El plano que ilustra la localización de las ofertas de viviendas en arriendo para la muestra, permite constatar que aquellas con un valor bajo 10UF no siguen una pauta clara en el espacio urbano, aunque sí se percibe que se localizan en la periferia hacia el sur. Esto confirma la noción de que Valdivia es una ciudad bastante menos segregada que la mayoría de la ciudades chilenas.

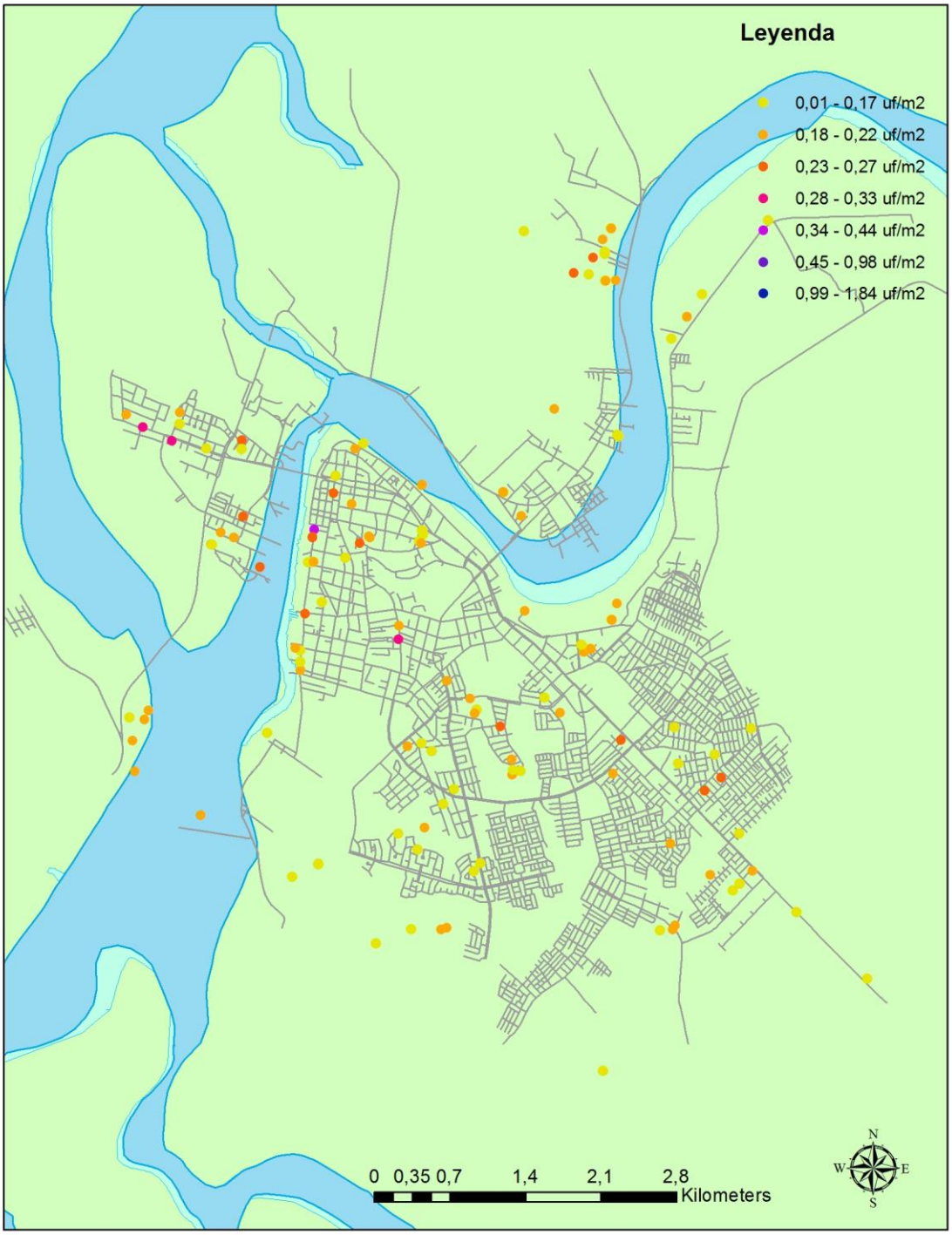
Gráfico 3-178.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. Ciudad de Valdivia.



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 3-178.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendosegún valor UF/m2.

Ciudad de Valdivia.



Fuente: Elaboración propia.

Valdivia es la capital de la XIV Región de Los Ríos, región que se constituyó como tal en el año 2006. Anteriormente dicho territorio correspondía a la provincia de Valdivia, perteneciente a la antigua Región de Los Lagos. La población regional, o antiguamente provincial, ha tenido las tasas de crecimiento más bajas del país, inferiores al 1%.

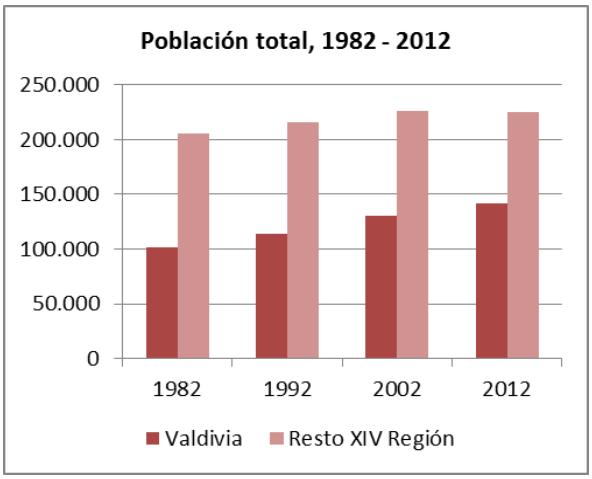
La ciudad, que era entonces capital provincial, históricamente ha tenido un bajo crecimiento en relación a otros centros urbanos de similar jerarquía y al resto del país, con tasas que bordean el 1% anual. Actualmente posee una población de 141.892 habitantes, lo cual representa el 38,7% de la población regional.

Tabla 3-48. Población total según censos 1982, 1992, 2002 y 2012. Ciudad de Valdivia.

	1982	1992	2002	2012*
Valdivia	101.126	113.882	129.952	141.892
Variación población		12.756	16.070	11.940
Tasa crecim. anual (%)		1,2	1,3	0,9
Resto XIV Región	206.024	216.043	226.444	224.744
Variación población		10.019	10.401	-1.700
Tasa crecim. anual (%)		0,5	0,5	-0,1
Total XIV Región	307.150	329.925	356.396	366.636
Variación población		22.775	26.471	10.240
Tasa crecim. anual (%)		0,7	0,8	0,3

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

Gráfico 3-179. Evolución de la población de la ciudad de Valdivia 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 Valdivia ha tenido un fuerte crecimiento a partir del período 1992-2002, superando el déficit con respecto al total de hogares. Dicho incremento se mantuvo a una tasa de 3,1%, bastante mayor que el crecimiento del número de hogares, generando una alta tasa de vacancia.

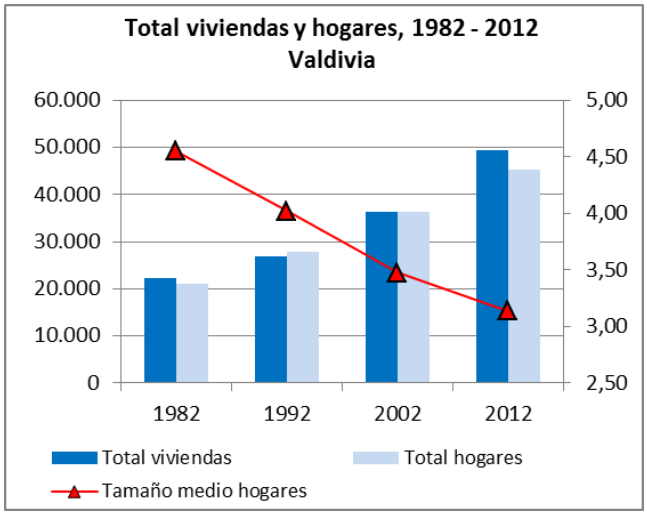
El crecimiento del stock habitacional entre el 2002 y 2012 se debe básicamente a casas, que aumentaron de 29.693 a 41.446 unidades, es decir 11.753 nuevas casas, mientras que los departamentos tuvieron un incremento de sólo 323 unidades.

Tabla 3-49. Stock de viviendas y total hogares según censos 1982, 1992, 2002 y 2012. Ciudad de Valdivia

	1982	1992	2002	2012*
Total viviendas	22.289	26.936	36.386	49.516
Variación N° de vivendas		4.647	9.450	13.130
Tasa crecim. anual (%)		1,9	3,1	3,1
Tasa desocupación (%)	2,9	4,0	4,5	8,2
Total hogares	21.159	27.740	36.253	45.232
Variación N° de hogares		6.581	8.513	8.979
Tasa crecim. anual (%)		2,7	2,7	2,2
Tamaño medio hogares	4,55	4,02	3,47	3,14
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 3-180. Evolución del total de viviendas y hogares. Ciudad de Valdivia.



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 en el 2013, se puede constatar que los hogares del primer quintil son los que registran la mayor proporción de propietarios, la que alcanza un 70%. En este quintil los arrendatarios alcanzan un 7% de los cuales 4% lo hacen sin contrato, lo que significa un bajo nivel de informalidad en el mercado de arriendos.

Si a esto se suma el hecho de que un 23% de los hogares de primer quintil habitan viviendas en una condición de "cedidas por trabajo o servicios y otros" se llega a un 28% que tiene síntomas de informalidad. Llama la atención el bajísimo porcentaje de hogares del primer quintil que arriendan la vivienda en que habitan.

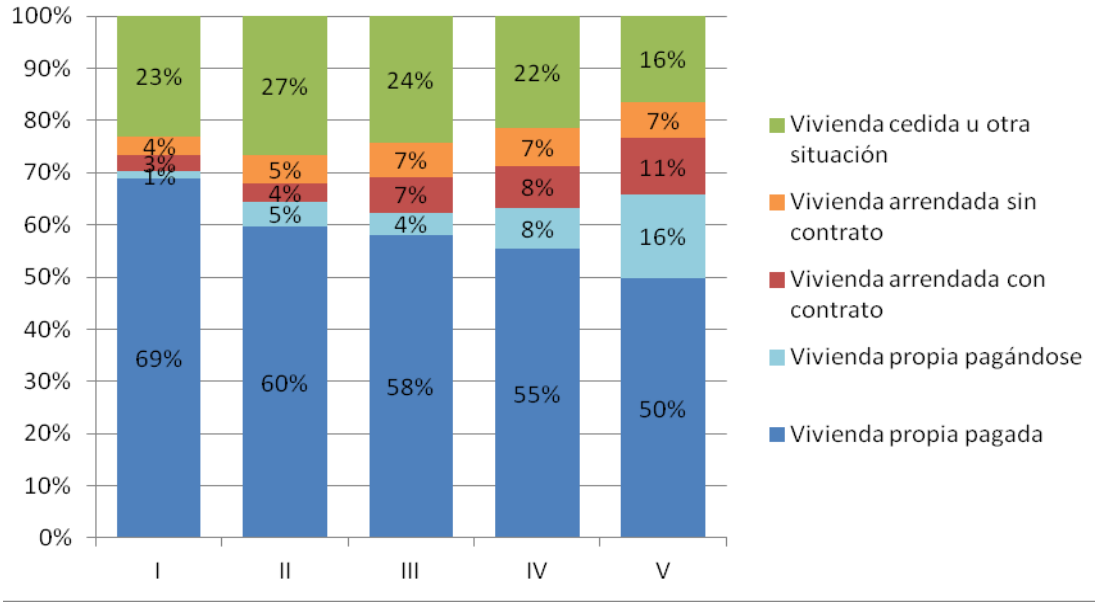
Para el caso de los hogares del segundo quintil hay en el 2013 un 65% que viven en vivienda propia (pagada o pagándose) y un 9% que viven en vivienda arrendada, de los cuales 5% lo hacen sin contrato. En este quintil hay un 27% que viven en viviendas "cedidas por trabajo o servicios y otros".

El mercado más activo de arrendatarios es el del quinto quintil, que llega a un 18%, proporción que disminuye en la media que baja el nivel de ingreso.

Al comparar con el año 2009 se puede constatar que no hay cambios significativos en la proporción de hogares que arriendan ni para el primer ni para el segundo quintil.

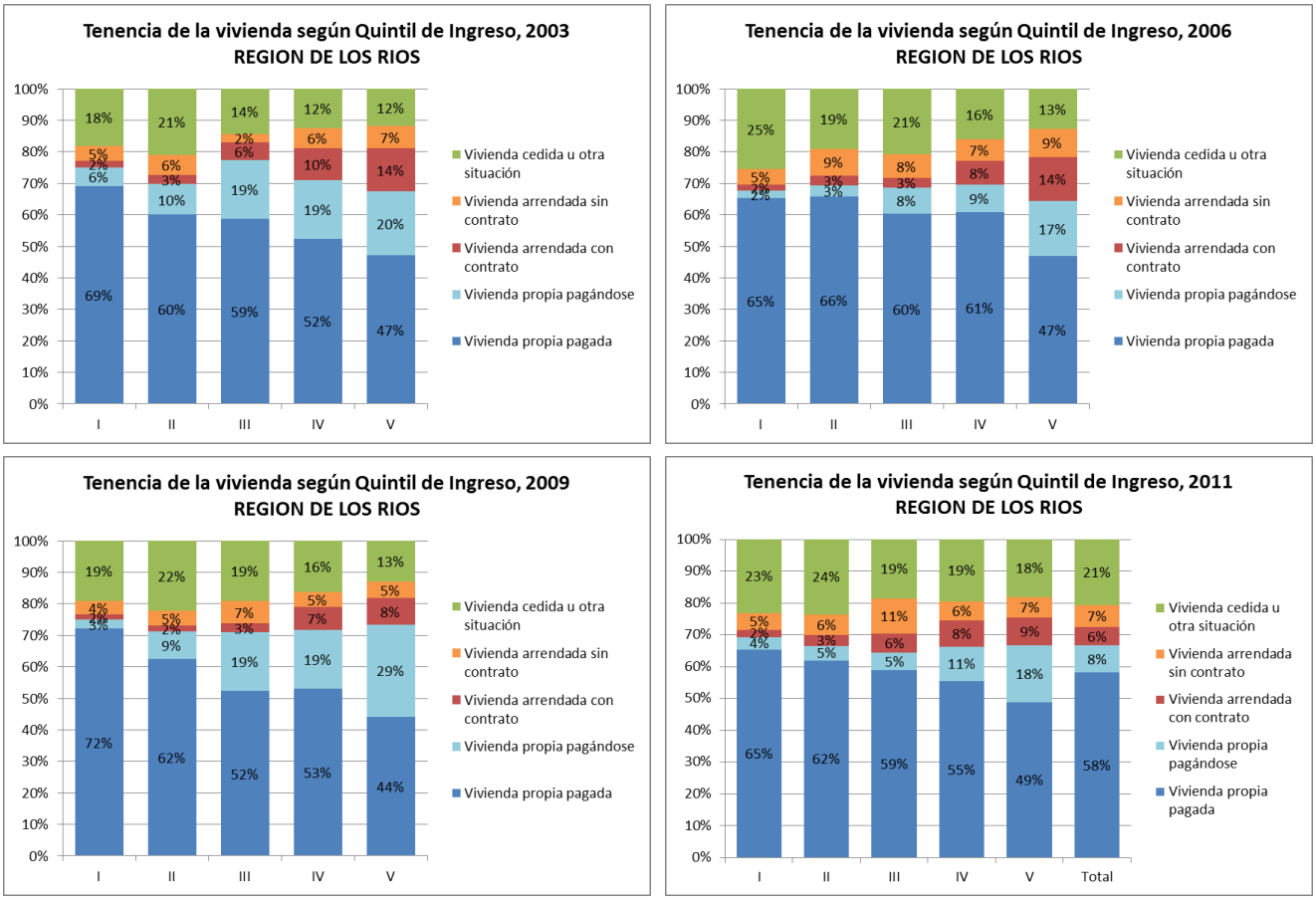
Sí hay en ambos casos una disminución en la proporción de propietarios y un aumento en l proporción de los que habitan en condición de usufructuario. En el caso del primer quintil los propietarios bajan desde un 75% a un 70% y en el segundo quintil desde 71% a 65%. Los que habitan en otras formas de tenencia aumentan de 19% a 23% en el primer quintil y de 22% a 27% en el segundo quintil.

Gráfico 3-181. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de Los Ríos.



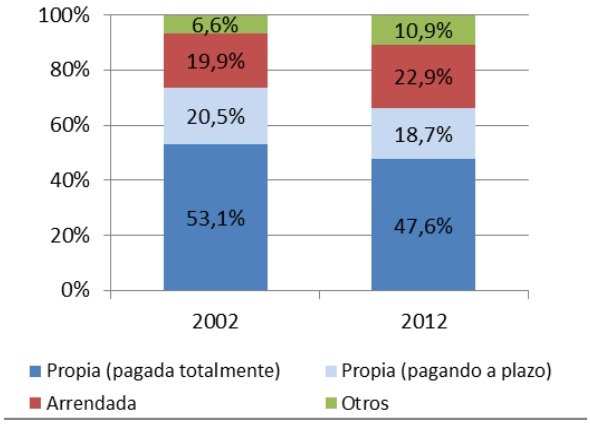
Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

Gráfico 3-182. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011.



Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

Gráfico 3-183. Formas de tenencia de la vivienda, 2002-2012. Ciudad de Valdivia.



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

Según los Censos de Población y Vivienda del INE, hubo una disminución de la proporción de viviendas propias, tanto las pagadas totalmente como aquellas pagando a plazo, y aumentó la proporción de viviendas arrendadas de 20% a 23%, lo mismo que las viviendas con otras formas de tenencia.

Tabla 3-50. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Valdivia

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	16.711	5.932	5.277	718	1.055	29.693
Departamento en edificio	514	971	820	87	33	2.425
Piezas en casa antigua o conventillo	29	1	185	11	38	264
Mejora, mediagua	658	13	195	39	186	1.091
Rancho, choza	4	0	2	1	5	12
Móvil	2	0	0	3	3	8
Otro tipo de vivienda particular	38	1	242	13	25	319
Total	17.956	6.918	6.721	872	1.345	33.812

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

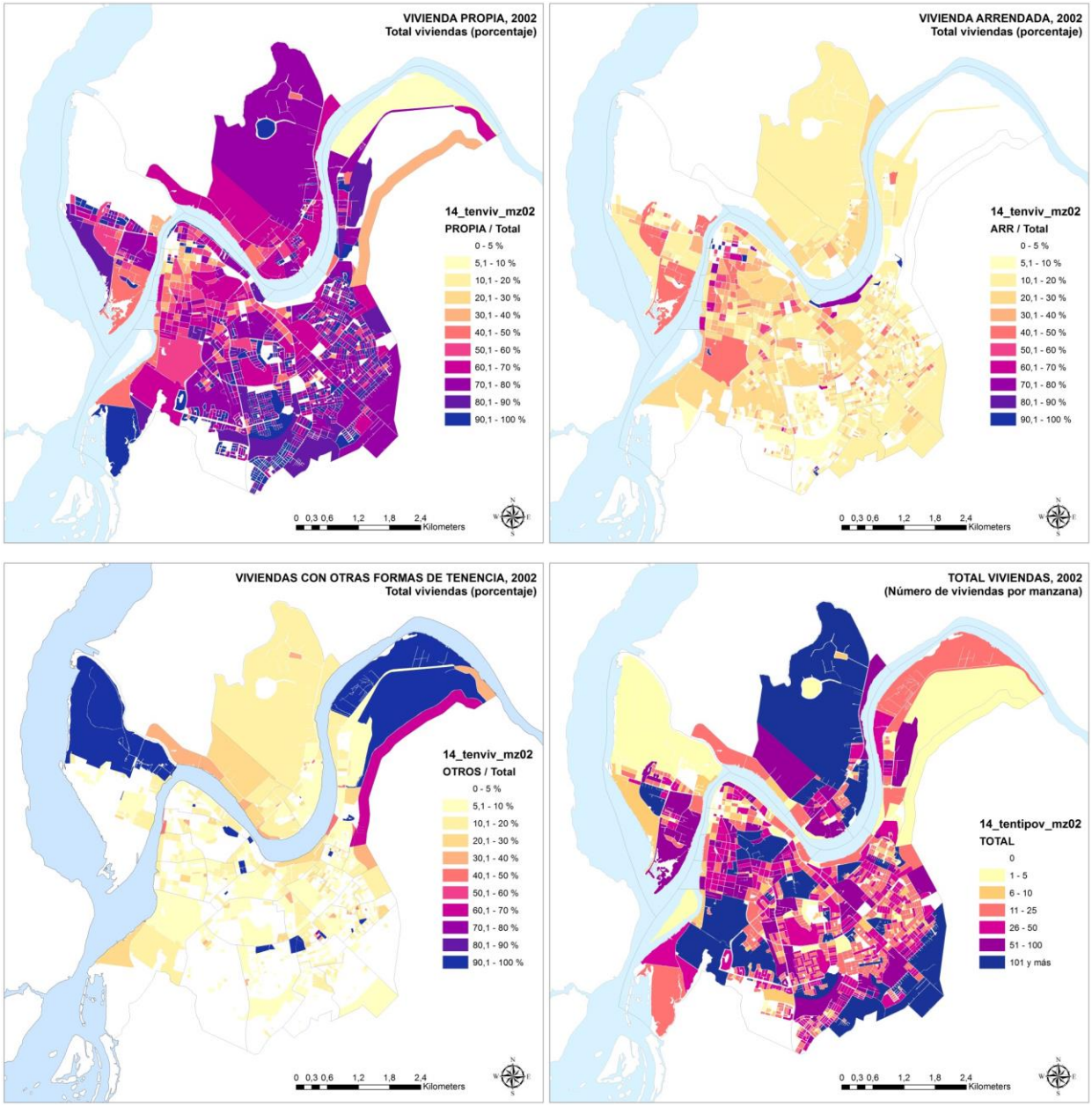
Tabla 3-51. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Valdivia

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la vivienda**					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	20.291	7.707	8.839	447	4.162	41.446
Departamento	776	652	1.161	38	121	2.748
Vivienda tradicional indígena	2	1	0	0	0	3
Pieza en casa antigua o conventillo	7	0	178	0	5	190
Mediagua o mejora	237	1	33	7	84	362
Rancho o choza	1	0	0	0	1	2
Vivienda precaria de materiales reutilizados	15	1	7	3	9	35
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	0	1	0	0	0	1
Otro tipo de vivienda particular	6	1	32	2	11	52
Total	21.335	8.364	10.250	497	4.393	44.839

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

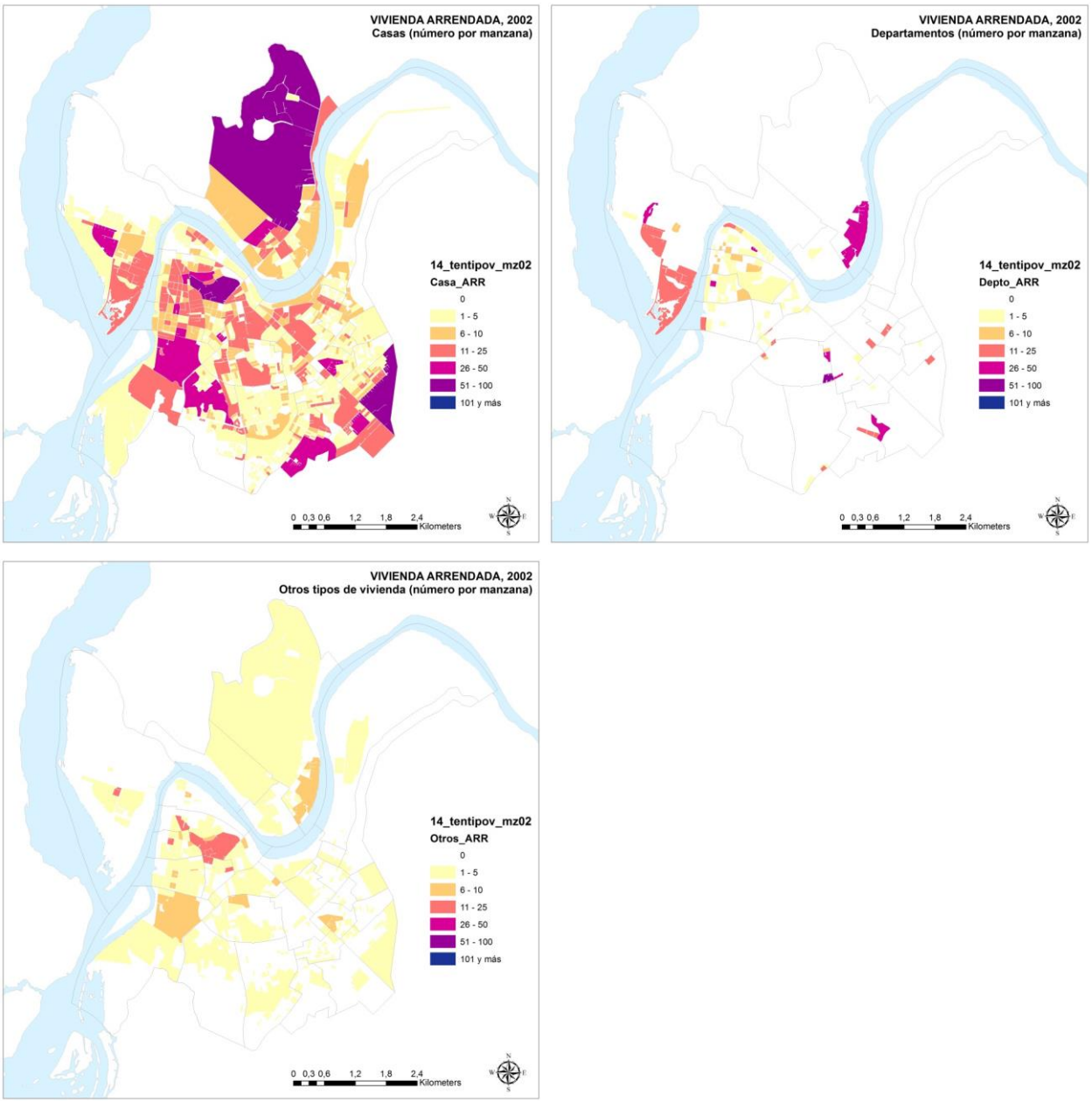
Gráfico 3-184. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002. Ciudad de Valdivia.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

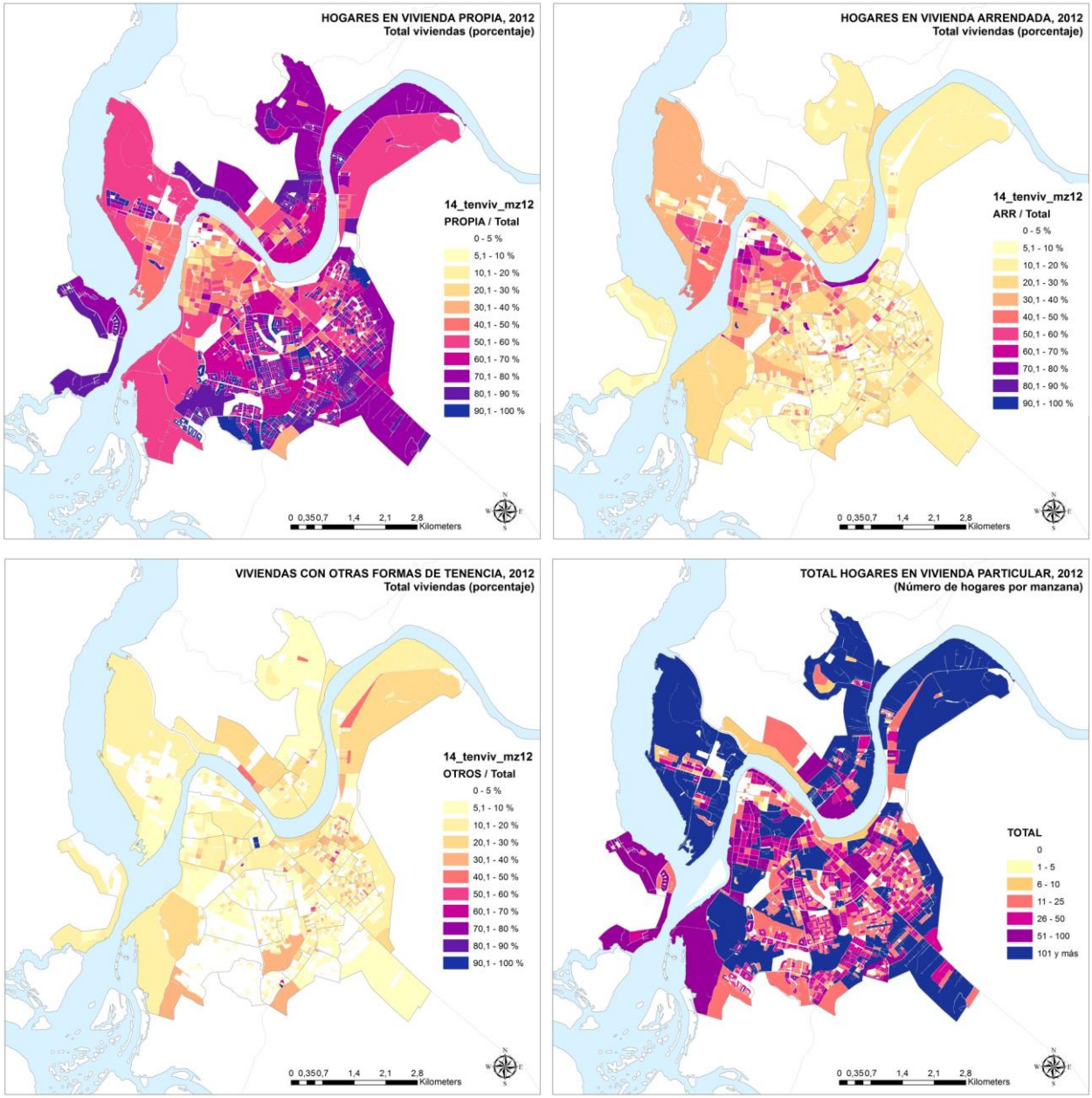
Gráfico 3-185. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002. Ciudad de Valdivia.



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

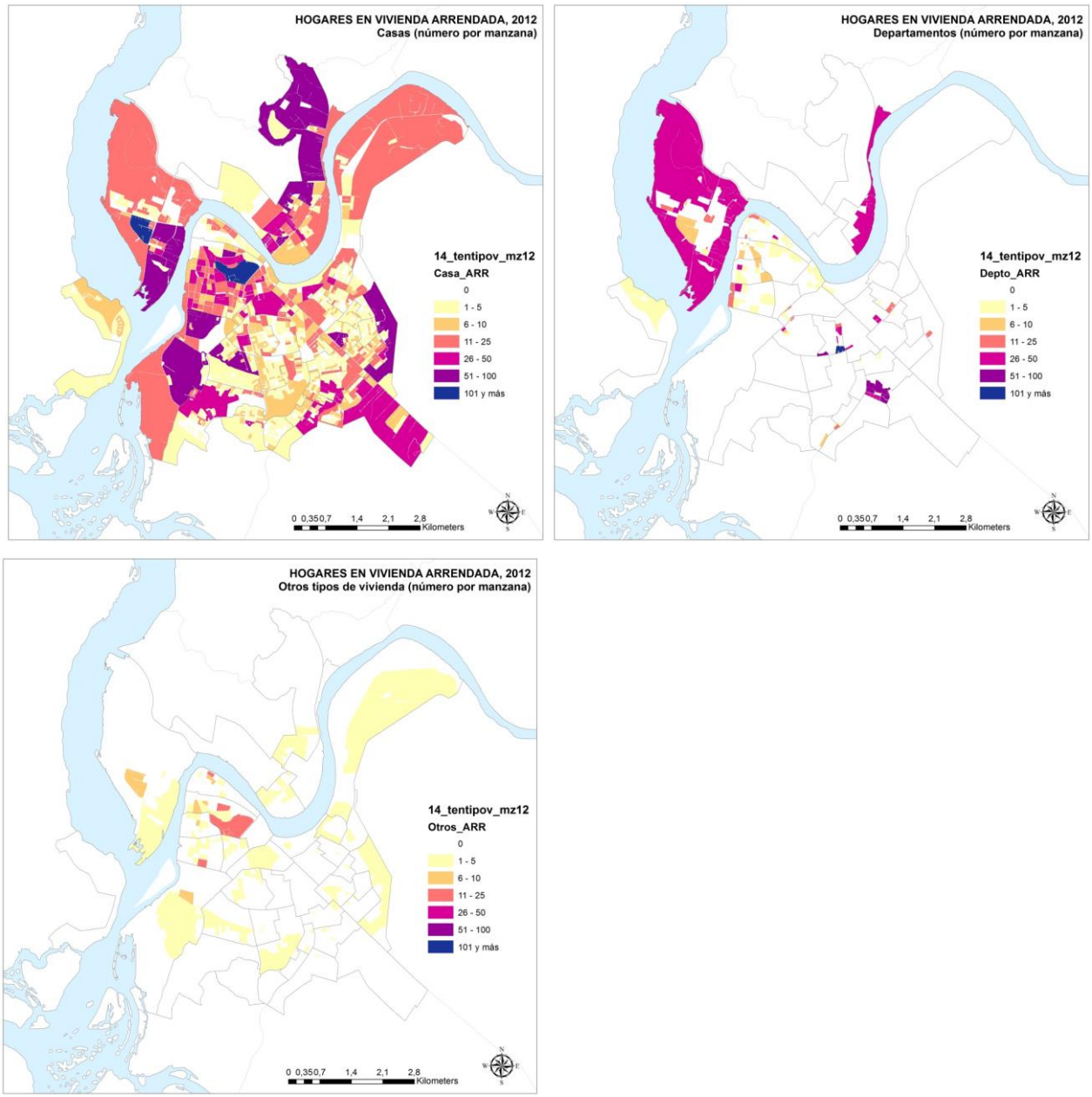
Gráfico 3-186. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012. Ciudad de Valdivia.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

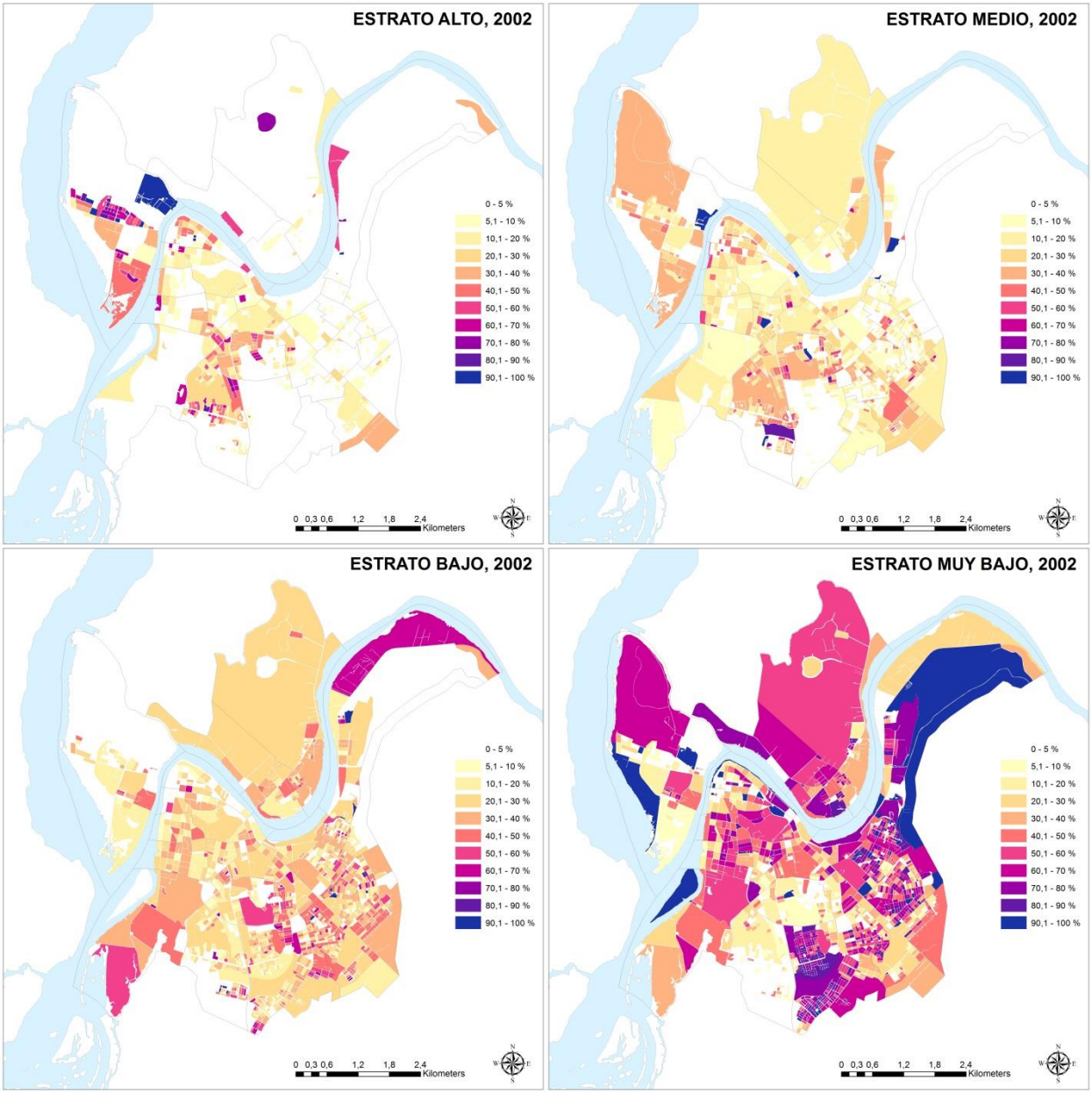
Gráfico 3-187. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012. Ciudad de Valdivia.



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

Gráfico 3-188. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2002. Ciudad de Valdivia.

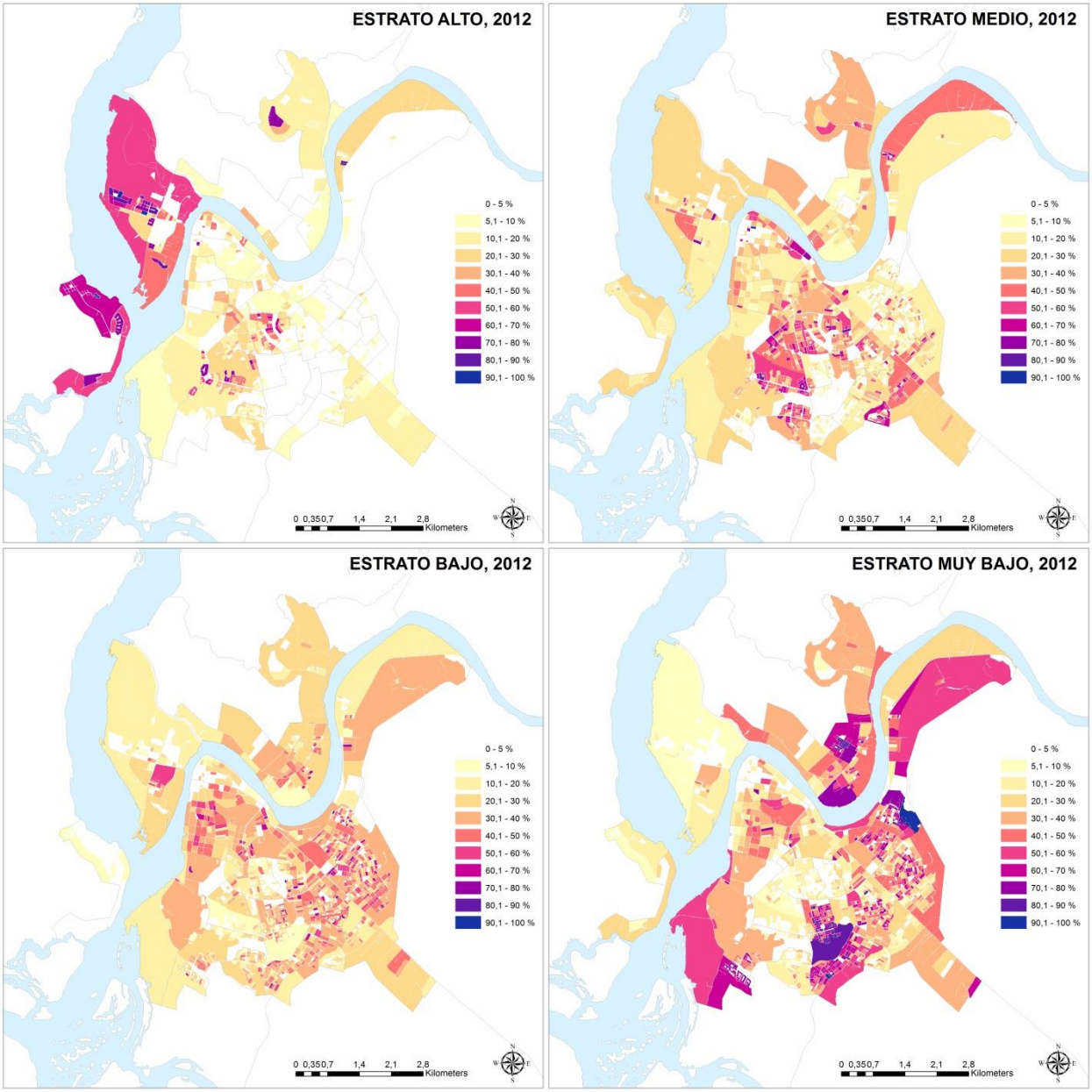
(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



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

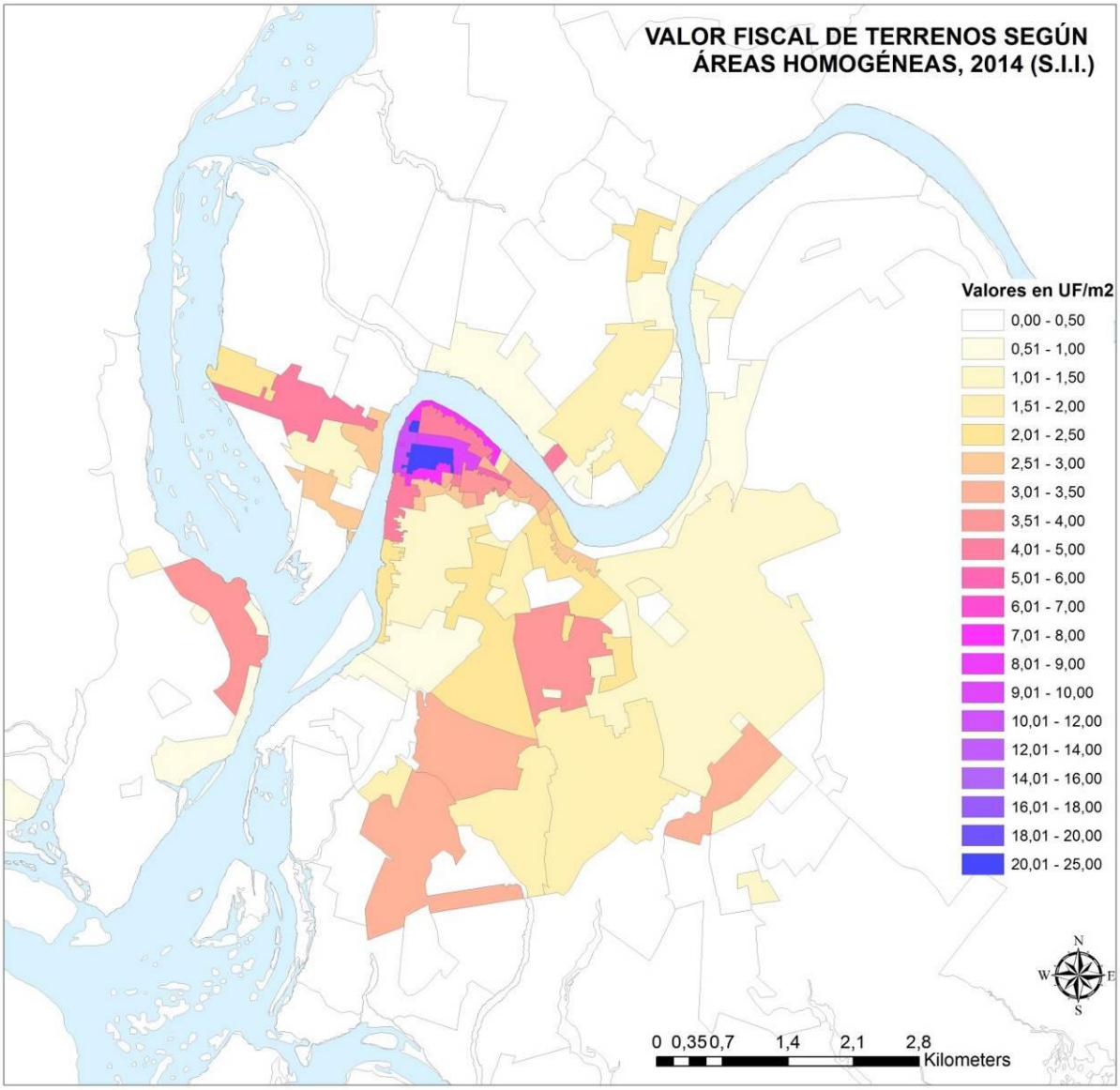
Gráfico 3-189. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Ciudad de Valdivia.

(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



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

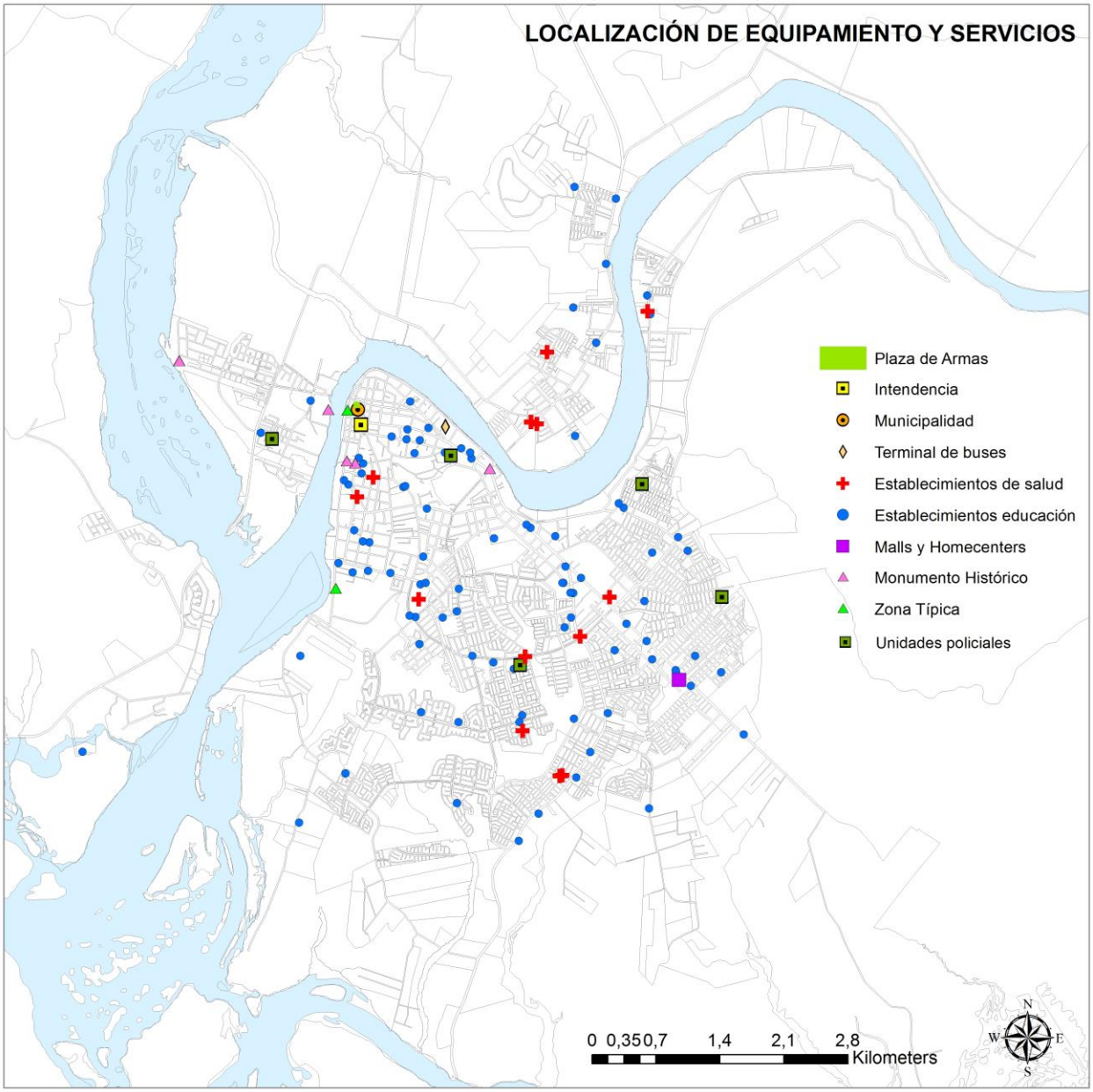
Gráfico 3-190. Estructura de valores del suelo urbano, ciudad de Valdivia.



Fuente: Pablo Trivelli y Cía Ltda, elaborado a partir de información del SII publicada en la web.

El plano que se presenta a continuación informa sobre la localización de equipamiento y servicios en Valdivia, información que se utiliza para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas

Gráfico 3-191. Localización de principales equipamientos y servicios, ciudad de Valdivia.



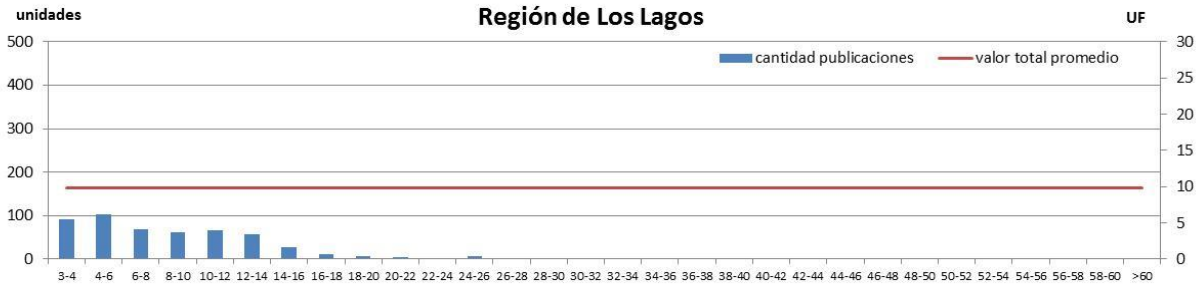
Fuente: Elaboración propia

3.1.13. Puerto Montt-Puerto Varas

En la ciudad de Puerto Montt Puerto Varas se ofrecieron 522 viviendas en arriendo en el período septiembre a noviembre 2015, las que tienen un precio promedio de 9,82 UF. De las ofertas en Puerto Montt Puerto Varas 326 que tienen un valor inferior a 10 UF, es decir un 62% del total.

También es importante reportar que hay 263 ofertas con un valor inferior a 8 UF, es decir, un 50%. La distribución de frecuencia de las ofertas de viviendas en arriendo se presenta a continuación. Es posible apreciar que la mayor parte de la ofertas podrían ser objeto del subsidio habitacional.

Gráfico 3-192.a. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.

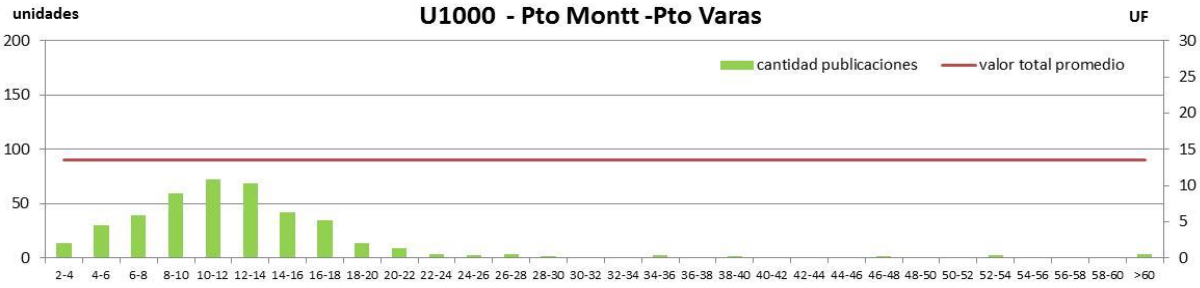


Fuente: Elaboración propia

La base de datos que contiene ubicación de la vivienda ofrecida y muchos otros antecedentes tiene en caso de Puerto Montt Puerto Varas un total de 413 ofertas que tiene un precio promedio de 13,49 UF.

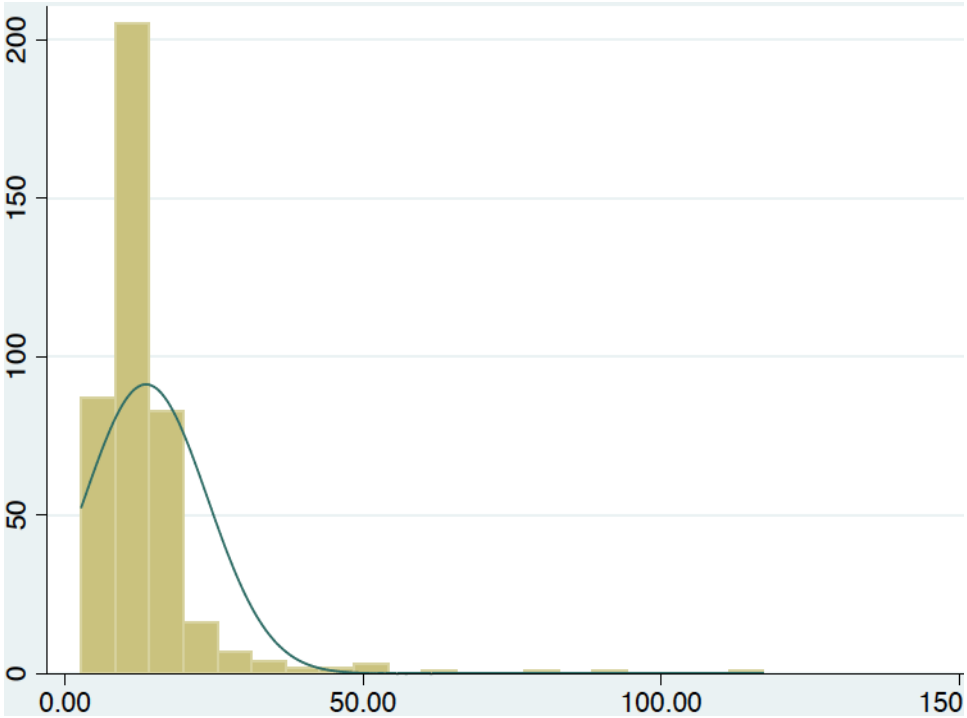
Considerando el interés por los subsidios de bajo costo donde se pudiera aplicar el subsidio de arriendo, se puede informar que 143 ofertas tienen un valor de arriendo inferior a 10 UF, lo que constituye un 35% del total. Otras 83 ofertas tienen un valor de arriendo inferior a 8 UF, lo que constituye un 20% del total.

Gráfico 3-192.b. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-193. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región de Los Lagos.



Fuente: Elaboración propia

En esta ciudad hay 61.424 viviendas según el censo 2012, de las cuales hay 13.444 que están ocupadas por arrendatarios, lo que representa un 21,9% del stock habitacional. Significa también que el flujo de arriendos para el periodo septiembre a noviembre 2015 constituye un 0,8% respecto al stock total de viviendas de Puerto Montt Puerto Varas y un 3,8% respecto de las viviendas que están ocupadas por arrendatarios en el 2012.

El plano que ilustra la localización de las ofertas de viviendas en arriendo para la muestra, permite constatar que no hay ofertas inferiores a 10 UF en Puerto Varas.

En Puerto Montt las ofertas de arriendo con valores bajo 10 UF se distribuyen con una cobertura bastante homogénea en toda la ciudad. Las de mayor valor tienden a ubicarse con mayor intensidad hacia el flanco nororiente y su expansión hacia la periferia, en los nuevos desarrollos de condominios para hogares de mayores ingresos.

Gráfico 3-194.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. Pto Montt-Puerto Varas.

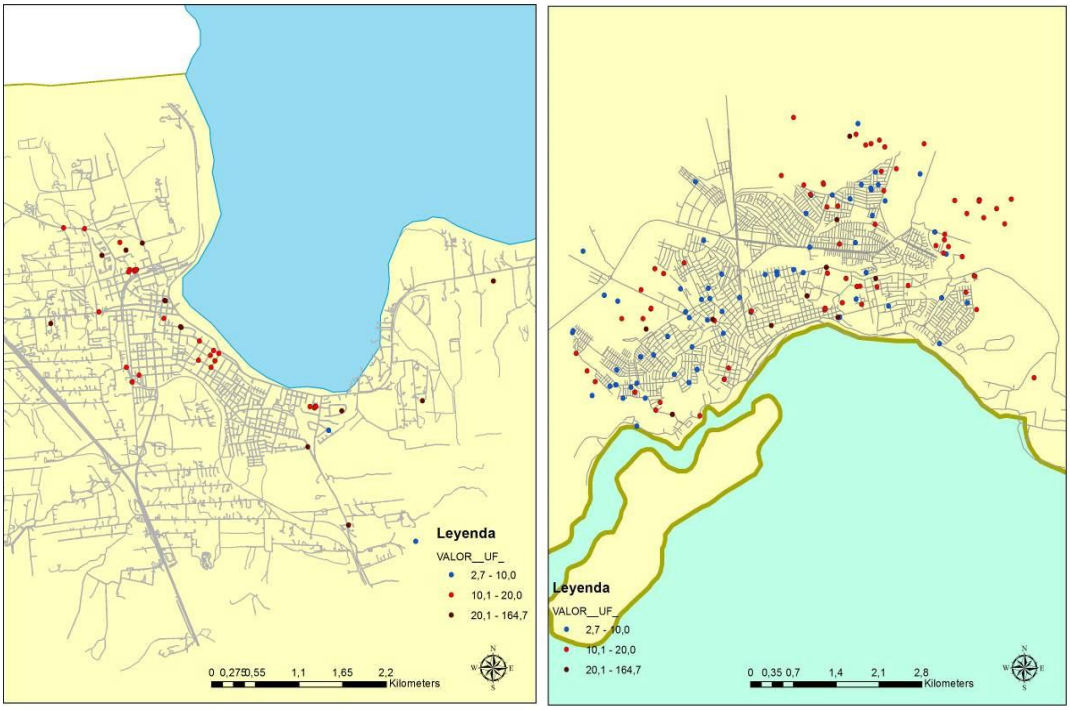
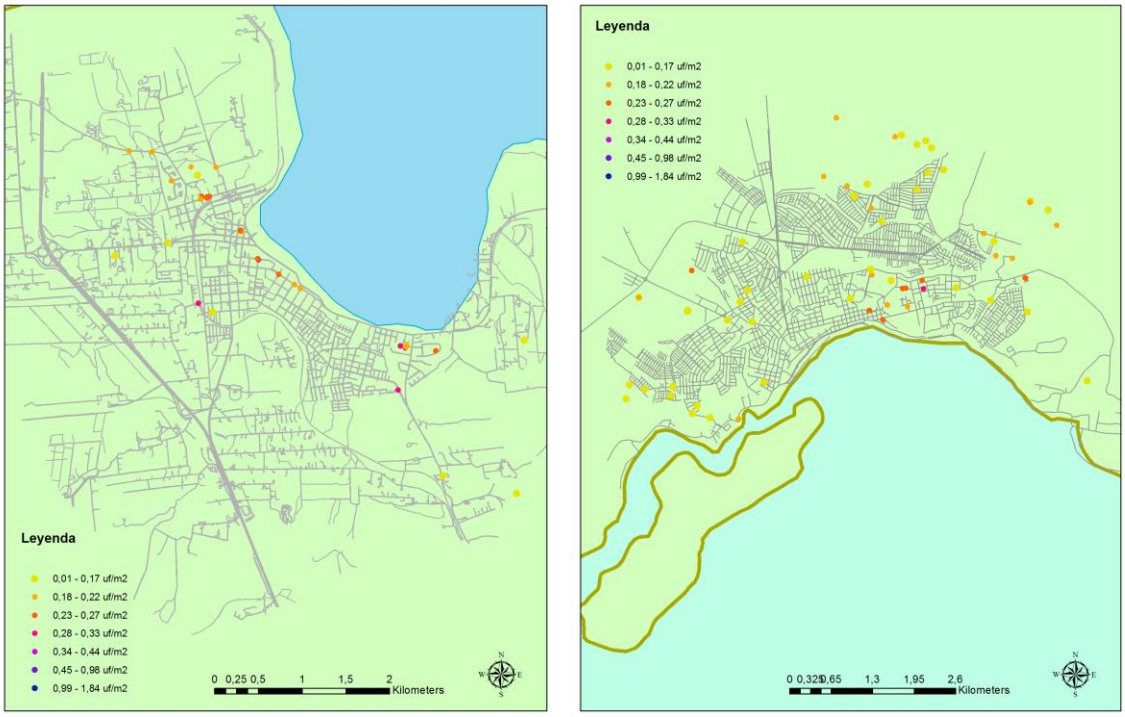


Gráfico 3-194.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Ciudad Puerto Montt-Puerto Varas.



Fuente: Elaboración propia

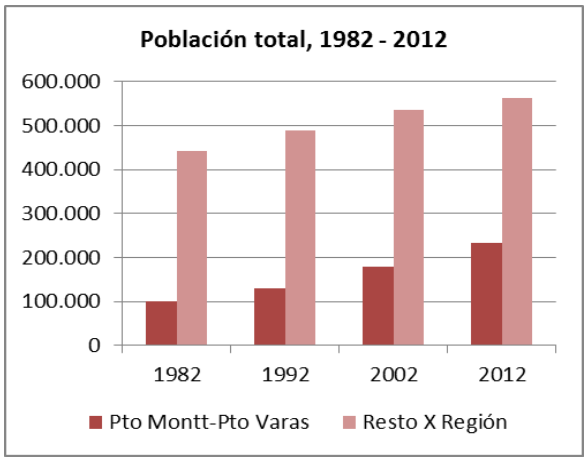
Puerto Montt ha sido históricamente la capital regional de la antigua y actual X Región de Los Lagos, cuyo territorio fue subdividido en el año 2006 al crearse la Región de Los Ríos. Es la ciudad con la mayor tasa de crecimiento del país en la última década, de 2,88% anual, no obstante el resto de la región no ha tenido el mismo dinamismo en términos demográficos. Conforma un sistema urbano junto con varios centros urbanos menores del entorno, dentro de los cuales la de mayor jerarquía es la vecina ciudad de Puerto Varas, sumando entre ambos una población total de 233.311 habitantes, según el censo 2012, lo que corresponde al 29,3% de la población regional.

Tabla 3-52. Población total de Puerto Montt-Puerto Varas, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*
Pto Montt-Pto Varas	100.046	129.674	180.204	233.311
Variación población		29.628	50.530	53.107
Tasa crecim. anual (%)		2,6	3,3	2,6
Resto X Región	441.503	489.210	536.535	563.698
Variación población		47.707	47.325	27.163
Tasa crecim. anual (%)		1,0	0,9	0,5
Total X Región	541.549	618.884	716.739	797.009
Variación población		77.335	97.855	80.270
Tasa crecim. anual (%)		1,3	1,5	1,1

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

Gráfico 3-195. Evolución de la población de Puerto Montt-Puerto Varas y el resto de la región.



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

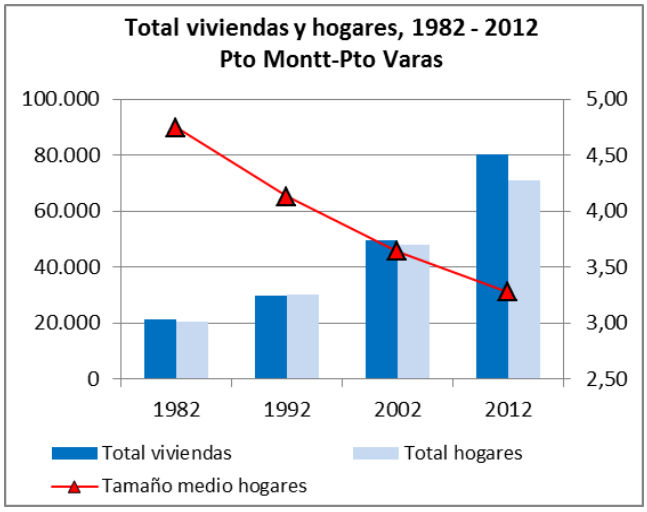
El parque habitacional ha tenido un acelerado crecimiento en las últimas dos décadas, con tasas por sobre el 5% anual, cuadruplicando el stock en el período 1982-2012, de 21.448 a 80.334 viviendas. Este incremento fue mucho mayor que el de los hogares, que creció a tasas de 4,0% y 4,7% anual, lo cual indicaría una importante reducción del déficit habitacional acumulado históricamente. El tamaño medio de los hogares ha tenido una fuerte disminución en comparación al promedio nacional.

Tabla 3-53. Stock de viviendas y total hogares según censos 1982, 1992, 2002 y 2012. Puerto Montt-Puerto Varas

	1982	1992	2002	2012*
Total viviendas	21.448	29.625	49.423	80.334
Variación N° de vivendas		8.177	19.798	30.911
Tasa crecim. anual (%)		3,3	5,3	5,0
Tasa desocupación (%)	3,0	4,3	6,1	9,7
Total hogares	20.408	30.211	48.000	71.183
Variación N° de hogares		9.803	17.789	23.183
Tasa crecim. anual (%)		4,0	4,7	4,0
Tamaño medio hogares	4,75	4,13	3,64	3,28
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 3-196. Evolución de la población de Puerto Montt-Puerto Varas y el resto de la región.

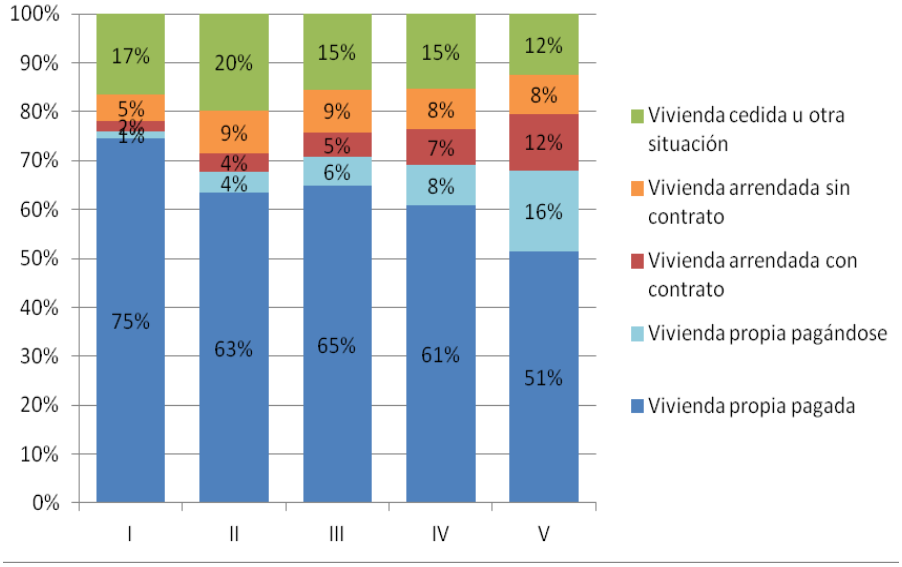


Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Cuando se estudian los antecedentes de la encuesta CASEN en relación a la tenencia de viviendas según quintil de ingreso en el 2013, se puede constatar que los hogares del primer quintil son los que registran la mayor proporción de propietarios, la que alcanza un 76%. En este quintil los arrendatarios alcanzan un 7% de los cuales 5% lo hacen sin contrato. Hay un 17% de estos hogares que ocupan la vivienda como "cedidas por trabajo o servicios y otros".

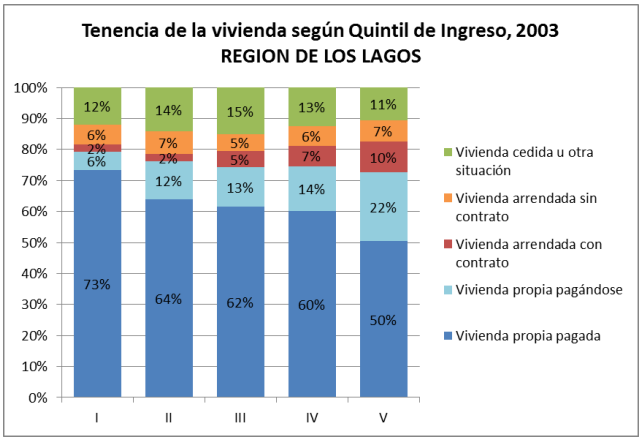
Para el caso de los hogares del segundo quintil hay en el 2013 un 67% que viven en vivienda propia (pagada o pagándose) y un 13% que viven en vivienda arrendada, de los cuales 9% lo hacen sin contrato. En este quintil hay un 20% que viven en viviendas "cedidas por trabajo o servicios y otros". El mercado más activo de arrendatarios es el del quinto quintil, que llega a un 20%, proporción que disminuye sistemáticamente en la media que baja el nivel de ingreso.

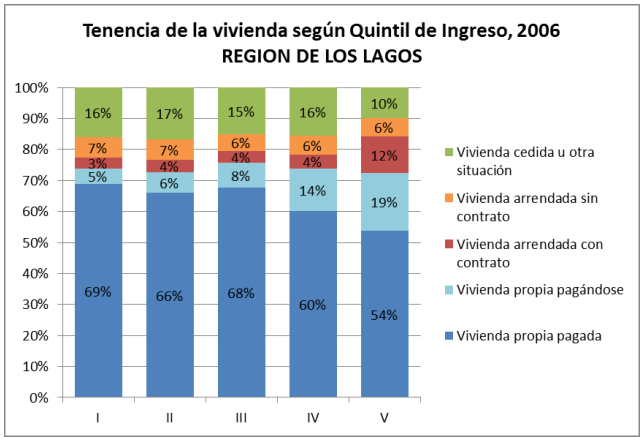
Gráfico 3-197. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de Los Lagos.

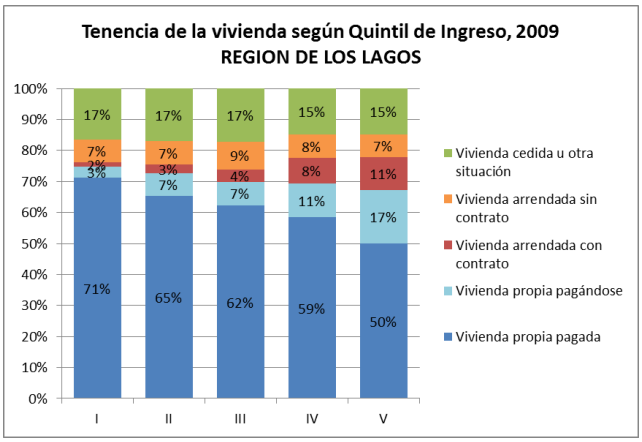


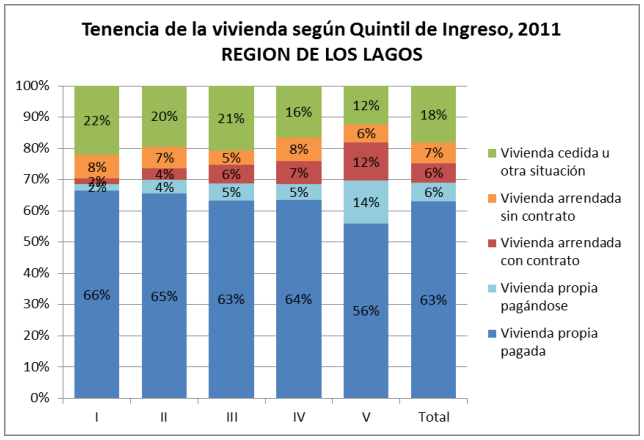
Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

Gráfico 3-198. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011.





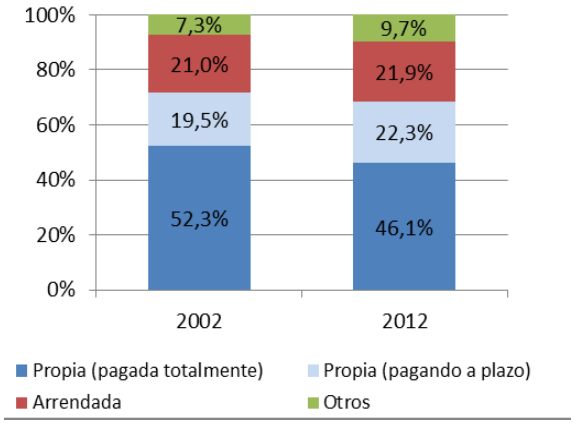




Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

La evolución de la distribución de las formas de tenencia de la vivienda muestra un mercado habitacional dinámico, por cuanto se observa un incremento de la proporción de viviendas propias pagando a plazo, de 19,5% a 22,3%, así como de las viviendas en arriendo

Gráfico 3-199. Formas de tenencia de la vivienda, 2002-2012. Puerto Montt-Puerto Varas.



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

Tabla 3-54. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Puerto Montt-Puerto Varas

COMUNA	**PUERTO MONTT**					
Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	18.831	6.844	6.622	1.048	1.120	34.465
Departamento en edificio	232	874	905	73	26	2.110
Piezas en casa antigua o conventillo	42	4	317	20	58	441
Mejora, mediagua	1.082	39	354	63	336	1.874
Rancho, choza	11	1	6	1	4	23
Móvil	1	0	0	5	1	7
Otro tipo de vivienda particular	31	2	96	29	24	182
Total	20.230	7.764	8.300	1.239	1.569	39.102

COMUNA	**PUERTO VARAS**					
Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	3.321	1.051	1.022	230	186	5.810
Departamento en edificio	31	25	114	7	2	179
Piezas en casa antigua o conventillo	11	0	29	0	8	48
Mejora, mediagua	97	4	23	11	19	154
Rancho, choza	0	0	1	2	2	5
Móvil	0	0	0	3	0	3
Otro tipo de vivienda particular	4	0	21	5	7	37
Total	3.464	1.080	1.210	258	224	6.236

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

Tabla 3-54. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Puerto Montt-Puerto Varas

COMUNA	PUERTO MONTT

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	23.853	11.784	10.537	628	4.216	51.018
Departamento	450	578	1.199	31	70	2.328
Vivienda tradicional indígena	0	0	1	0	0	1
Pieza en casa antigua o conventillo	3	0	88	0	9	100
Mediagua o mejora	120	2	23	3	138	286
Rancho o choza	1	0	1	0	13	15
Vivienda precaria de materiales reutilizados	6	0	1	1	29	37
Otro tipo de vivienda particular	2	1	25	7	5	40
Total	24.435	12.365	11.875	670	4.480	53.825

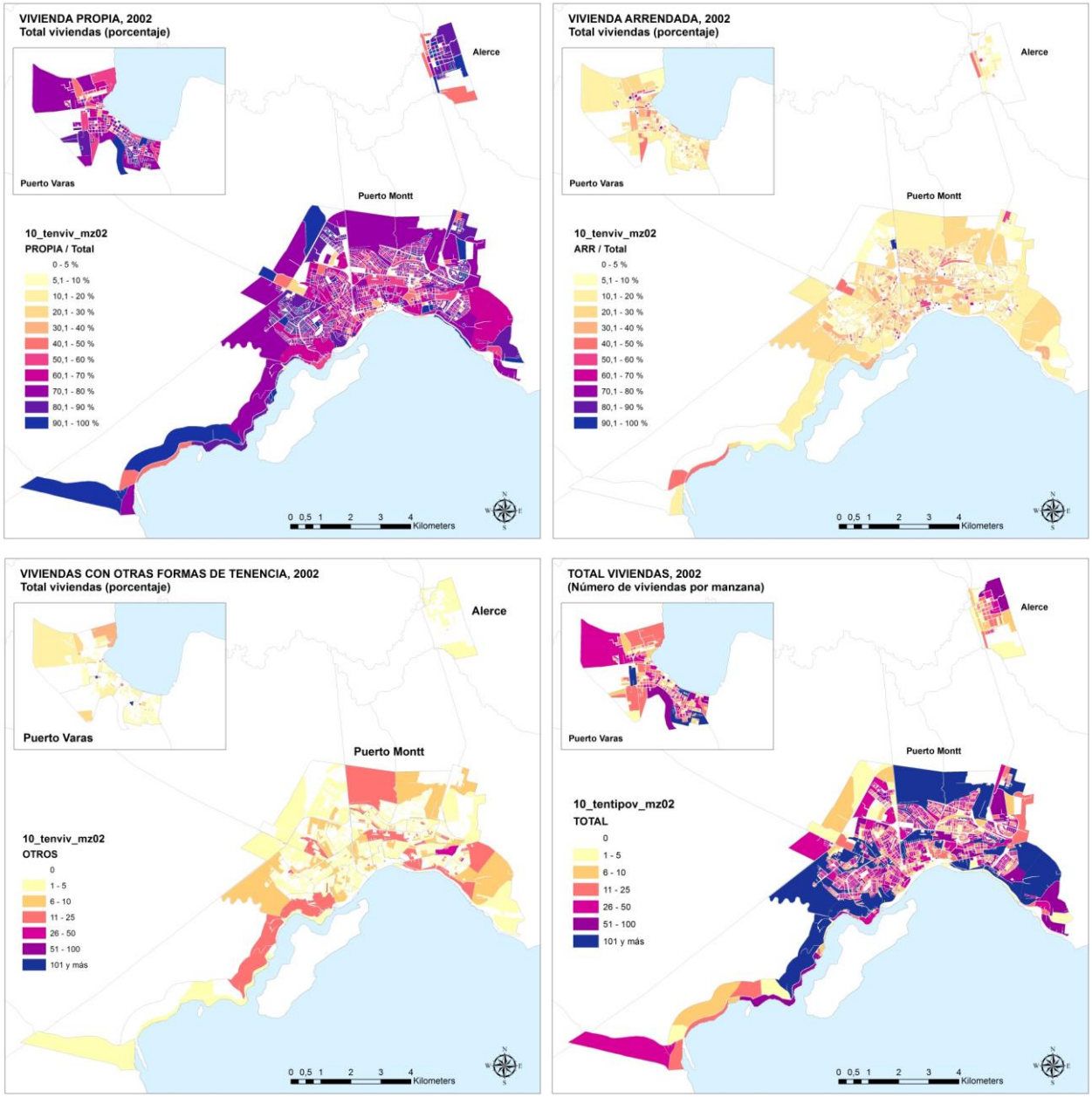
COMUNA	PUERTO VARAS

Tipo de Vivienda	Tenencia de la vivienda					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	3.849	1.293	1.485	70	717	7.414
Departamento	49	15	72	2	9	147
Pieza en casa antigua o conventillo	1	0	7	0	2	10
Mediagua o mejora	7	0	2	1	5	15
Vivienda precaria de materiales reutilizados	2	0	1	0	1	4
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	1	0	0	0	0	1
Otro tipo de vivienda particular	3	1	2	1	1	8
Total	3.912	1.309	1.569	74	735	7.599

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

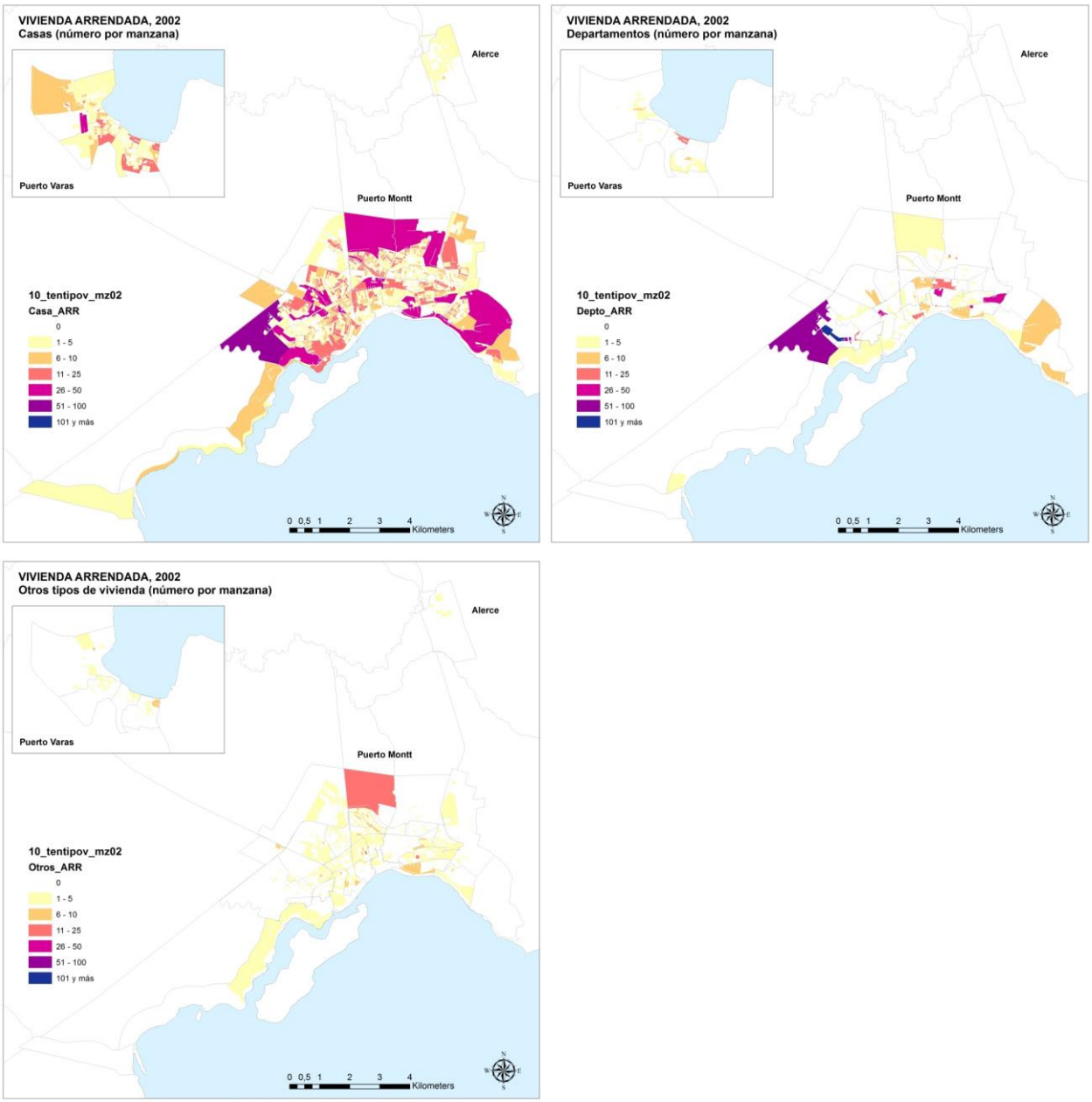
Gráfico 3-200. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002. Puerto Montt-Puerto Varas.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

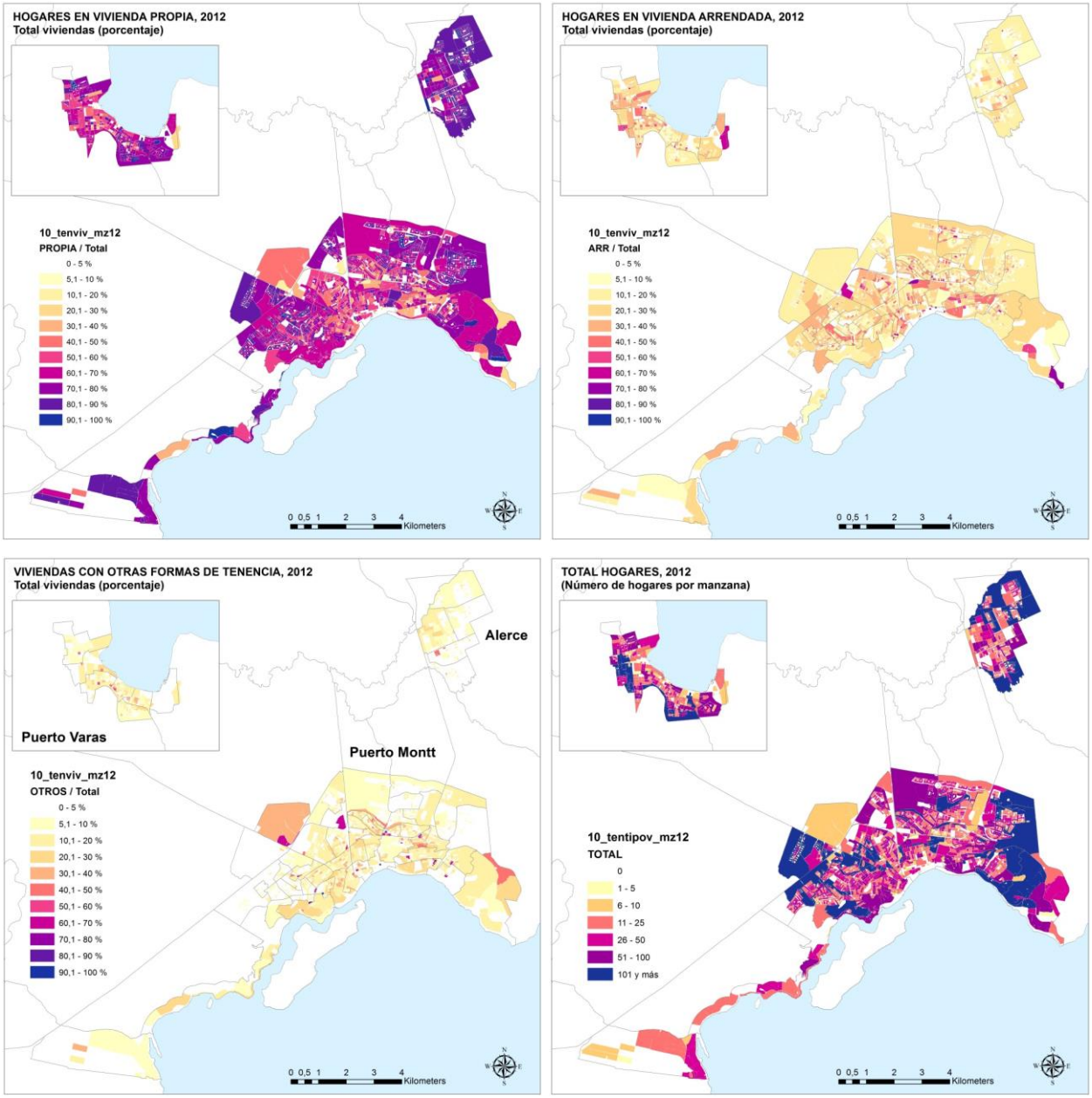
Gráfico 3-201. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo 2002. Puerto Montt-Puerto Varas.



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

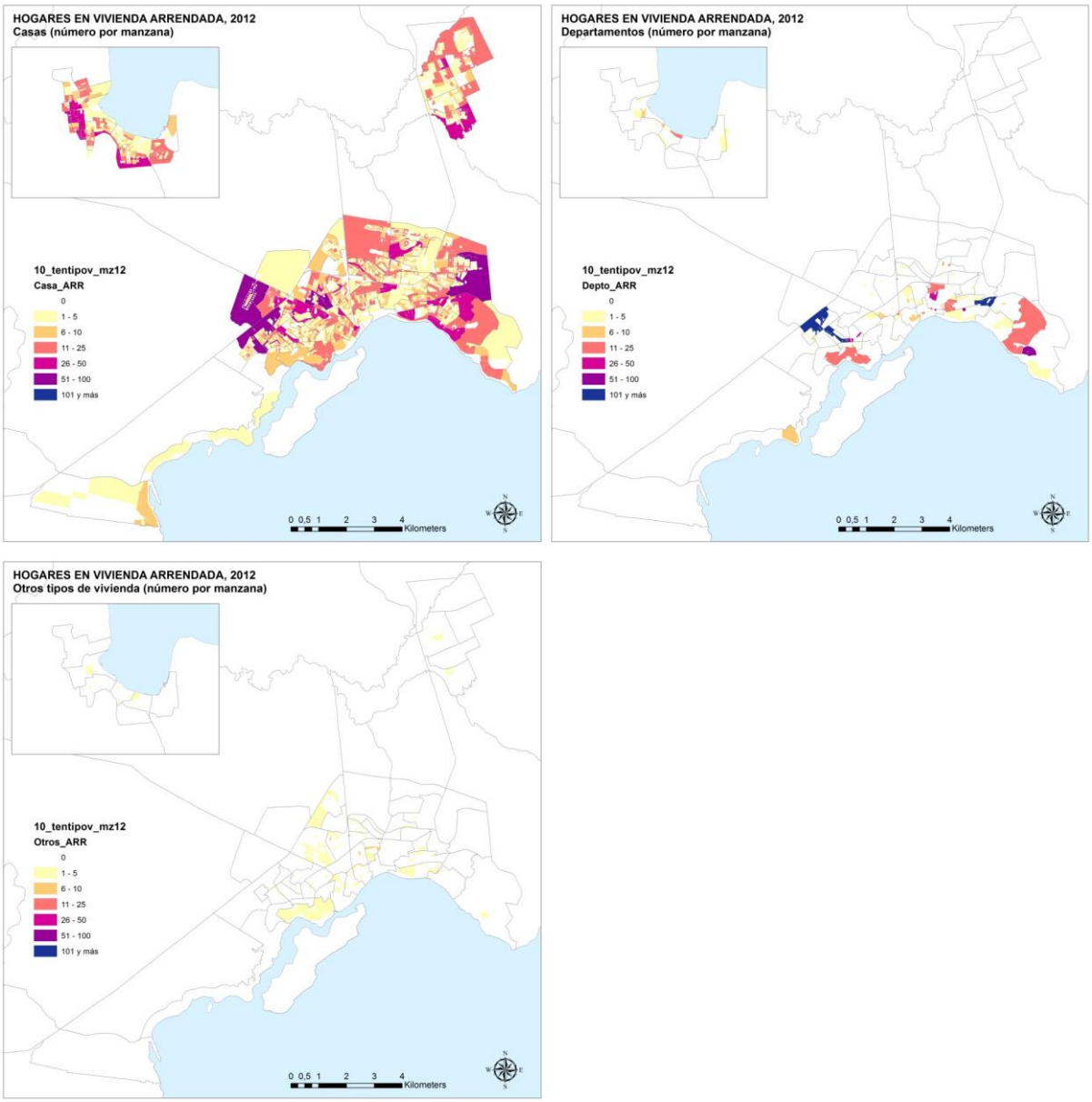
Gráfico 3-202. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012 Puerto Montt-Puerto Varas.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

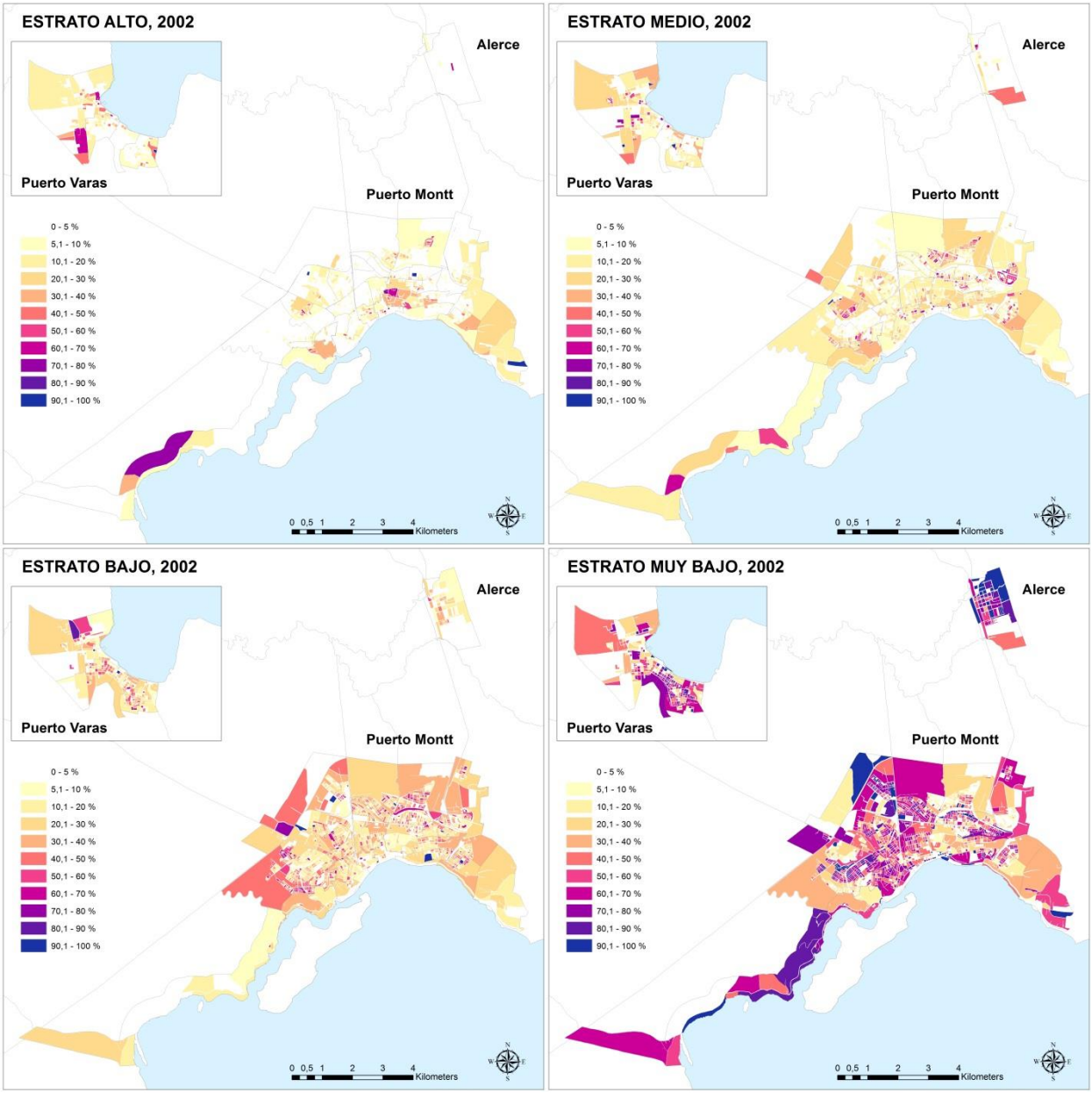
Gráfico 3-203. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo 2012. Puerto Montt-Puerto Varas.



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

Gráfico 3-204. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2002. Puerto Montt-Puerto Varas.

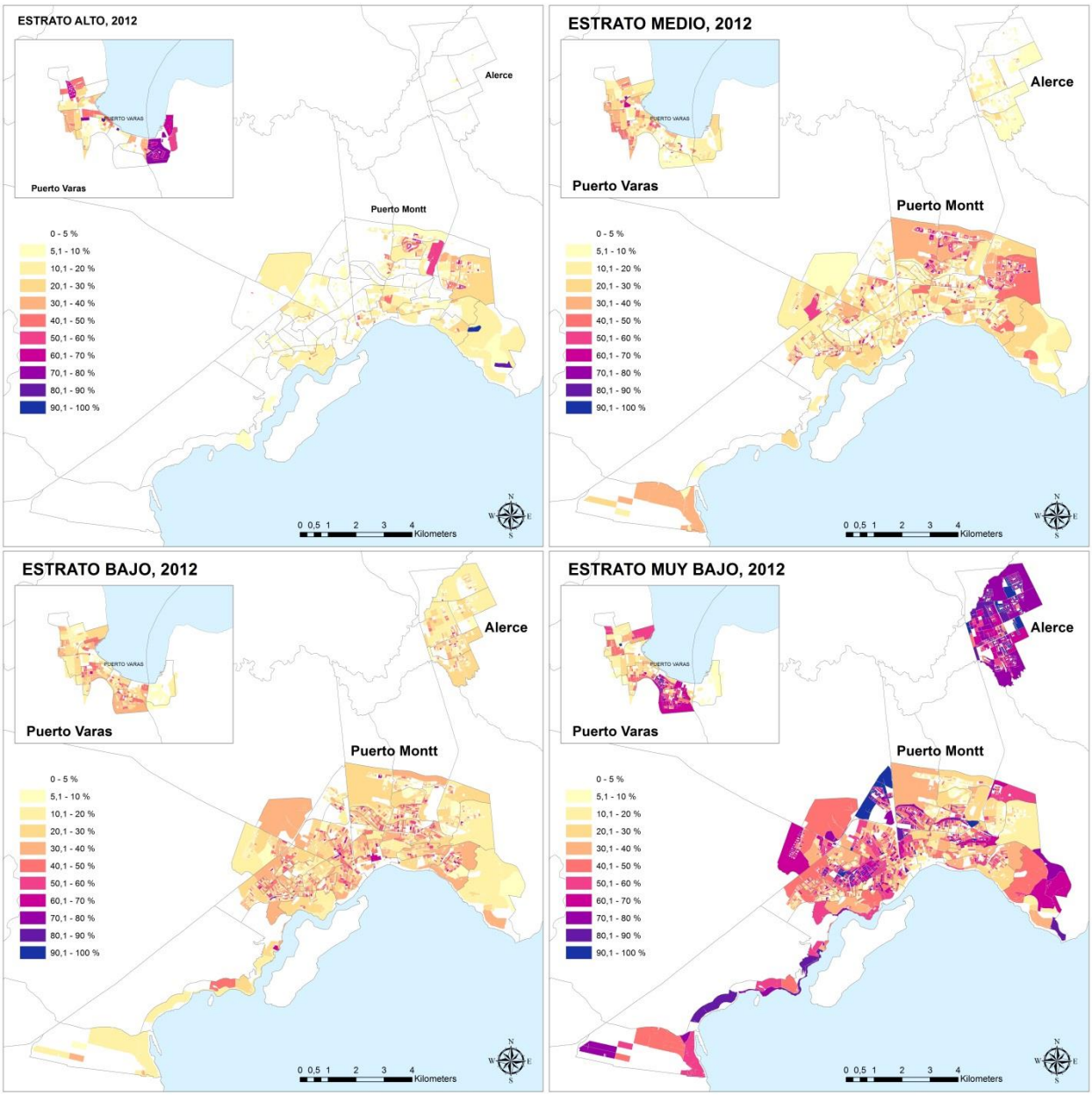
(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



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

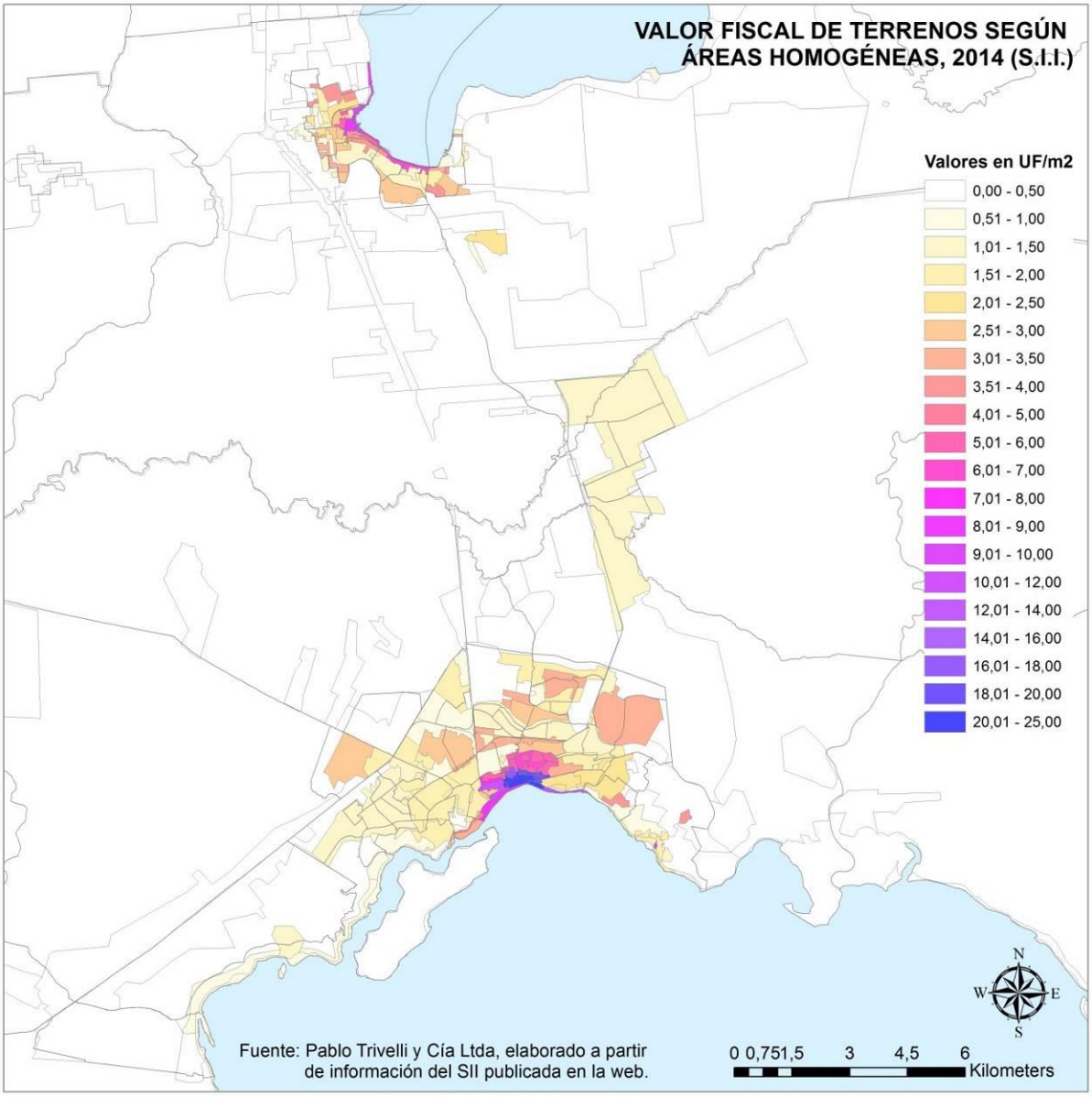
Gráfico 3-205. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Puerto Montt-Puerto Varas.

(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



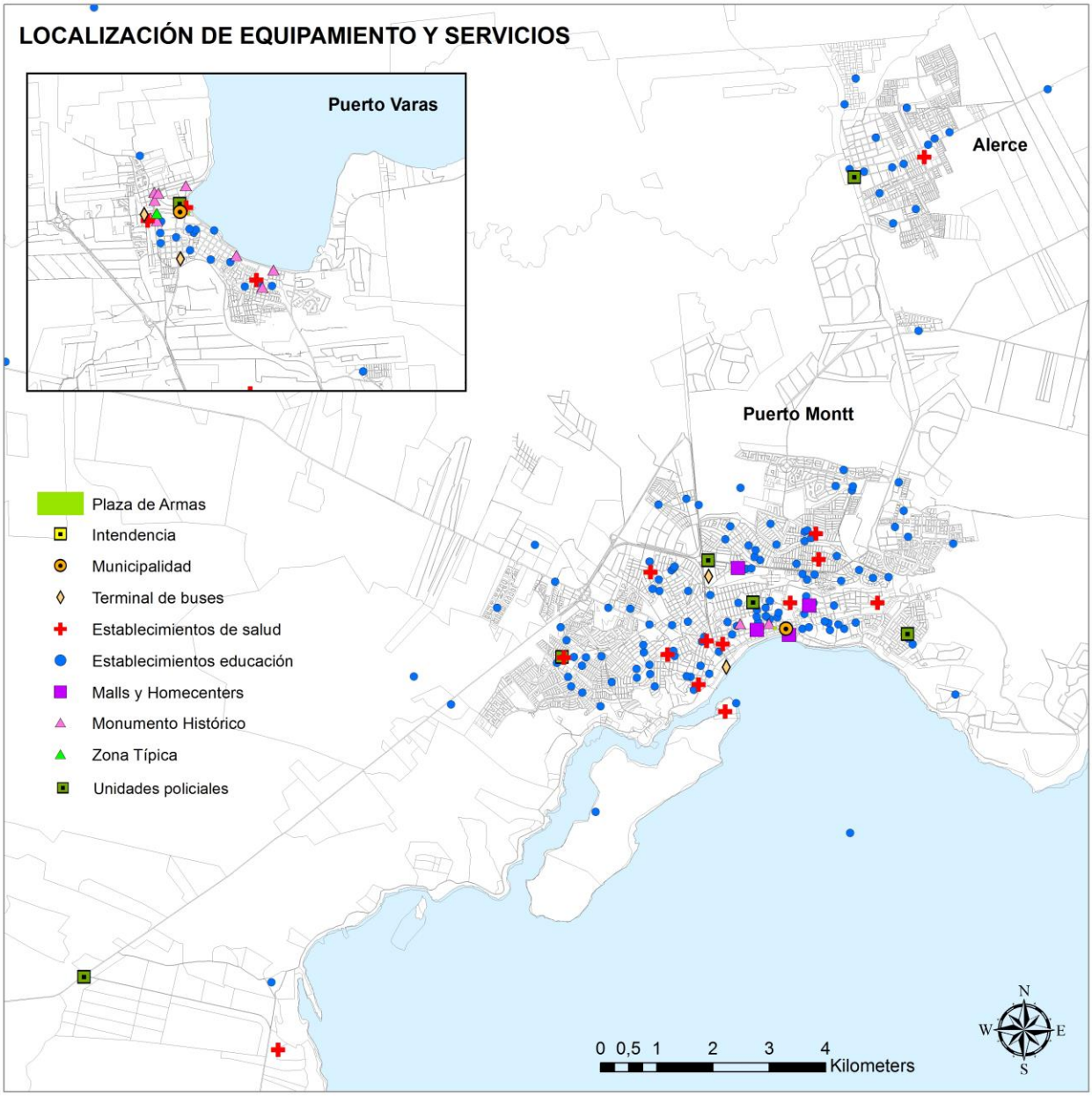
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-206. Estructura de valores del suelo urbano, Puerto Montt-Puerto Varas.



Se presenta a continuación un plano con la localización de equipamiento y servicios en Puerto Montt Puerto Varas, información que se utiliza para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas

Gráfico 3-207. Localización de principales equipamientos y servicios, Puerto Montt-Puerto Varas.



Fuente: Elaboración propia

3.1.14 Coyhaique

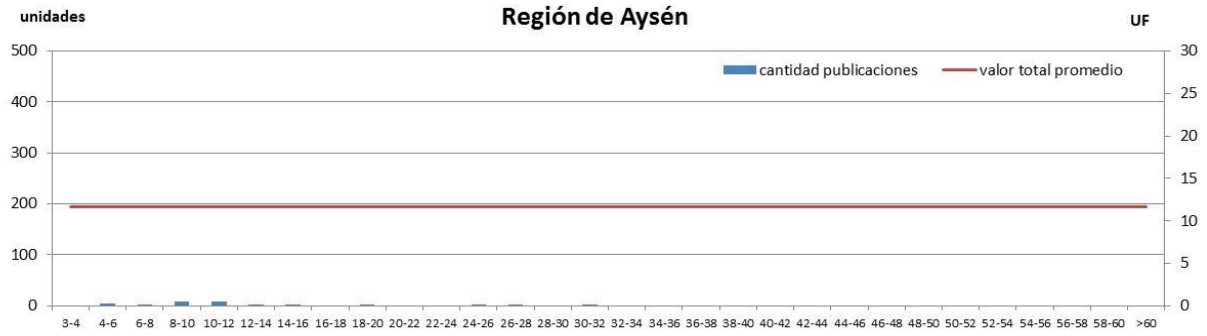
En la ciudad de Coyhaique hay 33 viviendas ofertadas en arriendo computadas en el levantamiento realizado en el período septiembre noviembre 2015, las que tienen un precio promedio de 11,66UF. De estas hay 17 que tienen un valor inferior a 10UF, es decir un 51% del total. Esta es una proporción bastante elevada pero que se aplica a un número muy reducido de ofertas. Hay en este caso 8 ofertas de arriendo bajo 8 UF las que representan un 24%.

Estos antecedentes hacen pensar que resulta muy difícil aplicar el subsidio de arriendos en un mercado tan reducido, lo cual no significa que no haya hogares que lo necesitan, especialmente considerando que hay un 20% de los hogares del primer quintil de ingreso que ocupan sus viviendas en la categoría de "cedidas por trabajo o servicios y otros".

Esta es una ciudad en la que hay 15.282 viviendas según el censo 2012 de las cuales hay 3.555 que están ocupadas por arrendatarios, lo que representa un 23,3% del stock habitacional. Significa también que el flujo de arriendos para el periodo septiembre a noviembre 2015 constituye un 0,2% respecto al stock total de viviendas y un 0,9% respecto de las viviendas que están ocupadas por arrendatarios en el 2012.

Se ha elaborado este gráfico con la misma escala que las ciudades de tamaño medio estudiadas en este trabajo, lo que deja en evidencia la minúscula cantidad de ofertas que fue posible computar.

Gráfico 3-208.a. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.

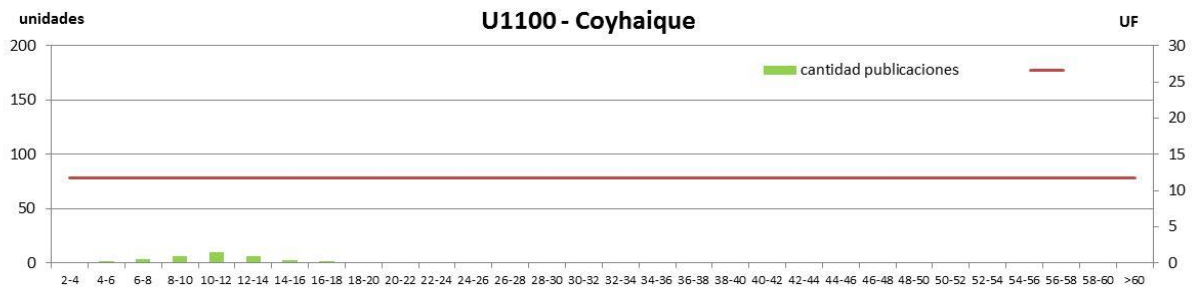


Fuente: Elaboración propia

El análisis de las 35 ofertas de arriendo respecto de las 15.713 observaciones de la muestra nacional para realizar las regresiones, establece que un 34% de las ofertas tienen un valor de arriendo por debajo de 10 UF y que un 17% están por debajo de 8 UF.

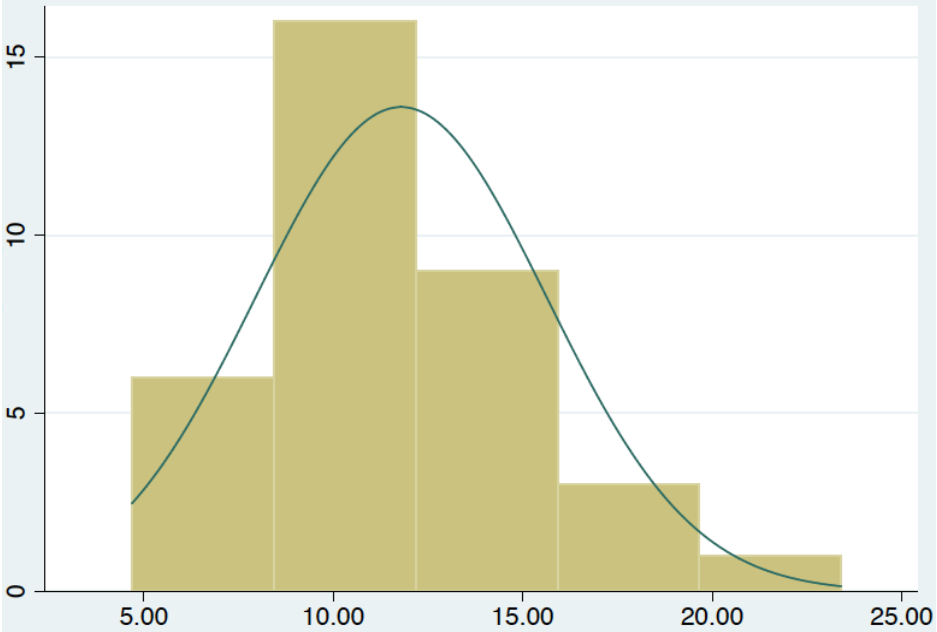
El histograma a continuación informa la distribución de frecuencia de las ofertas según valor de arriendo.

Gráfico 3-208.b. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo



Fuente: Elaboración propia

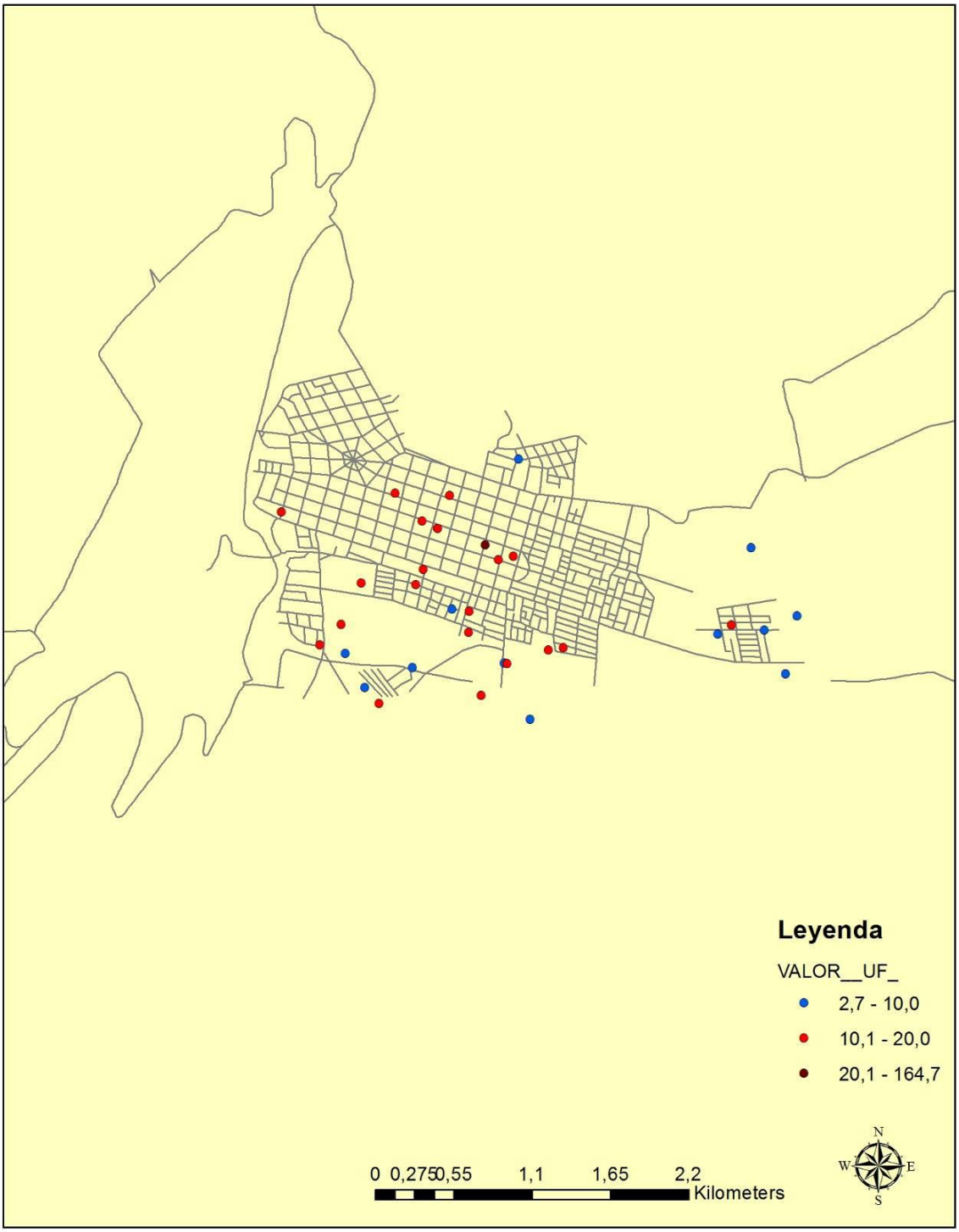
Gráfico 3-208. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región de Aysén.



Fuente: Elaboración propia

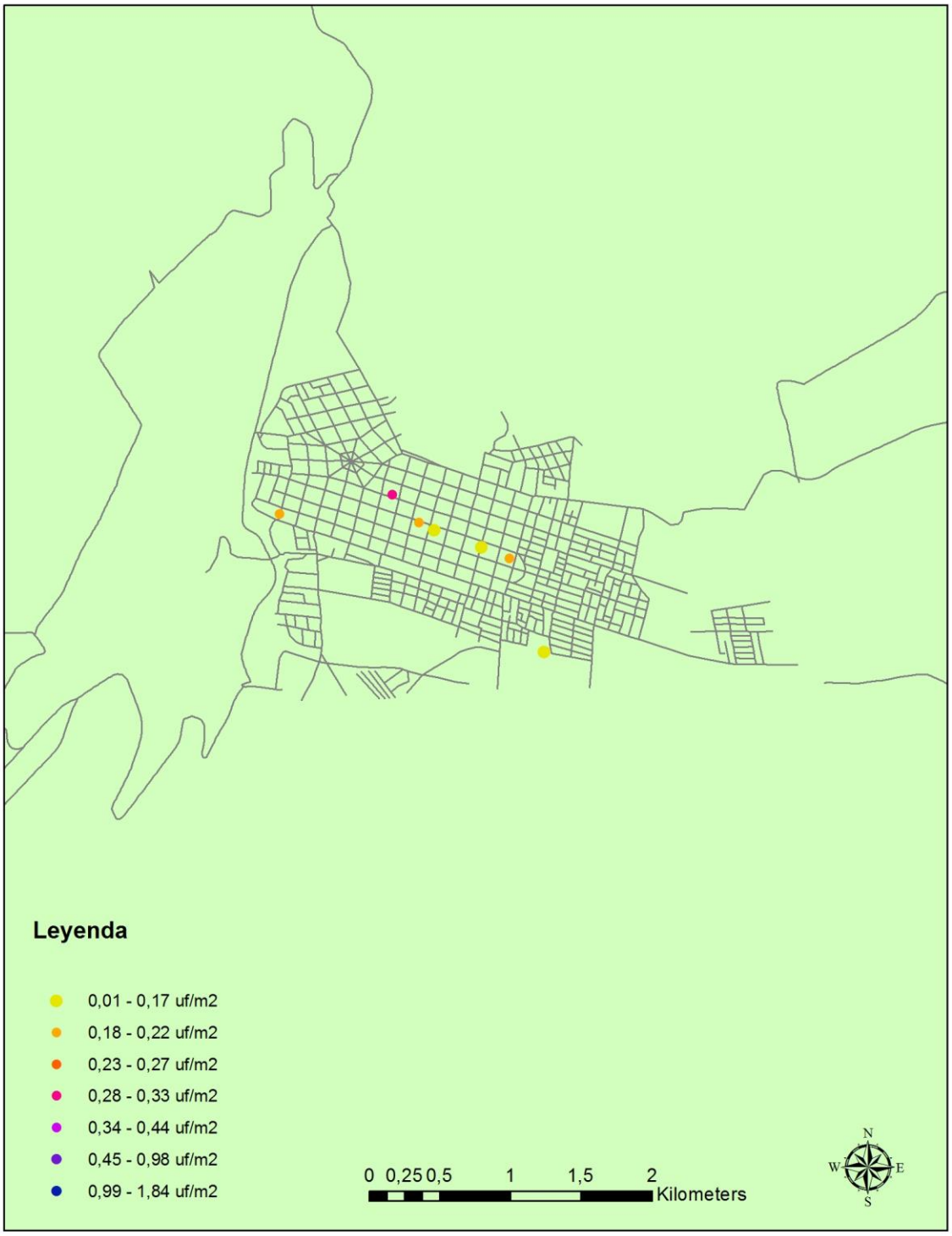
El plano que ilustra la localización de las ofertas de viviendas en arriendo para la muestra, permite constatar que los valores más altos se distribuyen en la ciudad antigua. Los valores más bajos de las ofertas de arriendo se localizan en zonas periféricas, donde predomina la presencia de estratos bajos y muy bajos.

Gráfico 3-209.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. Ciudad de Coyhaique.



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-209.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Ciudad de Coyhaique.



Fuente: Elaboración propia

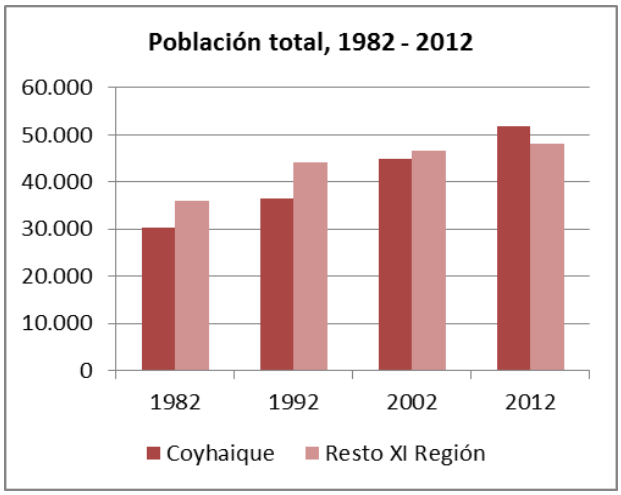
La ciudad de Coyhaique, capital de la XI Región de Aisén del General Carlos Ibáñez del Campo, posee una población de 51.798 habitantes según se estima a partir del censo 2012, lo que la sitúa como la capital regional de menor tamaño. Ha tenido un crecimiento moderado, a tasas mayores que el resto de la región y del total país.

Tabla 3-55. Población total de Coyhaique, según censos 1982, 1992, 2002 y 2012

	1982	1992	2002	2012*
Coyhaique	30.395	36.376	44.850	51.798
Variación población		5.981	8.474	6.948
Tasa crecim. anual (%)		1,8	2,1	1,5
Resto XI Región	35.966	44.125	46.642	47.994
Variación población		8.159	2.517	1.352
Tasa crecim. anual (%)		2,1	0,6	0,3
Total XI Región	66.361	80.501	91.492	99.792
Variación población		14.140	10.991	8.300
Tasa crecim. anual (%)		2,0	1,3	0,9

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

Gráfico 3-210. Evolución de la población de la ciudad de Coyhaique 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 Coyhaique es de 18.633 viviendas al año 2012, el que aumentó a una tasa de 3,5% anual respecto del censo 2002, con 5.399 viviendas nuevas.

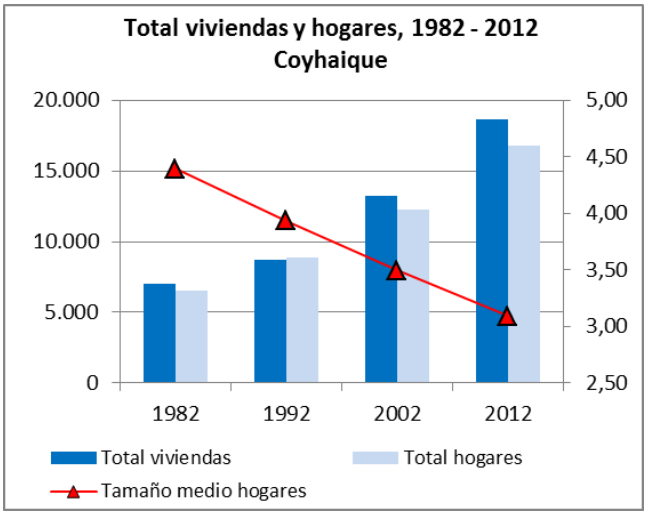
A una tasa similar (3,2%) aumentó el número de hogares, lo cual correspondió a 4.5112 hogares nuevos según las cifras estimadas al 2012.

Tabla 3-56. Stock de viviendas y total hogares según censos 1982, 1992, 2002 y 2012. Coyhaique.

	1982	1992	2002	2012*
Total viviendas	6.974	8.735	13.234	18.633
Variación N° de vivendas		1.761	4.499	5.399
Tasa crecim. anual (%)		2,3	4,2	3,5
Tasa desocupación (%)	4,7	4,9	8,1	7,7
Total hogares	6.509	8.881	12.258	16.769
Variación N° de hogares		2.372	3.377	4.511
Tasa crecim. anual (%)		3,2	3,3	3,2
Tamaño medio hogares	4,40	3,93	3,50	3,09
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 3-211. Evolución del total de viviendas y hogares, Coyhaique.

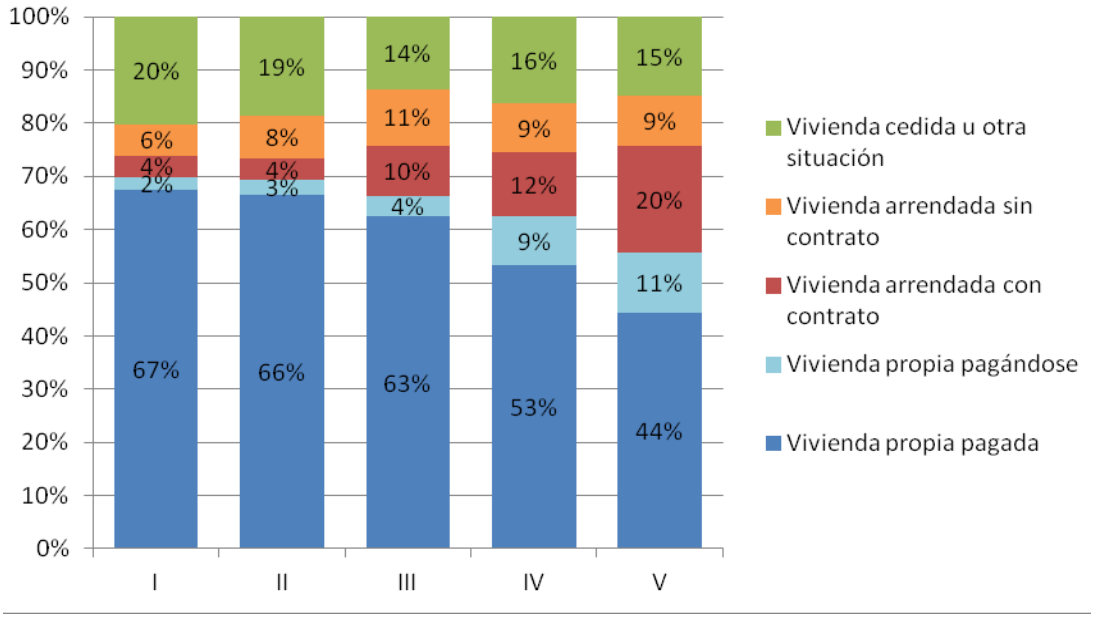


Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Al analizar la tenencia de las viviendas según quintil de ingreso en el 2013, se puede constatar que los hogares del primer y del segundo quintil son los que registran la mayor proporción de propietarios, que alcanza un 69%. Esta proporción baja sistemáticamente en los quintiles de ingresos más altos para llegar a un 55% en el quinto quintil.

El mercado de arriendos abarca un 10% y un 12% en los primeros dos quintiles respectivamente. Esta proporción aumenta con el nivel de ingreso de los hogares y llega a un 29% en el quinto quintil. La informalidad en los arriendos, medida según exista contrato, aumenta con el nivel de ingreso de los hogares

Gráfico 3-212. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de Aisén.



Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

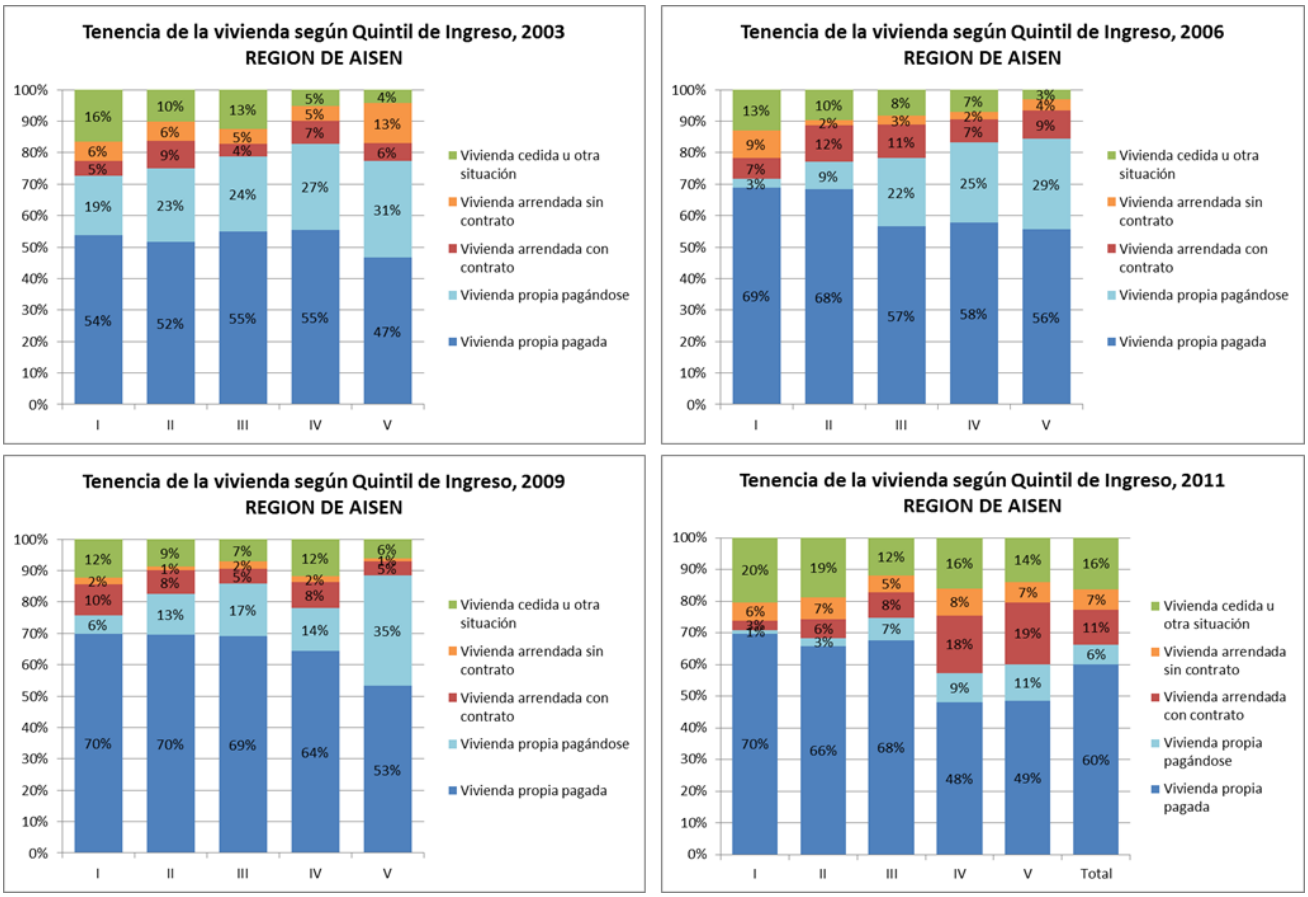
En términos retrospectivos, la proporción de hogares del primer quintil que ocupan vivienda propia (pagada o pagándose) ha disminuido desde un 76% en el año 2009 a un 69% en el 2013. Los que arrienda han disminuido de 12% a 10% y los que viven en condición de viviendas "cedidas por trabajo o servicios y otros" aumentaron de 12% a 20%.

La evolución en el tiempo de estas cifras para los hogares del segundo quintil es muy similar. La proporción que ocupan vivienda propia (pagada o pagándose) ha disminuido desde un 83% en el año 2009 a un 69% en el 2013. Los que arrienda han aumentado desde un 9% a un 12% y los que viven en viviendas "cedidas por trabajo o servicios y otros" han aumentado desde un 9% a un 19%.

Estas cifras contrastan con el hecho que el crecimiento del número de viviendas aumento en 1,427 viviendas en el periodo inter censal, mientras el número de hogares aumento en 4.511 hogares. Por otra parte, el déficit habitacional disminuyó de 1.427 viviendas en el 2002 a 710 viviendas en el 2012.

El incremento en la informalidad según la proporción de viviendas cedidas también se da en el caso de los hogares del quinto quintil de ingreso, que en el 2009 afectaba a un 6% de los hogares y que en el 2013 afecta a un 15%.

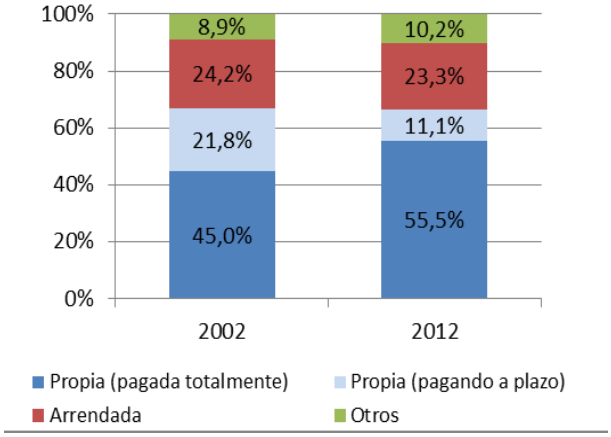
Gráfico 3-213. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011.



Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

De acuerdo a los Censos de Población y Vivienda del INE de 2002 y 2012, se observa un crecimiento importante de la proporción de hogares con vivienda propia pagada totalmente (de 45% a 55% respecto del total de hogares), en desmedro de las viviendas pagándose a plazo, tendencia inversa al resto del país. La proporción de viviendas arrendadas tuvo una muy leve disminución pero se mantuvo en el rango de 24 y 23%, lo que significa aumentó de 2.873 a 3.555 unidades.

Gráfico 3-214. Formas de tenencia de la vivienda, 2002-2012. Coyhaique



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

Tabla 3-57. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Coyhaique

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	5.119	2.506	2.454	434	397	10.910
Departamento en edificio	25	71	159	34	5	294
Piezas en casa antigua o conventillo	15	0	97	9	18	139
Mejora, mediagua	176	3	135	53	91	458
Rancho, choza	0	0	3	3	2	8
Móvil	0	0	1	0	0	1
Otro tipo de vivienda particular	4	8	24	4	5	45
Total	5.339	2.588	2.873	537	518	11.855

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

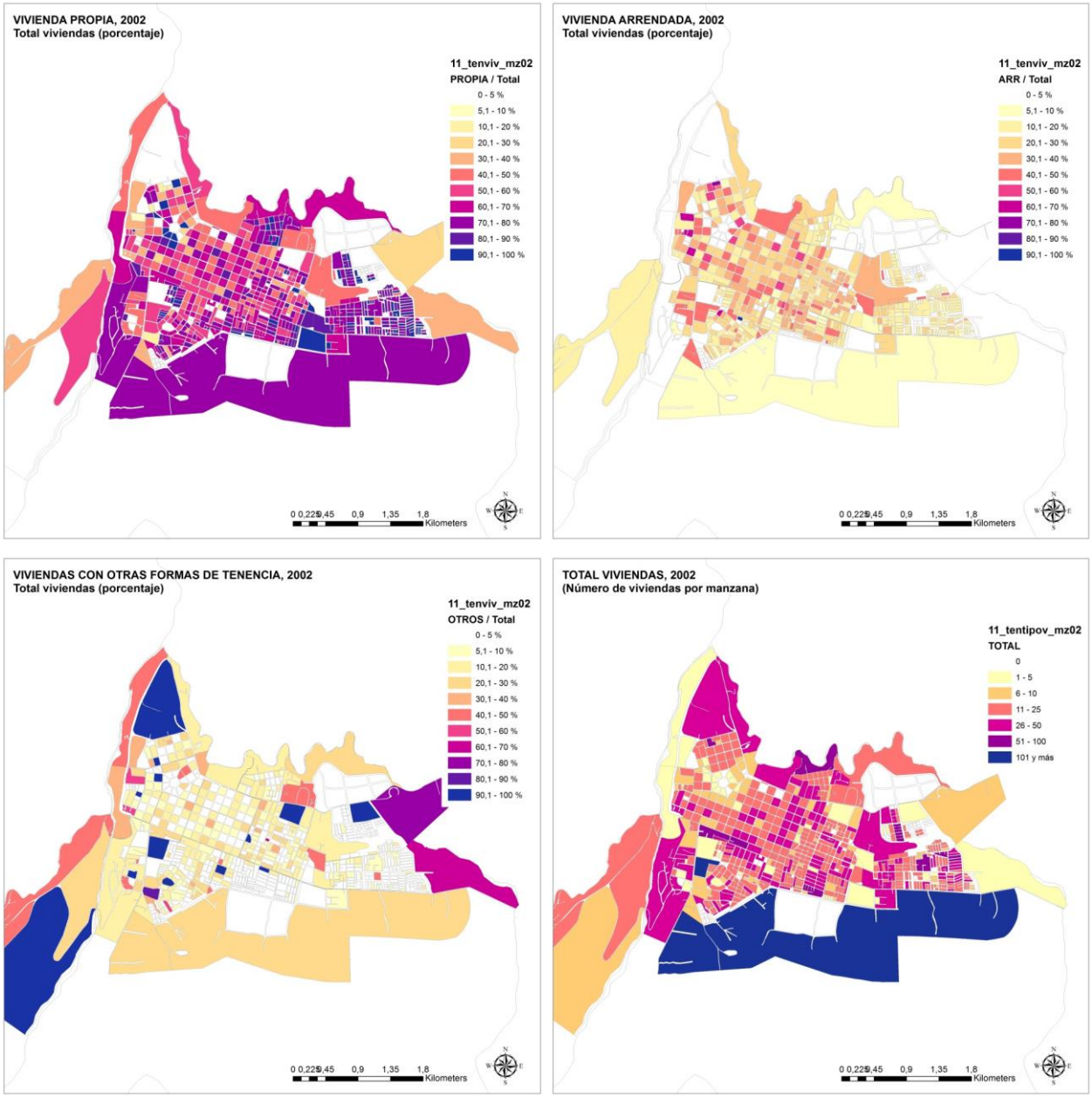
Tabla 3-58. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Coyhaique

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la vivienda**					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	8.388	1.637	3.341	301	1.120	14.787
Departamento	40	52	174	37	10	313
Pieza en casa antigua o conventillo	2	0	18	1	6	27
Mediagua o mejora	42	2	16	4	53	117
Rancho o choza	0	1	1	0	2	4
Vivienda precaria de materiales reutilizados	9	0	1	1	17	28
Otro tipo de vivienda particular	1	0	4	1	0	6
Total	8.482	1.692	3.555	345	1.208	15.282

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

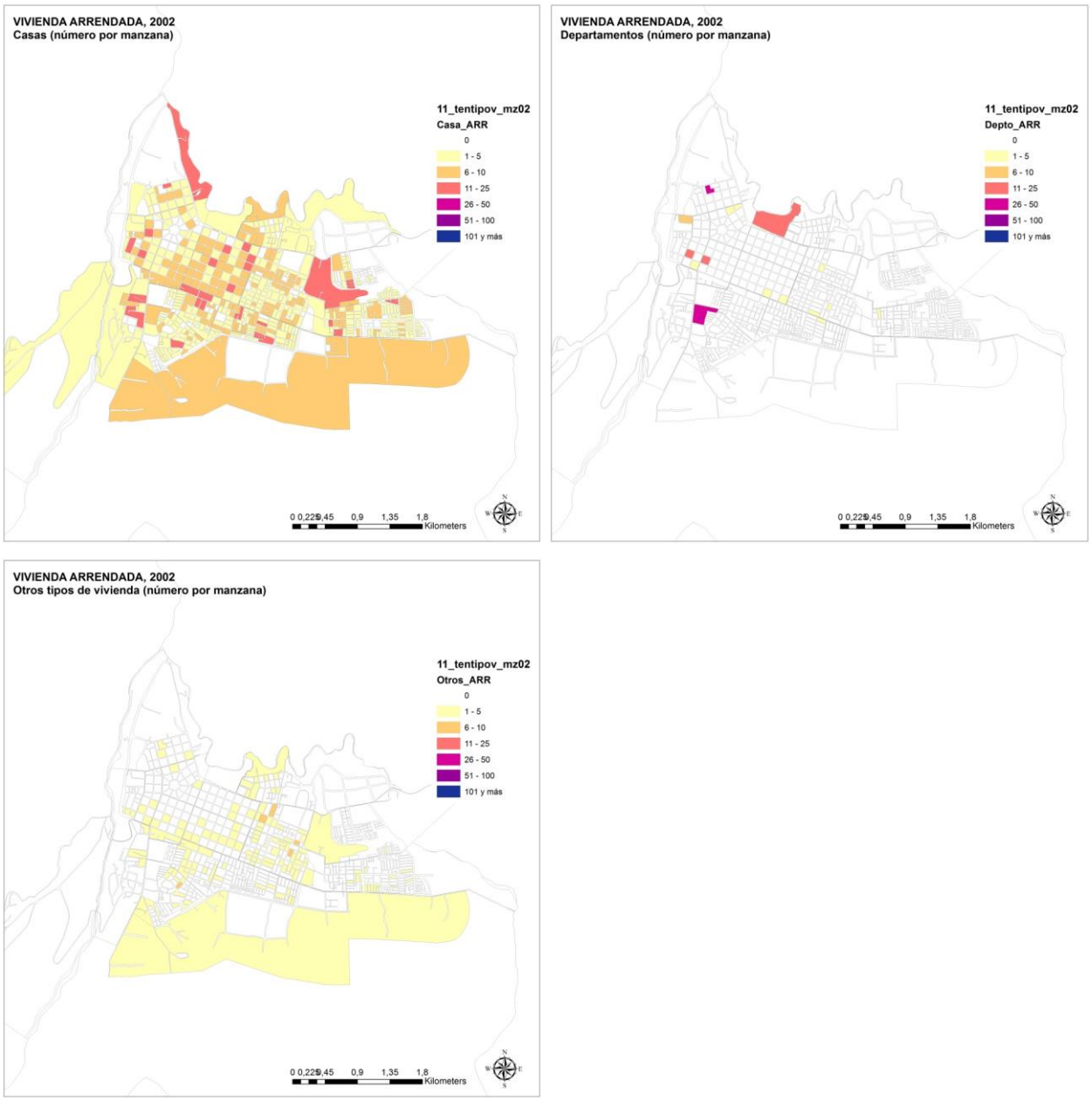
Gráfico 3-215. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002, Coyhaique.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

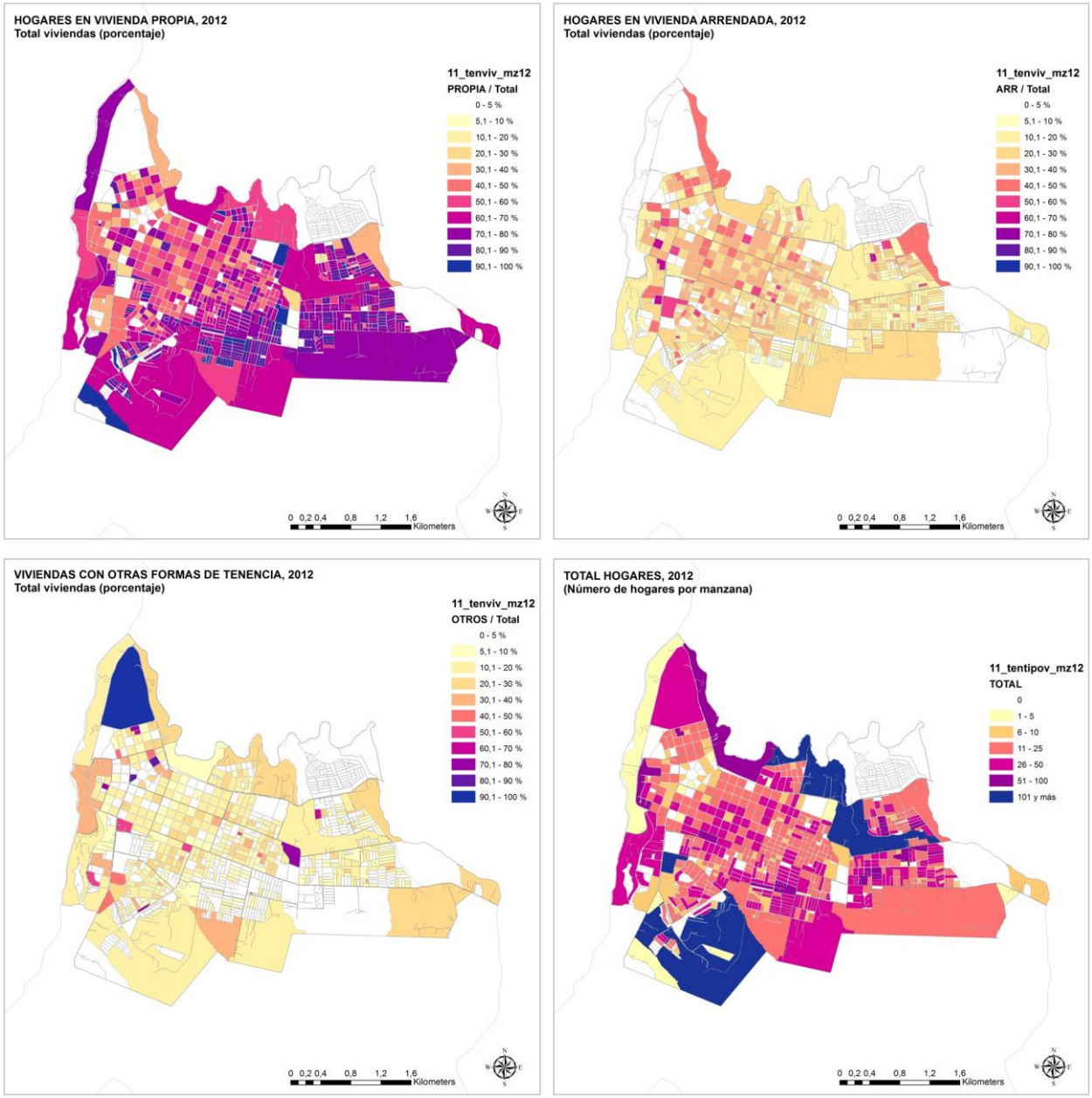
Gráfico 3-216. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002, Coyhaique.



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

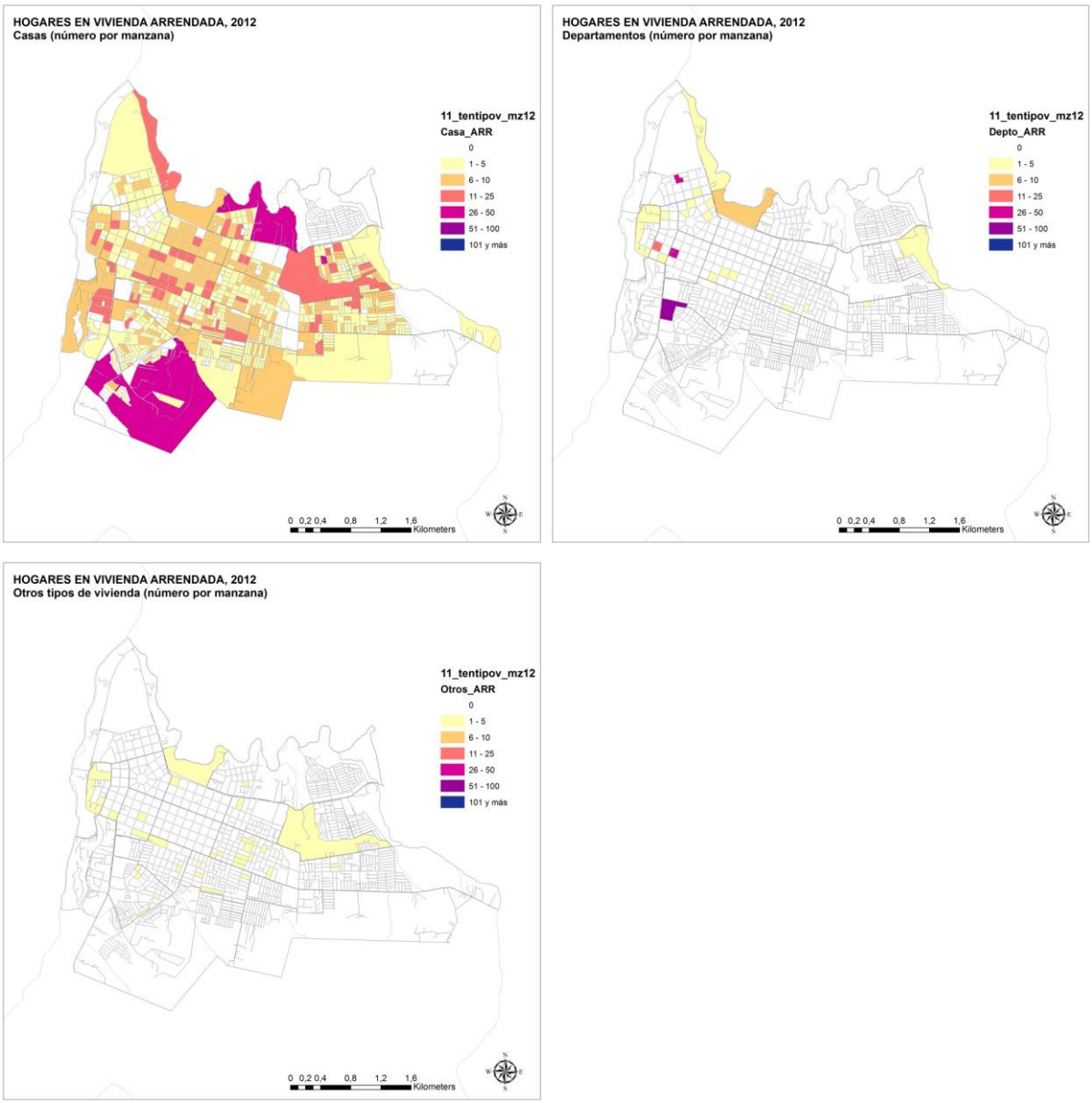
Gráfico 3-217. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012, Coyhaique.

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

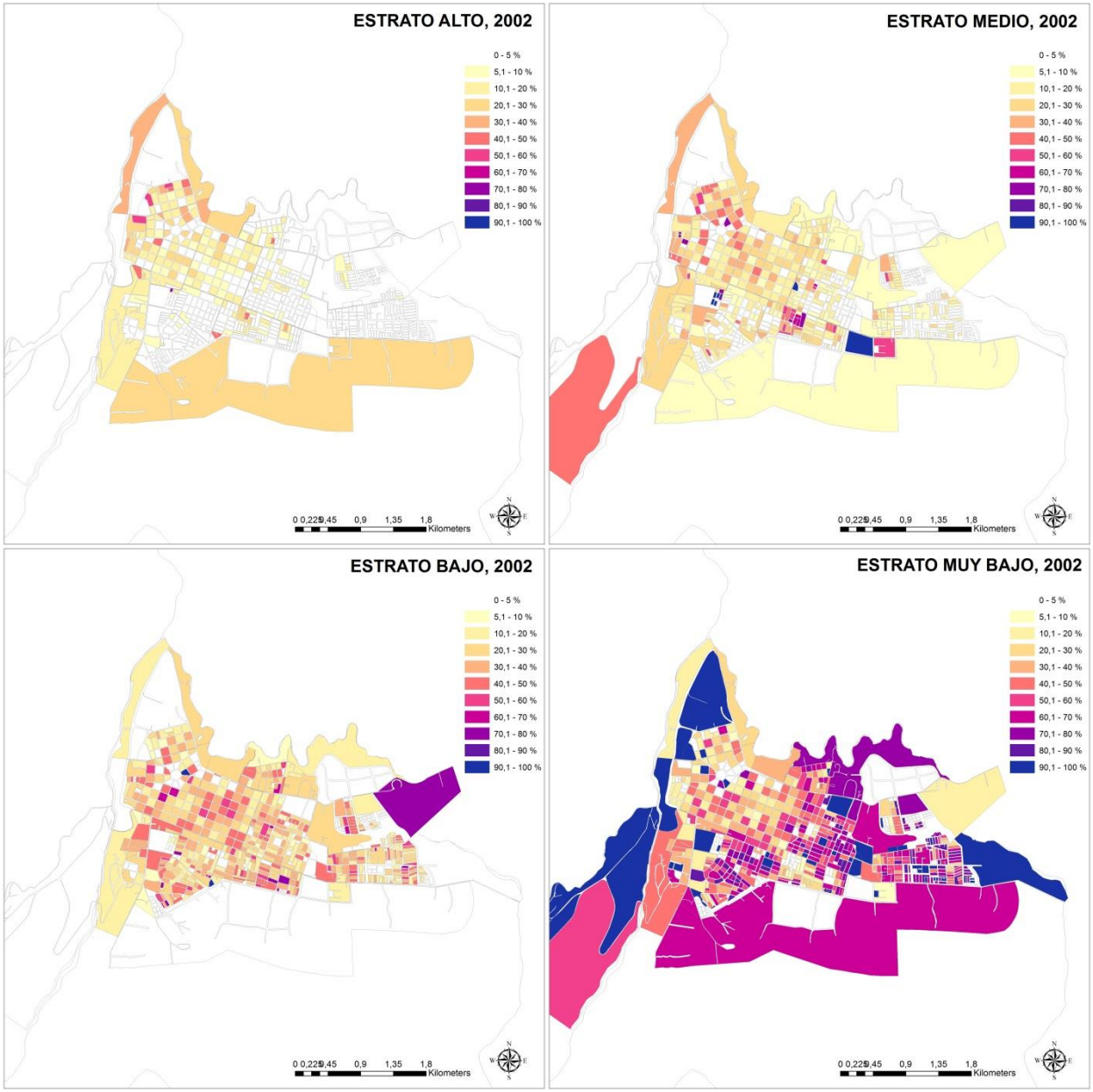
Gráfico 3-218. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012, Coyhaique.



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

Gráfico 3-219. Distribución territorial de hogares por estrato socioeconómico, censo 2002, Coyhaique.

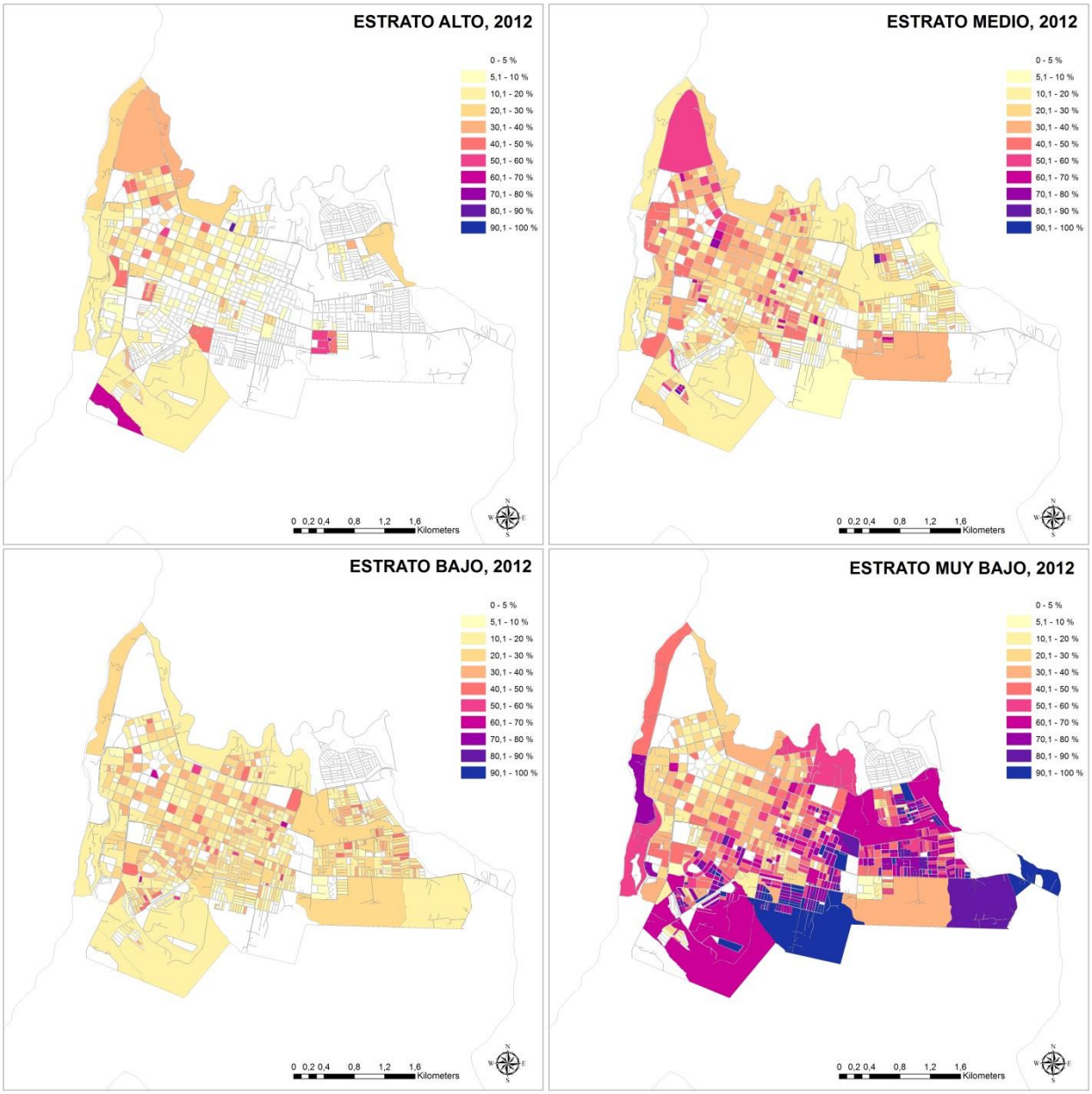
(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



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

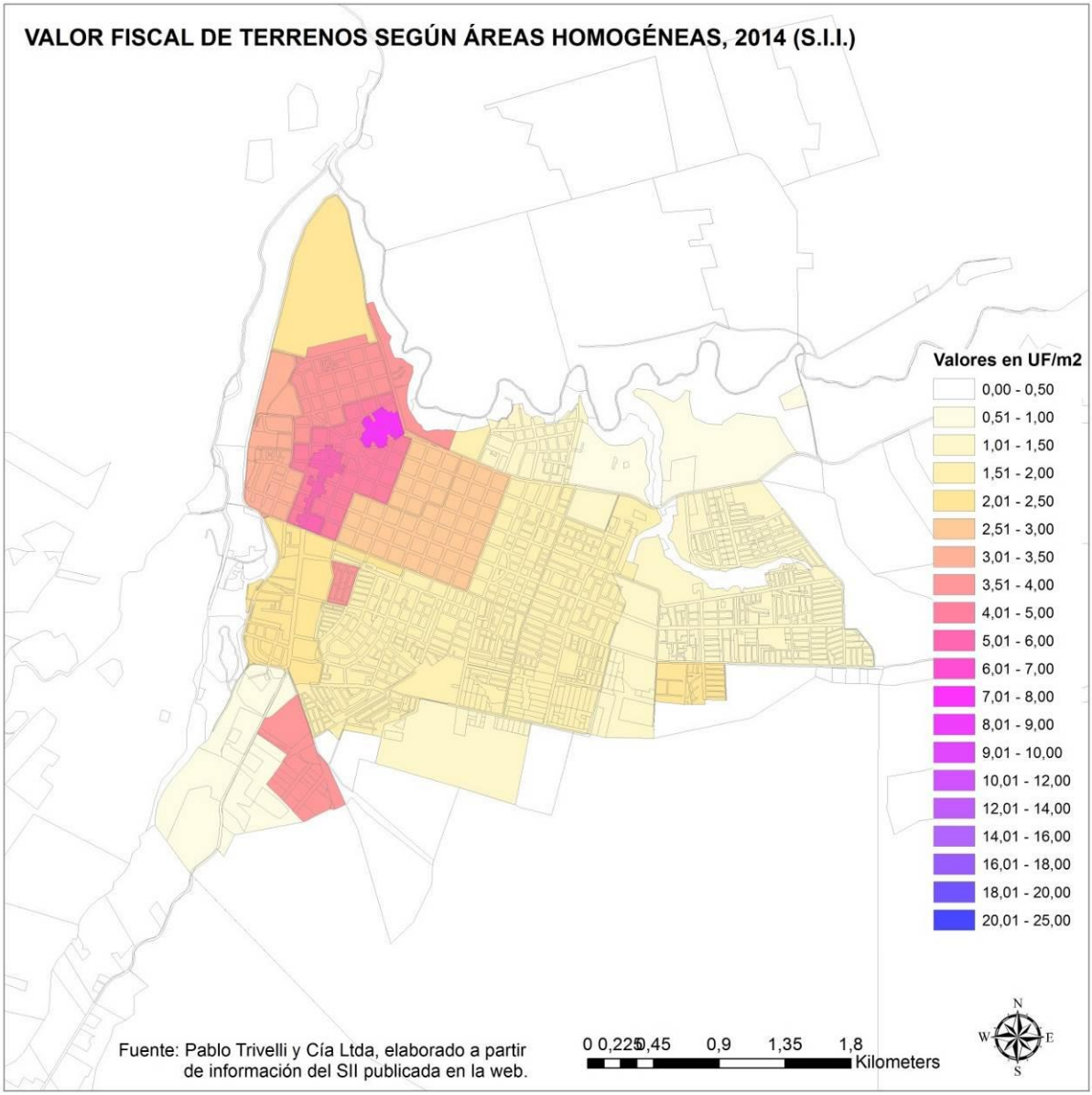
Gráfico 3-220. Distribución territorial de hogares por estrato socioeconómico, censo 2012, Coyhaique.

(Porcentaje respecto del total de hogares por manzana)



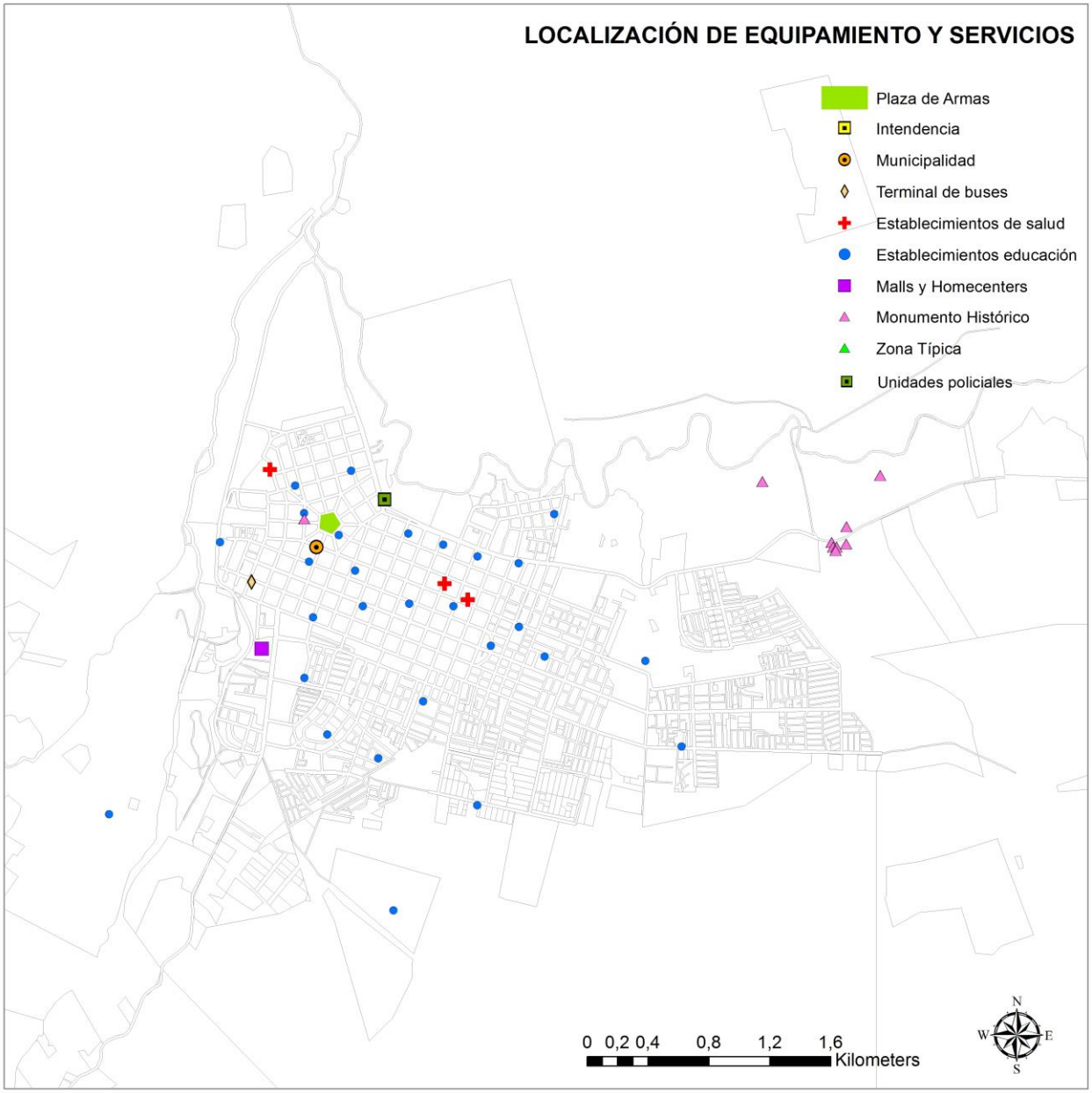
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-221. Estructura de valores del suelo urbano, Coyhaique.



El plano que se presenta a continuación contiene información sobre la localización de equipamiento y servicios en la ciudad de Coyhaique. Esta información se utiliza para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas

Gráfico 3-222. Localización de principales equipamientos y servicios, Coyhaique.



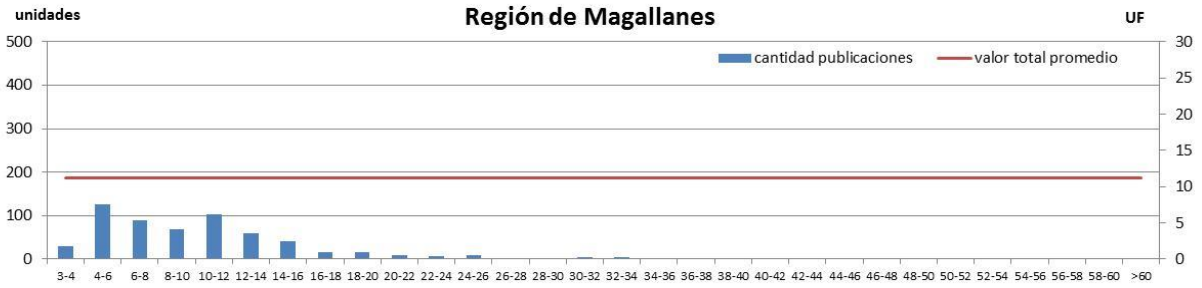
Fuente: Elaboración propia

3.1.15 Punta Arenas

En el período septiembre a noviembre 2015 se computaron la ciudad de Punta Arenas un total de 592 ofertas de viviendas en arriendo, las que tienen un precio promedio de 11,2 UF. De estas hay 312 que tienen un valor inferior a 10 UF, es decir un 52% del total. Por otra parte hay 244 ofertas de arriendo bajo 8 UF las que representan un 41%. Estas son proporciones bastante elevadas que permite suponer que en lo se refiere al precio de los arriendos, no habría restricciones de mercado para aplicar el subsidio de arriendo del MINVU.

Se presenta el histograma de frecuencia según precios de ofertas de arriendo para las 592 ofertas.

Gráfico 3-223.a. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.

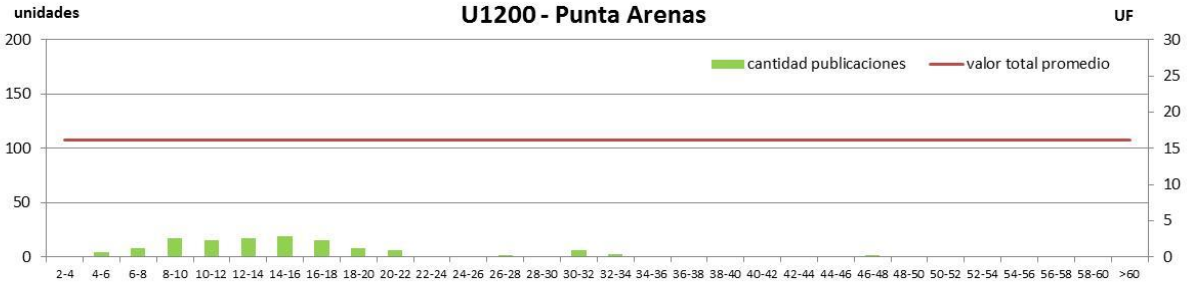


Fuente: Elaboración propia

Según el censo 2012 se registra en Punta Arenas un total de 32.543 viviendas, de las cuales 6.881 están ocupadas por arrendatarios, lo que significa un 21%. Significa también que el flujo de arriendos para el periodo septiembre a noviembre 2015 constituye un 1,8% respecto al stock total de viviendas y un 8,6% respecto de las viviendas que están ocupadas por arrendatarios en el 2012.

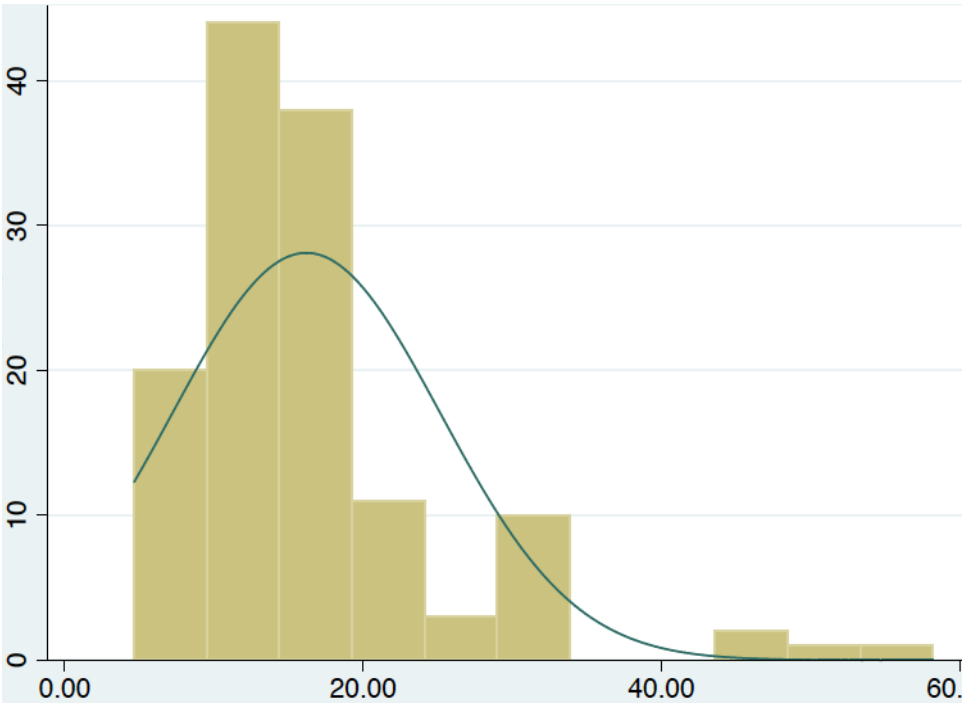
El análisis de las 130 ofertas de arriendo respecto de las 15.713 observaciones de la muestra nacional para realizar las regresiones, establece que un 23% de las ofertas tienen un valor de arriendo por debajo de 10 UF y que un 10% están por debajo de 8 UF. El histograma a continuación informa la distribución de frecuencia de las ofertas según valor de arriendo.

Gráfico 3-223.b. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo.



Fuente: Elaboración propia

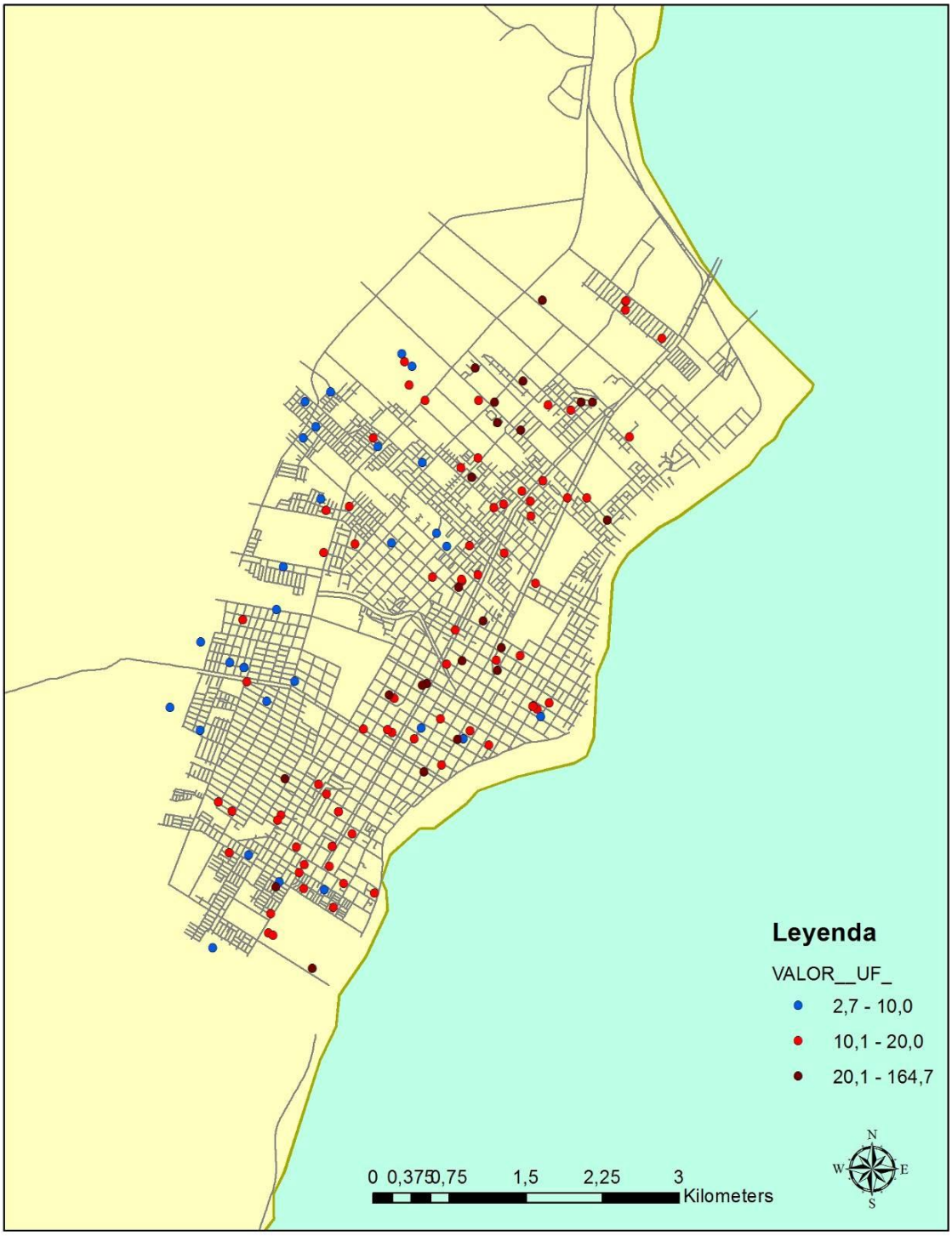
Gráfico 3-223. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región de Magallanes y Antártica Chilena.



Fuente: Elaboración propia

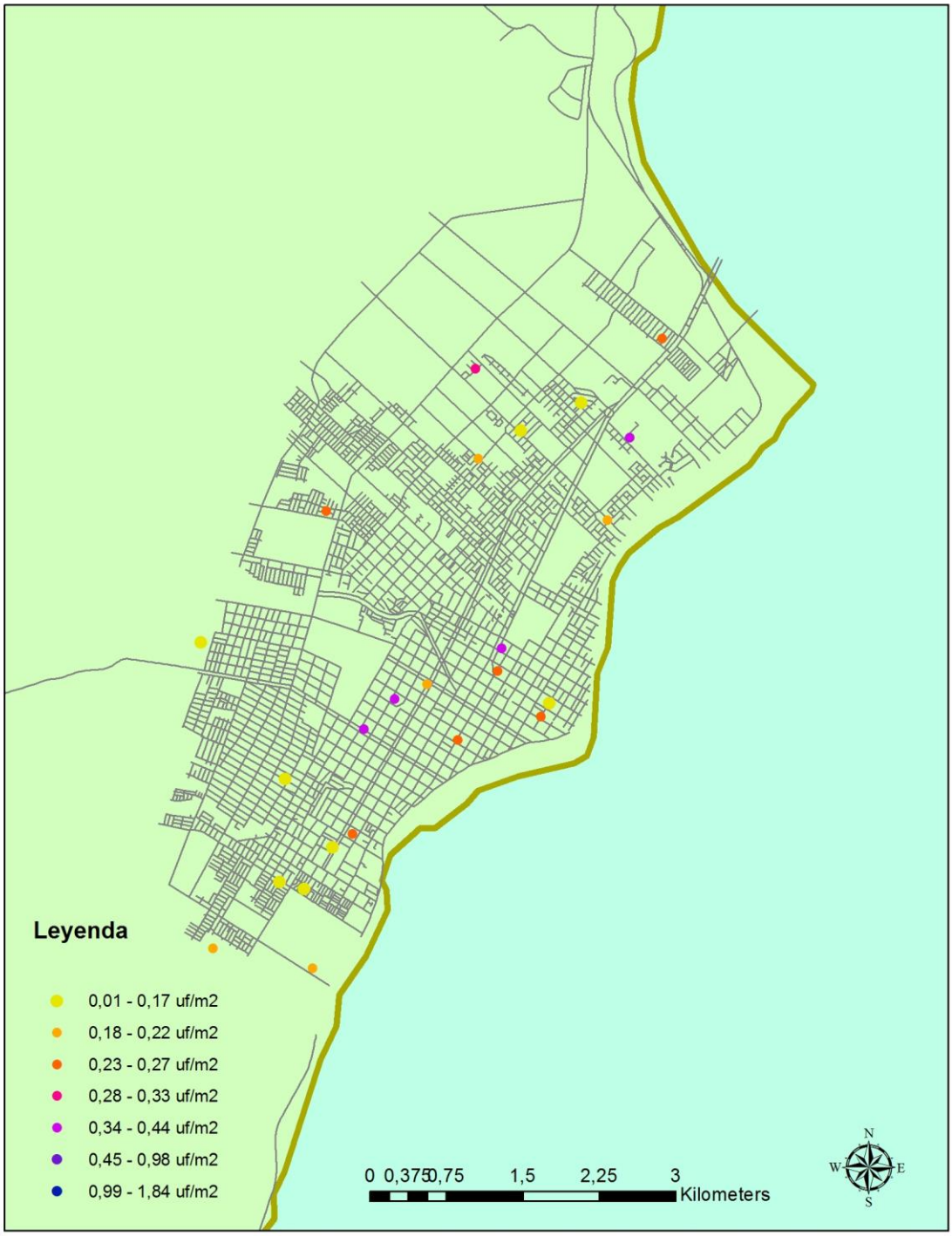
El plano que ilustra la localización de las ofertas de viviendas en arriendo para la muestra, permite constatar que los valores más bajos se distribuyen en la periferia de la ciudad, excepto hacia el norte, donde están las ofertas de arriendo más caras, que es donde los valores suelo son más altos y un sector donde predomina la presencia del estrato alto.

Gráfico 3-224.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo. Ciudad de Punta Arenas.



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-224.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Ciudad de Punta Arenas.



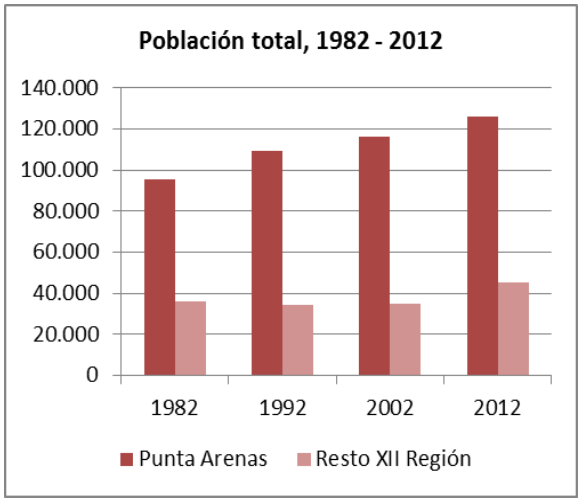
Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-59. Población total según censos 1982, 1992, 2002 y 2012, Punta Arenas.

	1982	1992	2002	2012*
Punta Arenas	95.735	109.110	116.005	125.892
Variación población		13.375	6.895	9.887
Tasa crecim. anual (%)		1,3	0,6	0,8
Resto XII Región	36.179	34.088	34.821	45.212
Variación población		-2.091	733	10.391
Tasa crecim. anual (%)		-0,6	0,2	2,6
Total XII Región	131.914	143.198	150.826	171.104
Variación población		11.284	7.628	20.278
Tasa crecim. anual (%)		0,8	0,5	1,3

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

Gráfico 3-225. Evolución de la población de la ciudad de Punta Arenas y el resto de la región.



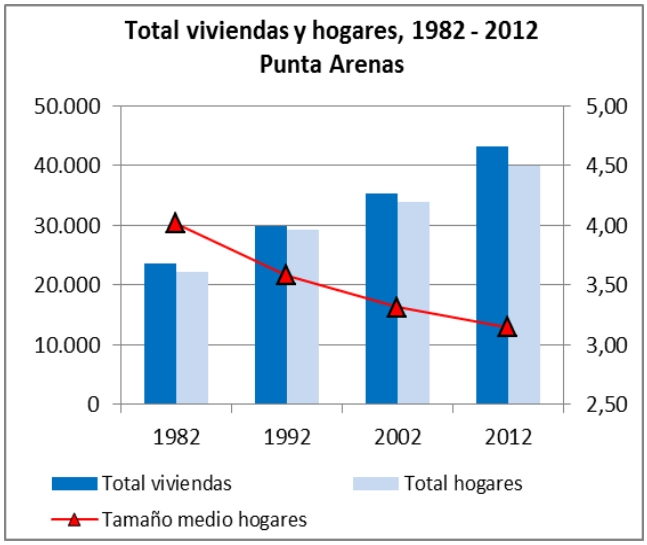
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Tabla 3-60. Stock de viviendas y total hogares según censos 1982-2012. Punta Arenas.

	1982	1992	2002	2012*
Total viviendas	23.665	29.937	35.389	43.205
Variación N° de vivendas		6.272	5.452	7.816
Tasa crecim. anual (%)		2,4	1,7	2,0
Tasa desocupación (%)	4,3	5,3	5,0	6,8
Total hogares	22.174	29.219	33.836	40.005
Variación N° de hogares		7.045	4.617	6.169
Tasa crecim. anual (%)		2,8	1,5	1,7
Tamaño medio hogares	4,02	3,58	3,32	3,15
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 3-226. Evolución del total de viviendas y hogares, Punta Arenas.



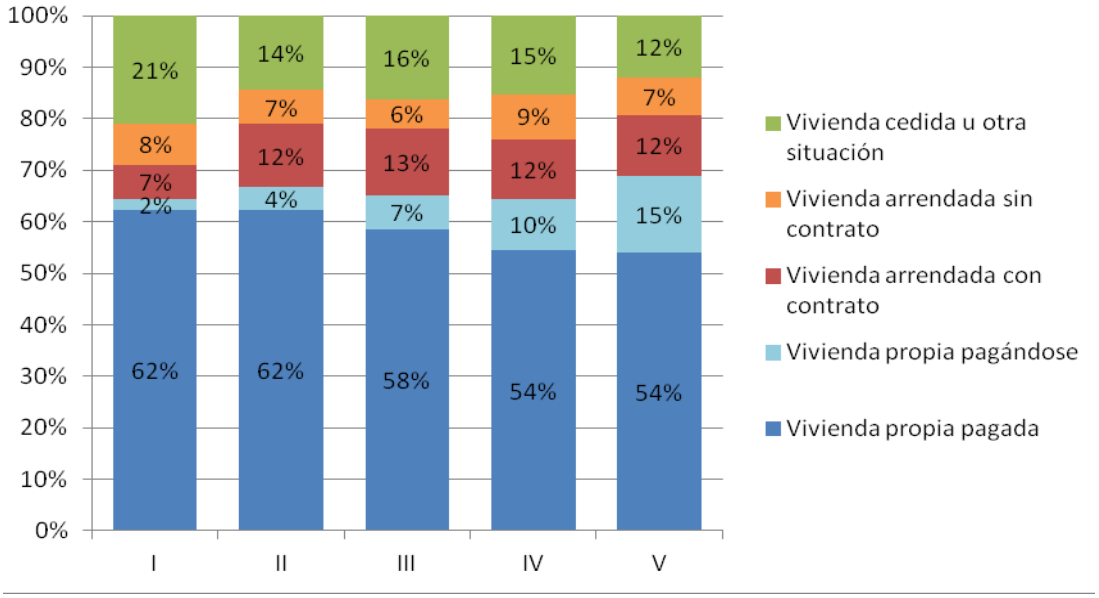
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Al analizar la tenencia de las viviendas según quintil de ingreso en el 2013, se puede constatar que los hogares del primer quintil son los que registran la menor proporción de propietarios (pagad y pagándose), que alcanza un 64%. Esta proporción aumenta en los quintiles de ingresos más altos para llegar un 69% en el quinto quintil.

El mercado de arriendos abarca un 15% en el primer quintil de ingreso, proporción que aumenta con el nivel de ingreso de los hogares y llega a un 19% en el quinto quintil.

La informalidad en los arriendos, medida según exista contrato, es más o menos pareja para todos los quintiles de ingreso y fluctúa entre 6% y 8%.

Gráfico 3-227. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región de Magallanes.

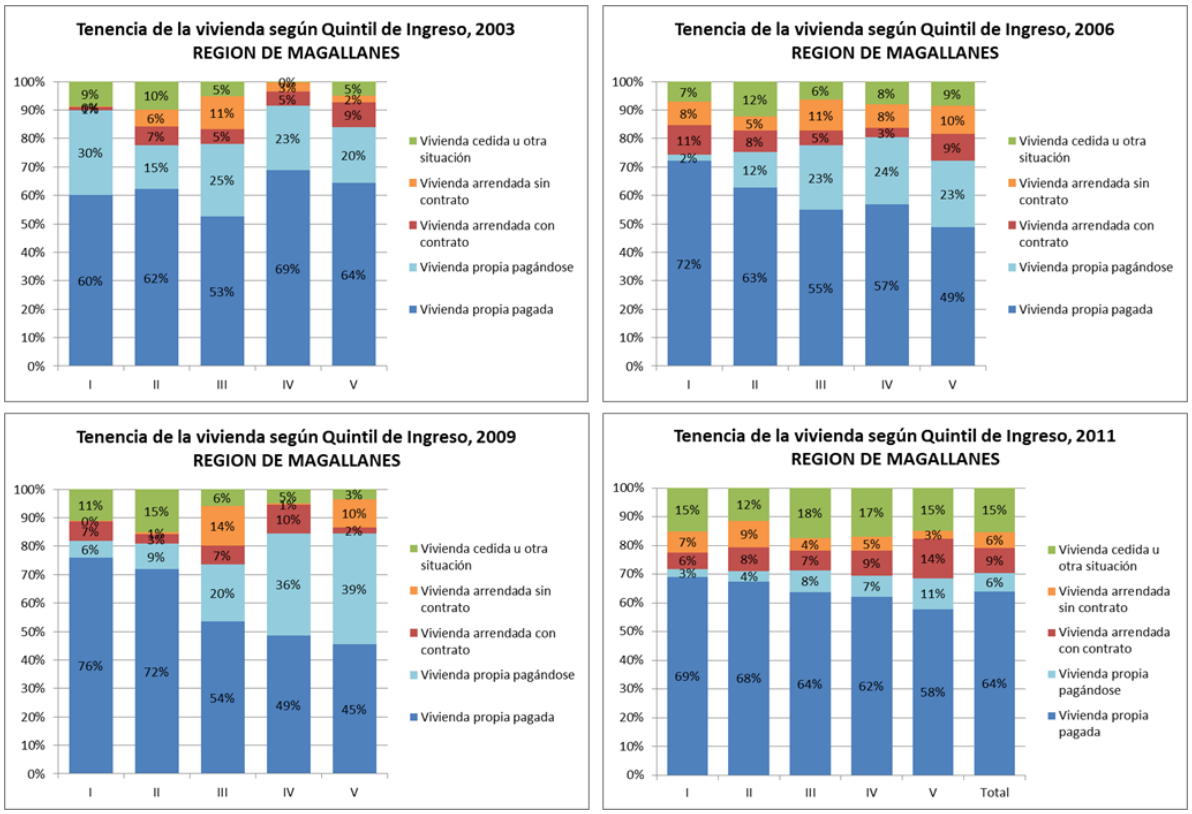


Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN

En términos retrospectivos, la proporción de hogares del primer quintil que ocupan vivienda propia (pagada o pagándose) ha disminuido de un 82% en el año 2009 a un 64% en el 2013. Los que arriendan aumentaron de 7% a 15% y los que viven en condición de viviendas "cedidas por trabajo o servicios y otros" aumentaron notablemente de 11% a 21%.

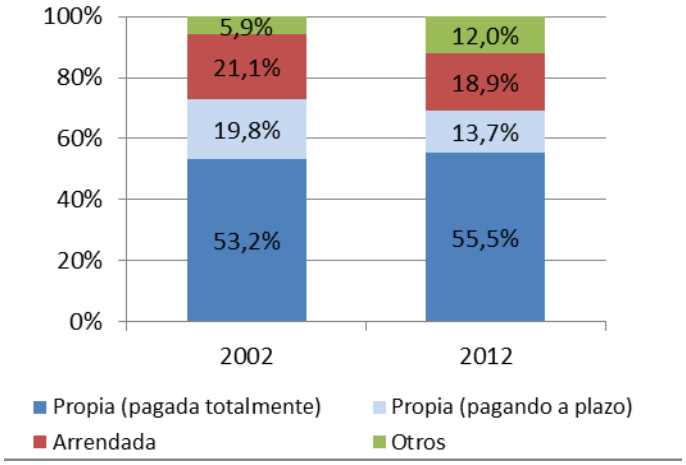
Estas cifras contrastan con el hecho de que el aumento del número de viviendas fue de 7.816 en el periodo inter censal, mientras el número de hogares aumento en 6.189 hogares. Por otra parte, el déficit habitacional disminuyó de 1.427 viviendas en el 2002 a 1.029 viviendas en el 2012. Esto podría ser un síntoma de falta de focalización hacia los hogares de menores ingresos en la aplicación de las políticas de vivienda en Punta Arenas, cuestión que se debe estudiar con más detalle

Gráfico 3-228. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011.



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN

Gráfico 3-229. Formas de tenencia de la vivienda, 2002-2012. Punta Arenas.



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

Tabla 3-61. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, Punta Arenas

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	17.016	6.190	6.199	649	953	31.007
Departamento en edificio	171	244	438	189	18	1.060
Piezas en casa antigua o conventillo	23	1	93	1	22	140
Mejora, mediagua	83	0	118	10	43	254
Rancho, choza	6	0	2	1	0	9
Móvil	2	0	1	0	1	4
Otro tipo de vivienda particular	15	3	30	13	8	69
Total	17.316	6.438	6.881	863	1.045	32.543

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

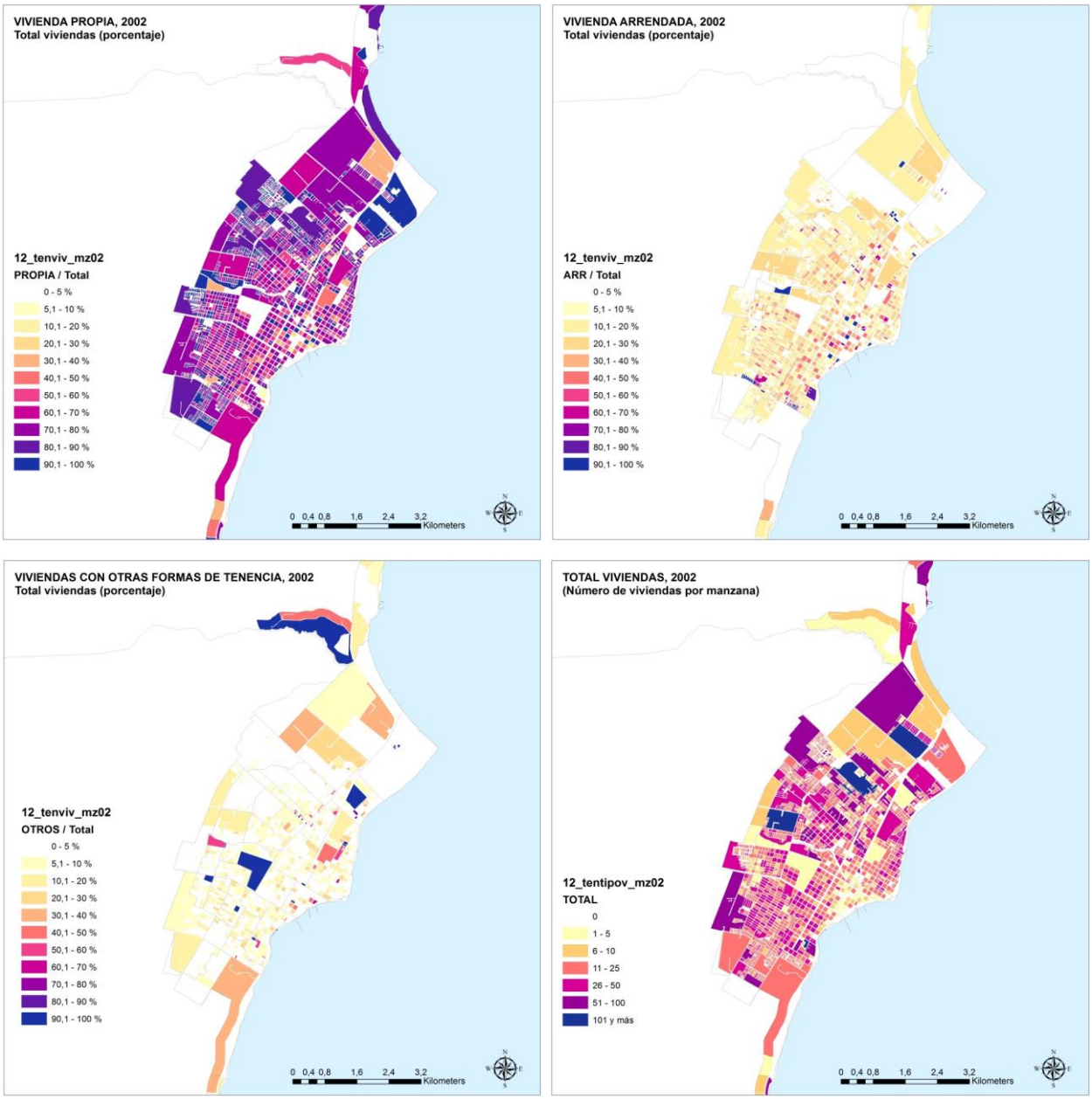
Tabla 3-62. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, Punta Arenas

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la vivienda**					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	19.590	4.933	6.393	1.030	2.962	34.908
Departamento	608	58	435	315	36	1.452
Vivienda tradicional indígena	0	0	1	0	0	1
Pieza en casa antigua o conventillo	3	0	22	0	2	27
Mediagua o mejora	12	1	16	1	12	42
Vivienda precaria de materiales reutilizados	1	0	0	0	3	4
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	0	0	0	1	1	2
Otro tipo de vivienda particular	18	0	12	1	4	35
Total	20.232	4.992	6.879	1.348	3.020	36.471

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

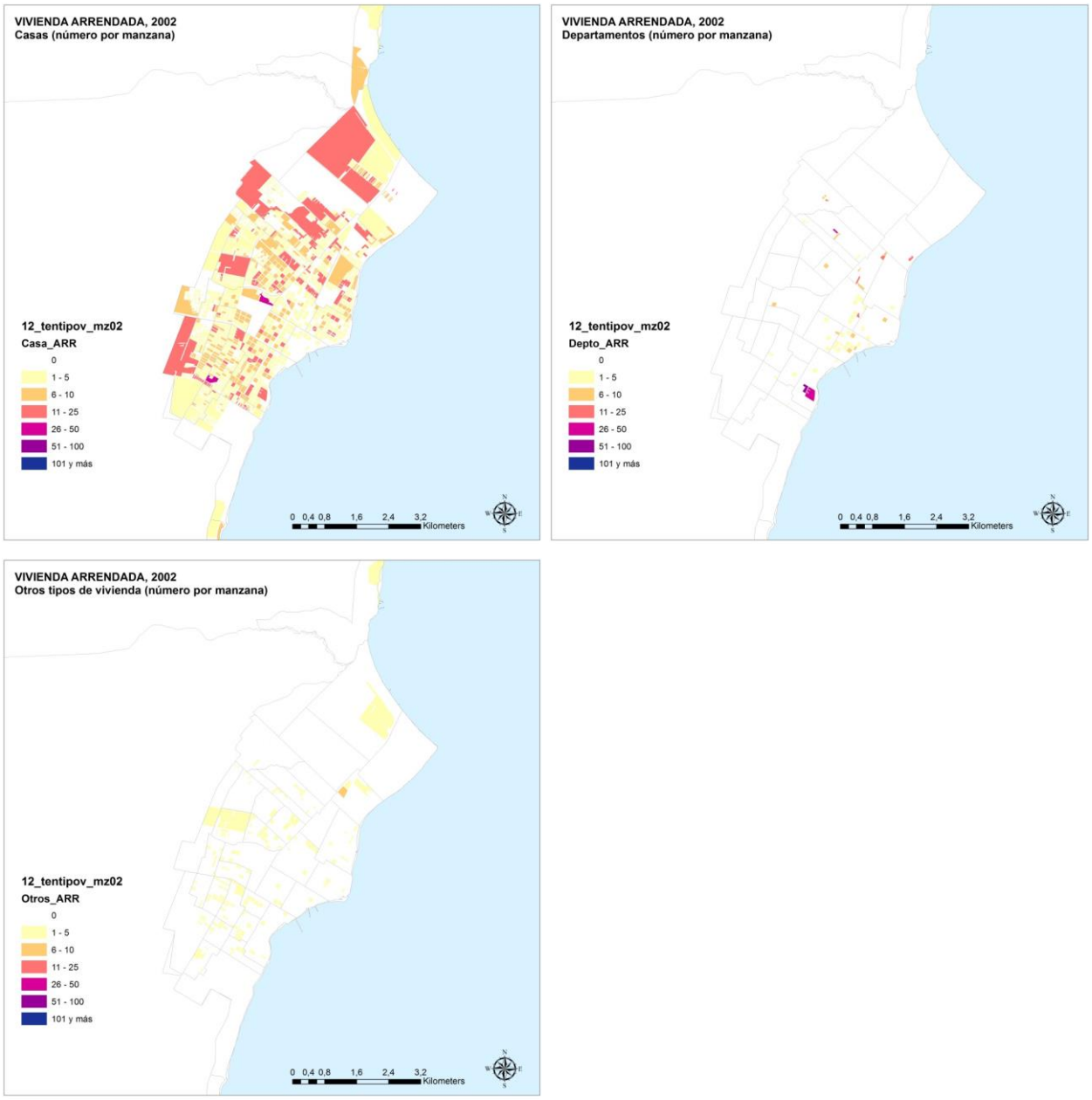
Gráfico 3-229. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002, Punta Arenas

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

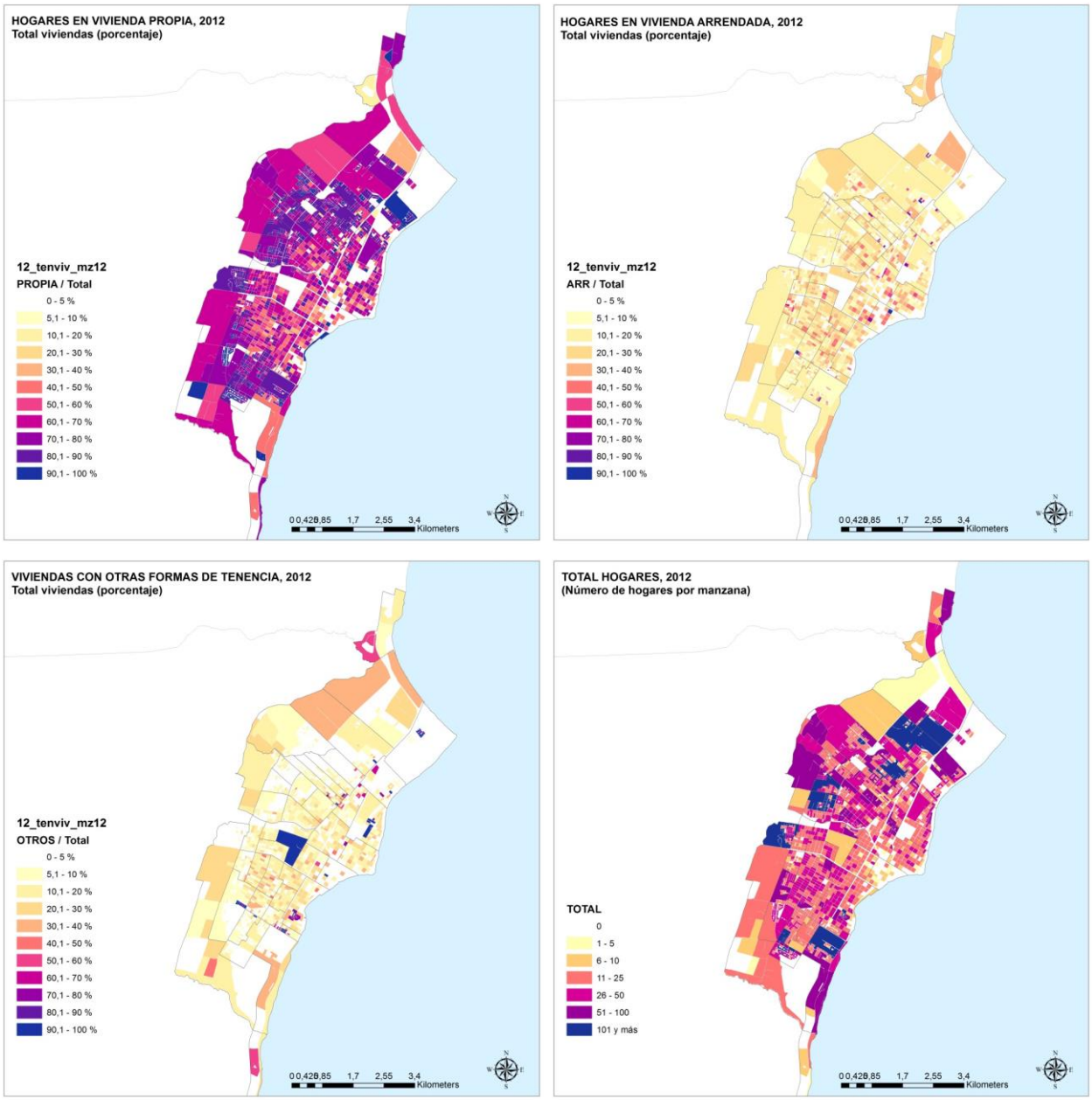
Gráfico 3-230. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002, Punta Arenas



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

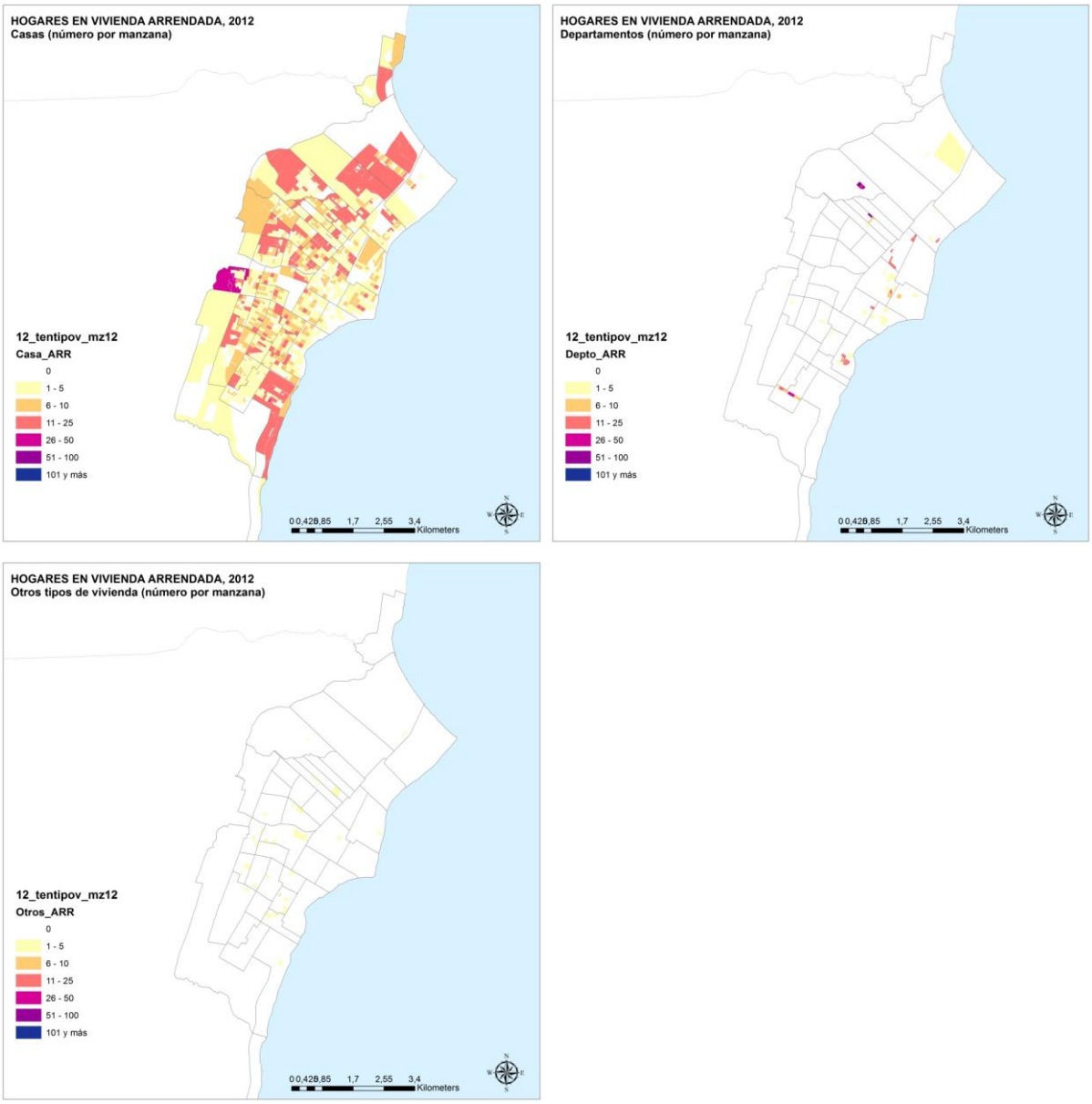
Gráfico 3-231. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012, Punta Arenas

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

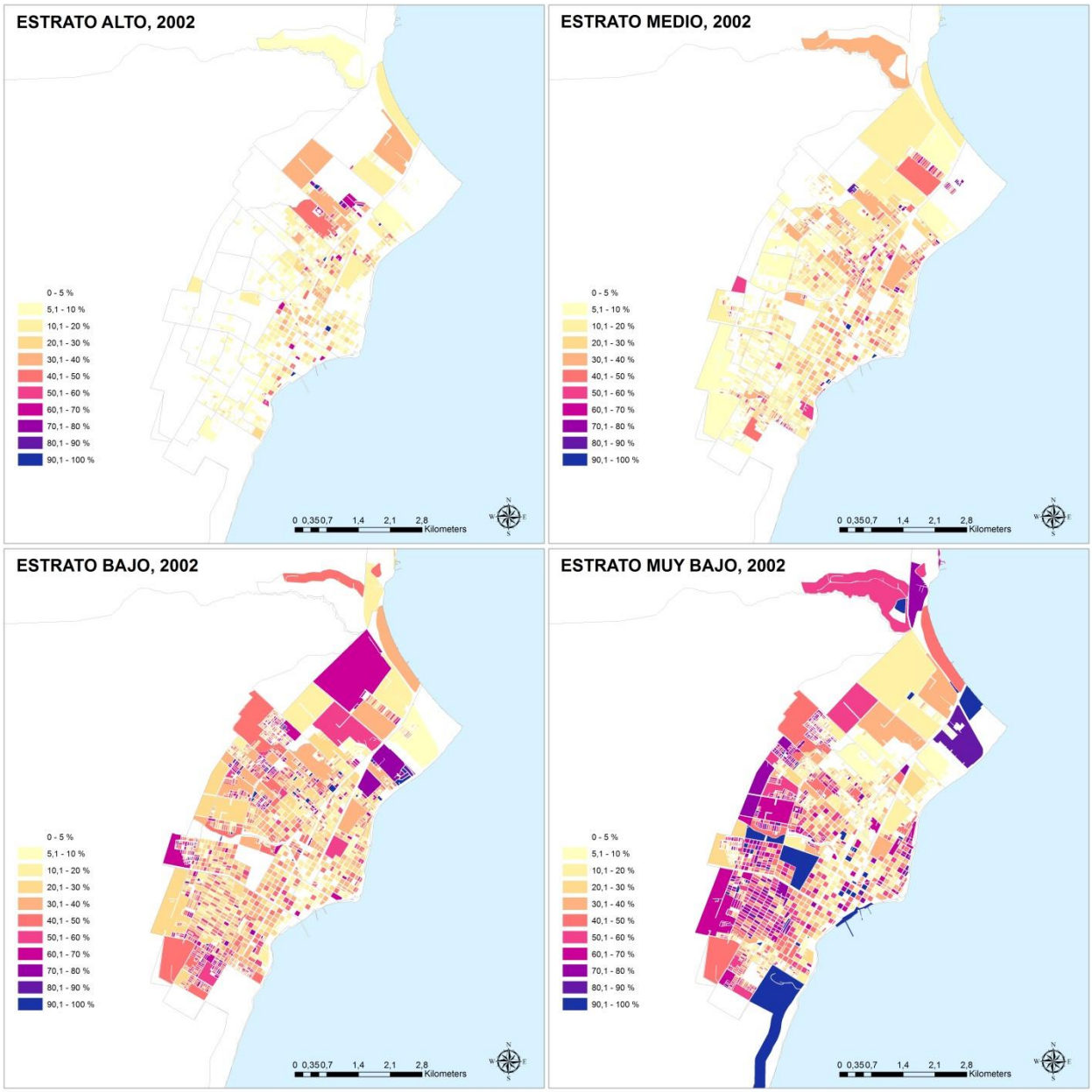
Gráfico 3-232. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012, Punta Arenas



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

Gráfico 3-233. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2002, Punta Arenas

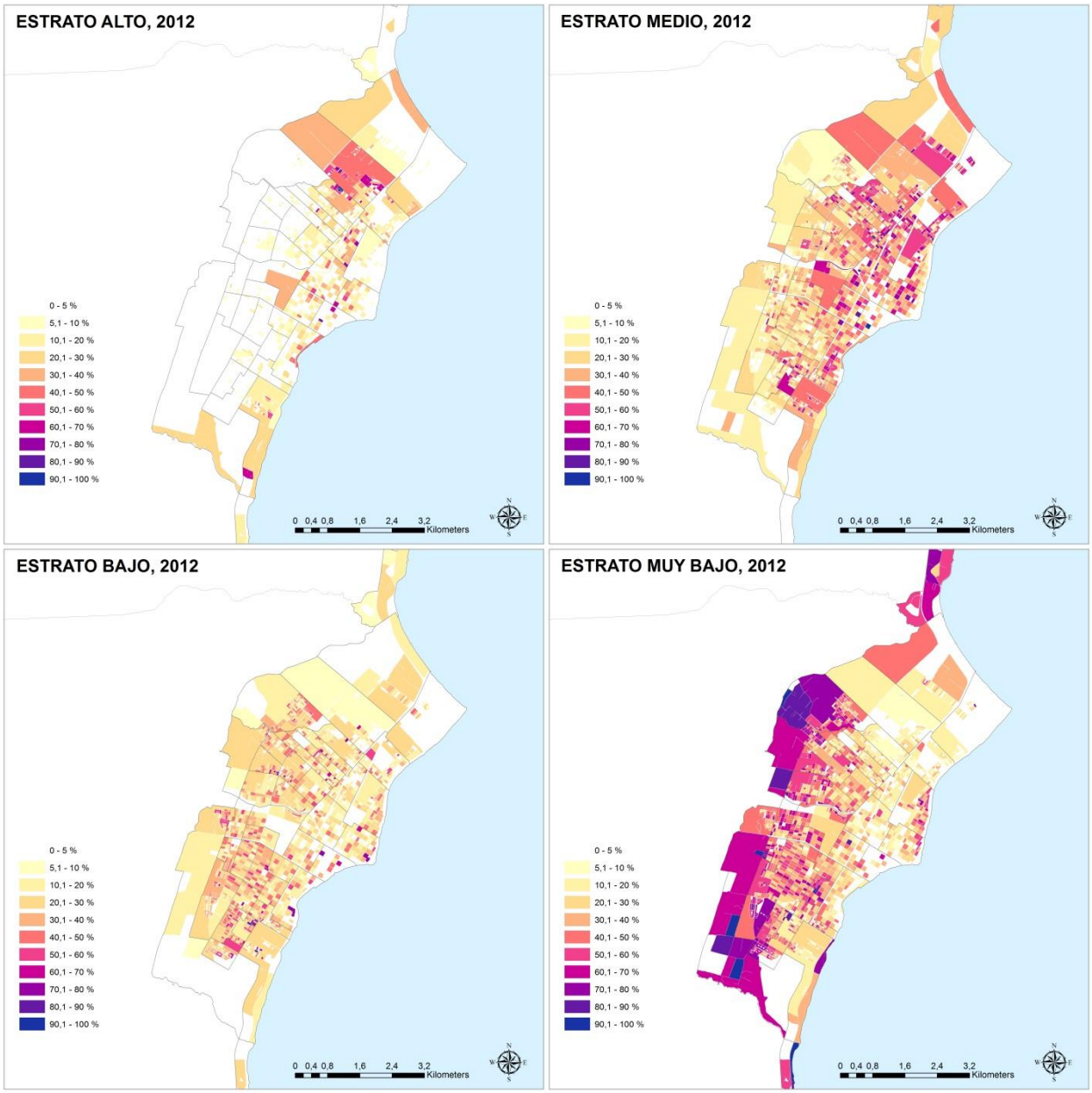
(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



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

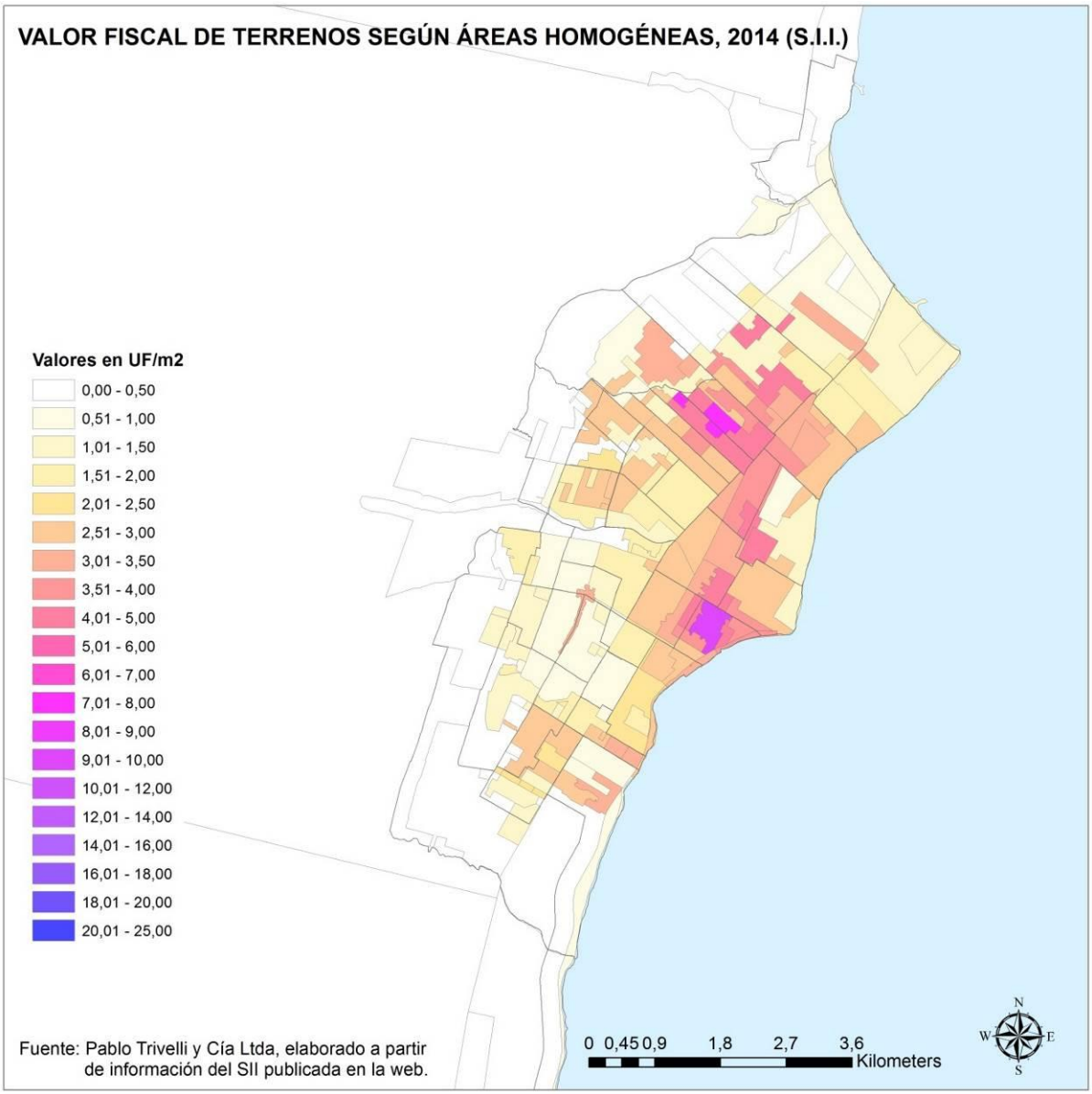
Gráfico 3-234. Distribución territorial de viviendas según forma de tenencia, censo 2012, Punta Arenas

(Porcentaje respecto del total de viviendas por manzana)



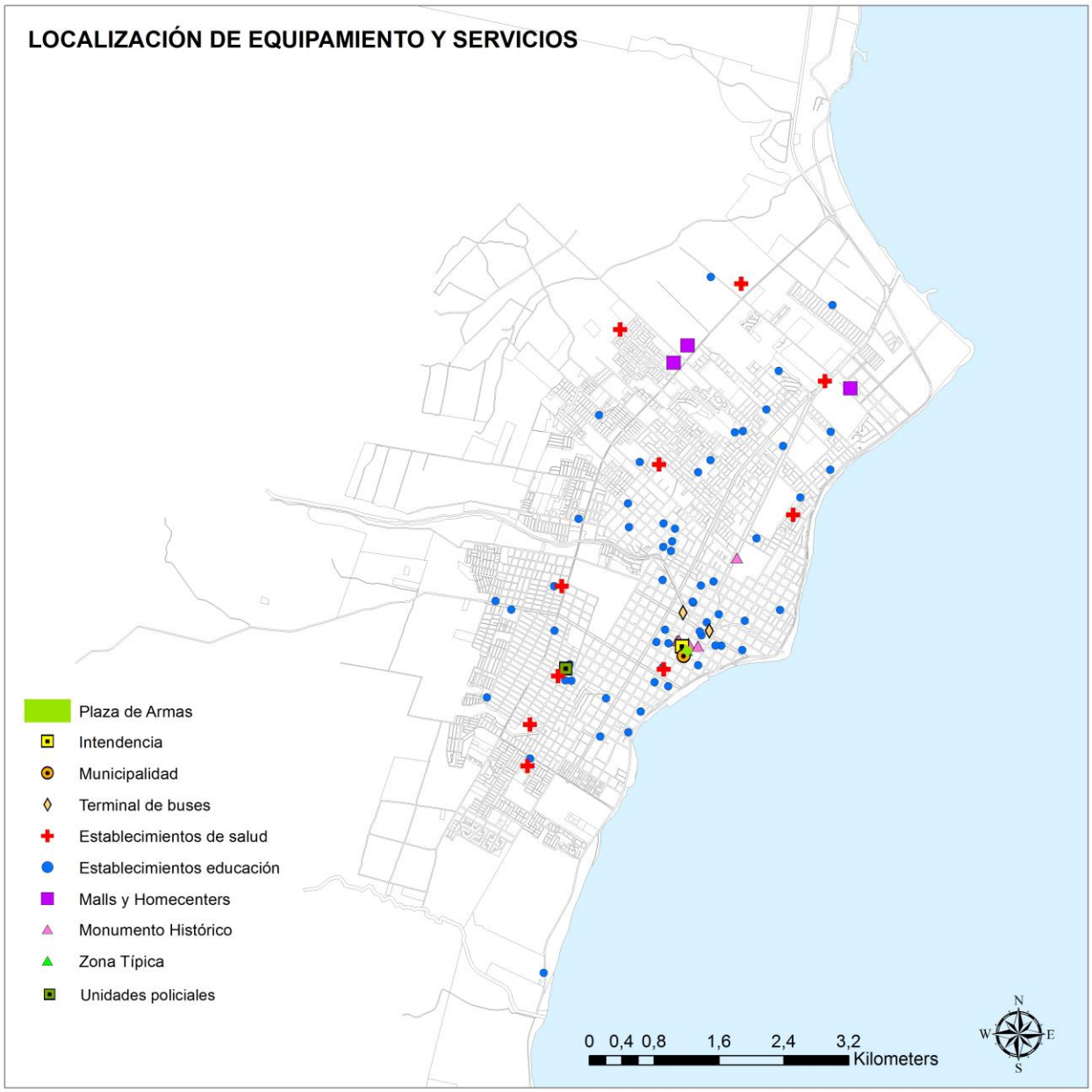
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-235. Estructura de valores del suelo urbano, ciudad de Punta Arenas



A continuación se presenta un plano con la localización de equipamiento y servicios en Punta Arenas. Esta información se utiliza para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas

Gráfico 3-236. Localización de principales equipamientos y servicios, ciudad de Punta Arenas.



Fuente: Elaboración propia

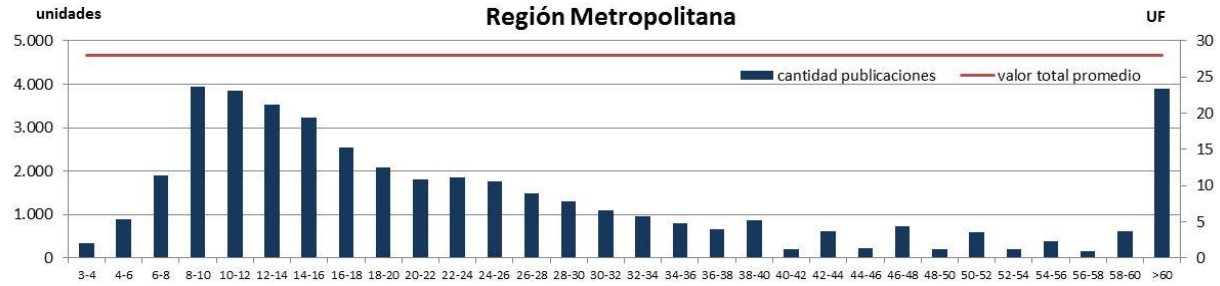
3.1.16. Gran Santiago

El levantamiento general de ofertas de viviendas en arriendo registra 42.876 ofertas para el Gran Santiago en el período septiembre a noviembre 2015, las que registran un precio promedio de 27,98 UF. De estas, hay 7.078 ofertas que tienen un precio de arriendo por debajo de 10 UF lo que representa un 16,5% y 3.130 ofertas están bajo 8 UF lo que representa 7,3%.

Estas estadísticas permiten afirmar que existe un mercado relativamente reducido en valores de oferta que serían accesible para hogares que postulan al subsidio de arriendo. Si se considera que en el Gran Santiago existen, según el censo 2012 un total de .1.712.046 viviendas y que de estas hay 399.518 que están ocupadas por arrendatarios, entonces se puede afirmar que el flujo trimestral de arriendos en oferta representa un 2,5% respecto del stock total de viviendas y un 10,7% respecto de las viviendas ocupadas por arrendatarios.

A continuación se presenta el histograma de frecuencia de ofertas de arriendo para la Región Metropolitana según el levantamiento general de ofertas

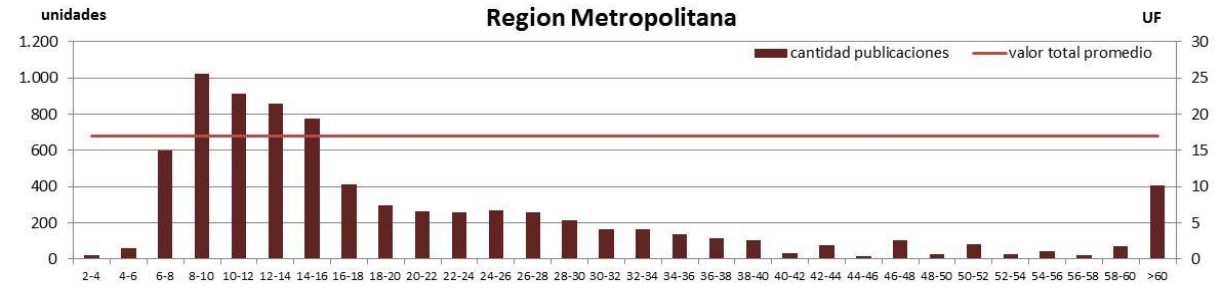
Gráfico 3-236. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo. Total publicaciones.



Fuente: Elaboración propia

La distribución de frecuencia de las ofertas de arriendo recopiladas para la elaboración de las regresiones alcanza 7.843 ofertas para las comunas del Gran Santiago y tienen un precio promedio de 24,9 UF. De estas ofertas hay un 21% que tienen valores de arriendo inferiores a 10UF y 9% que son inferiores a 8UF. A continuación se presenta el histograma de frecuencia de las ofertas de arriendo de viviendas según la muestra que se utilizará para hacer las regresiones

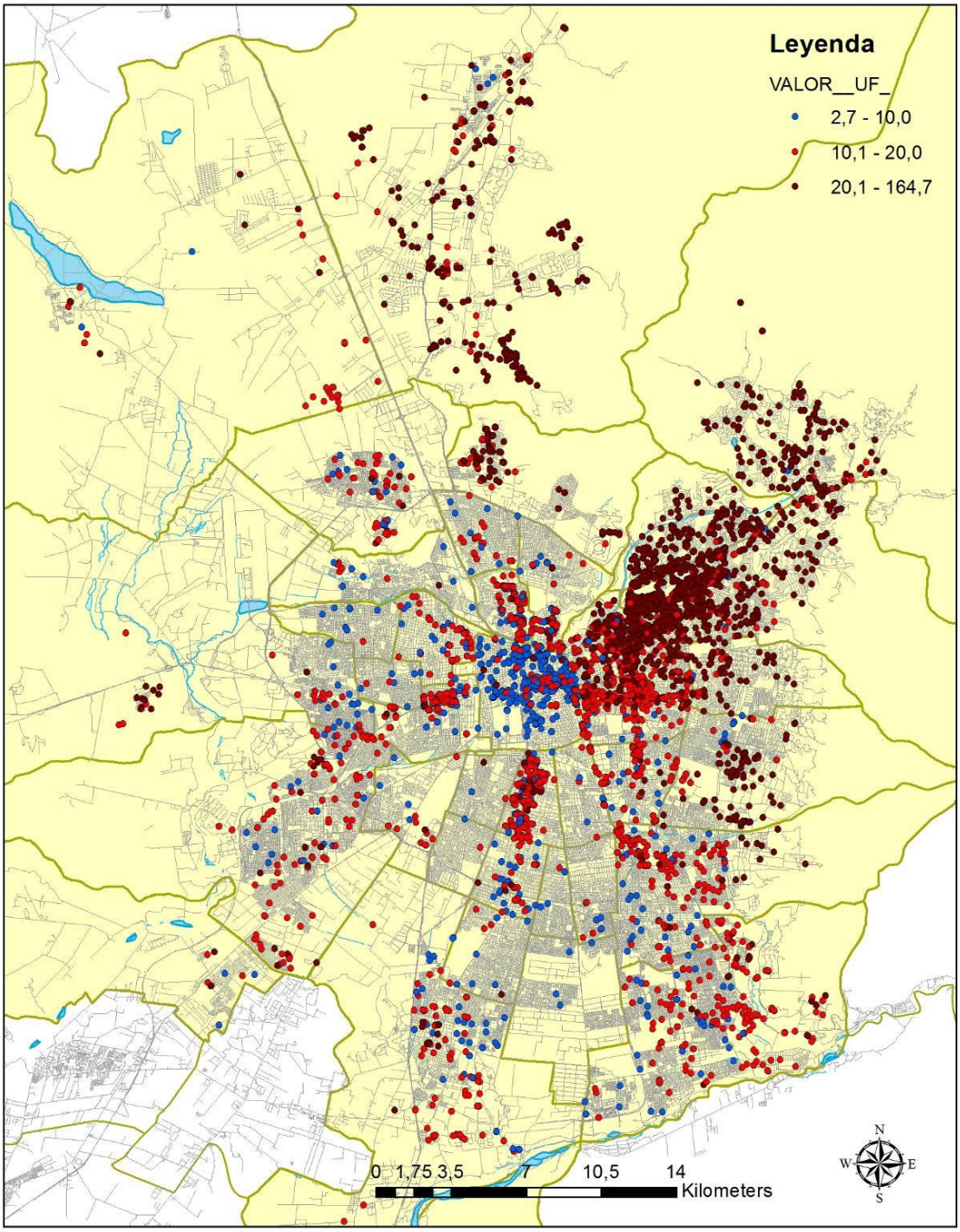
Gráfico 3-237. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo. Muestra seleccionada.



Fuente: Elaboración propia

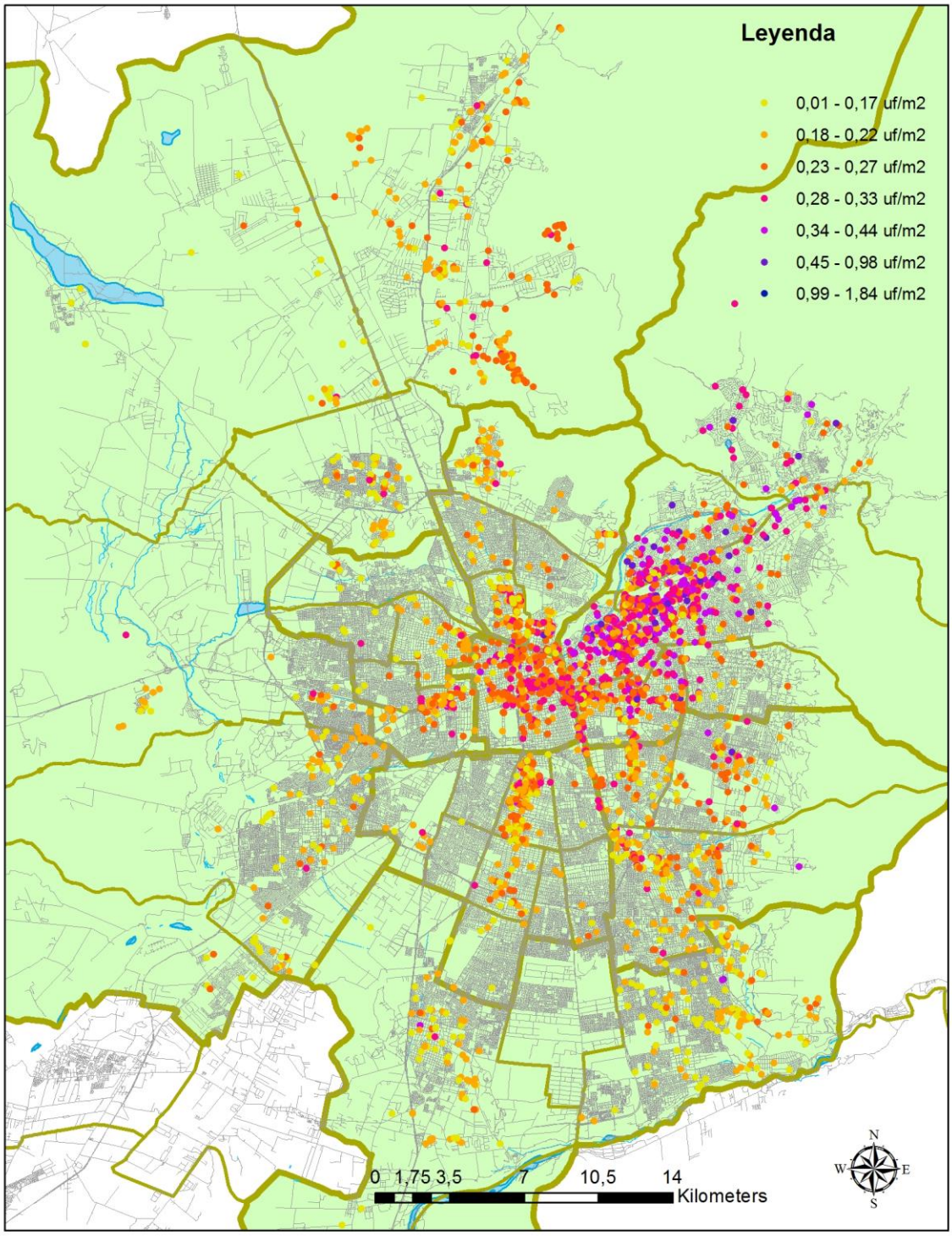
Hay al interior del Gran Santiago importantes diferencias entre las agrupaciones comunales tal como se puede apreciar en el plano a continuación, donde se puede identificar la expresión territorial de los submercados de arriendo.

Gráfico 3-238.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo en el Gran Santiago.



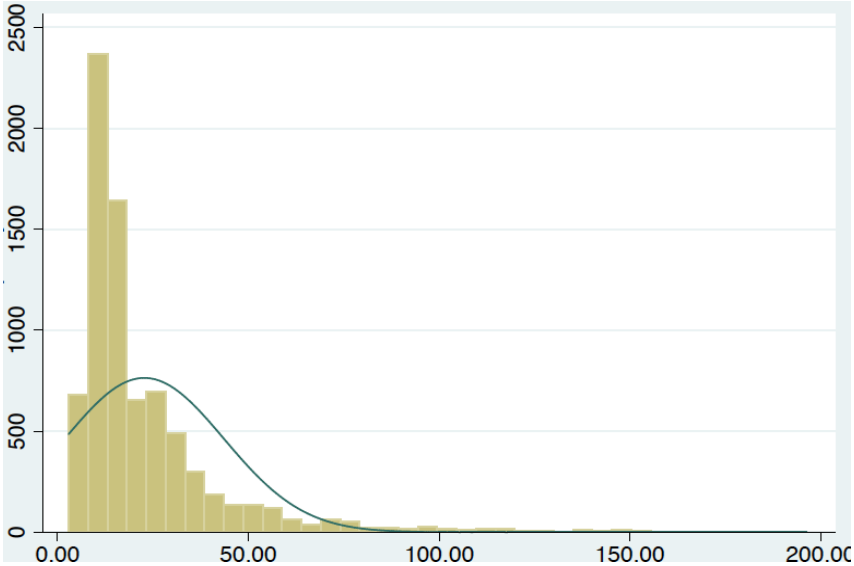
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-238.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Ciudad Gran Santiago.



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-239. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para el precio en UF. Región Metropolitana.



Fuente: Elaboración propia

En el caso de la comunas del sector centro norte (Recoleta, Independencia, Conchalí y Huechuraba) se registran 733 ofertas de arriendo que tienen un valor promedio de arriendo de 12,92 UF. Hay un 44% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10UF y hay un 20% tienen valores inferiores a 8UF. Estas viviendas ofrecidas a precios más bajos se ubican en las comunas de Independencia, Recoleta y Conchalí, pero no en Huechuraba, donde hay sólo ofertas de arriendo sobre 10 UF y también muchas sobre 20 UF.

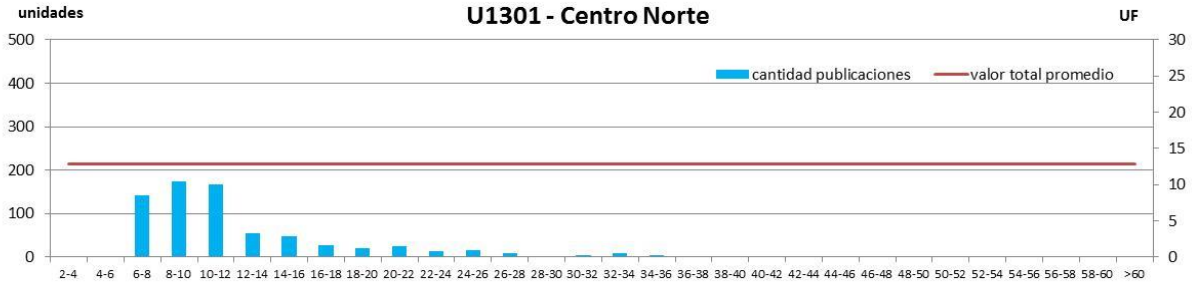
Las comunas del sector centro poniente (Renca, Cerro Navia, Quinta Normal, Lo Prado y Estación Central) se registran 576 ofertas de arriendo que tienen un valor promedio de arriendo de 10,28 UF. Hay en este caso un 49% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10UF y hay un 18% tienen valores inferiores a 8UF.

Estas viviendas ofrecidas a precios más bajos se ubican en todas las comunas de esta agrupación, en sectores relativamente alejados de las principales vías de acceso y del METRO, salvo en Estación Central, donde hay ofertas de bajo nivel de arriendo en el entorno de la estación.

La comunas del sector centro sur (Pedro Aguirre Cerda, San Miguel, San Joaquín, Cerillos, Lo Espejo, La Cisterna, San Ramón, La Granja y El Bosque) registran 636 ofertas de arriendo que tienen un valor promedio de arriendo de 11,69 UF. Hay en este caso un 37% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10UF y hay un 9% tienen valores inferiores a 8UF.

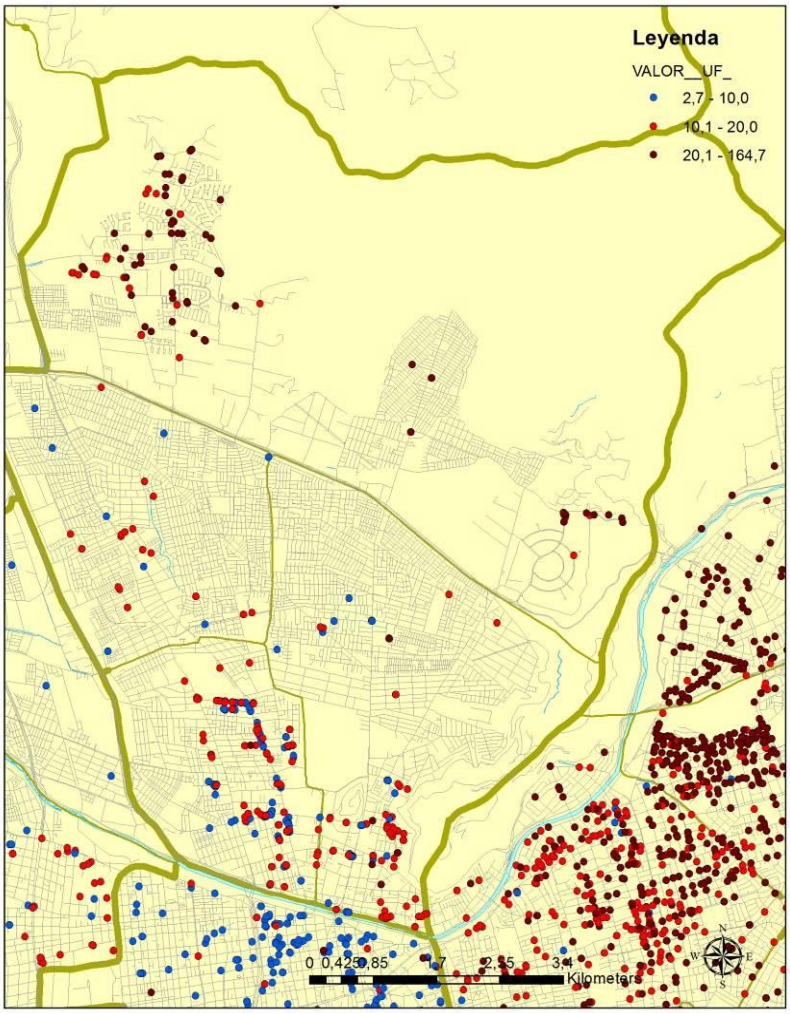
Las viviendas ofrecidas por menos de 10 UF se ubican en todas las comunas de esta agrupación, en sectores relativamente alejados de las principales vías de acceso y del METRO.

Gráfico 3-240. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo. Centro Norte.



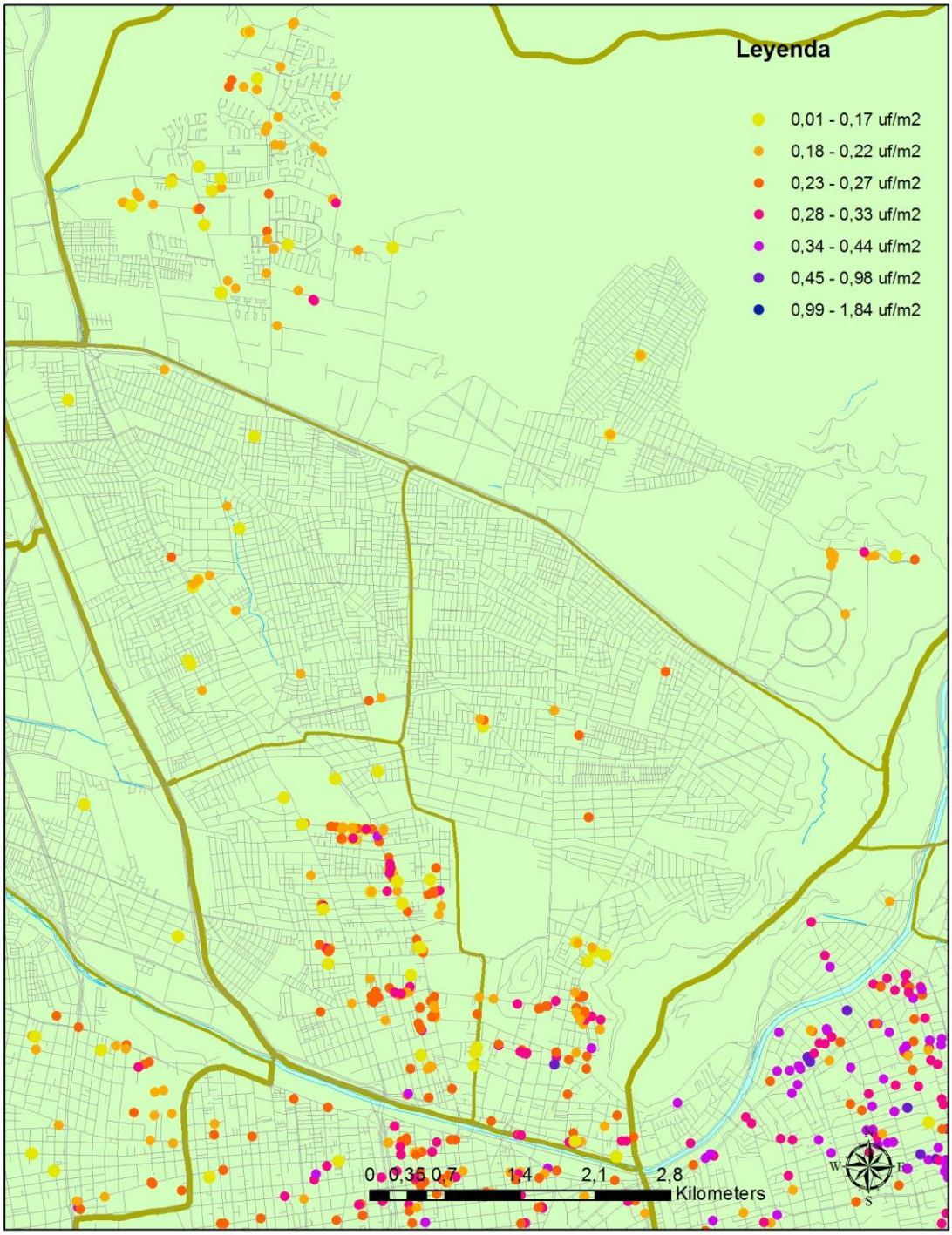
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-241.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo, Centro Norte.



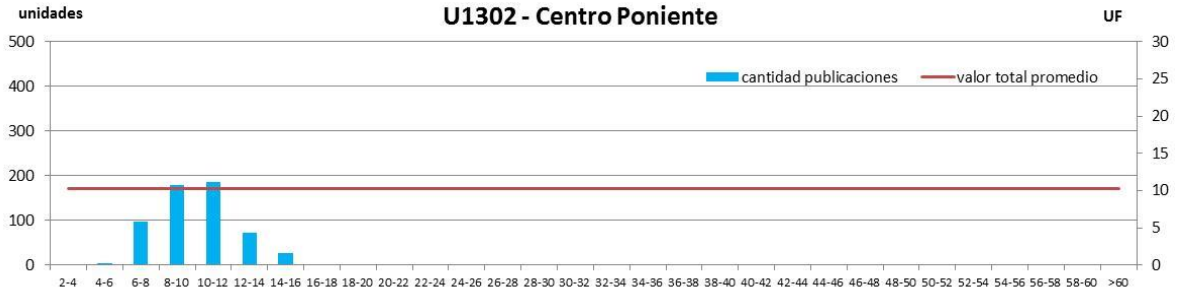
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-241.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo, Centro Norte.



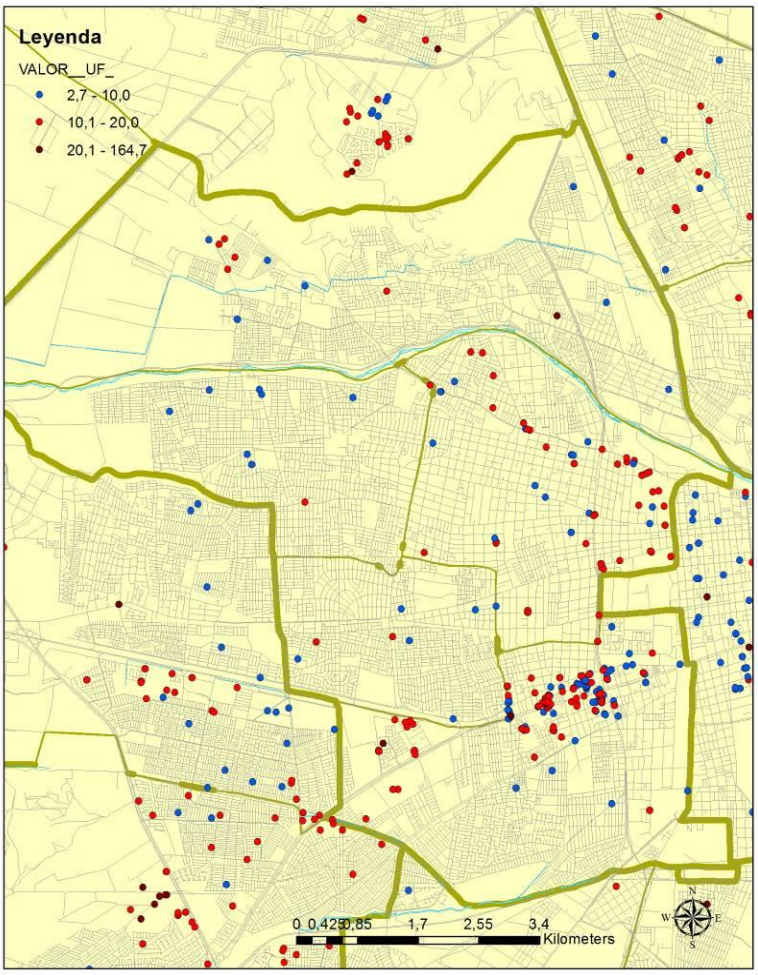
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-242. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo. Centro Poniente.



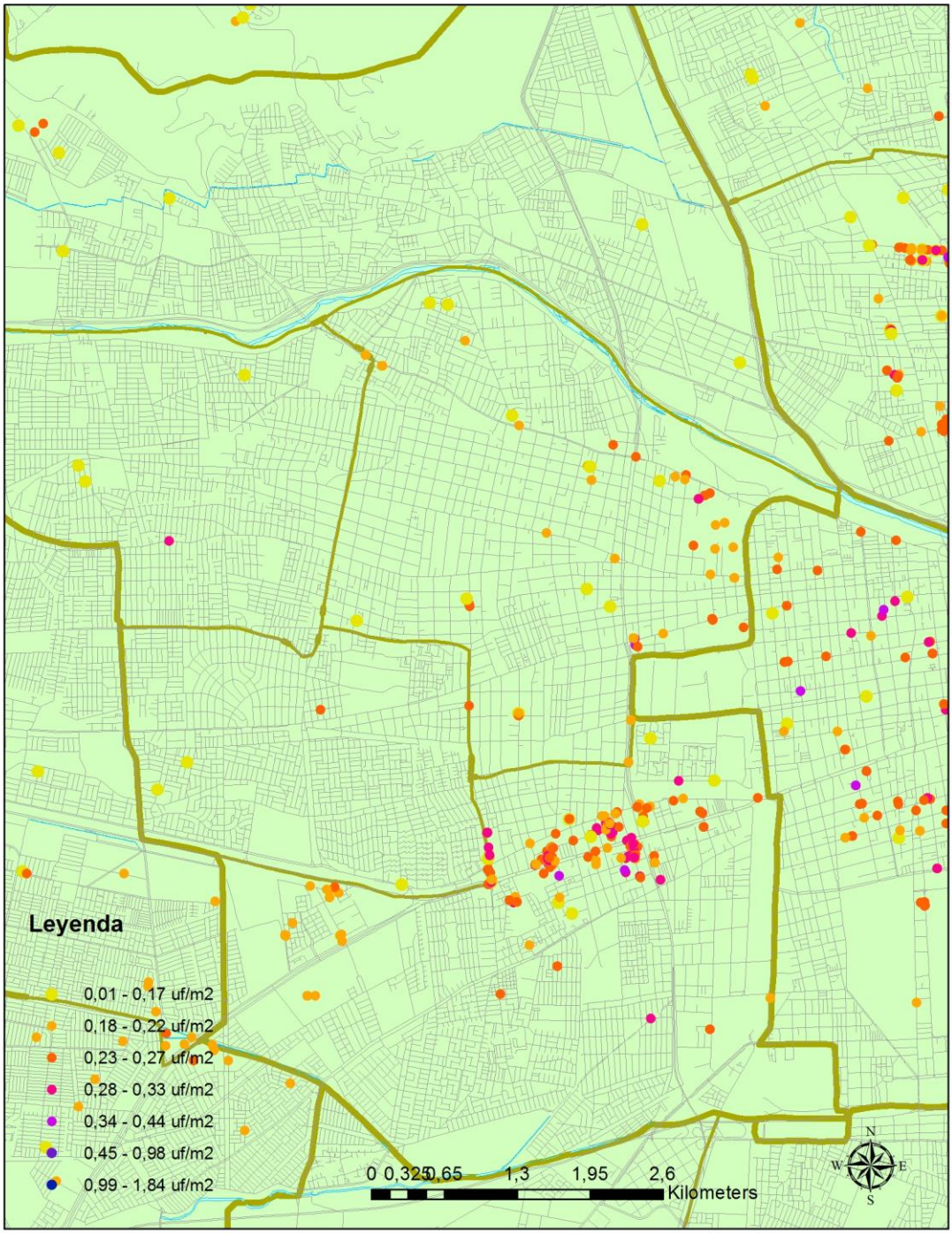
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-243.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo, Centro Poniente.



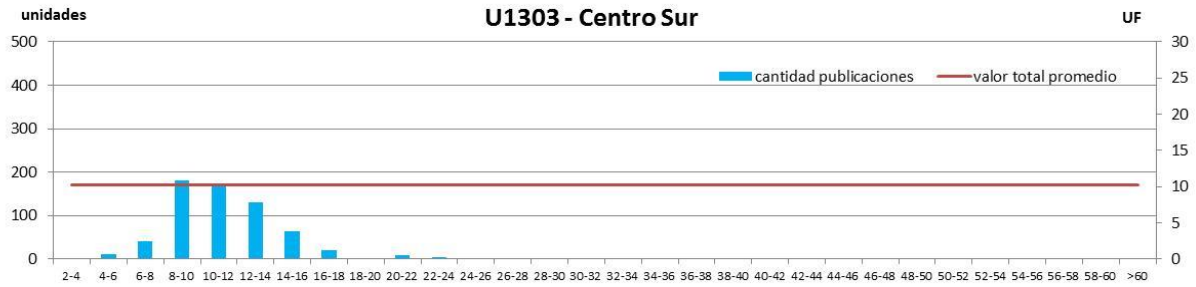
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-243.b Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Santiago Centro Poniente.



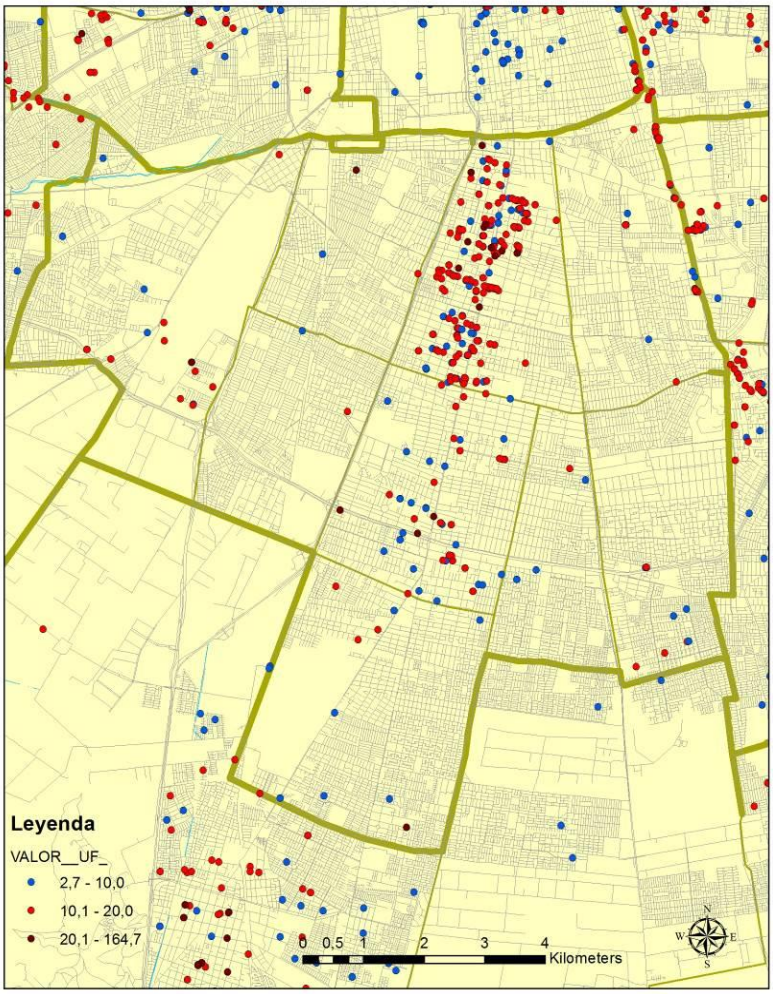
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-244. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo. Centro Sur.



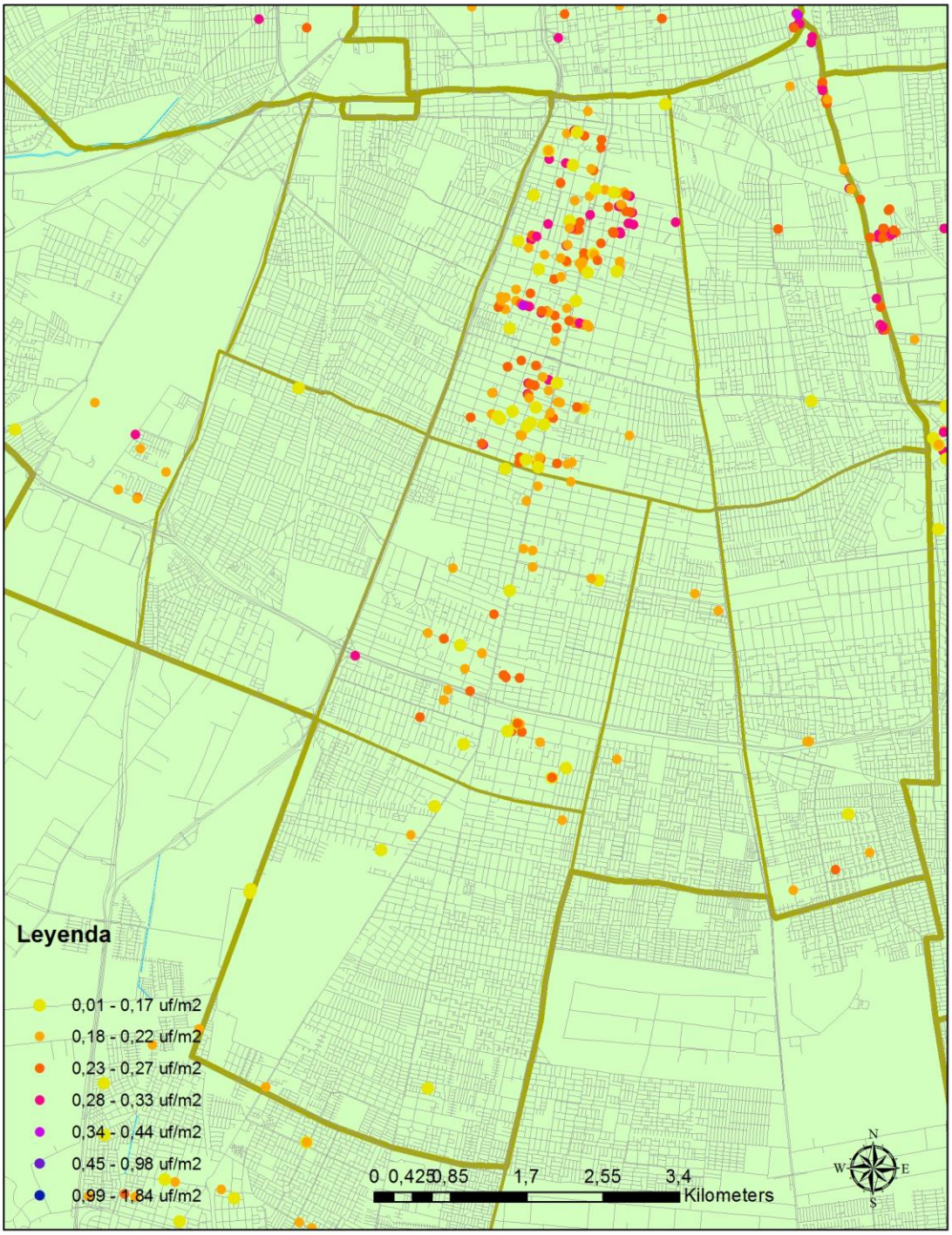
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-245.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo, Centro Sur.



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-245.b Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Santiago Centro Sur.



Fuente: Elaboración propia

Las comunas del sector nororiente (Vitacura, Lo Barnechea, Las Condes, Vitacura, Providencia, Ñuñoa y La Reina) registran 3.416 ofertas de arriendo que tienen un valor promedio de arriendo de 33,14 UF. Hay en este caso un 4% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10UF y hay un 0,02% tienen valores inferiores a 8UF. Esto significa que el precio de los arriendos constituye una barrera insalvable para aplicar el subsidio de arriendo en este sector de la ciudad.

La comunas del sector sur oriente (Macul, Peñalolén y La Florida) registran 679 ofertas de arriendo que tienen un valor promedio de arriendo de 15,88 UF. Hay en este caso un 17% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10UF y hay un 5% tienen valores inferiores a 8UF.

Las viviendas ofrecida por menos de 10 UF se ubican principalmente en los barrios menos caros de La Florida, muy pocas en Macul y prácticamente ninguna en Peñalolén. En todas las comunas de esta agrupación están en sectores relativamente alejados de las principales vías de acceso y del METRO.

La comuna de Santiago registra 641 ofertas de arriendo que tienen un valor promedio de arriendo de 10,78 UF. Hay en este caso un 85% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10UF y hay un 39% tienen valores inferiores a 8UF.

Las viviendas ofrecidas por menos de 10 UF se ubican indiscriminada mente en todo el territorio comunal. No hay en este caso prácticamente ninguna oferta por sobre 20 UF.

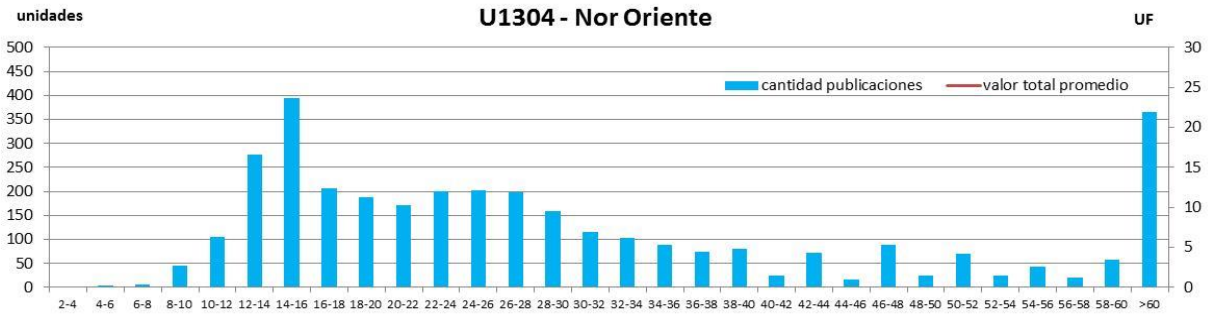
La comunas de la periferia sur (Puente Alto, La Pintana, San Bernardo y Buin) registran 492 ofertas de arriendo que tienen un valor promedio de arriendo de 15,35 UF. Cabe destacar que casi no hay ofertas de arriendo de viviendas en la comuna de La Pintana.

Hay en este caso un 19% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10UF y hay un 10% tienen valores inferiores a 8UF. Tal como se puede apreciar en los planos más abajo, las viviendas ofrecida por menos de 10 UF se ubican en las zonas más distantes de los centros de Puente Alto y San Bernardo.

Las comunas del sector de la periferia norte (Colina Lampa Quilicura, Pudahuel, Maipú y Padre Hurtado) registran 670 ofertas de arriendo que tienen un valor promedio de arriendo de 25,42 UF. Hay en este caso un 9% de las ofertas de arriendo que tienen valores inferiores a 10UF y hay un 5% tienen valores inferiores a 8UF.

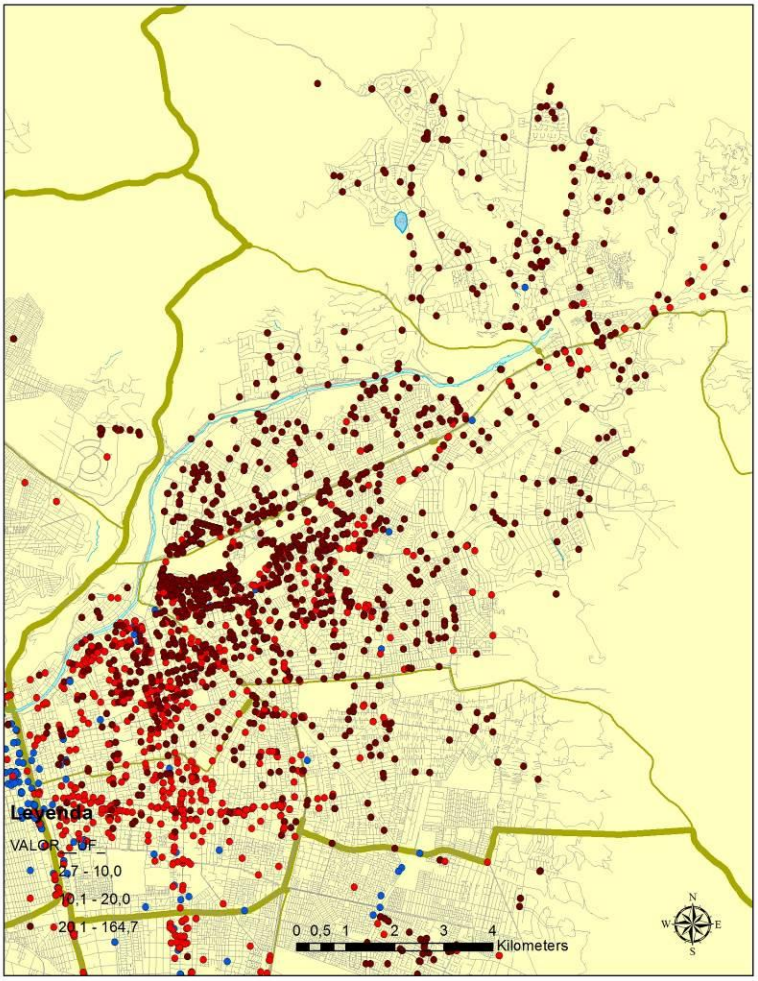
Hay relativamente pocas ofertas de arriendo de viviendas de bajo costo y las pocas que existen, se ubican en Pudahuel y también en la misma ciudad de Colina, porque en el resto de esa comuna, predominan las ofertas por sobre 20UF

Gráfico 3-246. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo. Nor Oriente.



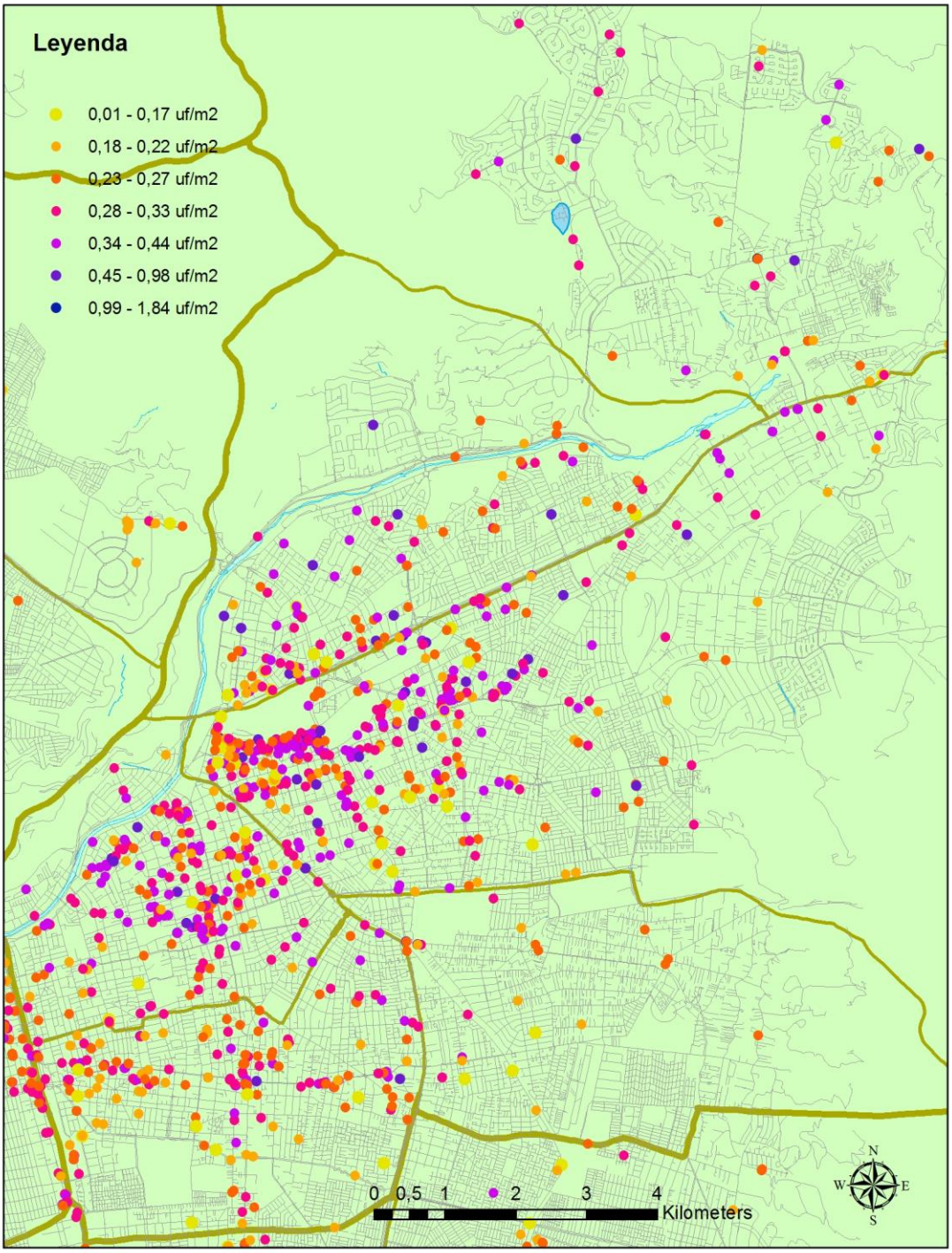
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-247.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo, Nor Oriente.



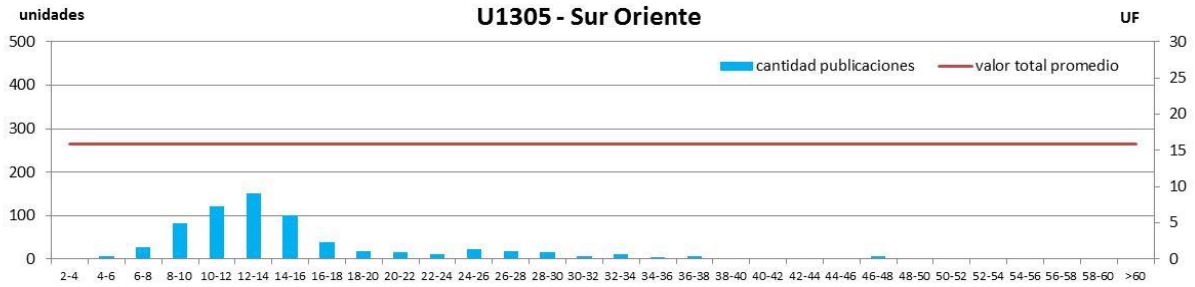
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-247.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Santiago Nor Oriente.



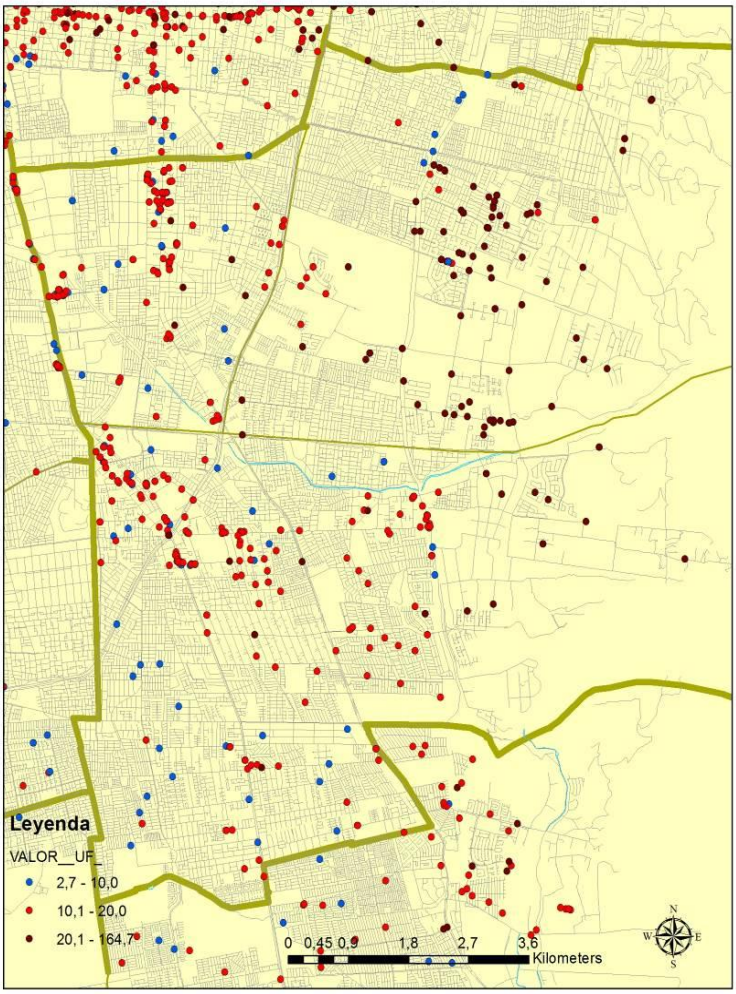
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-248. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo. Sur Oriente.



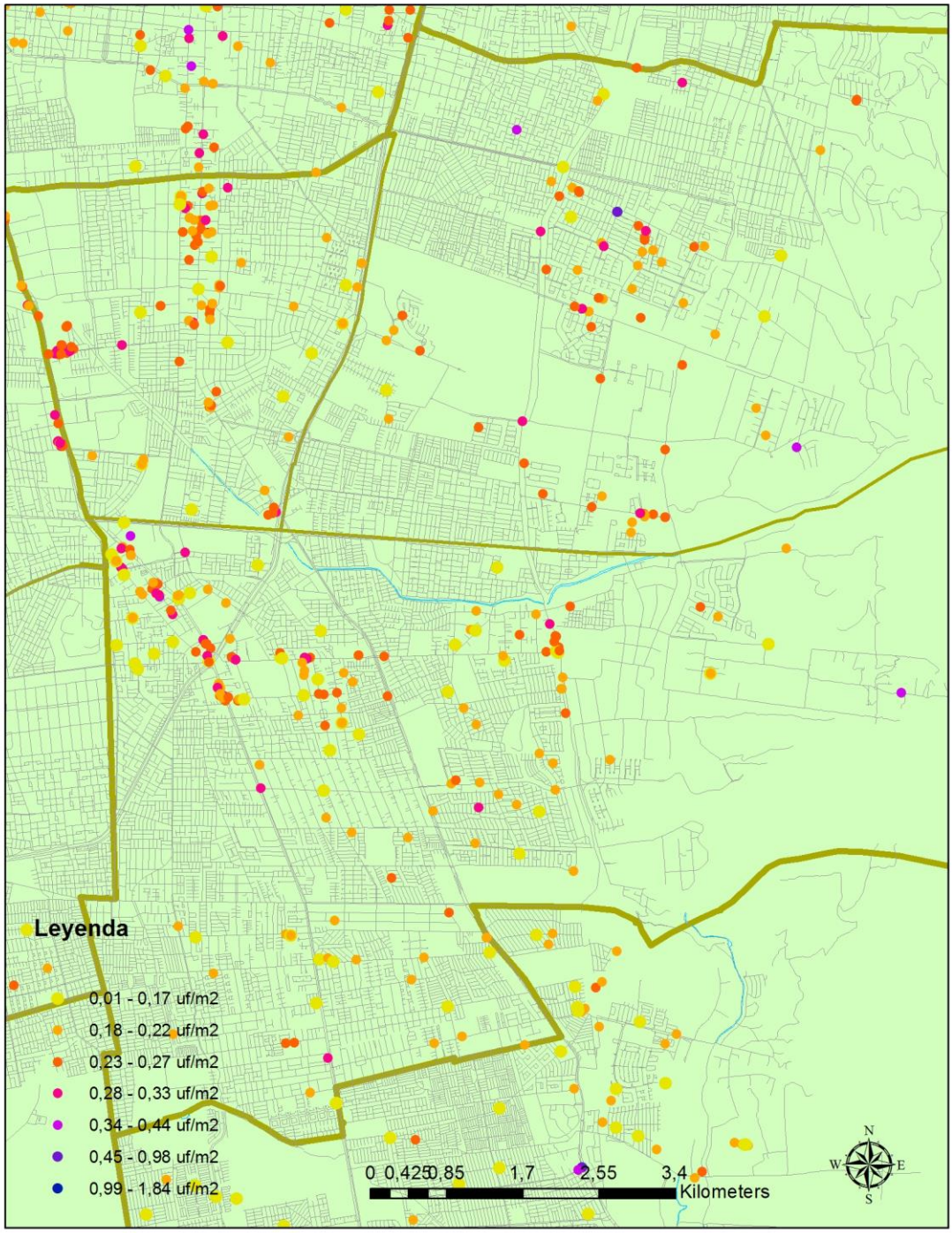
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-249.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo, Sur Oriente.



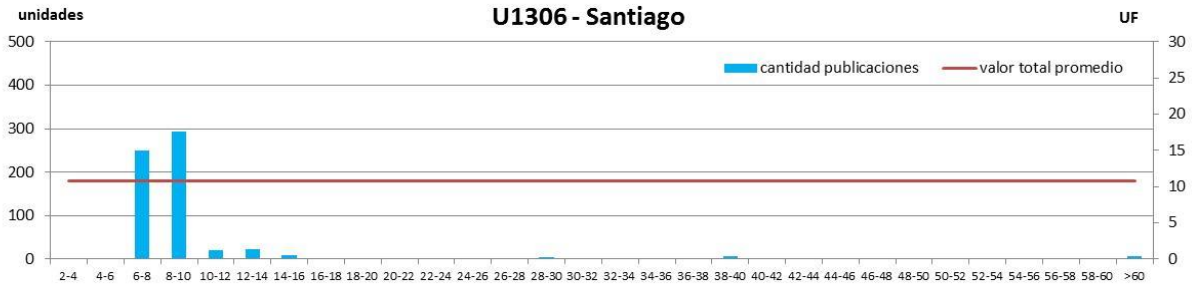
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-249.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Santiago Sur Oriente.



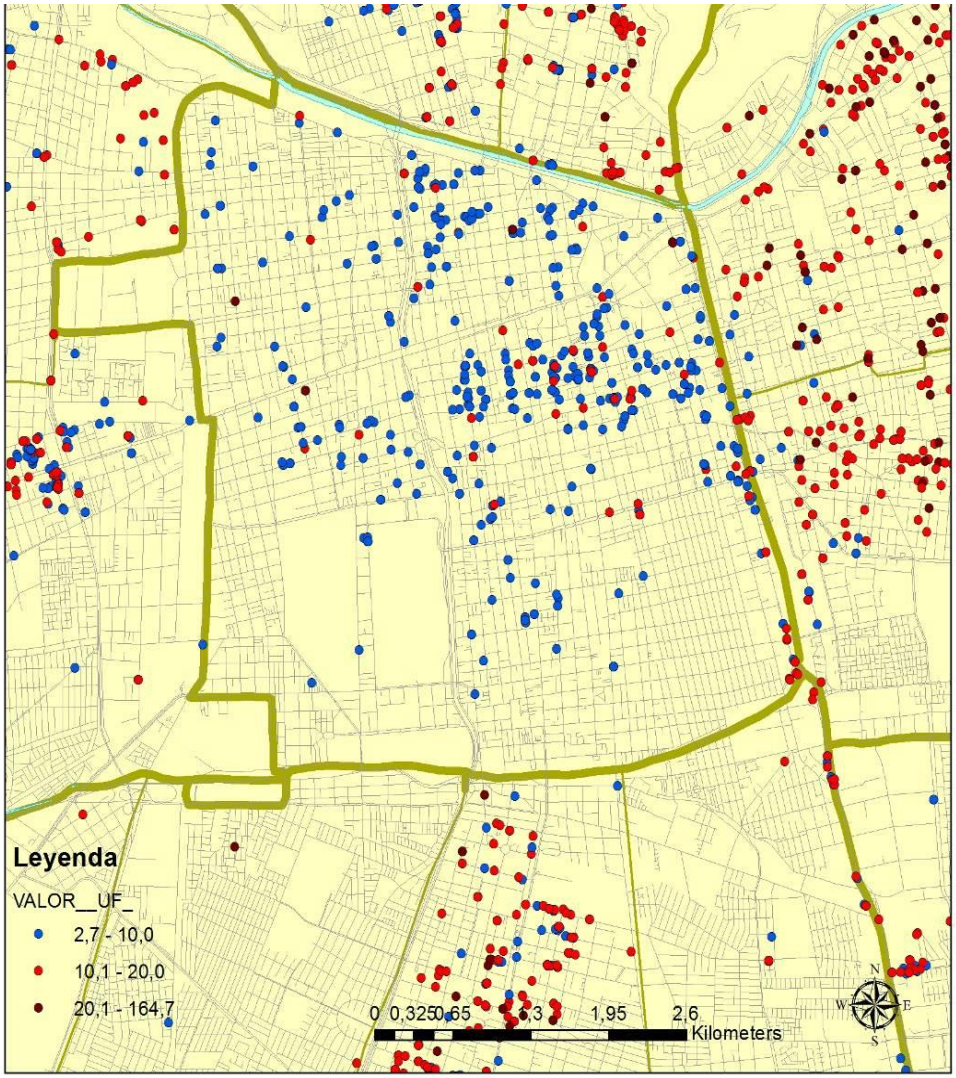
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-250. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo. Santiago.



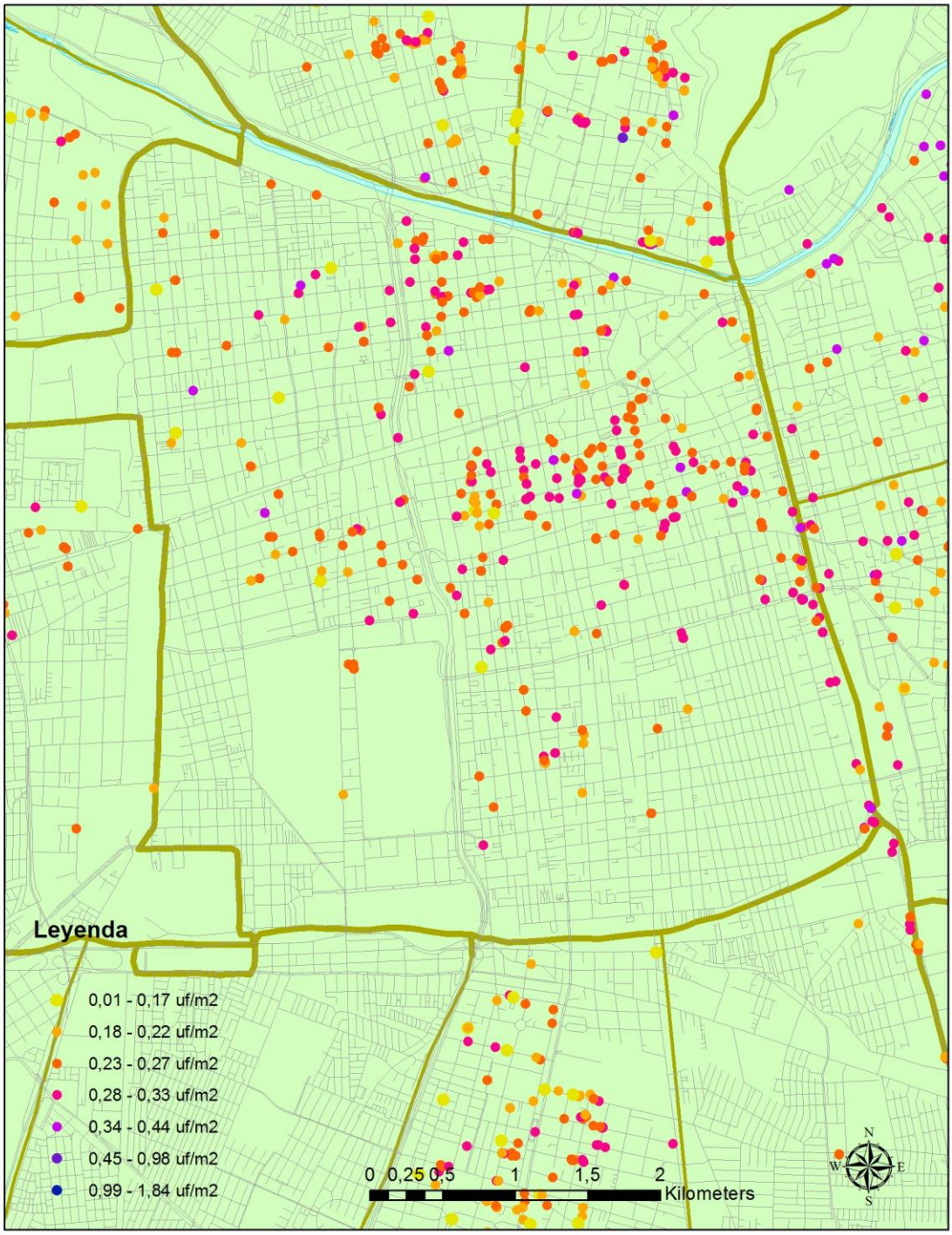
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-251.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo, comuna de Santiago.



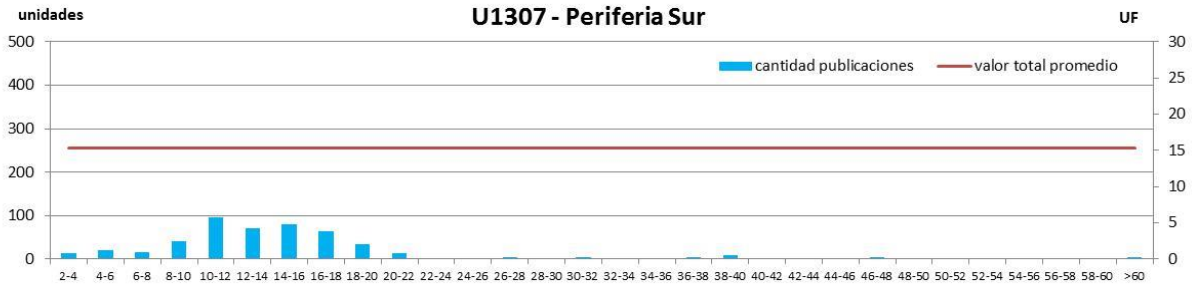
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-251.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Comuna de Santiago.



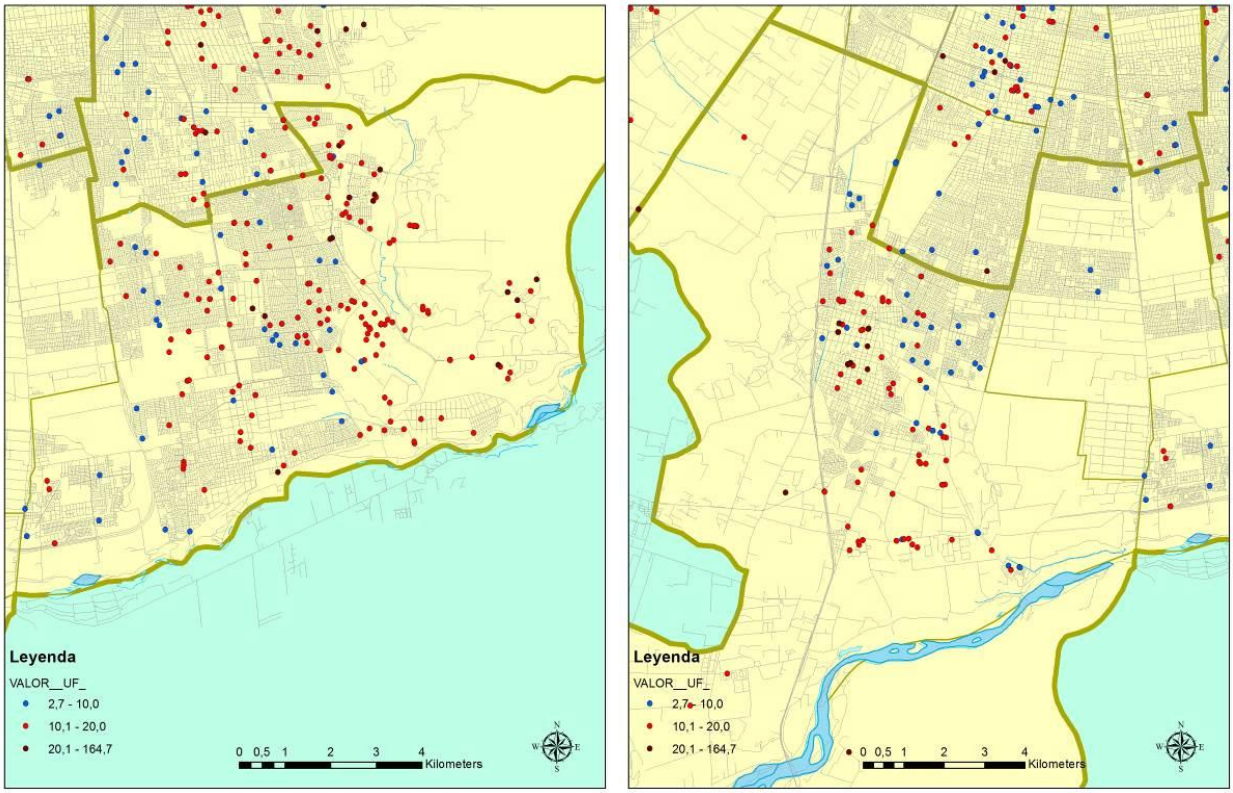
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-252. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo. Periferia Sur.



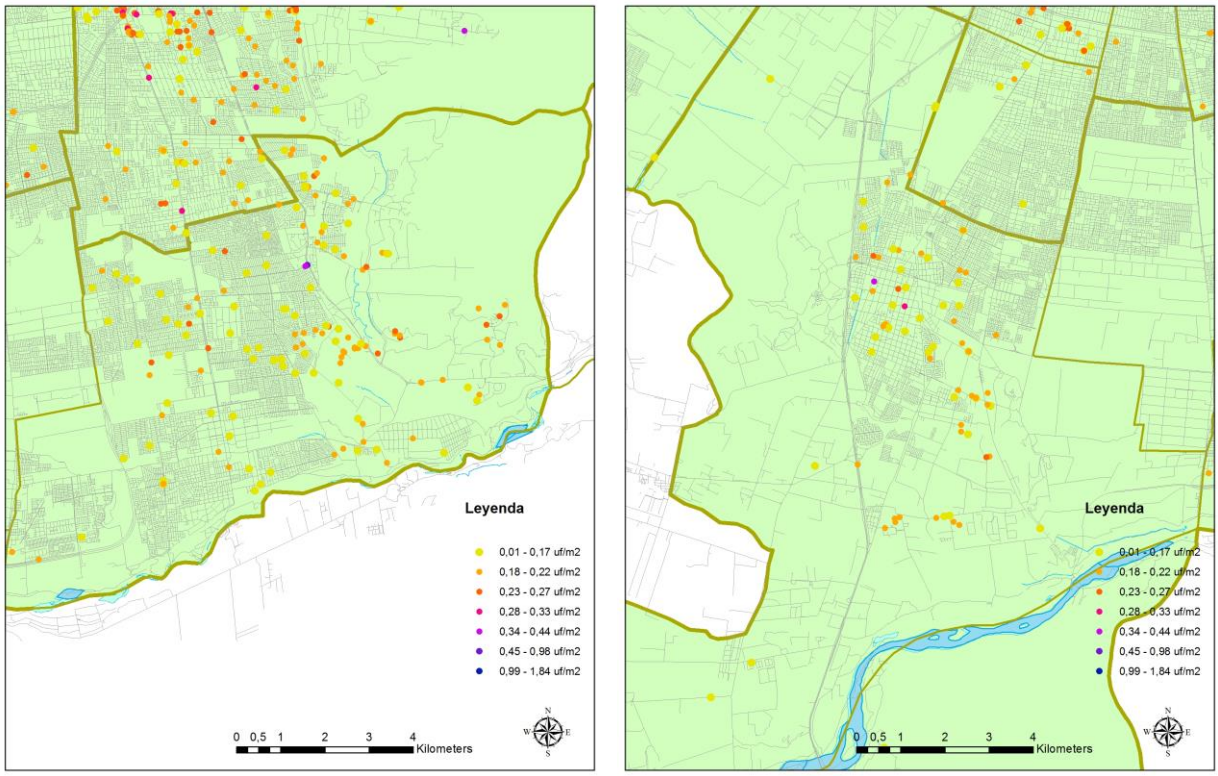
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-253.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo, Periferia Sur.



Fuente: Elaboración propia

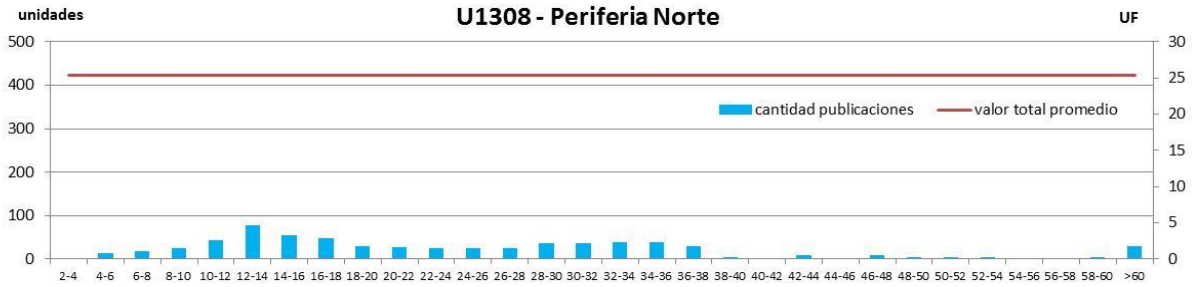
Gráfico 3-253.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2 Santiago Periferia Sur.



}

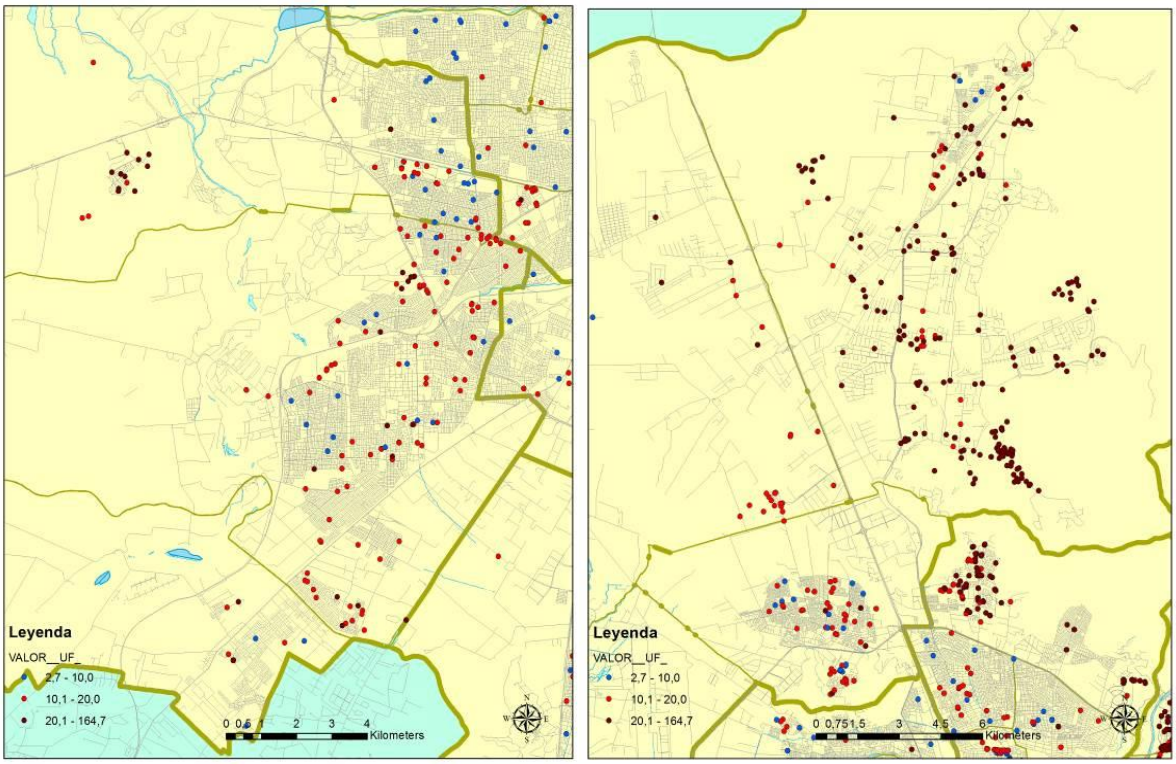
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-252. Histograma de frecuencia de oferta de viviendas en arriendo. Periferia Norte.



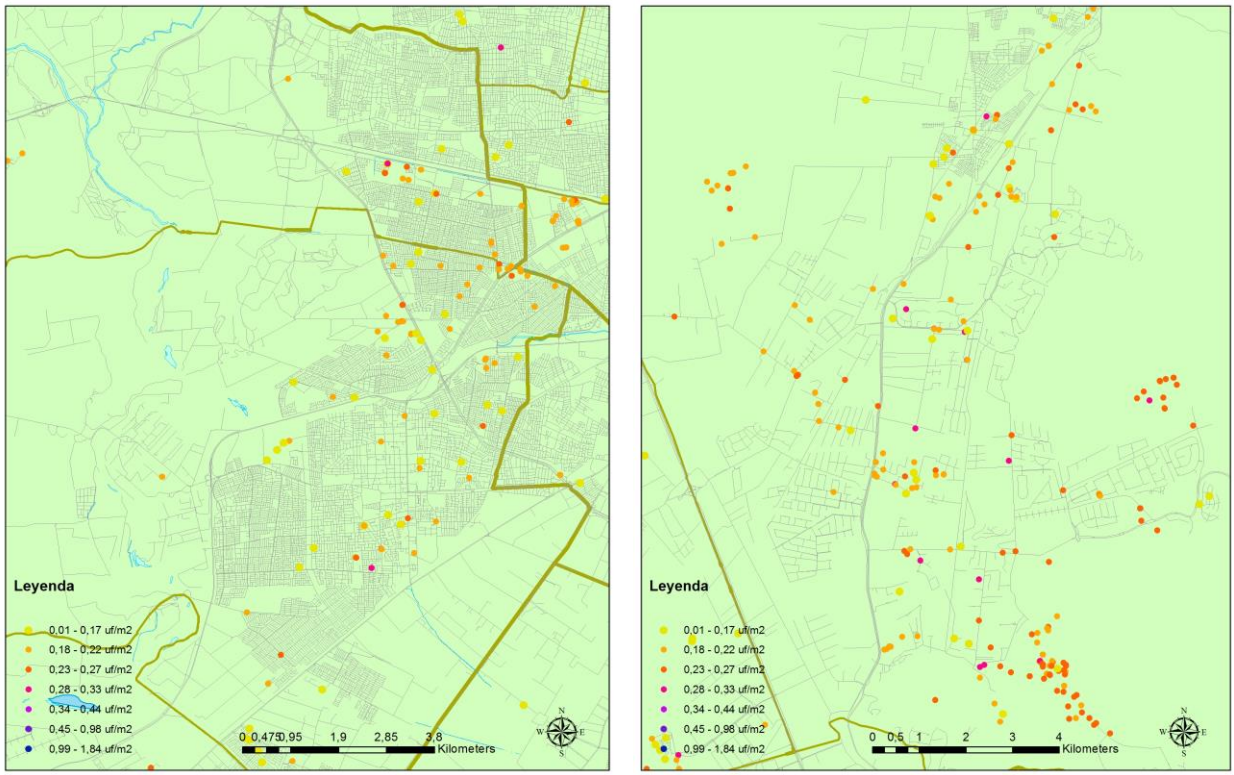
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-253.a. Localización de ofertas de vivienda en arriendo, Periferia Norte.



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-253.b. Localización de ofertas de vivienda en arriendo según valor UF/m2. Santiago Periferia Norte.



Fuente: Elaboración propia

El Gran Santiago corresponde al área metropolitana que abarca las 34 comunas que la conformaban originalmente, más otras 4 comunas que actualmente se desarrollan como nuevos frentes de expansión: Colina y Lampa por el norte, Buin por el sur y Padre Hurtado por el poniente.

La tasa de crecimiento promedio de la población es baja en relación a otras ciudades, y es progresivamente menor al comparar los períodos 1982-1992,en que creció un 2,1% anual, 1,4% en el periodo 1992-2002, y apenas un 0,8% en el período 2002-2012.

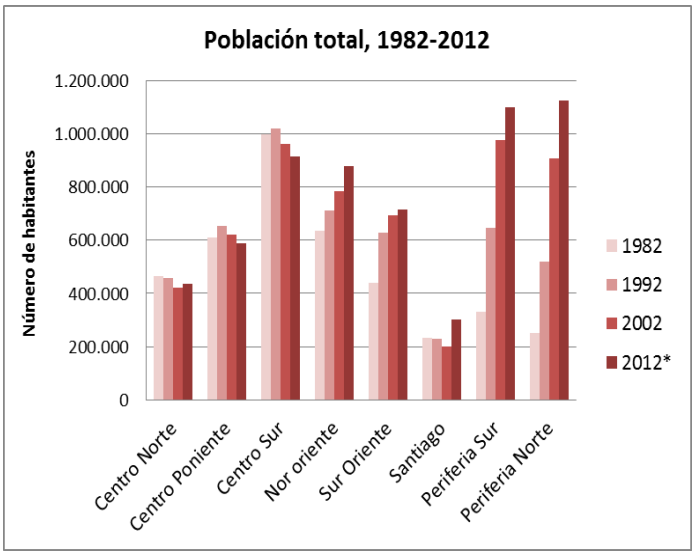
No obstante, a nivel de las agrupaciones comunales definidas en este estudio como sub mercados habitacionales, se puede observar el fuerte crecimiento de los sectores periféricos norte y sur, en contraste con el rezago de los sectores céntricos de la ciudad, exceptuando el caso de la comuna de Santiago, que revirtió el proceso de despoblamiento en el último período.

Tabla 3-63. Población total según censos 1982, 1992, 2002 y 2012. Gran Santiago.

	Comunas	1982	1992	2002	2012*	Variac. % 82-92	Variac. % 92-02	Variac. % 02-12
GS_1	Centro Norte	463.552	456.437	421.025	436.927	-0,2	-0,8	0,4
GS_2	Centro Poniente	611.652	652.885	620.552	587.964	0,7	-0,5	-0,5
GS_3	Centro Sur	997.508	1.021.719	963.901	915.507	0,2	-0,6	-0,5
GS_4	Nor oriente	635.626	710.373	785.035	879.557	1,1	1,0	1,1
GS_5	Sur Oriente	439.960	629.256	694.158	714.454	3,6	1,0	0,3
GS_6	Santiago	232.667	230.977	200.792	300.289	-0,1	-1,4	4,1
GS_7	Periferia Sur	330.601	645.275	977.332	1.101.119	6,9	4,2	1,2
GS_8	Periferia Norte	252.843	519.031	908.436	1.125.170	7,5	5,8	2,2
	Total Gran Santiago	**3.964.409**	**4.865.953**	**5.571.231**	**6.060.987**	**2,1**	**1,4**	**0,8**

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

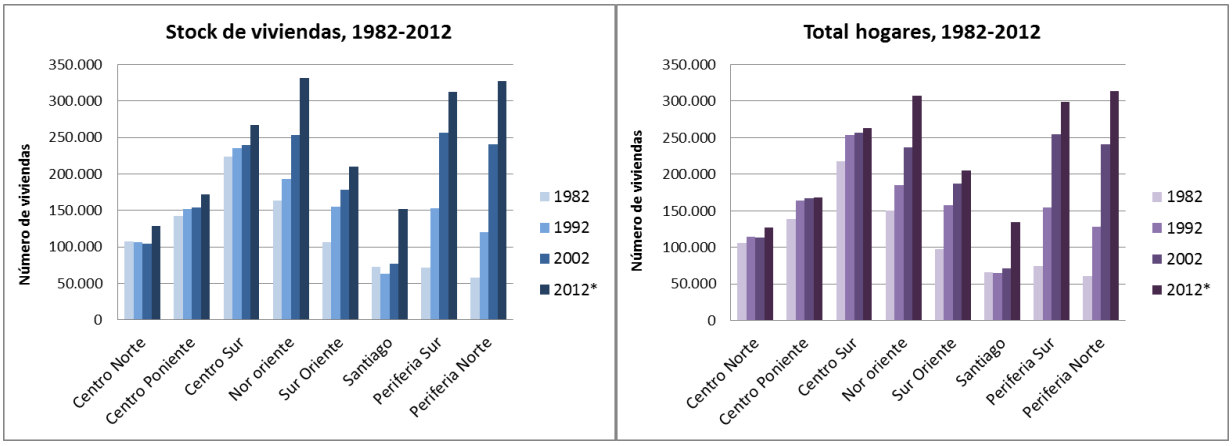
Gráfico 3-254. Evolución de la población por agrupaciones comunales, Gran Santiago.



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

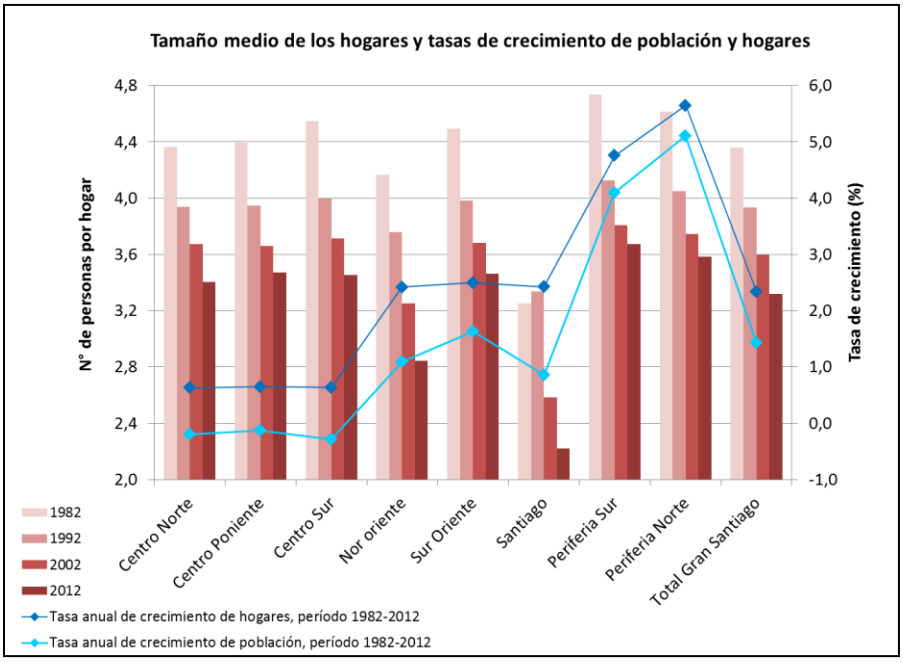
El stock de viviendas dentro del Gran Santiago, en cambio ha tenido un crecimiento sostenido, aumentando en 365.915 unidades en el período 2002-2012. Los hogares muestran una tasa de crecimiento decreciente, aunque mayor que la población, debido a la disminución del tamaño de éstos, que para el 2012 se estima un promedio de 3,31 personas por hogar. El mayor incremento del parque habitacional en relación número total de hogares, incluso en aquellas comunas que perdieron población, supone una reducción efectiva del déficit habitacional.

Gráfico 3-255. Evolución del stock de viviendas y total hogares según censos 1982-2012



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

Gráfico 3-256. Evolución del tamaño de hogares y crecimiento de población y hogares, 1982-2012.



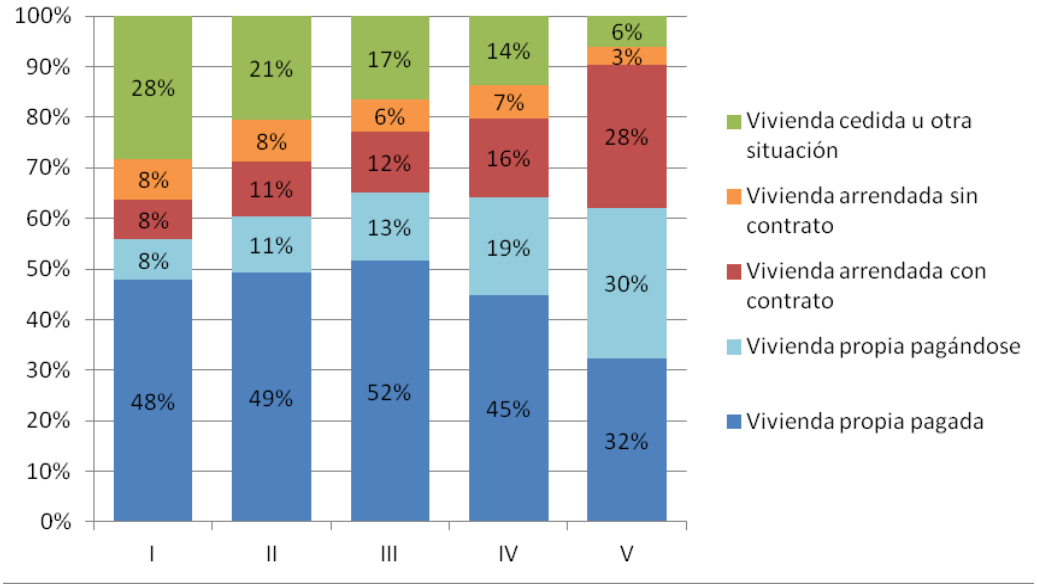
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

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 56% eran propietarios de la vivienda en que vivían (pagado totalmente y pagando), que un 16% eran arrendatarios (de los cuales 8% lo hacían sin contrato) y que y que un 28% vivían en otras formas de tenencia. La proporción de hogares del primer quintil que vive en vivienda propia es más baja que para todos los demás quintiles: La proporción de aquellos que están pagando la vivienda en que residen aumenta con el nivel de ingreso, desde un 8% en el primer quintil hasta un 31% en el quinto quintil.

La proporción de arrendatarios aumenta sistemáticamente con el nivel de ingreso, desde un 16% en el caso del primer quintil hasta un 31% para el quinto quintil. La proporción de aquellos que arriendan sin contrato es entre un 6% y un 8% para los primeros cuatro quintiles y es sólo de 3% para el quinto quintil.

La proporción la de usufructuarios disminuye sistemáticamente en la medida que aumenta el nivel de ingreso, desde un 28% para los hogares del primer quintil hasta un 6% en el caso de los hogares del quinto quintil. Este antecedente deja claramente establecido que hay un mayor nivel de informalidad en la tenencia de vivienda entre los hogares de menores ingresos.

Gráfico 3-257. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013. Región Metropolitana.

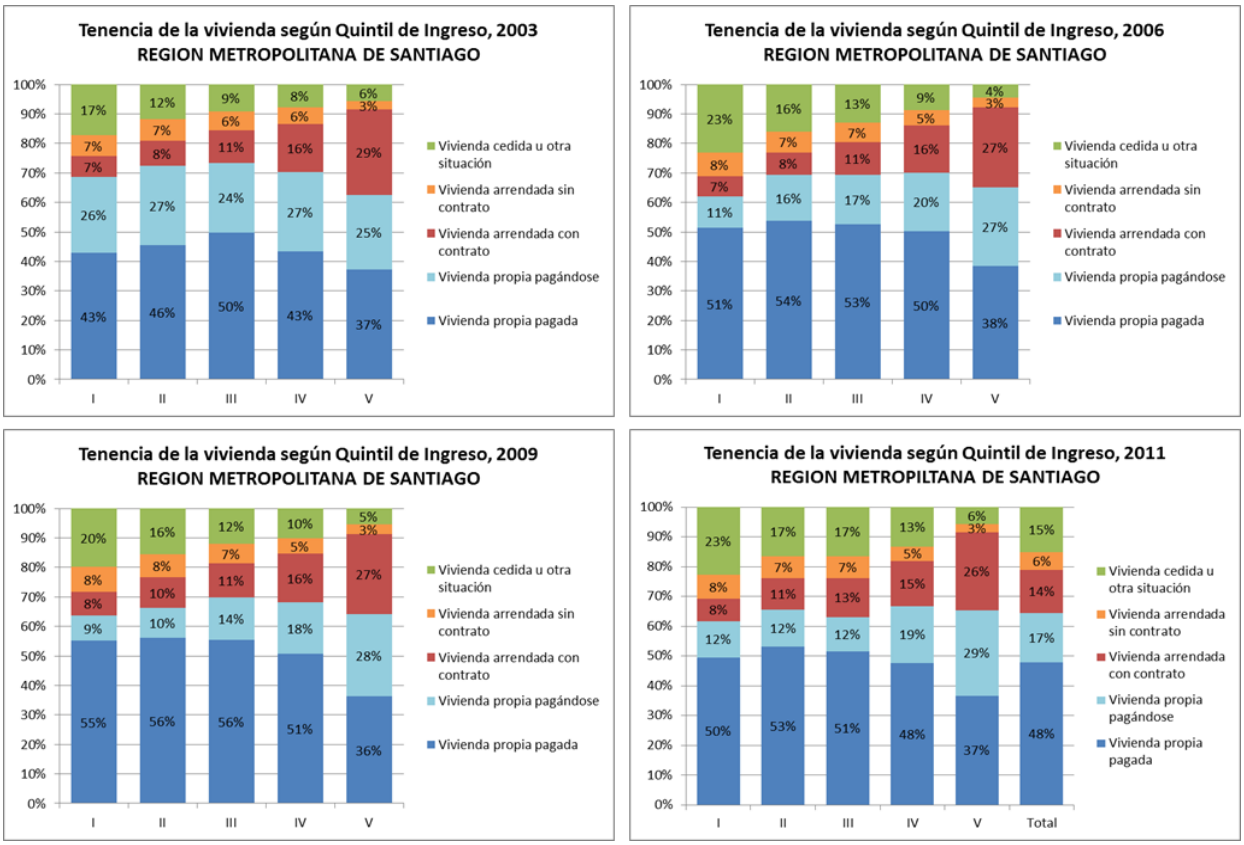


Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

Al comparar con el año 2009 se puede constatar que ha habido cambios relevantes en la modalidad de tenencia entre los hogares de menores ingresos.

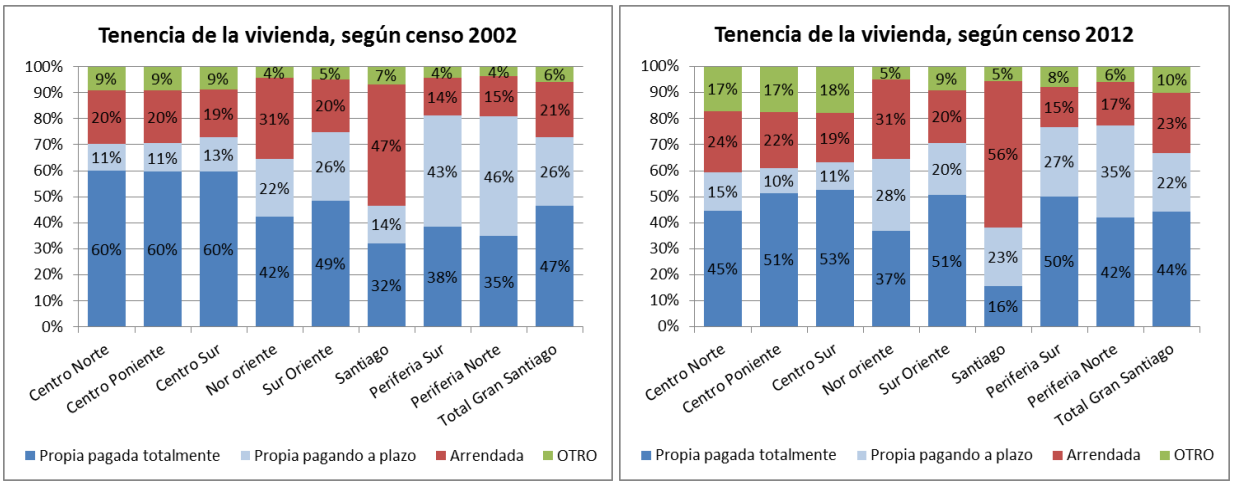
Se puede apreciar una disminución en la proporción de hogares propietarios desde un 64% a un 56% y un aumento en la modalidad de usufructuario desde 20% a 28% y la proporción de arrendatarios se mantiene constante en 16%. En el caso del segundo quintil se registra un fenómeno similar, la proporción de propietarios disminuye desde un 66% a un 60% y los usufructuarios aumentan desde 16% a 21%, manteniéndose constante la proporción de arrendatarios.

Gráfico 3-258. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2003, 2006, 2009 y 2011.



Fuente: elaboración propia en base a encuesta CASEN

Gráfico 3-258. Formas de tenencia de la vivienda, según censos 2002-2012. Gran Santiago.



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

Según los Censos de Población y Vivienda del INE, se observa una disminución en la proporción de hogares en vivienda propia, tanto pagada totalmente como pagando a plazo, aumentando las viviendas arrendadas de 21,7% en el 2002 a 23,7% al 2012. Dentro de éstas, el mayor incremento corresponde a departamentos, principalmente en las comunas centrales.

Tabla 3-64. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002. Región Metropiltana.

REGION METROPOLITANA (áreas urbanas) - 2002

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la Vivienda**					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	**Total**
Casa	584.353	285.530	175.107	18.989	41.105	1.105.084
Departamento en edificio	88.101	104.684	109.327	5.226	5.734	313.072
Piezas en casa antigua o conventillo	3.416	269	13.892	986	3.476	22.039
Mejora, mediagua	17.463	1.464	9.165	1.969	9.993	40.054
Rancho, choza	346	15	152	77	329	919
Móvil	62	1	20	58	61	202
Otro tipo de vivienda particular	761	153	1.674	850	1.123	4.561
Total	694.502	392.116	309.337	28.155	61.821	1.485.931

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

Tabla 3-65. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012. Región Metropiltana.

REGION METROPOLITANA (áreas urbanas) - 2012

Tipo de Vivienda	**Tenencia de la vivienda**					
	Propia totalmente pagada	Propia pagandose	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Otros	Total
Casa	658.636	274.985	218.241	10.599	141.754	1.304.215
Departamento	148.697	123.911	180.430	4.053	16.958	474.049
Vivienda tradicional indígena	18	8	35	5	7	73
Pieza en casa antigua o conventillo	526	30	11.999	121	1.029	13.705
Mediagua o mejora	4.024	91	3.322	519	6.300	14.256
Rancho o choza	68	4	29	18	72	191
Vivienda precaria de materiales reutilizados	239	7	180	55	322	803
Móvil (carpa. casa rodante o similar)	16	1	5	6	8	36
Otro tipo de vivienda particular	773	33	570	177	426	1.979
Total	812.997	399.070	414.811	15.553	166.876	1.809.307

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

Tabla 3-66. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2002, por comunas.

	Comuna	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada						Cedida por trabajo o servicio	Gratuita	Total
				Casa	Departam.	Piezas o conventillo	Mejora, mediagua	Otro tipo	Total arrendada			
1	Conchalí	20.431	2.282	4.155	820	375	278	69	5.697	1.098	2.036	31.544
	Huechuraba	8.827	4.073	1.468	216	63	166	14	1.927	263	906	15.996
	Independencia	9.695	940	3.122	1.447	483	25	35	5.112	722	819	17.288
	Recoleta	20.430	3.183	4.717	1.702	803	300	66	7.588	801	2.347	34.349
		59.383	10.478	13.462	4.185	1.724	769	184	20.324	2.884	6.108	99.177
2	Cerro Navia	21.786	2.888	4.047	650	570	760	66	6.093	490	3.228	34.485
	Estación Central	17.981	2.910	4.282	2.295	627	116	58	7.378	1.121	1.533	30.923
	Lo Prado	14.777	3.769	2.432	2.104	468	249	40	5.293	275	1.284	25.398
	Quinta Normal	14.565	1.415	4.589	298	925	250	91	6.153	753	2.138	25.024
	Renca	18.372	5.245	3.247	1.065	280	446	34	5.072	552	1.815	31.056
		87.481	16.227	18.597	6.412	2.870	1.821	289	29.989	3.191	9.998	146.886
3	Cerrillos	10.049	3.205	2.080	691	254	189	41	3.255	312	899	17.720
	El Bosque	24.202	6.799	4.911	1.267	269	448	61	6.956	884	2.636	41.477
	La Cisterna	12.877	1.753	3.712	676	384	165	90	5.027	559	1.656	21.872
	La Granja	15.397	7.380	3.772	920	325	535	36	5.588	520	2.196	31.081
	Lo Espejo	16.232	2.437	2.027	982	111	231	21	3.372	581	1.708	24.330
	Pedro Aguirre Cerda	18.399	1.778	3.321	1.000	297	167	67	4.852	527	1.949	27.505
	San Joaquín	14.972	1.700	3.151	1.053	307	125	53	4.689	607	1.462	23.430
	San Miguel	10.673	3.034	2.852	1.774	405	90	45	5.166	566	1.174	20.613
	San Ramón	14.225	1.858	2.220	730	347	314	37	3.648	309	1.459	21.499
		137.026	29.944	28.046	9.093	2.699	2.264	451	42.553	4.865	15.139	229.527
4	La Reina	11.512	6.122	3.481	1.359	57	37	23	4.957	1.327	591	24.509
	Las Condes	29.680	18.312	6.104	16.553	33	121	36	22.847	975	1.352	73.166
	Lo Barnechea	5.855	5.819	1.500	697	58	55	9	2.319	402	819	15.214
	Ñuñoa	23.335	9.453	4.345	11.857	173	28	52	16.455	609	1.355	51.207
	Providencia	16.566	7.133	2.145	16.167	92	0	23	18.427	949	1.089	44.164
	Vitacura	10.167	4.711	2.738	3.536	3	0	2	6.279	188	301	21.646
		97.115	51.550	20.313	50.169	416	241	145	71.284	4.450	5.507	229.906
5	La Florida	41.689	27.602	13.550	4.682	284	447	103	19.066	968	2.705	92.030
	Macul	14.733	5.548	3.446	2.953	171	107	34	6.711	528	978	28.498
	Peñalolén	26.267	11.929	5.610	1.617	543	764	84	8.618	641	2.460	49.915
		82.689	45.079	22.606	9.252	998	1.318	221	34.395	2.137	6.143	170.443
6	Santiago	20.623	9.242	8.942	17.538	3.310	44	141	29.975	2.091	2.236	64.167
		20.623	9.242	8.942	17.538	3.310	44	141	29.975	2.091	2.236	64.167
7	La Pintana	22.641	12.444	4.108	1.252	93	305	32	5.790	711	1.553	43.139
	Puente Alto	37.252	66.844	15.365	2.126	279	279	58	18.107	1.203	2.694	126.100
	San Bernardo	25.752	19.804	5.658	2.378	274	474	45	8.829	1.111	2.068	57.564
	Buin	6.433	3.196	1.384	10	141	161	15	1.711	562	612	12.514
		92.078	102.288	26.515	5.766	787	1.219	150	34.437	3.587	6.927	239.317
8	Maipú	39.027	59.616	16.183	2.616	246	319	96	19.460	919	2.233	121.255
	Pudahuel	18.266	17.487	5.608	1.426	314	379	47	7.774	519	1.701	45.747
	Quilicura	6.295	21.502	2.723	1.240	63	62	9	4.097	333	485	32.712
	Colina	6.787	5.204	1.556	475	51	83	10	2.175	380	577	15.123
	Lampa	4.589	1.214	488	0	8	96	7	599	224	379	7.005
	Padre Hurtado	4.974	1.195	991	5	85	102	6	1.189	186	523	8.067
		79.938	106.218	27.549	5.762	767	1.041	175	35.294	2.561	5.898	229.909
Total Gran Santiago		656.333	371.026	166.030	108.177	13.571	8.717	1.756	298.251	25.766	57.956	1.409.332

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

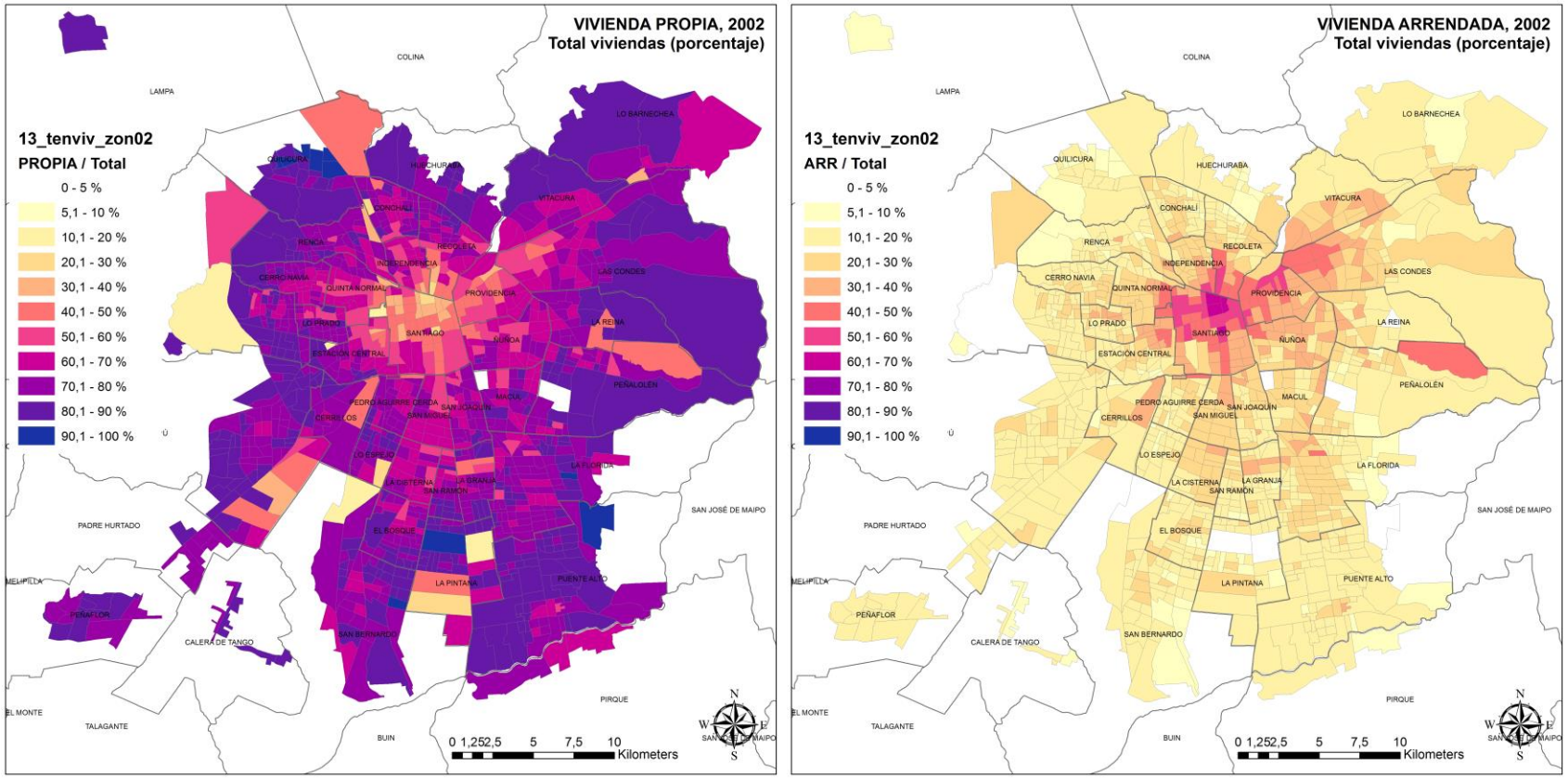
Tabla 3-67. Tipo de vivienda y forma de tenencia según censo 2012, por comunas.

	Comuna	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada						Cedida por trabajo o servicio	Gratuita	Total
				Casa	Departam.	Piezas o conventillo	Mejora, mediagua	Otro tipo	Total arrendada			
1	Conchalí	16.869	2.616	4.598	1.212	55	75	5	5.945	751	5.472	31.653
	Huechuraba	9.956	7.133	2.319	593	4	47	3	2.966	150	2.765	22.970
	Independencia	7.620	2.586	4.420	2.630	429	4	5	7.488	299	2.807	20.800
	Recoleta	17.719	4.650	5.837	3.655	1.655	139	34	11.320	353	7.292	41.334
		52.164	16.985	17.174	8.090	2.143	265	47	27.719	1.553	18.336	116.757
2	Cerro Navia	20.393	993	5.520	396	60	95	16	6.087	270	7.663	35.406
	Estación Central	15.876	3.283	5.157	3.220	958	114	34	9.483	701	4.514	33.857
	Lo Prado	14.917	1.545	3.780	2.252	157	148	17	6.354	124	3.990	26.930
	Quinta Normal	11.060	4.128	5.116	1.389	303	63	15	6.886	265	5.684	28.023
	Renca	19.183	5.172	4.067	1.145	78	120	12	5.422	238	4.262	34.277
		81.429	15.121	23.640	8.402	1.556	540	94	34.232	1.598	26.113	158.493
3	Cerrillos	12.298	3.248	2.682	1.214	58	75	15	4.044	195	2.082	21.867
	El Bosque	25.723	3.132	5.719	1.433	32	75	14	7.273	602	6.677	43.407
	La Cisterna	10.674	4.020	3.870	1.512	73	33	18	5.506	281	3.618	24.099
	La Granja	18.130	3.212	4.801	1.012	55	349	41	6.258	294	6.301	34.195
	Lo Espejo	14.981	1.020	2.408	811	11	33	5	3.268	249	6.084	25.602
	Pedro Aguirre Cerda	16.433	1.594	3.520	912	47	43	12	4.534	207	5.390	28.158
	San Joaquín	13.282	2.295	4.294	1.430	109	39	11	5.883	322	5.152	26.934
	San Miguel	9.491	8.223	3.471	4.002	156	23	5	7.657	256	3.660	29.287
	San Ramón	14.318	692	3.196	653	19	109	31	4.008	203	4.597	23.818
		135.330	27.436	33.961	12.979	560	779	152	48.431	2.609	43.561	257.367
4	La Reina	12.184	6.739	3.708	1.357	4	2	11	5.082	1.077	1.403	26.485
	Las Condes	33.860	23.330	4.925	22.236	10	27	13	27.211	1.038	2.581	88.020
	Lo Barnechea	8.783	7.141	2.144	1.114	7	34	12	3.311	283	796	20.314
	Ñuñoa	23.244	22.283	4.388	17.233	132	11	14	21.778	332	3.519	71.156
	Providencia	16.493	13.292	1.789	22.100	23	1	7	23.920	520	2.163	56.388
	Vitacura	11.257	6.887	2.050	4.435	1	0	2	6.488	107	514	25.253
		105.821	79.672	19.004	68.475	177	75	59	87.790	3.357	10.976	287.616
5	La Florida	53.130	22.670	14.559	6.342	60	212	21	21.194	490	6.965	104.449
	Macul	15.616	6.235	3.737	4.071	82	76	34	8.000	275	3.059	33.185
	Peñalolén	27.531	9.552	6.867	1.937	117	212	21	9.154	338	6.268	52.843
		96.277	38.457	25.163	12.350	259	500	76	38.348	1.103	16.292	190.477
6	Santiago	19.408	28.052	10.575	52.170	6.867	47	131	69.790	1.067	5.678	123.995
		19.408	28.052	10.575	52.170	6.867	47	131	69.790	1.067	5.678	123.995
7	La Pintana	31.553	3.436	5.071	1.285	3	80	6	6.445	482	5.368	47.284
	Puente Alto	63.684	50.702	19.264	2.891	80	112	23	22.370	603	6.960	144.319
	San Bernardo	34.494	16.286	8.071	2.824	117	230	37	11.279	618	6.470	69.147
	Buin	9.962	3.523	2.637	25	28	61	6	2.757	175	1.524	17.941
		139.693	73.947	35.043	7.025	228	483	72	42.851	1.878	20.322	278.691
8	Maipú	61.734	50.334	19.643	4.451	26	100	33	24.253	452	5.386	142.159
	Pudahuel	25.415	18.469	7.861	2.325	84	199	18	10.487	242	5.124	59.737
	Quilicura	13.629	25.747	6.309	2.203	8	43	8	8.571	232	2.115	50.294
	Colina	10.732	4.226	2.577	416	39	25	2	3.059	181	1.136	19.334
	Lampa	7.463	4.207	1.871	0	8	109	11	1.999	152	966	14.787
	Padre Hurtado	6.861	1.854	1.934	0	4	49	1	1.988	112	1.526	12.341
		125.834	104.837	40.195	9.395	169	525	73	50.357	1.371	16.253	298.652
Total Gran Santiago		755.956	384.507	204.755	178.886	11.959	3.214	704	399.518	14.536	157.531	1.712.048

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

Gráfico 3-259. Distribución territorial de viviendas propias y arrendadas, censo 2002. Gran Santiago.

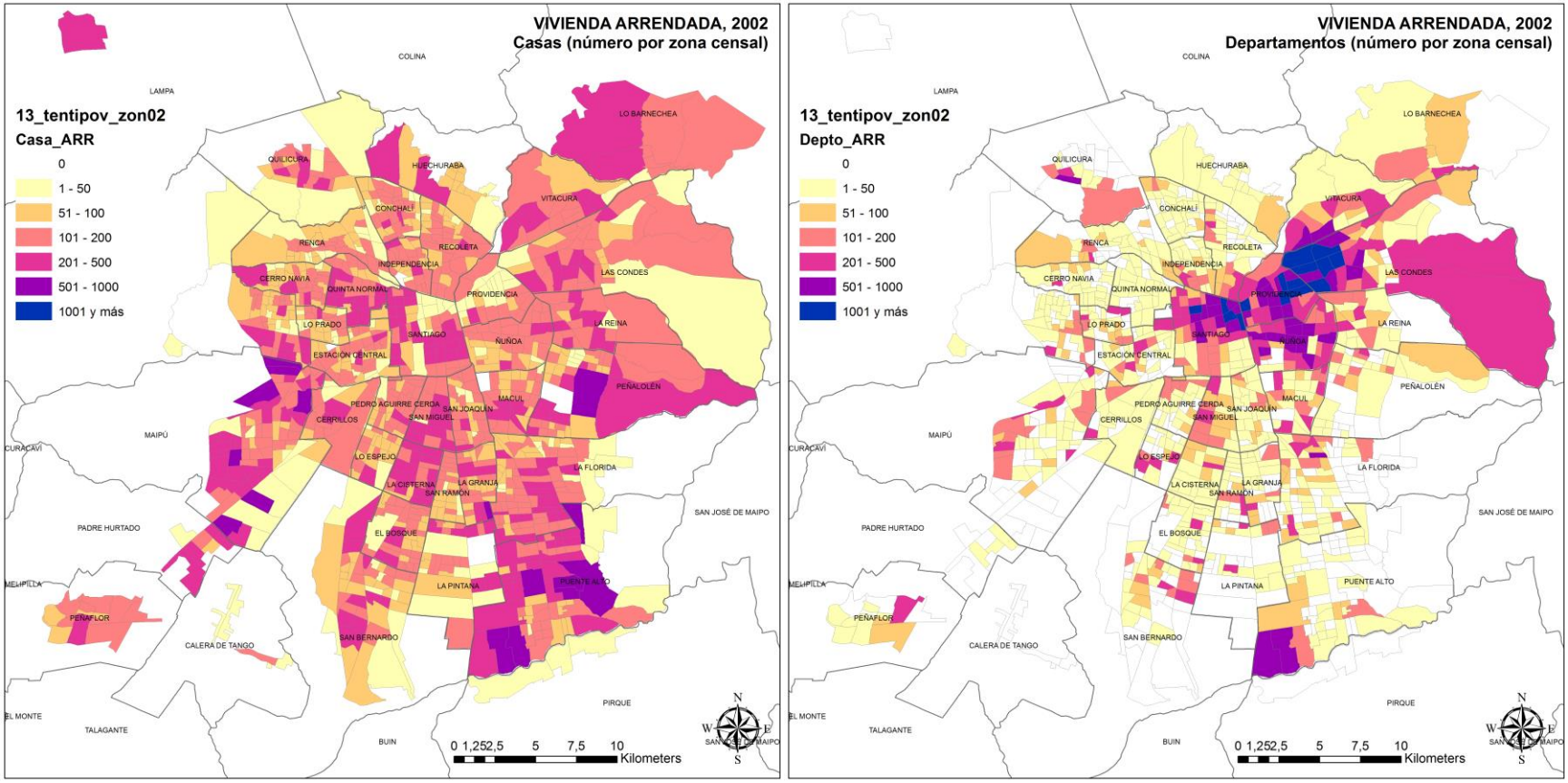
(Porcentaje respecto del total de viviendas por zona censal)



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

Gráfico 3-260. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2002. Gran Santiago.

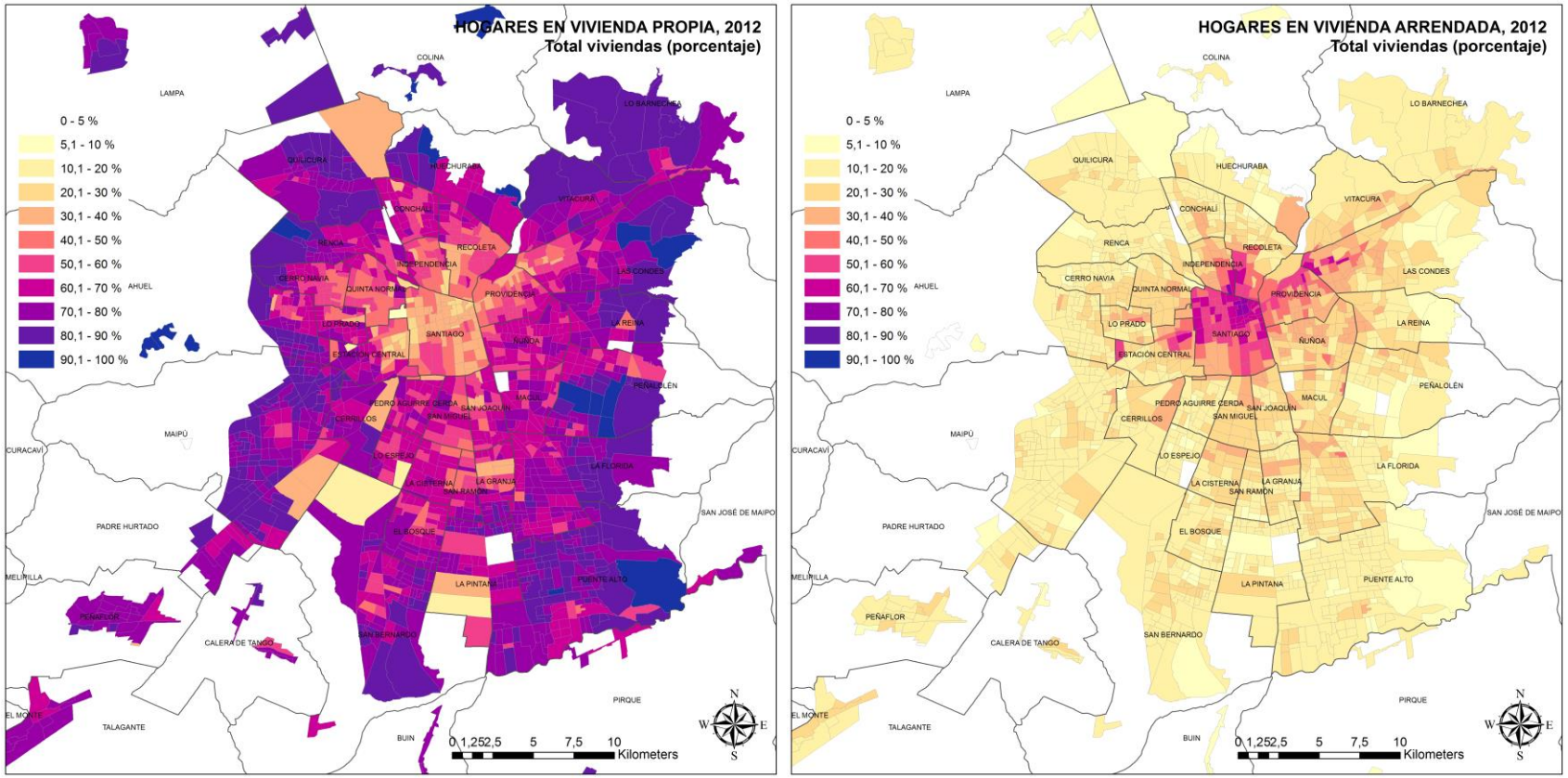
(Número de viviendas por zona censal)



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

Gráfico 3-261. Distribución territorial de viviendas propias y arrendadas, censo 2012. Gran Santiago.

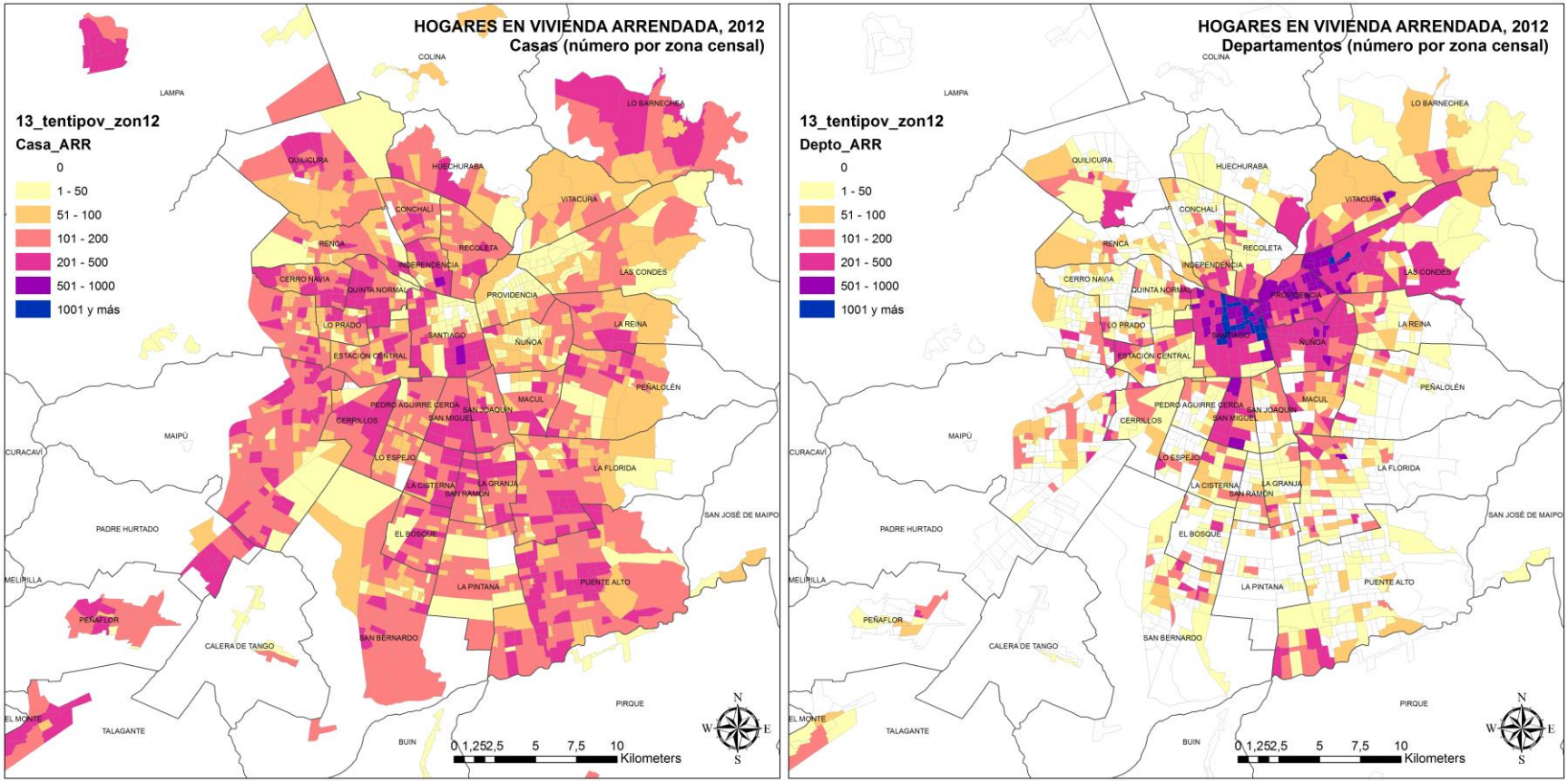
(Porcentaje respecto del total de viviendas por zona censal)



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

Gráfico 3-262. Distribución territorial de viviendas arrendadas según tipo, censo 2012. Gran Santiago.

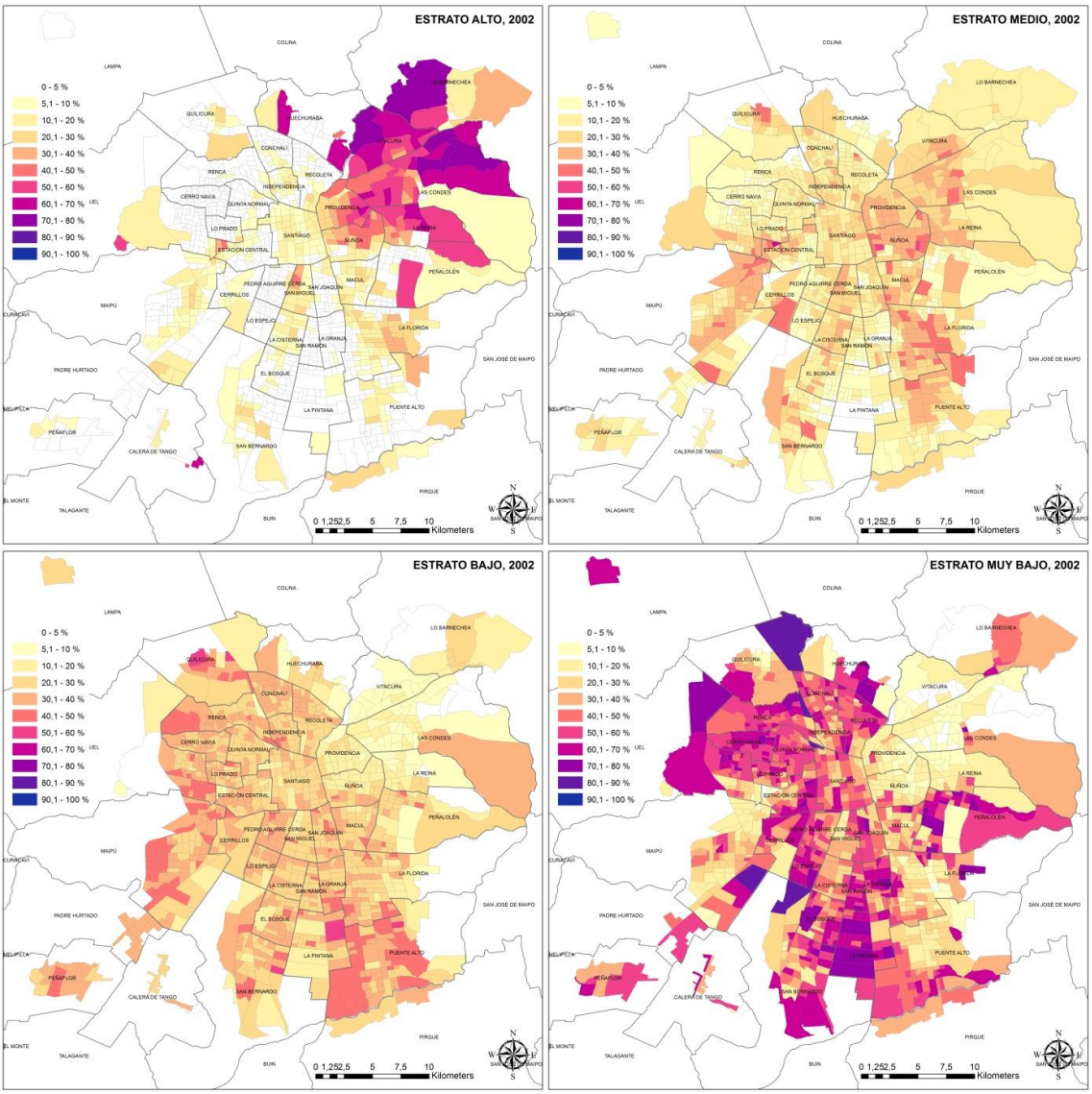
(Número de viviendas por zona censal)



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

Gráfico 3-263. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2002. Gran Santiago.

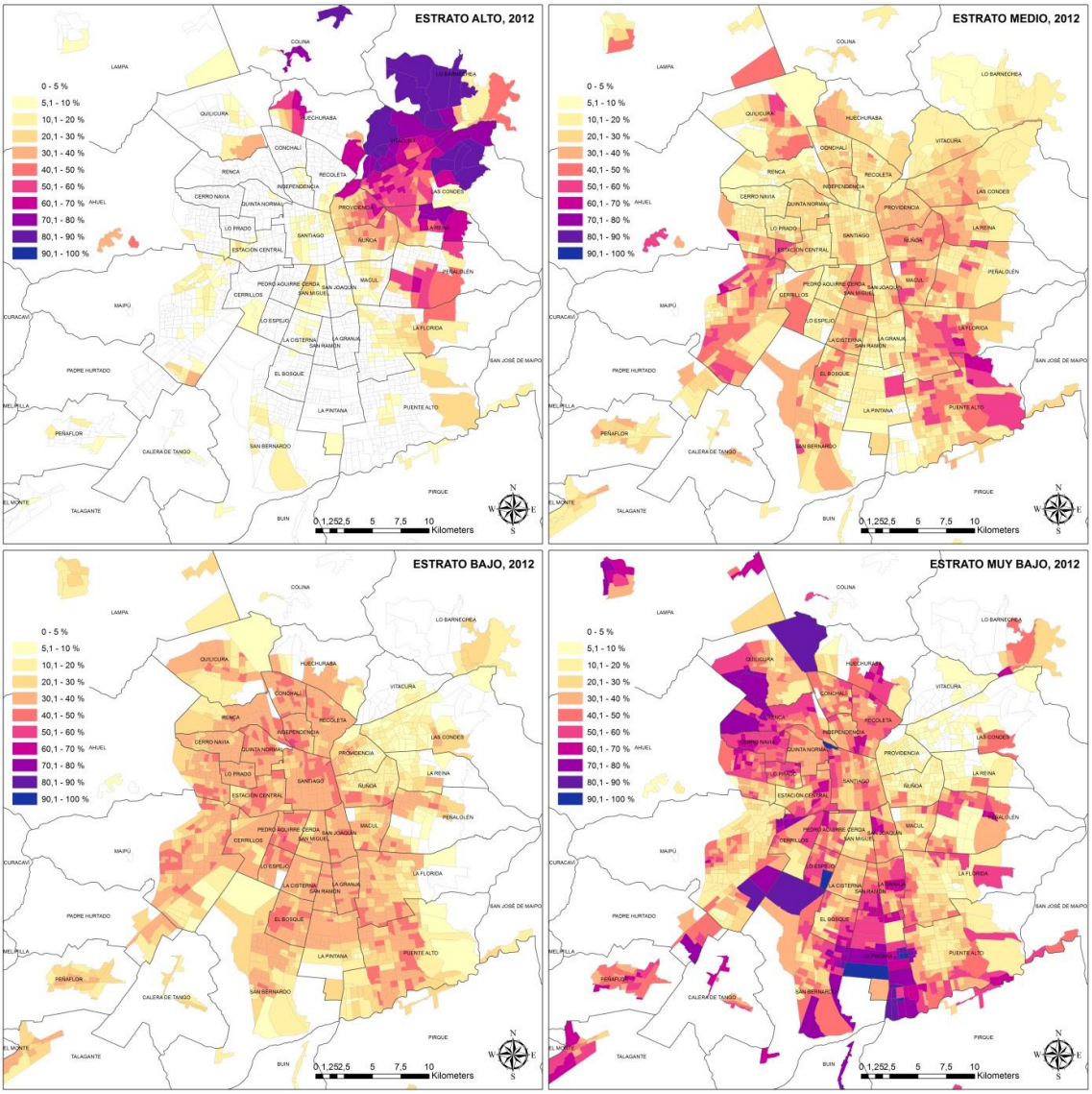
(Porcentaje respecto del total de hogares por zona censal)



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

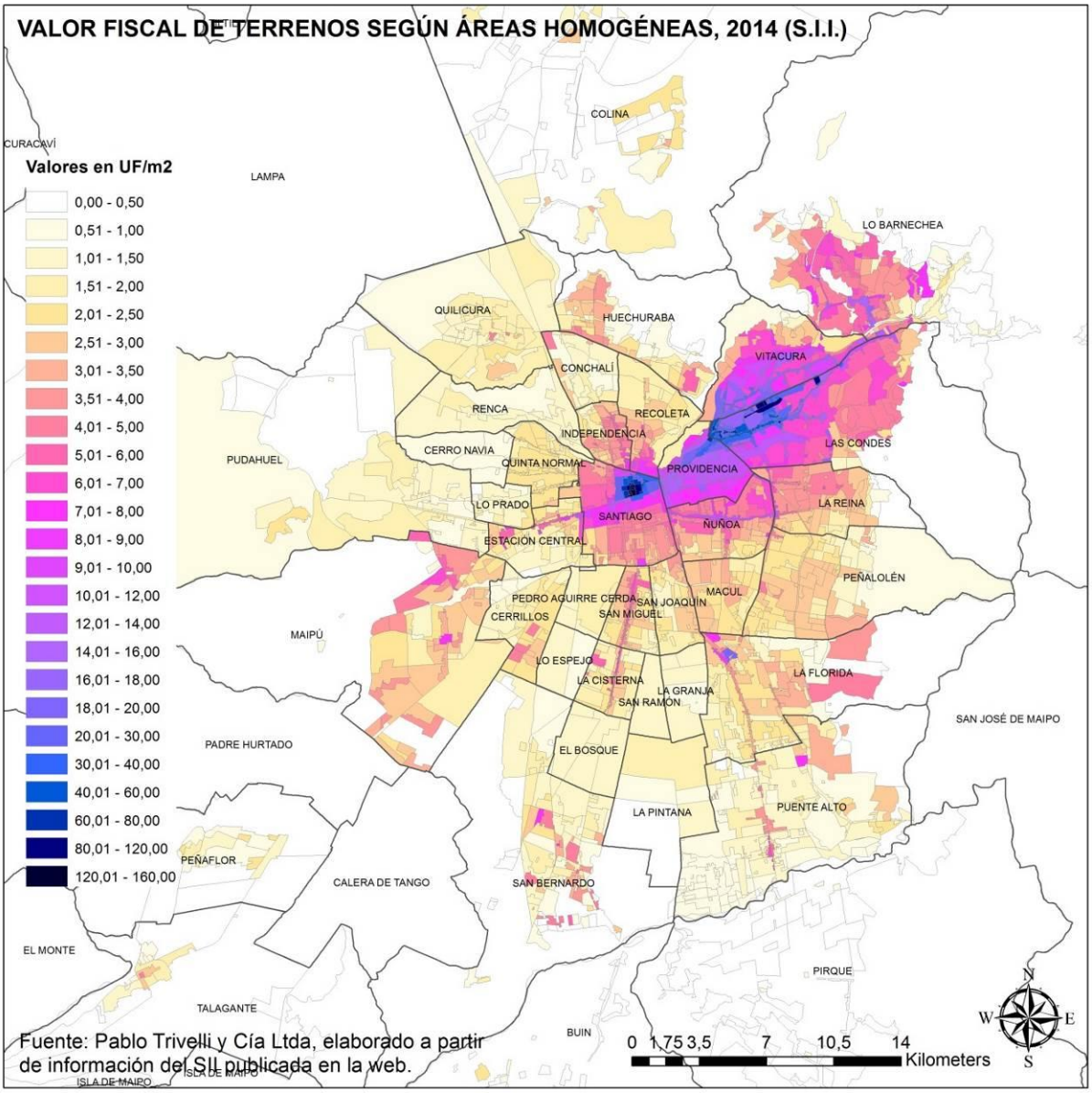
Gráfico 3-264. Distribución territorial de los hogares según estrato socioeconómico, censo 2012. Gran Santiago.

(Porcentaje respecto del total de hogares por zona censal)



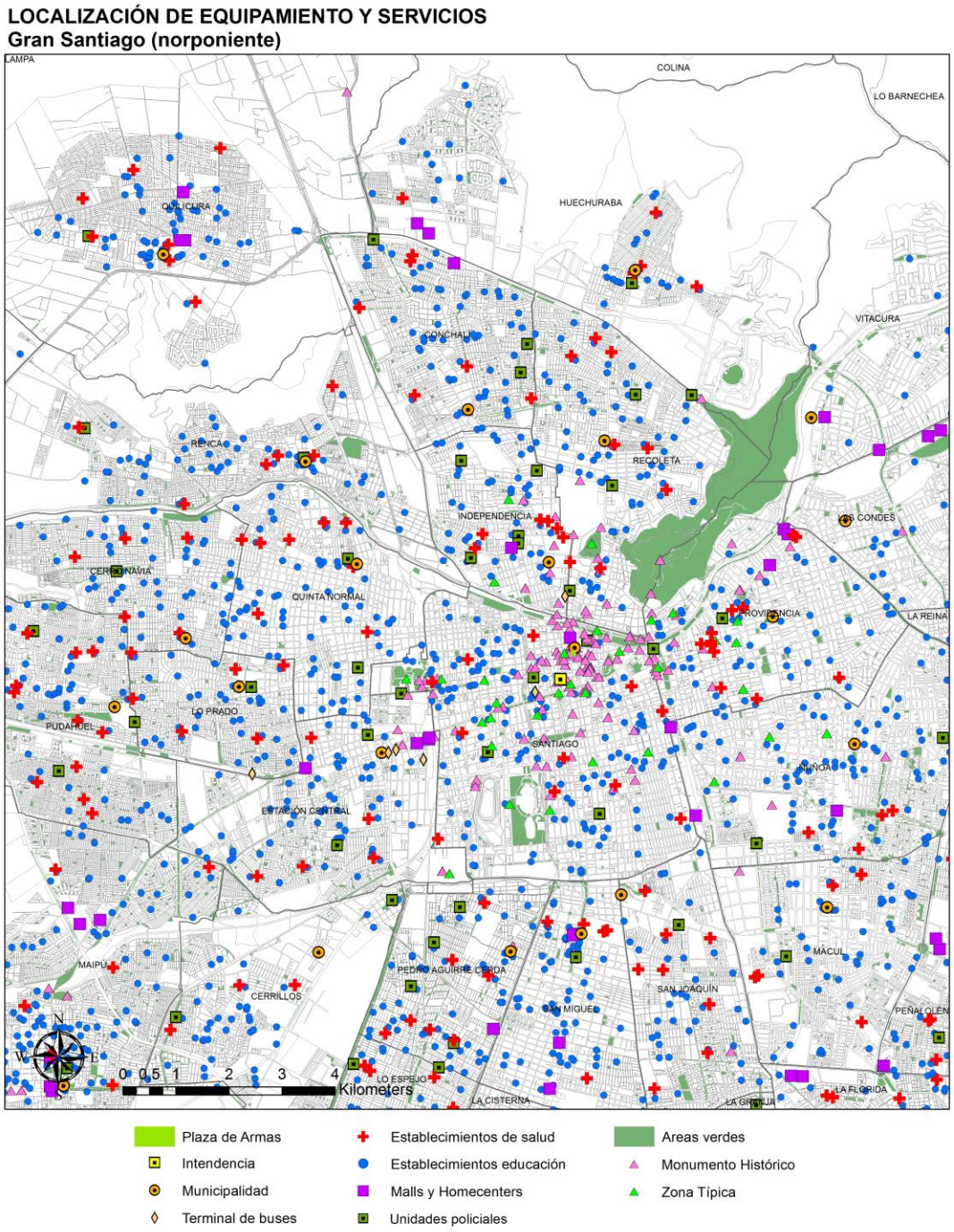
Fuente: Elaboración propia en base a los Censos de Población y Vivienda del INE.

Gráfico 3-265. Estructura de valores del suelo urbano, Gran Santiago.



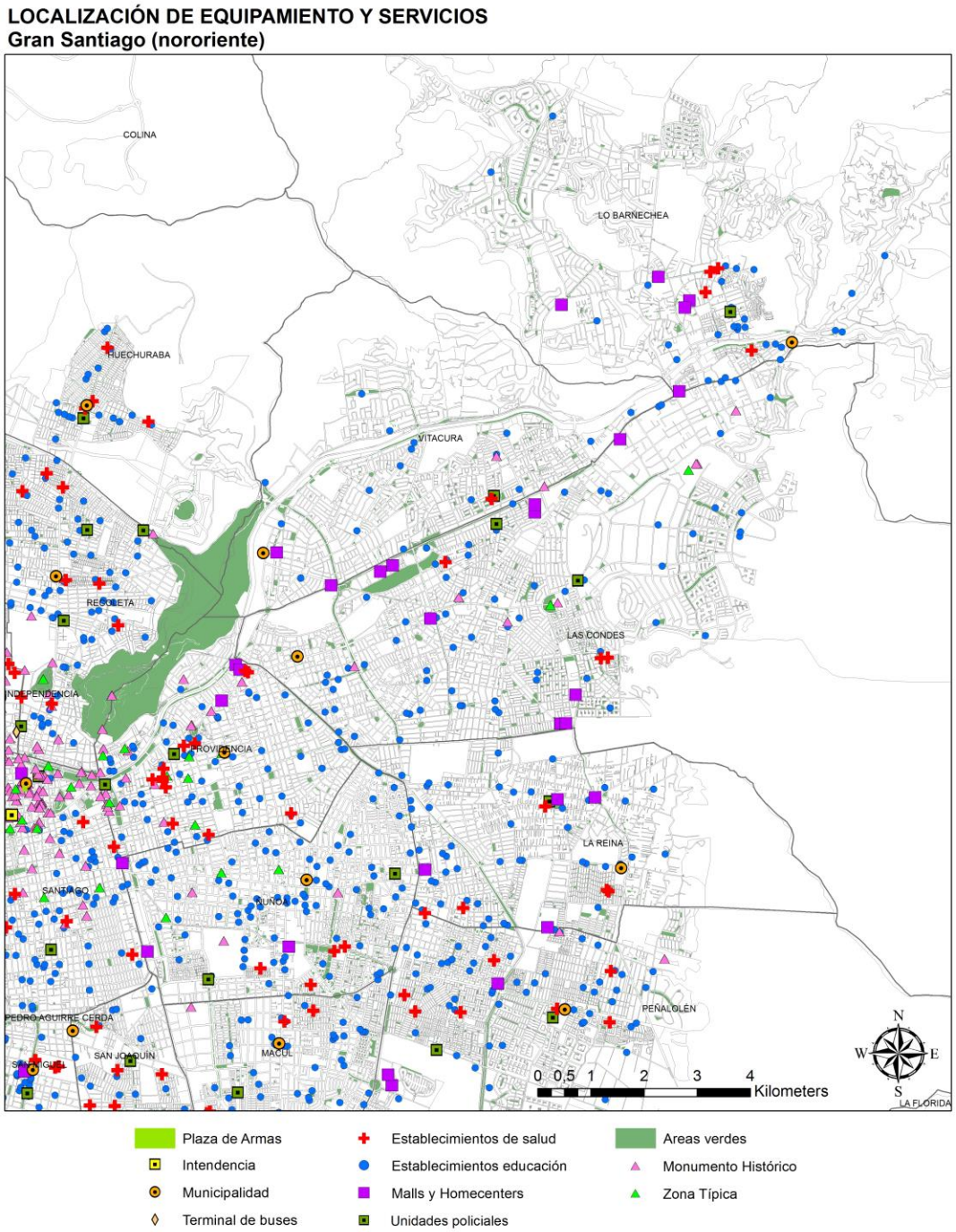
Se presenta a continuación cuatro planos con la localización de equipamiento y servicios en el Gran Santiago, que se utiliza para el análisis de regresión como variables independientes en la determinación de valores de arriendo de las viviendas

Gráfico 3-266. Localización de principales equipamientos y servicios, sector norponiente.



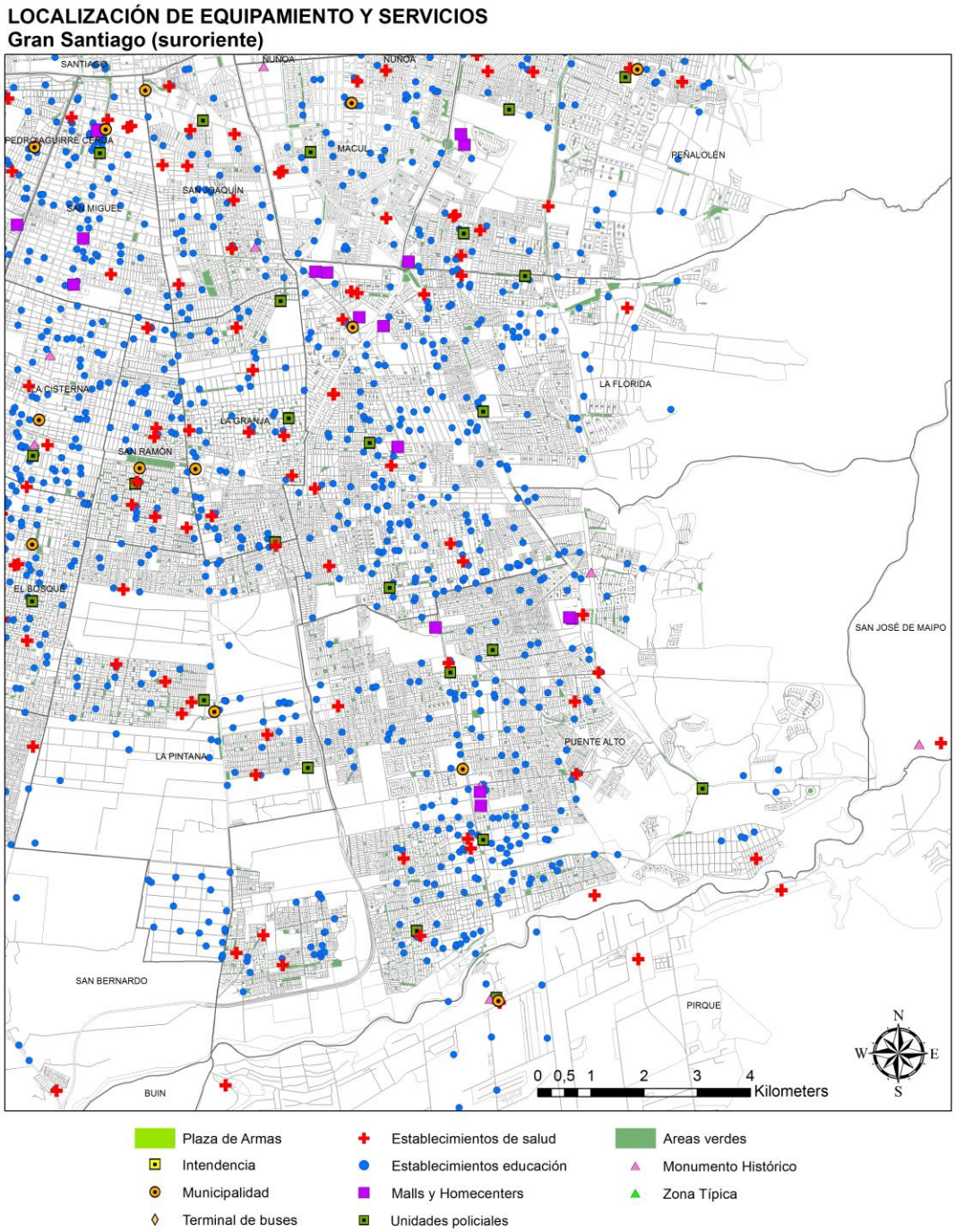
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-267. Localización de principales equipamientos y servicios, sector noroniente.



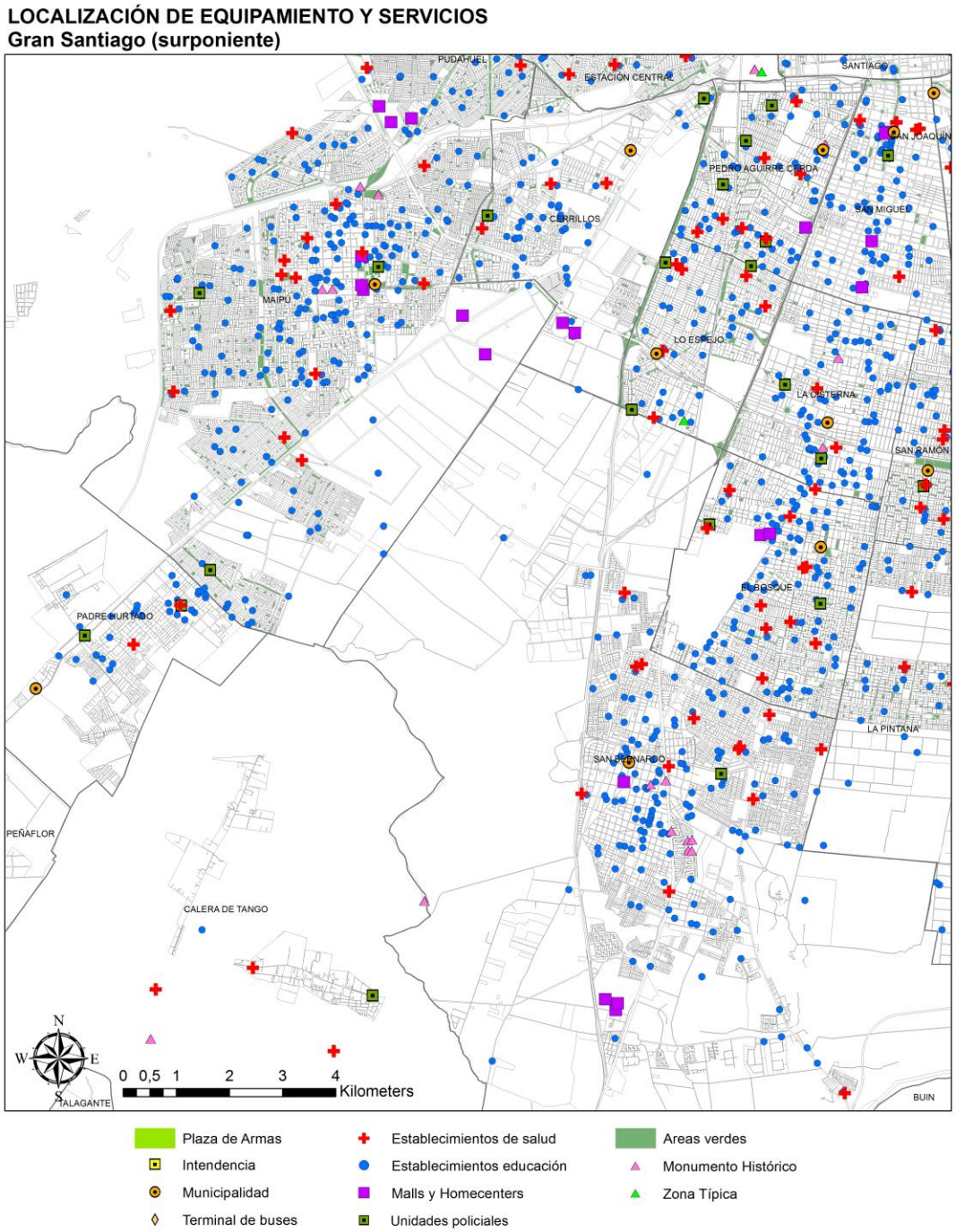
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-268. Localización de principales equipamientos y servicios, sector suroriente.



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 3-269. Localización de principales equipamientos y servicios, sector surponiente.



Fuente: Elaboración propia

3.2. Catastro corredores

3.2.1. Corredores de propiedades según SII

3.2.1.1 Situación actual

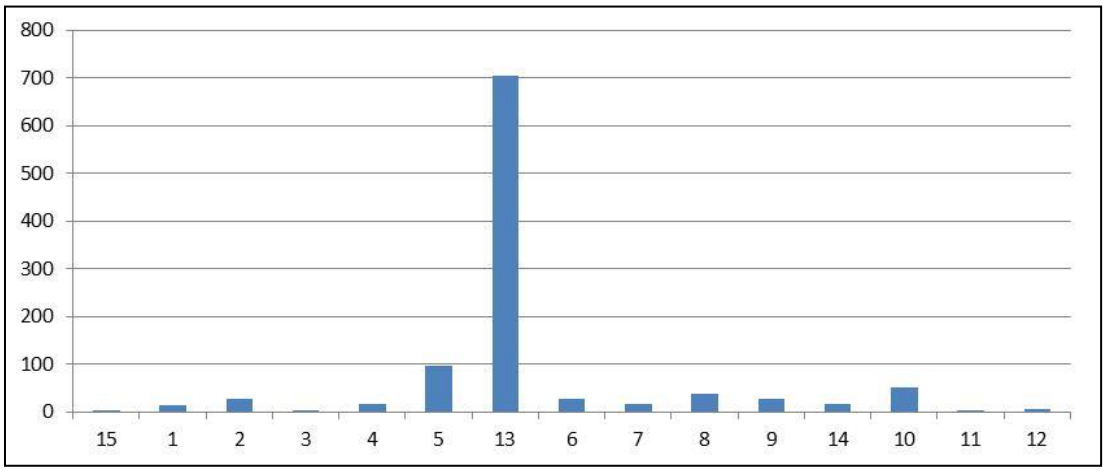
Según el SII, al año tributario 2014 registran actividad 1.054 personas jurídicas con giro "corretaje de propiedades" (código actividad económica 702000). Un 67% de estas empresas registran su dirección principal en la R.M., posicionándose la Región de Valparaíso y Los Lagos en 2° y 3er lugar con un 9,1% y 4,8%

Tabla 3-68. Cantidad de empresas a nivel nacional con giro corretaje de propiedades según tramo de facturación, activas al año tributario 2014

		Region															Total
n	facturacion anual	15	1	2	3	4	5	13	6	7	8	9	14	10	11	12	
1	sin informacion	1		7	1	3	23	176	8	5	7	7	3	7	3		251
2	0,01 a 200 UF		4	5		4	19	107	7	2	8	8		11		2	177
3	200 a 600 UF		2	5			15	76	3	3	5	2	5	5		2	123
4	600 a 2.400 UF	1	6	6		5	16	165	4	2	12	9	3	15		1	245
5	2.400 a 5.000 UF				1	3	10	78	3	4	5		2	6	1	1	114
6	5.000 a 10.000 UF			3	2		7	49	2		2	1	3	4			73
7	10.000 a 25.000 UF		1				4	36									41
8	25.000 a 50.000 UF		1	1			1	14		2		1		1			21
9	50.000 a 100.000 UF						1	3									4
10	100.000 a 200.000 UF							1						2			3
11	200.000 a 600.000 UF					1		1									2
Grand Total		**2**	**14**	**27**	**4**	**16**	**96**	**706**	**27**	**18**	**39**	**28**	**16**	**51**	**4**	**6**	**1.054**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

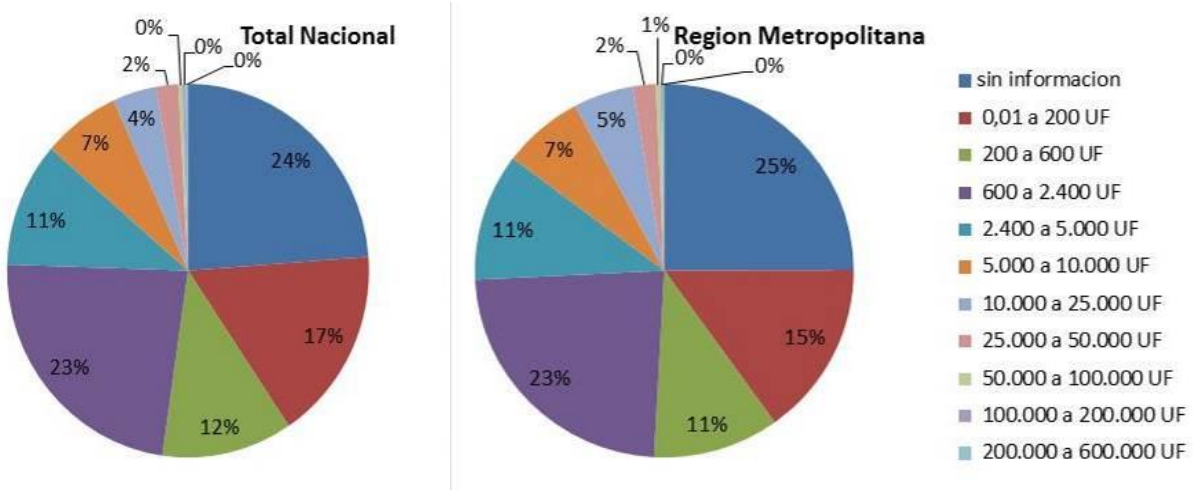
Gráfico 3-270. Cantidad de empresas por región con giro corretaje de propiedades, activas al año tributario 2014



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

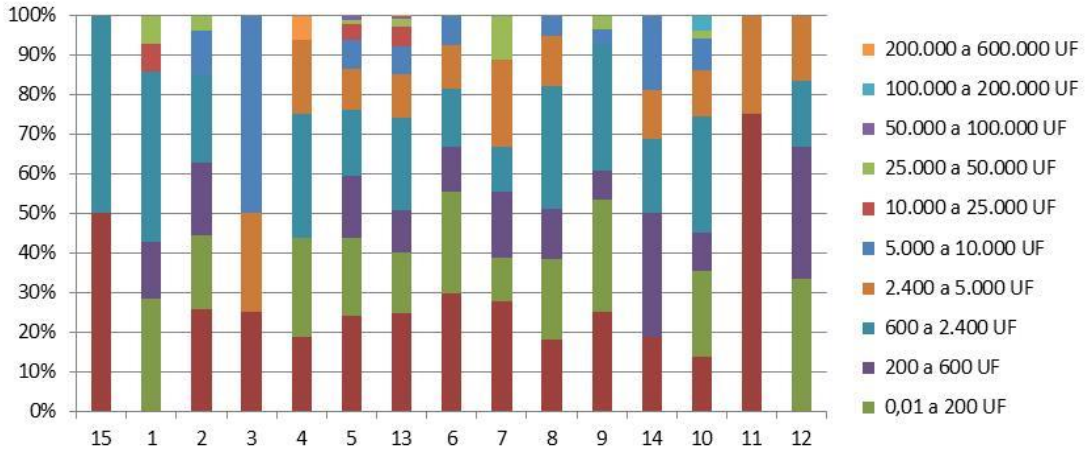
Respecto a la facturación anual de dichas empresas, se observa que el tramo con mayor participación es el de 600UF a 2.400UF (23,2%) concentrándose un 62,5% en los tramos que van desde 0,01FU hasta UF 5.000.

Gráfico 3-271. Cantidad de empresas a nivel nacional y R.M. con giro "Corretaje de propiedades", activas al año tributario 2014, con detalle según tramo de facturación anual



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

Gráfico 3-272. Cantidad de empresas por región con giro "Corretaje de propiedades", activas al año tributario 2014, con detalle según tramo de facturación anual.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

3.2.1.2. Evolución histórica

Según el SII, entre los años 2007 y 2014 la cantidad de personas jurídicas activas con giro "corretaje de propiedades" (código actividad económica 702000) se ha incrementado un 14,8% incorporándose 136 nuevas empresas.

Tabla 3-69. Cantidad de corredores de propiedades activos por región, según año tributario

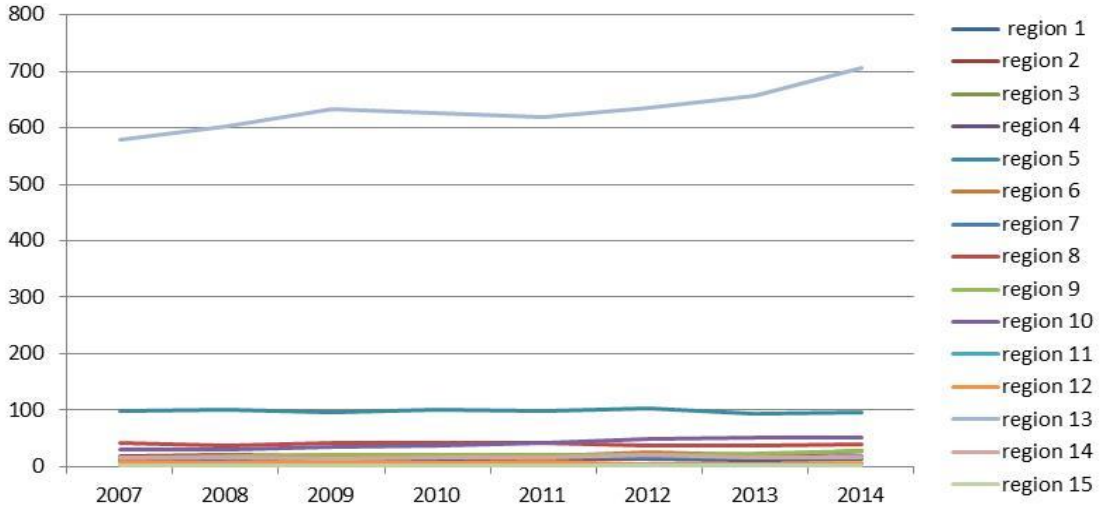
codigo región	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	incremento 07-14
sin info	55	35							
region 15	3	3	3	2	3	3	2	2	-33,3%
region 1	9	10	10	8	13	13	12	14	55,6%
region 2	18	20	19	18	13	18	19	27	50,0%
region 3	1	2	2	3	4	4	3	4	300,0%
region 4	16	13	12	17	12	17	16	16	0,0%
region 5	99	100	97	100	99	104	95	96	-3,0%
region 6	13	16	20	19	18	25	21	27	107,7%
region 7	12	13	19	22	19	15	17	18	50,0%
region 8	41	37	41	42	41	37	38	39	-4,9%
region 9	16	19	20	21	21	20	23	28	75,0%
region 14	17	17	14	17	16	21	16	16	-5,9%
region 10	31	31	36	37	41	49	51	51	64,5%
region 11	1		1	0	1	1	3	4	300,0%
region 12	8	6	8	6	8	5	5	6	-25,0%
region 13	578	602	633	626	619	636	658	706	22,1%
total nacional	**918**	**924**	**935**	**938**	**928**	**968**	**979**	**1.054**	**14,8%**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

De estas 136 nuevas empresas, sólo 8 se ubican fuer a de la R.M. lo que lleva implícito que el crecimiento agregado del parque de corredores que actúan como personas jurídicas está casi exclusivamente concentrado en la R.M.

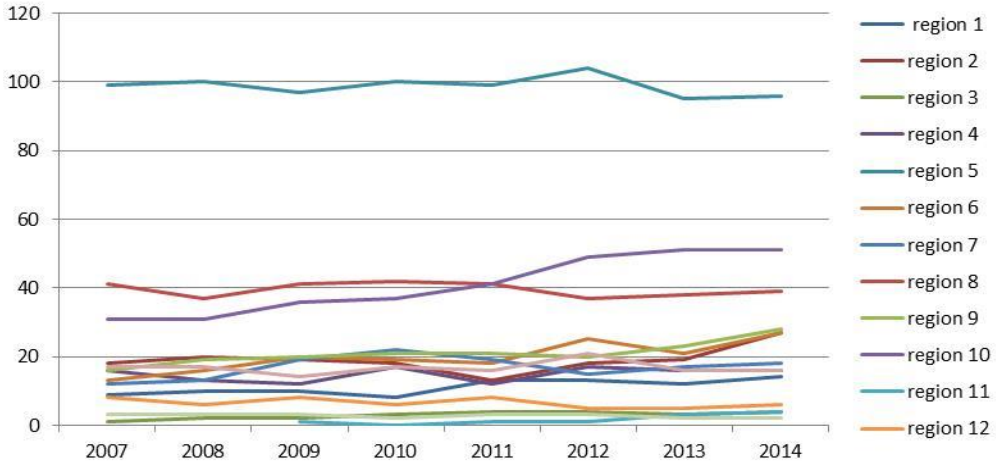
Las regiones que muestran el mayor dinamismo relativo son Atacama y Aysén con un 300% de incremento entre 2007 y 2014. Se destaca que dicho elevado porcentaje de crecimiento está ligado principalmente a la acotada base de comparación 2007, por lo que generan un aporte marginal al número absoluto de empresas.

Gráfico 3-273. Cantidad de corredores de propiedades por región según año tributario.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

Gráfico 3-274. Cantidad de corredores de propiedades por región (sin R.M.) según año tributario



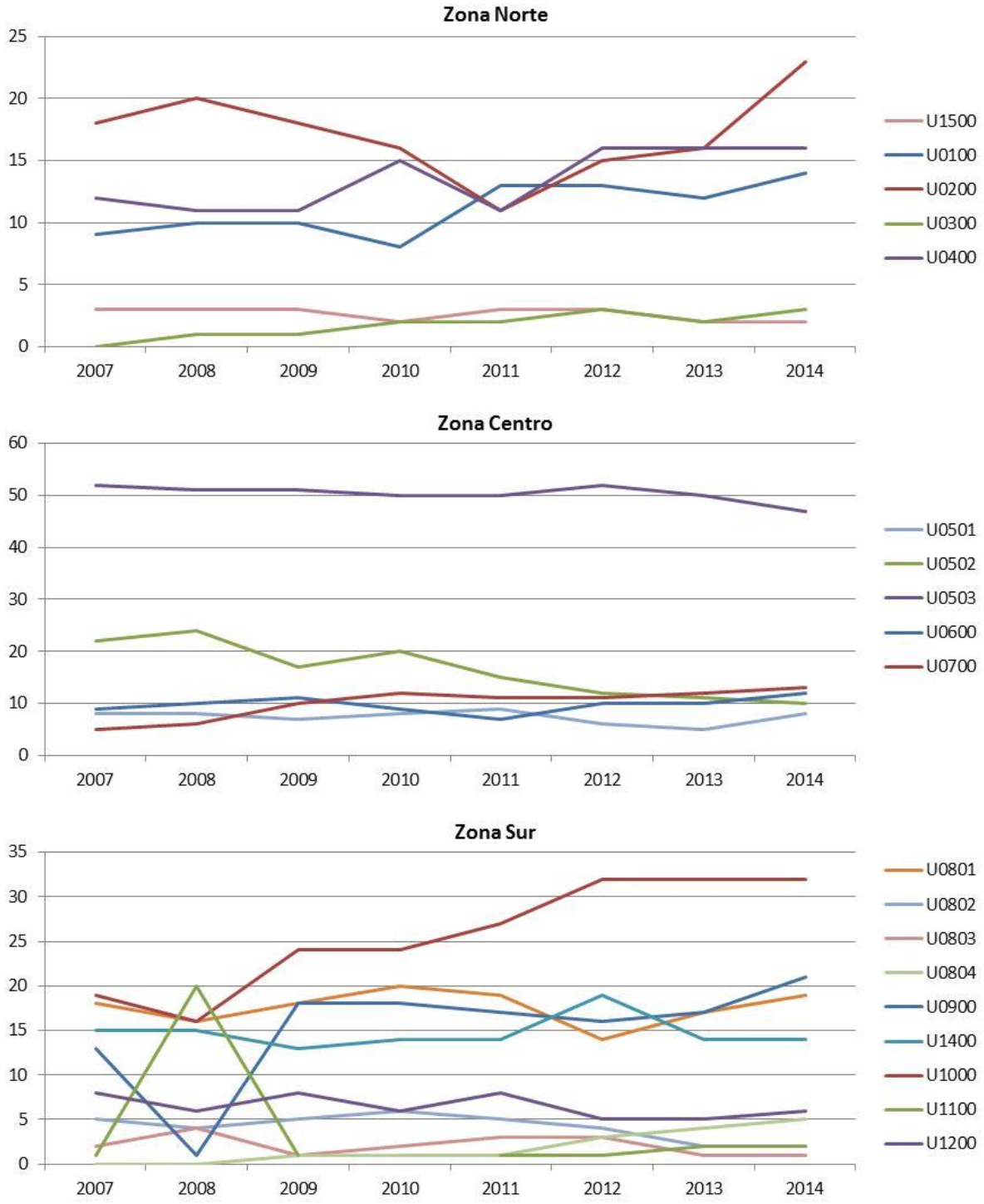
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

Tabla 3-70. Cantidad de corredores de propiedades por agrupación comunal, según año tributario

Agrupacion comunal	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	incremento 07-14
U0100	9	10	10	8	13	13	12	14	55,6%
U0200	18	20	18	16	11	15	16	23	27,8%
U0300	0	1	1	2	2	3	2	3	
U0400	12	11	11	15	11	16	16	16	33,3%
U0501	8	8	7	8	9	6	5	8	0,0%
U0502	22	24	17	20	15	12	11	10	-54,5%
U0503	52	51	51	50	50	52	50	47	-9,6%
U0600	9	10	11	9	7	10	10	12	33,3%
U0700	5	6	10	12	11	11	12	13	160,0%
U0801	18	16	18	20	19	14	17	19	5,6%
U0802	5	4	5	6	5	4	2	2	-60,0%
U0803	2	4	1	2	3	3	1	1	-50,0%
U0804	0	0	1	1	1	3	4	5	
U0900	13	1	18	18	17	16	17	21	61,5%
U1000	19	16	24	24	27	32	32	32	68,4%
U1100	1	20	1		1	1	2	2	100,0%
U1200	8	6	8	6	8	5	5	6	-25,0%
U1301	13	13	12	9	8	12	12	12	-7,7%
U1302	6	8	7	5	5	2	2	3	-50,0%
U1303	11	9	13	9	11	8	12	16	45,5%
U1304	398	413	430	428	419	418	425	468	17,6%
U1305	14	17	18	19	17	18	16	18	28,6%
U1306	104	113	120	117	116	131	136	129	24,0%
U1307	9	10	7	8	9	11	15	12	33,3%
U1308	14	10	15	20	23	22	24	28	100,0%
U1400	15	15	13	14	14	19	14	14	-6,7%
U1500	3	3	3	2	3	3	2	2	-33,3%
Total Area estudio	788	819	850	848	835	860	872	936	18,8%
fuera area estudio	130	105	85	90	93	108	107	118	-9,2%
Total Nacional	**918**	**924**	**935**	**938**	**928**	**968**	**979**	**1.054**	**14,8%**

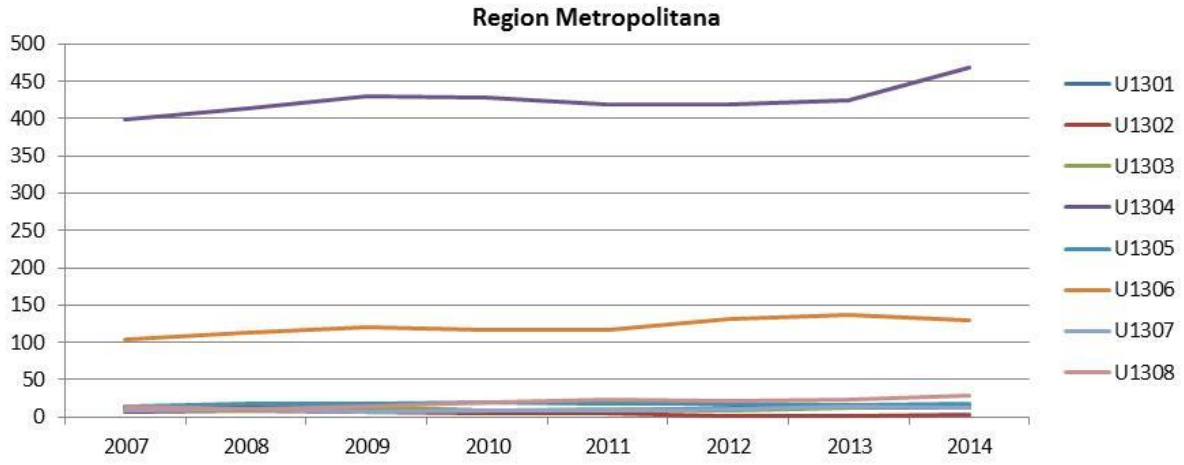
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

Gráfico 3-275. Cantidad de corredores de propiedades por zona, según año tributario



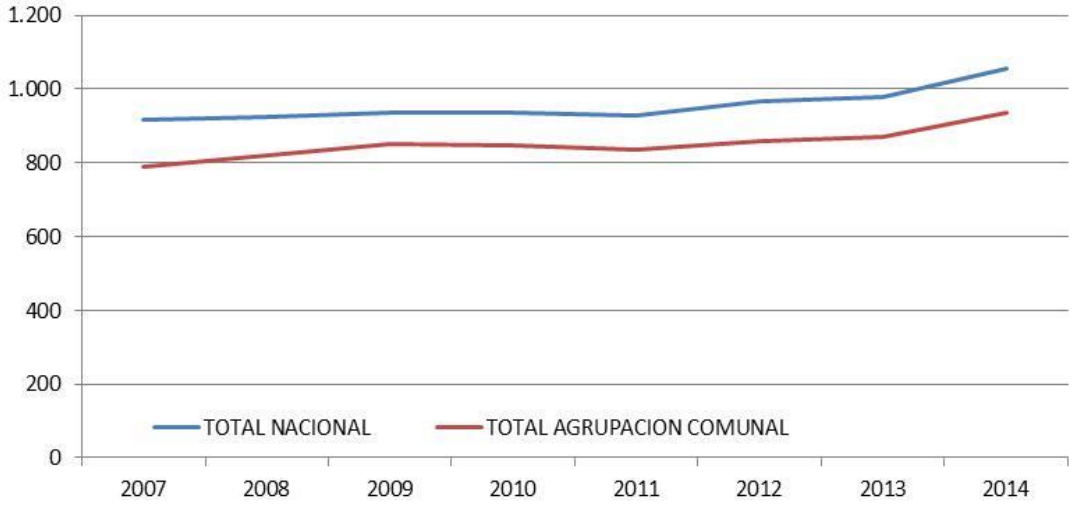
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

Gráfico 3-276. Cantidad de corredores de propiedades en la RM, según año tributario



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

Gráfico 3-277. Cantidad de corredores de propiedades para el total país y agrupaciones comunales, según año tributario



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

3.2.2. Corredores de propiedades según Portalinmobiliario

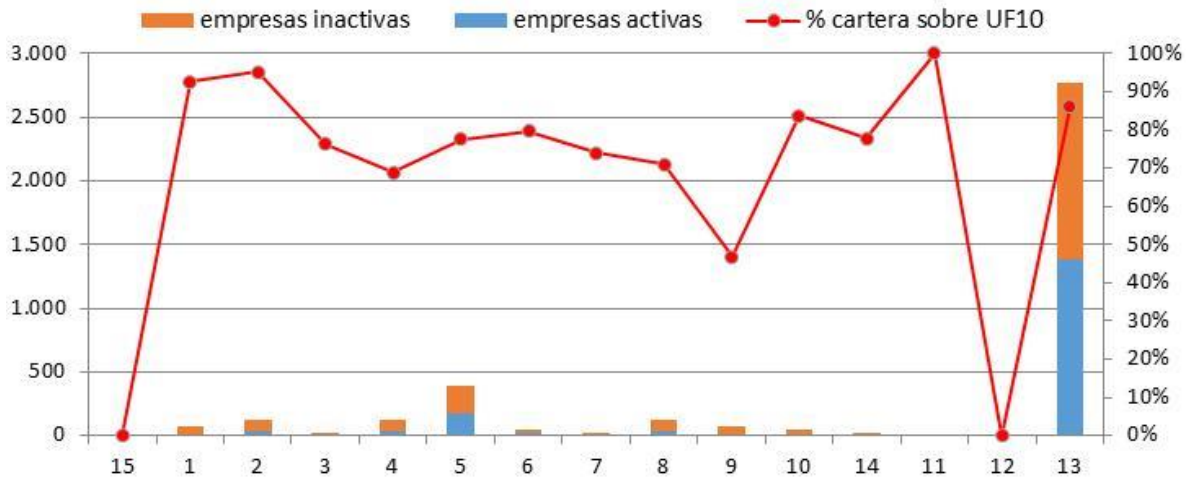
3.2.2.1 Situación actual

Tabla 3-70. Cantidad de corredores de propiedades a nivel nacional según estado.

Región	empresas activas	empresas inactivas	Total	% cartera sobre UF10
Arica	0	3	3	0,0%
Tarapaca	9	66	75	92,6%
Antofagasta	38	88	126	95,2%
Atacama	2	7	9	76,2%
Coquimbo	39	86	125	69,0%
Valparaiso	171	217	388	77,6%
Ohiggins	17	26	43	79,7%
Maule	7	14	21	73,9%
Biobio	36	91	127	71,1%
Araucania	10	57	67	46,9%
Lo Lagos	11	39	50	83,7%
Los Rios	3	9	12	77,8%
Aysen	1	2	3	100,0%
Magallanes	0	2	2	0,0%
R.M.	1.381	1.383	2.764	86,1%
Sin informacion	0	2	2	0,0%
Total	**1.725**	**2.092**	**3.817**	**84,4%**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

Gráfico 3-278. Cantidad de corredores de propiedades a nivel nacional según estado.



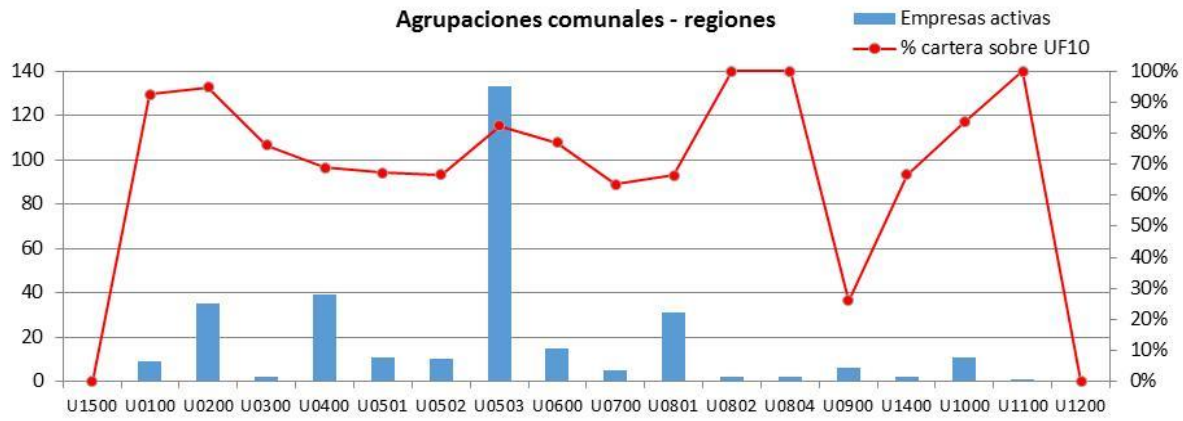
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

Tabla 3-71. Cantidad de corredores de propiedades activos por agrupación comunal

Agrupacion comunal	Empresas activas	% cartera sobre UF10
U1500	0	0,0%
U0100	9	92,6%
U0200	35	94,8%
U0300	2	76,2%
U0400	39	69,0%
U0501	11	67,3%
U0502	10	66,6%
U0503	133	82,5%
U0600	15	77,0%
U0700	5	63,5%
U0801	31	66,4%
U0802	2	100,0%
U0804	2	100,0%
U0900	6	26,0%
U1400	2	66,7%
U1000	11	83,7%
U1100	1	100,0%
U1200	0	0,0%
U1301	32	91,6%
U1302	1	0,0%
U1303	10	79,3%
U1304	1.022	88,0%
U1305	68	81,7%
U1306	153	73,2%
U1307	17	86,9%
U1308	46	93,6%
Total area estudio	**1.663**	**84,7%**
fuera area estudio	62	77,8%
Total nacional	**1.725**	**84,4%**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

Gráfico 3-279. Cantidad de corredores de propiedades activos por agrupación comunal



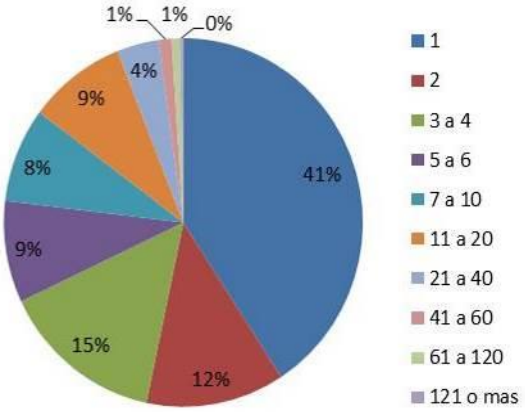
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII

3.2.3. Corredores de propiedades según publicaciones recopiladas por el proyecto

3.2.3.1. Escenario nacional

Gráfico 3-280. Cantidad de corredores de propiedades a nivel nacional según N° de publicaciones

cantidad de publicaciones	cantidad de empresas
1	1.167
2	357
3 a 4	419
5 a 6	255
7 a 10	238
11 a 20	252
21 a 40	108
41 a 60	33
61 a 120	22
121 o mas	8
total	**2.859**



Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-72. Ranking nacional corredores de propiedades según cantidad de publicaciones

ranking	nombre empresa	cantidad publicaciones	% participacion
1	AIMGroup	357	0,4%
2	Mitani Inversiones Ltda.	271	0,3%
3	El Barrio Propiedades	149	0,2%
4	AssetPlan Asesores de Inversion S.A.	146	0,2%
5	Realty Corp – Alejandro Jaime V. & Asoc.	133	0,2%
6	XL Gestion Inmobiliaria y Legal	129	0,2%
7	Barseval Propiedades	127	0,1%
8	Berrios Zegers Propiedades	123	0,1%
9	Soledad Vidal Propiedades	120	0,1%
10	Nieny Consultorias y Propiedades	112	0,1%
11	Quiroz & Droguett Propiedades	101	0,1%
12	Engel & Völkers Vitacura	97	0,1%
13	AVSA	88	0,1%
14	Schumacher Propiedades	86	0,1%
15	ASAS Propiedades	86	0,1%
16	Viel La Dehesa	84	0,1%
17	PROPSAL Gestion Inmobiliaria	83	0,1%
18	Monica Larrain Propiedades	82	0,1%
19	Javier Cerpa Propiedades	79	0,1%
20	Borquez y Asociados	79	0,1%
	sin informacion sobre oferente	61.955	72,4%
	publicaciones de particulares	5.442	6,4%
	total de publicaciones depuradas	**85.547**	**100,0%**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-73. Ranking nacional corredores de propiedades según cantidad de publicaciones sobre UF10

ranking	nombre empresa	cantidad publicaciones sobre UF 10	% participacion universo sobre UF10	cantidad total publicacion
1	AIMGroup	357	0,6%	357
2	Mitani Inversiones Ltda.	271	0,4%	271
3	El Barrio Propiedades	149	0,2%	149
4	XL Gestion Inmobiliaria y Legal	129	0,2%	129
5	Barseval Propiedades	127	0,2%	127
6	Berrios Zegers Propiedades	123	0,2%	123
7	Realty Corp – Alejandro Jaime V. & Asociados	122	0,2%	133
8	Soledad Vidal Propiedades	120	0,2%	120
9	Nieny Consultorias y Propiedades	103	0,2%	112
10	Quiroz & Droguett Propiedades	101	0,2%	101
11	Engel & Völkers Vitacura	97	0,1%	97
12	AVSA	87	0,1%	88
13	ASAS Propiedades	86	0,1%	86
14	Schumacher Propiedades	84	0,1%	86
15	Viel La Dehesa	84	0,1%	84
16	PROPSAL Gestion Inmobiliaria	83	0,1%	83
17	Monica Larrain Propiedades	82	0,1%	82
18	Javier Cerpa Propiedades	79	0,1%	79
19	Borquez y Asociados	79	0,1%	79
20	Asesorias B y G Ltda.	74	0,1%	74
	sin informacion sobre oferente	44.471	68,8%	
	publicaciones de particulares	4.051	6,3%	
	total de publicaciones depuradas	**64.680**	**100,0%**	

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-74. Ranking nacional corredores de propiedades según cantidad de publicaciones bajo UF10

ranking	nombre empresa	cantidad publicaciones bajo UF 10	% participacion universo bajo UF 10	cantidad total publicacion
1	AssetPlan Asesores de Inversion S.A.	80	0,4%	146
2	SM Propiedades	28	0,1%	43
3	Varela Propiedades	22	0,1%	37
4	Alto Lo Curro Propiedades	21	0,1%	35
5	Fuenzalida Propiedades Stgo. Centro	18	0,1%	41
6	T y C Gestion Inmobiliaria	17	0,1%	27
7	Vatro Gestion Inmobiliaria	17	0,1%	17
8	Bell House Propiedades	15	0,1%	26
9	Simplex Propiedades Ltda.	14	0,1%	20
10	Fuenzalida Propiedades Providencia	12	0,1%	50
11	Corredores Abogados Propiedades	12	0,1%	21
12	Longitud	12	0,1%	14
13	Realty Corp – Alejandro Jaime V. & Asociados	11	0,1%	133
14	Albornoz Propiedades	11	0,1%	13
15	Nazco Chile S.A	10	0,0%	77
16	Montalva Quindos Servicios Inmobiliarios	10	0,0%	51
17	LM Propiedades	10	0,0%	25
18	Develop Propiedades	10	0,0%	16
19	Propiedades CYM	10	0,0%	11
20	Nieny Consultorias y Propiedades	9	0,0%	112
	sin informacion sobre oferente	17.484	83,8%	
	publicaciones de particulares	1.391	6,7%	
	total de publicaciones depuradas bajo UF 10	**20.867**	**100,0%**	

Fuente: Elaboración propia

3.2.3.1. Escenario regional

Tabla 3-75. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región de Arica y Parinacota

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	Pickert Propiedades	7	29	36
2	CK Propiedades	2	13	15
3	Garate & Niedbalski Prop. Ltda.	2	3	5
4	Renovatio	0	4	4
5	Olife Propiedades	0	3	3
6	Juan	0	3	3
7	Gloria	3	0	3
8	Yovanka Ossandon	0	2	2
9	Roxana	0	2	2
10	Marcela	0	2	2
	sin informacion	385	698	1.083
	publicaciones de particulares	0	3	3
	total region	**419**	**884**	**1.303**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-76. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región de Tarapacá

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	Gestion Inmobiliaria y Servicios	0	12	12
2	Cavancha Propiedades	0	9	9
3	Propiedades Troncoso	0	9	9
4	Bellacasa Propiedades	0	8	8
5	Elisa	0	5	5
6	HYB Propiedades S.A	0	5	5
7	Luis Vivar	0	4	4
8	Costamar propiedades	0	3	3
9	Luis	0	3	3
10	Daniela Valdivia	0	2	2
	sin informacion	428	1.663	2.091
	publicaciones de particulares	0	27	27
	total region	**431**	**1.825**	**2.256**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-77. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región de Antofagasta

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	RE/MAX Accion	0	52	52
2	CGC Servicios Inmobiliarios	0	36	36
3	Habitamar Ltda.	0	32	32
4	Berrios Zegers Propiedades	0	20	20
5	Trasandina Propiedades	0	18	18
6	Atacama Rent a Home	0	13	13
7	T y M Servicios Inmobiliarios	0	12	12
8	Roma Inmobiliaria	0	11	11
9	Sampson Propiedades	0	9	9
10	Hansen Propiedades	0	9	9
	sin informacion	1.578	4.583	6.161
	publicaciones de particulares	1	153	154
	total region	**1.579**	**5.064**	**6.643**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-78. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región de Atacama

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	RE/MAX Accion	0	52	52
2	CGC Servicios Inmobiliarios	0	36	36
3	Habitamar Ltda.	0	32	32
4	Berrios Zegers Propiedades	0	20	20
5	Trasandina Propiedades	0	18	18
6	Atacama Rent a Home	0	13	13
7	T y M Servicios Inmobiliarios	0	12	12
8	Roma Inmobiliaria	0	11	11
9	Sampson Propiedades	0	9	9
10	Hansen Propiedades	0	9	9
	sin informacion	1.578	4.583	6.161
	publicaciones de particulares		27	27
	total region	**368**	**777**	**1.145**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-79. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región de Coquimbo

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	Adaro Propiedades	5	24	29
2	Merino Propiedades	0	20	20
3	J&B Propiedades EIRL	0	10	10
4	RE/MAX Pro	0	9	9
5	Engel & Völkers La Serena	0	8	8
6	Proactiva Gestion Inmobiliaria	0	5	5
7	Alfredo Marin y Cia Propiedades	0	5	5
8	Propiedades Arriagada	0	5	5
9	Alejandrina Cortes Montalvan	0	4	4
10	Damary Propiedades	1	3	4
	sin informacion	1.411	2.369	3.780
	publicaciones de particulares	5	59	64
	total region	**1.427**	**2.581**	**4.008**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-80. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, región de Valparaíso

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	Nieny Consultorias y Prop.	1	34	35
2	Fuenzalida Prop. Viña del Mar	2	31	33
3	Kaufen Propiedades	0	30	30
4	Casablanca Propiedades	1	24	25
5	Grossman Prop., Nicolas & Daniel	4	21	25
6	Engel & Völkers Reñaca	0	23	23
7	Lauer & Chaparro Propiedades	2	20	22
8	HankeRojas	2	19	21
9	BG Propiedades		16	16
10	Carvajal Propiedades	6	10	16
	sin informacion	2.640	4.842	7.482
	publicaciones de particulares	91	208	299
	total region	**2.834**	**5.917**	**8.751**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-81. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región de O'Higgins

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	Nieny Consultorias y Propiedades	6	51	57
2	Sanchina Ltda.	3	17	20
3	Arangal Propiedades	2	11	13
4	Engel & Völkers Rancagua	0	13	13
5	Urbana Propiedades	0	12	12
6	Correa & Schmidt		11	11
7	Comercial Valiente y Barros Ltda.	3	6	9
8	Luisa Ponce G	5	4	9
9	Julia Valenzuela Propiedades	1	7	8
10	Valdivieso & Asociados	0	7	7
	sin informacion	427	537	964
	publicaciones de particulares	22	50	72
	total region	**488**	**764**	**1.252**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-82. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región del Maule

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	RE/MAX Evolucion	0	9	9
2	Propiedades Online	7	1	8
3	AV Propiedades	2	5	7
4	Maria Sofia Leppe Sepulveda	1	5	6
5	Tu Hipotecario.cl	2	2	4
6	Alto Lo Curro Propiedades	3	0	3
7	Claudia Bustamante Leimbach	0	3	3
8	Cata Brochet Propiedades	0	2	2
9	manuel hidalgo carrasco	1	1	2
10	Carlos Vasquez	2	0	2
	sin informacion	909	513	1.422
	publicaciones de particulares	16	14	30
	total region	**951**	**574**	**1.525**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-83. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región del Biobío

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	Scarabelli Propiedades	8	13	21
2	Procasa Carrillo y Tima	6	12	18
3	Cristobal Palma Propiedades	2	13	15
4	Zattera Bancalari Gestion Inmob.	6	8	14
5	MAC Propiedades	3	9	12
6	Propiedades Maudier	6	5	11
7	Real Gestion Inmobiliaria	1	10	11
8	Holman Ortiz Aedo Propiedades	8	2	10
9	Hilda Morales Propiedades	6	3	9
10	HEINRICH HARMS ALARCON	5	2	7
	sin informacion	2.940	2.576	5.516
	publicaciones de particulares	77	145	222
	total region	**3.280**	**3.089**	**6.369**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-84. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región de la Araucanía

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	A.V. Gestion Inmobiliaria	3	10	13
2	Futuro Propiedades	4	4	8
3	Andrea Castillo	2	6	8
4	Alejandro Meza Propiedades	1	4	5
5	BRAVO G I	1	3	4
6	Valenzuela Propiedades	1	3	4
7	Dasilva Gestion Inmobiliaria	2	2	4
8	JEB Gestion Inmobiliaria	0	3	3
9	Luis Ale	0	3	3
10	Seco y Cia Corretaje de Prop.	0	3	3
	sin informacion	588	273	861
	publicaciones de particulares	23	40	63
	total region	**634**	**375**	**1.009**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-85. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región de los Ríos

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	EM Propiedades Ergas y Massri Ltda	8	27	35
2	Engel & Völkers Valdivia	0	15	15
3	RMIzquierdo	1	14	15
4	Verde Sur Propiedades	3	9	12
5	Sudamerica Propiedades	2	7	9
6	Eduardo Schild y cia	2	6	8
7	Ramis & Gutierrez Propiedades	1	4	5
8	Propiedades Ojeda	0	4	4
9	Marisol Collado Propiedades	0	4	4
10	Collado y Kunstmann Prop.	0	4	4
	sin informacion	334	300	634
	publicaciones de particulares	7	32	39
	total region	**432**	**502**	**934**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-86. .Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región de los Lagos

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	Bellidoprop Gestion Inmobiliaria	6	15	21
2	Luz Propiedades	4	16	20
3	Acrux Propiedades Ltda		15	15
4	Urban Corp		11	11
5	Mendez propiedades	4	7	11
6	Gaete & Reyes Gestion Inmob.	3	6	9
7	Abaco Propiedades	1	8	9
8	Inmobiliaria Puerto Varas		8	8
9	Gama Propiedades		8	8
10	Nexo Patagonia		8	8
	sin informacion	234	185	419
	publicaciones de particulares	8	18	26
	total region	**329**	**473**	**802**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-87. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región de Aysén

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	En Patagonia	0	3	3
2	marcela paz recabal gonzalez	0	1	1
3	Arriendos diarios y Ventas ...	0	1	1
4	Julio Propiedades	0	1	1
5	Claudio Figueroa Prop.	0	1	1
	sin informacion	19	29	48
	total region	**19**	**36**	**55**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-88. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región de Aysén

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	Aimicasa	1	11	12
2	Mi Casa Asesorias Inmobiliarias	1	5	6
3	Propiedades Arecheta	0	6	6
4	Antunovic & Martinez	0	5	5
5	Roma Propiedades	1	4	5
6	Mastrepropiedades	0	3	3
7	Zahir Propiedades	1	2	3
8	Urbalia Propiedades	0	2	2
9	Pamela	1	1	2
10	Garcia Propiedades	0	2	2
	sin informacion	235	284	519
	total region	**432**	**502**	**934**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3-89. Ranking de corredores de propiedades según cantidad de publicaciones, Región Metropolitana

ranking	Corredor	cantidad publicaciones bajo UF 10	cantidad publicaciones sobre UF 10	cantidad total de publicaciones
1	AIMGroup	0	357	357
2	Mitani Inversiones Ltda.	0	269	269
3	El Barrio Propiedades	0	149	149
4	AssetPlan Asesores de Inv. S.A.	80	66	146
5	Realty Corp–Alejandro Jaime & Asoc.	11	121	132
6	XL Gestion Inmobiliaria y Legal	0	129	129
7	Barseval Propiedades	0	127	127
8	Soledad Vidal Propiedades	0	120	120
9	Quiroz & Droguett Propiedades	0	101	101
10	Engel & Völkers Vitacura	0	97	97
	sin informacion	5.044	24.979	30.023
	publicaciones de particulares	1.137	3.289	4.426
	total region	**7.430**	**41.473**	**48.903**

Fuente: Elaboración propia

3.3. Modelo de negocio de los corredores de propiedad.

3.3.1. Focus group por capital regional

Se realizaron FOCUS GROUP ´s en cada una de las capitales regionales, excepto Santiago, donde se realizaron dos grupos. Los grupos de Santiago tuvieron citación a través de las dos principales agrupaciones gremiales con cobertura nacional, a saber ACOP Y COPROCH, ya que las respectivas delegaciones de Santiago nos colaboraron para las convocatorias regionales.

La convocatoria estaba diseñada mediante la invitación por mail a más de diez corredores según su presencia en portalinmobiliairio.com ofertas de arriendos bajo UF 10 o identificados a través de sus páginas en la web. En todos los casos hubo más de diez invitados y más de seis que confirmaron su presencia.

En general se reforzó la convocatoria mediante invitaciones cursadas a través del dirigente local, ya sea de ACOP o COPROCH, lo que permitió asegurar una asistencia suficiente para el buen desarrollo de la técnica indagatoria de los FOCUS GROUP´s.

En la propuesta metodológica estaba previsto que en algunas ciudades no se llegara al mínimo de seis participantes y en tal evento se reemplazaba la dinámica grupal por entrevistas.

En todas las ciudades se tuvo participantes confirmados que aseguraban el mínimo de seis personas en la sesión, sin embargo se dio, salvo en Santiago – COPROCH y Concepción una tasa alta de desistimientos.

La siguiente tabla es el reporte de asistencia:

Tabla 3-90. Reporte de asistencia a los FOCUS GROUP´s

		FECHA	ASISTENTES	ADMINISTRACIONES
1	ARICA	08-Feb-16	5 corredores	150 viviendas
2	IQUIQUE	09-Feb-16	4 corredores	250 viviendas
3	ANTOFAGASTA	11-Feb-16	5 corredores	150 viviendas
4	COPIAPÓ	26-Ene-16	6 corredores	600 viviendas
5	LA SERENA	25-Ene-16	6 corredores	270 viviendas
6	VALPARAISO y VIÑA DEL MAR	21-Ene-16	5 corredores	150 viviendas
7	SANTIAGO - ACOP	22-Mar-16	5 corredores	2.200 viviendas
8	SANTIAGO - COPROCH	22-Mar-16	14 corredores	200 viviendas
9	RANCAGUA	16-Ene-16	8 corredores	350 viviendas
10	TALCA	17-Mar-16	4 corredores	300 viviendas
11	CONCEPCIÓN	21-Abr-16	12 corredores	600 viviendas
12	TEMUCO	15-Feb-16	6 corredores	250 viviendas
13	VALDIVIA	16-Feb-16	4 corredores	500 viviendas
14	PUERTO MONTT	17-Feb-16	6 corredores	420 viviendas
15	COYHAIQUE	14-Abr-16	7 corredores	200 viviendas
16	PUNTA ARENAS	06-May-16	7 corredores	450 viviendas
				7.040 viviendas

Fuente: elaboración propia

En Arica, Iquique, Antofagasta, Talca y Valdivia no se cumplió la meta de realizar la sesión con al menos seis corredores, sin embargo se decidió seguir adelante con la reunión y no reemplazarla por entrevistas a los asistentes.

La dinámica grupal se desarrolló satisfactoriamente y en discusión con la metodóloga, la Psicóloga Denise Hardessen, se decidió validar los FOCUS GROUP´s respectivos, principalmente atendiendo la experiencia de los asistentes y el total de propiedades que administraban.

Las dinámicas grupales se ciñeron, sin coartar espontaneidad, a la siguiente pauta de indagación:

1) Presentación de cada participante y descripción de su cartera
   a) Administración de Arriendos, ¿cuántos?
      i) Rango de precios
      ii) Calificación y descripción de las viviendas para tres arriendos más baratos
         (1) programa,
         (2) superficies,
         (3) localización
   b) Arriendos sin administración último trimestre 2015 y primer trimestre 2016

2) Los canales de publicidad para arriendos

3) Coordinación de carteras

4) Quienes son los arrendadores, perfil de los nuevos inversionistas

5) Subsidio al arriendo, indagar sobre cualquier aproximación: ¿lo conoce?; ¿por qué SI/NO operó?; ¿hay oferta?; ¿hay difusión?; ¿cómo masificarlo?

6) Segregación social en la plaza y análisis de la cartografía que georreferencia el predominio territorial por estrato.

A continuación se hace una síntesis de la transcripción de cada grupo, siguiendo la pauta de indagación. Se destacan los hallazgos. Además se acompaña en ANEXO la transcripción completa de cada uno de los FOCUS GROUP´s, en el mismo orden y se anexa también el video de cada sesión.

1. ARICA

Focus Group realizado el 8 de febrero de 2016

Participantes:

Jorge Vargas, corredor desde 1989 a cargo de unas 40 administraciones residenciales de unas 50 en total. El arriendo más barato de la cartera es de $ 160.000 mensuales, se trata de un departamento 3D, 2B en Villa EMPART 5 (data de hace 40 años), pero es excepcional porque se trata de un muy buen arrendatario de hace 7 años sólo con reajuste. Hoy podría arrendarse en hasta $ 250.000.

Ana María Cossio, tengo 12 viviendas en administración; 3 de ellas son las más baratas, son departamentos de 3D, 1B en Puerto Pacífico I y III y en Bello Horizonte con gastos comunes de $ 15 mil; todos con arriendos de $ 250 mil. Todos los demás casos superan los $ 350 mil y si son departamentos los gastos comunes también superan los $ 45 mil

Luisa Pickert, trabajo en corretaje desde 1993, a cargo de 85 administraciones (83 residenciales), Lo más barato que tengo es una casa de $125 mil que es una casa que queda en Copón Chile. Es una casa muy sencilla, pero son muy buenos arrendatarios, y están muchos años…, 10 años. **Y usted también hace arriendos, aunque no los administre?** _No, muy rara vez.

Flora Manríquez, soy la secretaria de COPROCH filial Arica. Empecé en el 2008 como corredor de propiedades. Tengo 15 administraciones y la verdad es que yo creo que voy a estar siempre por esa cantidad. La más barata es un departamento en Puertas del Pacífico 3, 60 metros cuadrados aproximadamente con 3 dormitorios, un baño, living-comedor y cocina. Ese sale 275 mil pesos. Después un departamento en EMPART 5 en $300 mil. Ese es grandecito, tiene 3 dormitorios con sus closets, living-comedor amplio, un baño y medio pero el segundo lo ocupan para instalar la lavadora automática; tiene terraza.

Alfredo Bravo Rodríguez. Soy un socio de COPROCH de acá de hace años, pero intermitentemente he hecho corretaje, porque más bien soy contador auditor, entonces he ejercido mi profesión. Pero el último tiempo por vicisitudes de mi vida tuve que dedicarme de lleno al corretaje de propiedades, y de lleno debo llevar un año y medio más o menos. Y dentro de eso tengo 12 administraciones de las cuales 9 son residenciales. Y en esas 9 dos son departamentos y siete son casas. Los dos departamentos más baratos están a lo mismo los dos, a 260 mil pesos.

En las carteras de administración de arriendos de viviendas, existen casos por debajo de las UF 10 mensuales, pero generalmente son excepciones explicadas por contratos muy antiguos y destacan responsabilidad social para mantenerlos. Se manifiesta excepcionalmente alguna opinión clasista: A mí un detalle que me preocupa es que cuando una persona ocupa una casa 2 o 3 años, tiene que entregarla en el mismo estado en el cual uno se la dejo. Y si no son de buen vivir ya puede haber problemas, te dejan las casas hecha un asco.

Visto que existen propiedades por debajo del tope de UF 10 se hizo un test al subsidio porque había rechazo. El test fue primera a destacar que el fisco es buen pagador y que sólo el inicio es complicado; al respecto se advierte coincidencia y se consigue mitigar la dificultad inicial. Se advierte una reacción al tema de la devolución de la propiedad en caso de incumplimiento de pago. Se decide testear el seguro de arriendo, para garantizar el pago mientras se recupera la propiedad, con juicio a cargo de la compañía de seguros. Se advirtió una reacción muy positiva, pero al final surge algo de prejuicio social, que sin embargo es desmentido por quienes tienen experiencia de trato con estratos bajos, principalmente aquellos que han tenido experiencia con

subsidios para la compra de vivienda. Advertidos los participantes que se les está reservando un papel protagónico, reclaman que el Estado se ha negado siempre a crear un registro oficial de corredores y que si el Estado decide involucrar a los corredores, es indispensable que exista, porque sólo los que hoy pertenecen a COPROCH, podrían asumir una responsabilidad.

El modelo de negocio de los corredores privilegia el corretaje en compraventa, pero todos se muestran abiertos al corretaje de arriendo y desde ya tienen o querrían tener cartera de administraciones.

2. IQUIQUE

Focus Group realizado el 9 de febrero de 2016.

Participantes:

Rosa Ester Péndola, llevo 18 años como corredora y tengo unas 120 en administración. De ellas un 30 % (unas 40) no son residenciales. **La más barata**: -$250 mil en Hospicio, es un departamento de 2 dormitorios un baño, una cocina que tiene solo mueble y estacionamiento. Conjunto habitacional Monte Sol y gastos comunes de $20 a $25 mil. E**ste es un caso, o tiene más?** -Tengo como 10 y todos los tengo en $250 mil.

Pablo German Klocker, 9 años en el rubro, 2 independiente.
-Mi fuerte es la venta y tengo unas veinte casas en administración. Residenciales 17 y 3 comerciales. **Más barata:** -Departamento $250 mil en Alto del Mirador, el Boro, Alto Hospicio de 3 dormitorios 1 baño, sin estacionamiento ni bodega; - el tercero, es 1/2 dormitorios, que solo cabe la cuna de la guagua.

Raquel Lorca, llevo en este tema 22 años. Y tengo básicamente administraciones, unas 110. Todas son residenciales. -Lo más económico en Alto Hospicio, también Monte Sol que lo tengo en $260 mil, 3 dormitorios un baño y estacionamiento sin bodega. -Después de eso paso a $280 mil, tengo departamentos y casas cercanos a la carretera y a los supermercados, etc. . Las Parinas: 2 dormitorios y 3 dormitorios y un baño de $270 a $290 mil. - Casa en $300 mil en el sector Costanera con los Álamos, 2 pisos con entrada de vehículo. 3 dormitorios y un baño, en Santa Teresa. -También Alto Hospicio tengo Altos del Sur que es un conjunto habitacional que son de 3 dormitorios y 3 baños y la casa que tengo es de $350 mil.

Arturo Ziede, 23 años en Iquique. No tengo administraciones. Tengo habitualmente corretaje de arriendos, pero sin administraciones. **El arriendo más barato:** - Alto Hospicio, conjunto habitacional Altos del Sur, muy similar a lo que decía Raquel, casa de 3 dormitorios dos baños, $340 mil.

Surge muy fuerte el tema de los subsidios post terremoto: "llego mucha gente a buscar arriendos, porque los montos eran de $350 mil más los servicios y en el fondo tenían $400 mil pesos para arrendar... -Así y todo fue muy difícil encontrar por lo poco que quedo en pie. -Llego mucha gente que no tenía ingresos. -Eso fue una ternura porque gente que pagaba arriendo por 100 mil pesos ahora podía arrendar por 500... Y decían que iban a cumplir el sueño de su vida y vivir en una casa de sus sueños, te lo decían así. Vivir en un buen barrio en una excelente casa.

- Había miles de subsidios pero la mayoría nosotros los rechazábamos porque decían "vengo con el subsidio tal" y bastaba mirarle la cara para saber que este señor va a recibir el subsidio pero después no me lo va a pagar. Entonces no. Porque se va a quedar con el arriendo y el mes de garantía.... Por lo que mucha gente no se atrevió a arrendar porque no le creía al sistema.

La distorsión de la percepción en el tema de los subsidios en la emergencia post terremoto de abril de 2014, obligó a investigar la realidad, que se consigna en acápite separado (ver en numeral 4).

3. ANTOFAGASTA

Focus Group realizado el 11 de febrero de 2016, en las instalaciones del SERVIU, asiste a la reunión la funcionaria Jessica Cepeda.

Participantes:

Luís Osvaldo Gaona, trabajo en la empresa Gestiones Inmobiliarias del Norte Limitada. Socio de **Elvira Gutiérrez**, yo estoy encargada de la parte comercial, estoy del año 98 en corretaje. El negocio de nosotros son las ventas y las administraciones son un soporte que nos da mes a mes, porque tenemos 150 administraciones. _Comerciales tenemos cincuenta, cien son habitacionales. El arriendo más barato: El precio $320.000 más los gastos comunes, que son de alrededor $50.000.

Jessica Rubio y ***Bárbara Torres***. Nuestro fuerte es la compra venta. En el área de administración tenemos como 30 propiedades, todas residenciales. Las más económicas son de $300.000. _Una casa, muy barata, básicas, dos dormitorios un baño, ubicado en Alto Club Hípico. Le comento porqué esta económico... Los arriendos están ahí a $400.000 la dueña vive en otra ciudad, la casa no tiene ampliaciones, no está en buenas condiciones.

Shirley Rojas, llegue a Antofagasta con ganas de trabajar y un amigo del área de la minería me ofreció su ayuda, me dijo "podrías dedicarte a buscar departamentos amoblados para entregarnos a nosotros..." y ahí fue cuando me empecé a orientar y entregue 33 amoblados. Tengo 12 administraciones, la más barato es un proyecto que se llama Santa Beatriz, Parque Universitario (seis son en Santa Beatriz, Parque Universitario) con $350.000 mensuales.

Surge el tema de arriendos a empresas: Es que una empresa cuando viene lo que le acomoda es instalar a la gente y listo. Porque le sale más barato que un hotel, meten a seis personas porque son tres y en contra turno están los otros tres, en el hotel mínimo sale 35.000 pesos diarios. Divida usted por 30 los 800 mil pesos, cuanto le sale. **Pongamos novecientos mil que es más fácil y queda en treinta mil, más fácil.** _Claro, pero por 6 personas. Nosotros le arrendamos a otra empresa, en otro edifico, nos pidieron dos camas más y hasta en la terraza dos camas...como estaba cerrado. Pero nos pagan bien.

Preguntemos de otra manera... Si hubiera un límite al subsidio de los arriendos, donde tendría que estar ese límite para funcionar?
_$350.000 o $400.000 el mínimo... nosotros los que tenemos de $350.000 lo arriendan trabajadores que vienen por temporada, las familias no pueden pagar eso. Acá la gente con menos recursos, los que necesitan, los pierden, porque no tienen más plata. Los que han sacado subsidio tienen más plata porque lo pasan por abajo, acá en Antofagasta.

El modelo de negocio de los corredores tiene foco en compraventa, pero también en administraciones.

4. COPIAPÓ

Focus Group realizado el 26 de enero de 2016.

Participantes:

Fernando Tello y **María Molina** Del Sol propiedades, desde el 2006. Cuentan con 18 propiedades en administración.

La más barata es de $ 250 mil. Departamento de 45 m2 de la inmobiliaria Santa Beatriz. De 2 y 1/2 dormitorio, un baño, gastos comunes incluidos y con estacionamiento.

Humberto Campillay desde 15 años en el oficio. Esta con su asistente **Magdalena Quevedo:** yo soy la que cobro. Yo trabaje en PY como vendedora.

-Cartera de administración no tienen. CORRETAJE DE ARRIENDOS ÚLTIMO SEMESTRE

-La más barata es de 200 mil pesos, una casa básica en El Palomar. La casa esta ampliada no tiene patio. Tiene 3 dormitorio y un baño que también lo ampliaron. Este contrato data del mes pasado. (Diciembre) terreno 85 m2 y la casa debe haber quedado en 65 m2.

Ema Peña. ACG propiedades, la acompaña **Paulina Lavine.**

Sobre 600 administraciones. Es el fuerte de nuestras oficinas, todas son residenciales. Las más baratas:
-$130 mil, es una casa de 2 dormitorios y un baño. El arrendatario esta hace 7 años. Es de 42 m2 y el terreno es de 85. Ubicada en un barrio residencial detrás del Jumbo, Ripley. Son de material liviano. Son vivienda social de 30 años. Se ha renovado porque está el Jumbo ahí. Antes valían $5 mm y ahora unos $30 millones.

-$160 mil, en las Colonias Extranjeras. Casas de 2 dormitorios un baño. Sector Alto de Copiapó.

María Isabel Uribe. Están en el mercado hace 2 años. Y no cuentan con administraciones.

Su cartera en arriendo el último semestre: -Los arriendos son económicos desde $200.000.

Surge el tema del aluvión y también el de la menor actividad minera: Estos arriendos vienen de antes del aluvión, pero ahora han bajado ya que hay mucha oferta de vivienda.

Como surge la oferta? -Se fue mucha gente después del aluvión y la población flotante ya no es la misma de antes. En definitiva el origen es menos demanda. La gente se fue.

Lo nuevo ya se entregó lo que genera mucha oferta de departamentos.

5. LA SERENA

Focus Group realizado el 25 de enero de 2016.

Participantes:

Viviana Olivares desde 2012, en La Serena y pueden ser un poco hacia dentro del valle y en Coquimbo. Foco es administración de propiedades y también compra y venta pero fundamentalmente administraciones, donde tengo 35 viviendas. -La más barata es de $220 mil de una casa de concreto de 2 1/2 dormitorios y un baño, más baño de visita. El conjunto se llama Los Cariños 2. Punta Miras, Norte en Coquimbo. -El siguiente es de $250 mil y es una casa en sector Las Compañías, correspondiente a un barrio periférico. El nombre viene de un fundo que se llamaba Las Compañías. Es de 3 dormitorios y 2 baños.

Paulina Marín, yo no soy corredora titulada, es un negocio que partió con mi papa y yo lo tome hace 6 años sola. Es una oficina que se inaugura el año 90. Tengo 16 administraciones.

Partamos con lo más barato.

-Más barato es $230 mil, departamento Santa Beatriz (inmobiliaria que mato todo el barrio porque construyo departamentos de 800 UF frente a unos de 5 mil. Ahora están como en 2.200 UF, están en Avenida Pacífico, es de 2 1/2 dormitorios caminable de la playa y se arriendan en verano a cuarenta mil diarios. -Son inversionistas que compraron para arrendar en el verano. La mayoría arrienda de marzo a diciembre a estudiantes. Y en verano entre 40 y 45 mil pesos. Yo lo tengo arrendado año corrido.

Karina Flores, corredora desde el año 90. No tengo muchas administraciones, tengo como 15. (Se han caído porque lo toman los propietarios he perdido 10 administraciones en un año). **La más barata:** $220 mil, departamento de 3 dormitorios, un baño, en Santa Beatriz, límite entre Serena y Coquimbo, Alto Peñuelas. El siguiente: -En Coquimbo tengo una de $300 mil, muy barata porque tiene 5 dormitorios y 3 baños. Sector frente a esos barriles CMT. en Coyacam. Es absolutamente sólida.

Elizabeth Galleguillo, empecé como corredora el 2003, hace como 12 años. Administraciones me quedan 10. Porque perdí varias porque la retomaron los propietarios. Son mineros que jubilaron y retomaron su casa. Algunos vendieron por necesidad por el cierre de algunas mineras.
-La más barata la tengo en $190 mil arrendada hace 10 años. Esta casa podría estar a en $250 mil. Es una casa de 3 dormitorios y un baño y una ampliación de un comedor de diario. Y los estacionamientos los hacen negocio de barrio. Está en Coquimbo en Altos Peñuelas.

-Departamento en $205 mil que queda en Meramente, en un edificio antiguo. Ahí tengo 3. Otro en $270 mil que esta amoblado y el de $300 mil esta remodelado.

El amoblado con IVA? –No. **Eso hay que corregirlo.**

Adriana Piña. Corredora desde 1997. Muchas viviendas en administración, aprox 100 en total.

El más barato.

-$250 mil casa sector periférico Punta Mira, 3 dormitorio, un baño en 120 de terreno y lo construido entre 50, 60. -El arrendatario califica con un tercio respecto del ingreso familiar, porque si se calcula con 5 no le arrendaríamos a nadie. Trabajan los dos.

Siguiente:

-$280 mil, casa de las mismas características, cambia el barrio y son sectores más residenciales. Está en Peñuelas. Tiene muy buenos accesos.

Francisco Allard. Corredor desde hace muchos años, hereda empresa familiar desde el 90. Mi papa era corredor. Administraciones más de 100.

La más barata?.

- $180 mil. Casa muy antigua, arrendada hace muchos años en La Florida, de dos dormitorios un baño, que hoy estaría en $280 mil. El arrendatario debe llevar 20 años en la casa. El propietario no la quiere subir.

-De ahí se sube a $250 mil en Las Palmas, departamentos de 3 dormitorios un baño, 50m2.

Siguiente:

-Casa de $280 mil, también en La Florida.

-Casa de 3 dormitorios, un baño en El Milagro 2. Es un sector apetecido. Es un barrio del año 98.

Surge el tema que La Serena es ciudad dormitorio para la minería y se empieza a advertir que los mineros cesantes no pueden pagar sus dividendos, hasta el extremo que salen casas a remate.

6. VALPARAISO – VIÑA DEL MAR, QUIPUE, VILLA ALEMANA

Focus Group realizado el 21 de enero de 2016 en Viña del Mar

Participantes:

Angelina Fanelli, 20 años: venta y arriendo con administración 30 propiedades. Yo administro más bien por necesidad económica. -Arriendo más barato: departamento Miraflores alto $160.000. 2 dormitorios 1 baño. Cuenta con 2 departamentos por piso. 4 pisos sin ascensor. Logia. Del 2 piso hacia arriba el edificio tiene departamentos de 3 dormitorios 1 baño y se arriendan en $190 mil.

Pretenden subir el precio por mejoras (cierre perimetral, pintura...con ayuda o subsidio del SERVIU: "mejora de la vivienda" y además constituyen con personalidad jurídica la comunidad y se establece la obligación de tener un administrador que dirija. Hoy $150 mil la menor sin balcón.

- otro arriendo $250 mil. Deptos. de 2 D, 2 B (Viana en Viña) y 1 D (Álvares en Viña).

María Angélica Valenzuela; corredora hace 10 años y 1 año de COPROCH, por respaldo es Socia, porque los cliente pide antecedentes. 25 administraciones en arriendo de lo que vivo. También hago reparaciones cuando voy renovando los contratos con cargo al mes de garantía. Ya que las propiedades siempre requieren de manutención. Más barato $130 mil. Dpto. 3 piso 2 D y 1 baño. Quilpué.
El 2° más barato es de $200 mil en alto Rocío complejo en Villa Alemana. Casa relativamente nueva 3 D 1 baño. Living comedor separado y cocina no americana.

Ariel Arancibia está en COPROCH hace 14 años viene del mundo financiero al corretaje. Un año a cargo de la presidencia regional de COPROCH. 38 administraciones.

Mi trabajo se enfoca en la comuna de Quilpué y Villa Alemana. Me dedico en 95% a vivienda social. Administración y venta.

El arriendo más barato, 75 mil pesos, casa de 2D y baño de 35 m2 con sitio de 100 m2, que es lo más malo de Villa Alemana. es recolector de latas o sea es un tema de confianza. Es una vivienda que el propietario la tiene en abandono, que no la mantiene. El que arrienda arrégleselas como pueda. Él me deposita ni siquiera le voy a cobrar. Es de Villa Alemana.

Luego es de $95.000, Depto. sector Quilpué en El Mirador. 2D 1 baño living comedor. Las mejoras las hace el arrendatario.

En ese sector ahora están como en $150 mil, son viviendas precarias DS 49 (casi no pagaron) y vienen de tomas de los alrededores. Vienen de forma individual con título cero, donde el SERVIU les da UF 500 y ellos tienen que tener 50 UF. Con Mejora el Barrio instalan estacionamientos comunitarios, cierre perimetral y se organiza la gente. Por mi experiencia las personas que arriendan por menos de $150 mil pesos son más cumplidoras.

-Arriendo de $150 mil. Dpto. sector Villa Alemana. Ahí tengo 3 dptos. a $150, $170 y $180 mil de 2 D con posibilidad de hacer un 3°. El de $180 mil tiene 3 D, tiene mejoras, tiene cierre, estacionamiento, tiene balcón. El de $150 mil esta tal cual como lo entrego la constructora. Dejan auto en la calle. (El sector es bueno, yo vivo por ahí). Tengo 38 administraciones, cobro 10% con mínimo $ 10.000.

Ana María Antúnez, 15 años en dos periodos de corredora de propiedades, el primero de 5 años registrada como corredora de propiedades. y luego 10 años que llevo en COPROCH. Tengo 50 administraciones, de las cuales 8 son galpones, locales comerciales.

Veo Viña, Quilpué, Limache, Olmué, Valpo un poco.... también he estado en Santiago y La Serena. Si no puedo estar ahí, busco algún corredor de COPROCH con el que pueda trabajar.

De las 42 viviendas, la más barata que tengo es de $135.000 en El Palto, Miraflores alto. Es una vivienda básica: Departamento de 2 D, un baño.. Arriba es como que fuera otra cuidad, tiene de todo, supermercado....

-$170. 000, tengo una casa en Villa Alemana que es grande que tiene un problema, por eso no la pudimos vender y es que está a una cuadra de la población Gumersindo Es una casa sólida, dúplex que tiene 110 m construidos y 350 m terreno que mira todo Villa.

Ese sector era bueno hasta que trajeron gente de Santiago y la instalaron ahí. Hablar de Gumersindo es como de hablar de San Gregorio, La Legua.... Lo que devaluó toda esa zona.

-$200 mil. Tengo una casa de 1D, en El Carmen aquí en Viña. 60 m2 casa y terreno 200 m2.

-Tengo un cliente que compra dptos. de 1D, estacionamiento, sin bodega, orientados principalmente a estudiantes. Los que se arriendan en $230 a $250 mil. Año corrido para no perderla durante el verano y todos con prohibición de sub arrendar. Los que se arriendan al padre del niño. Se vienen a veranear los padres.

María Inés Briceño, Contadora que con el tema de la reforma opta por dedicarse sólo al corretaje. Lleva 15 años en corretaje, empieza por datos de amigas. Administración calle San Ignacio en Valpo, propiedad comercial.

Inés Zambrano, me estoy retirando, hace unos 6 meses entregué 25 administraciones, todavía mantengo la administración de un condominio que son 5 casa y 5 dptos. en Cerro Mariposa

En esta reunión surgió la información que COPROCH tiene un convenio con la Aseguradora Magallanes para cubrir un seguro de arriendo.

Este seguro se podría incorporar al subsidio de arriendo, es algo similar a la garantía estatal del pago de dividendos que se aplica a los que obtienen un crédito hipotecario para adquirir una vivienda subsidiada.

Seguro Arriendo Seguro

Protege e indemniza al Arrendador frente al no pago del arriendo

Seguro Arriendo Seguro, cubre el valor del arriendo mensual, para arriendo desde **$150.000 a $1.500.000.**

Asegura propiedades de uso Comercial y/o Particular como casas, departamentos, locales comerciales y oficinas.

Principales beneficios:

Cubre el valor de arriendo mensual impago del arrendatario.

Apoyo legal hasta la restitución material del inmueble arrendado, como consecuencia del incumplimiento de contrato por no pago de rentas.

Completo Servicio Legal sin costo.

Experiencias con arriendos con subsidios.

Me lama una persona por una publicación de un departamento de 130 mil pesos de arriendo y me dice que tiene un subsidio de arriendo que pertenece a un proyecto de Villa Olímpica, que les iban a construir casas y los sacaron de esa media agua para construir, con este subsidio de arriendo.

SERVIU tiene un contrato de arrendamiento antiguo de formato que es bien malo

Para la administración tuve que redactar un mandato de administración y arrendamiento bajo escritura pública para representar al dueño. Con lo anterior me presente al SERVIU. Hable con la funcionaria, quien me dio el contrato para completarlo, contrato bastante básico ya que no resguarda nada. Respecto del mes de garantía a mí me pagaron dos meses después. Por lo que para mí no fue bueno. Tengo correos de respaldo.

Que se demoran en pagar. A mí me cargaron recién el primer arriendo a los 2 meses. Y luego se pagó de forma normal. Pagaban el día 20 y a mí la clienta me llamaba el día 5.

Eso lo usaron también para el incendio.

7. SANTIAGO – ACOP

Focus Group realizado el 22 de marzo de 2016, asiste la funcionaria MINVU Srta. Karen Rivera.

Participantes:

***Alejandra Maldonado de* Valenzuela** propiedades en Irarrázaval al frente de la Casa de la Cultura. - 25 años de experiencia. Administraciones: Más de 200. -El 80%. Unas 150-160 residenciales. (la acompaña una colega que no se presenta). **Su inversionista más grande cuántas propiedades tiene?** -Unas 8 o 10. Lo más barato que tenemos en arriendo es uno de $220 mil. Es un departamento que está en San Ignacio con Coquimbo. Debe tener 40 metros

cuadrados y 2 dormitorios, un baño, y tiene estacionamiento. El edificio es del 2008 más o menos.

Jack Jaime, de la oficina de Alejandro Jaime. Nosotros tenemos una oficina dedicada exclusivamente a arriendos y administraciones, tenemos 3 sucursales, pero una es sólo para esto, no vende. Está ubicada en Tobalaba con Copihue cerca de Eliodoro Yáñez, la oficina de administración. Operamos una cartera muy antigua, mi abuelo partió con esto, 60 años tiene la oficina. Hace poco falleció la última clienta de la época de mi abuelo. 850 administraciones. Unas 600 residenciales. Principalmente departamentos, debe ser 80% departamentos y el resto casas.

En qué áreas de Santiago? -Santiago centro, Ñuñoa, Providencia, Las Condes principalmente. Trato de no ir mucho más lejos, pero tengo algunos pocos en San Miguel y La Florida por ejemplo. Ha llegado últimamente mucho de San Miguel.

Una parte de estos compradores es gente joven, de entre 25 y 40 años, compran más de una propiedad simultánea, entre 2 y 3 propiedades por edificio. Y compran simultáneamente para que el crédito hipotecario no los pille, piden todos los créditos juntos, no están en el sistema bancario, entonces están sobre endeudados hasta el cogote.

***Luis* Montalva**, soy gerente de Montalva Quindos. La oficina data de 1926, la empezó mi bisabuela, son 4 generaciones ya. -Más o menos 1.800 administraciones. De la cartera poco más del 50% es comercial, y el resto residencial, principalmente departamentos. Nos hacemos cargos de los departamentos de inversionistas, y yo separaría a los inversionistas en dos: Inversionistas netos que lo que buscan es rentabilidad, e inversionistas con otros fines que tienen hijos, que quieran dejar herencias. Y esos comprar unidades más caras para tenerlas por si acaso, buscan rentabilidad, pero también otras cosas, para heredarlos. Y el DFL2 es un tema re importante porque produce un ahorro súper interesante...

Qué proporción de la cartera que es residencial está bajo las 10 UF de arriendo? -yo creo que al menos 50. **+Y que tengan 2 dormitorios bajo 10 UF?** -Es difícil, hay poco.

Willy Schumacher. Nosotros tenemos una oficina en Príncipe de Gales en el cruce de Tobalaba y Vespucio, y otra en Viña del Mar. Nuestra oficina como tal tiene 8 años, a pesar de que hay una historia familiar mucho más larga. 150 propiedades en administración, pero nosotros no tomamos propiedades inferiores a 350 mil pesos, no las tomo salvo que sean de un cliente que ya tengamos anteriormente.

Carlos Platoni. Estamos ubicados en Providencia con Tobalaba -37 años. Más de 200 administraciones concentrados en residencial

Creo que hay que distinguir entre lo que son estos valores menores dos tipos de departamentos, uno que son los de un dormitorio que su debilidad es su mayor rotación, porque la gente cuando vive sola se va moviendo más. Y ahí hay que distinguir dos tipos de exigencia: uno es quienes necesitan un mayor equipamiento, por ejemplo, estacionamiento, y unos que no quieren estacionamientos. Luego vienen en estos arriendos de menor rango las viviendas de 2 dormitorios, pueden tener hasta dos baños, pero el problema es en el corte de precio que usted haga. Bajo 10 UF yo creo que es complicado encontrar de 2 dormitorios y 2 baños.

Surge el tema de los drivers de búsqueda en internet y se establece que el primer requisito es el número de dormitorios, luego precio y localización

8. SANTIAGO – COPROCH

Focus Group realizado el 22 de marzo de 2016, asiste la funcionaria MINVU Srta. Karen Rivera.

Participantes:

Gloria Rojas, comencé a trabajar el año 2012. Comencé al alero de una inmobiliaria, la Inmobiliaria Asturias. 2 administraciones, ambas residenciales un dpto. en $ 230 mil en Carmen esq. Matta. 1D y 1B; gastos comunes $ 35 mil. La casa que tengo en arriendo es una casa antigua de un piso de fachada continua en un barrio que está cerca del metro Toesca en $364 mil.

Víctor Montesinos. He trabajado muy poco los arriendo y en este minuto tengo solamente un departamento en arriendo.

Marisol Loyola de COAS propiedades que data de hace 14 años. 30 administraciones, 27 residenciales, la mayoría son departamentos aquí en el centro: San Francisco, Vicuña Mackenna.
El más barato: -$230 mil, Departamento 1 dormitorios con 1 baño, sin estacionamiento. Portugal
El más caro de los 27, a cuánto llega?

-$290 mil, en San Francisco con Santa Isabel, sin estacionamiento -De un dormitorio. Ese está semi-amoblado. Tiene cortinas, lavadora, refrigerador por eso semi-amoblado.

Lo tiene con IVA? -O sea así lo compro el dueño y así lo arrendó. **Y lo tiene afecto a IVA?** No.

Héctor Acuña de Aleduard propiedades que data de 2004. 12 administraciones todas residenciales.
-La más baja es de $225 mil; departamento de un dormitorio un baño, ubicado aquí en San Martin en el edificio San Martin y no tiene estacionamiento pero si bodega.

-$235 mil, en el mismo edificio también de un dormitorio.

Carlos Avilés de Avilés propiedades. Además tengo una oficina que se llamaba ABTACE sociedad anónima que es un grupo de 14 corredores, data de hace 33 años.

Y tienen administraciones de arriendo?

-Sí, pero la verdad las he ido eliminando porque de repente las administraciones de arriendo traen mucho problema. Elimine 25 administraciones y me quede con 30, y que son las que tengo actualmente. Corresponden a 5 inversionistas.

Y de estos inversionistas, en el último tiempo, que tipo de propiedades le han encargado, con más foco en la rentabilidad, con más foco en las plusvalías, con más foco en determinadas localizaciones. Cuál es la inquietud o con que los tienta?

-La respuesta seria un poquito larga porque depende. Partamos por una gran diferencia: hombre - mujer. El hombre mira la rentabilidad fundamentalmente. La mujer generalmente mira el lugar donde va a comprar por si alguna vez en la vida a ella le fuera mal, le gustaría vivir ahí por lo que prefieren algo mejor que les pueda servir, aunque les rente menos.

Solange Barder, Barder propiedades que data de 2013

Tiene administraciones?

-No.

Acepta colocar arriendos?

-Sí.

Hoy día cuantas propiedades tiene en oferta?

- 10 propiedades en arriendo: 5 oficinas y 5 departamentos. El departamento más barato que he arrendado fue de $360 mil mensuales, ubicado cerca de Rotonda Atenas.

Solange Barbé, mi oficina se llama Barbé Propiedades, no tengo administraciones, hago corretaje de arriendos, pero los últimos 10, aunque incluye 5 departamentos, han sido oficinas.

Departamentos residenciales, el más barato $ 360 mil 1D, 1B, Rotonda Atenas, nuevo; los gastos comunes son $70 mil

-Raúl Robles, también original como Solange, Robles propiedades. Lamentablemente no tengo administraciones ni hago corretaje de arriendos.

Claudia Guerra. Mi oficina también está en mi casa y mi empresa se llama Global Sigma.

Tengo 4 administraciones, 2 en Valparaíso y 2 en Santiago.

Estos dos departamentos en Santiago, están dónde? -Uno en San Isidro con Alonso de Ovalle, a una cuadra y media de metro Santa Lucia. 1D y 1B, en 280 mil pesos. -El otro está en la comuna de San Miguel, a una cuadra y media del metro Franklin, en la calle Real Audiencia. Ese es de 3 dormitorios 2 baños, estacionamiento y bodega en 320 mil pesos.

José Mokas. Empecé como en 1990 aproximadamente, mi oficina es Don José propiedades y mi mail es donjose@donjose.cl 15 administraciones. Lo más barato: La Florida que está en 280 mil pesos. Dos baños, cuatro dormitorios y la seguridad correspondiente, con un gasto común de no más allá de 30 mil pesos. Y una casa ubicada también en La Florida en sector Santa Patricia, que es de Macul hacia la cordillera que también está en 280 mil pesos un poco más un poco menos.

Mirella Rodríguez, - de Rodríguez propiedades, 10 administraciones. **La más barata de las casas dónde esta**: -Maipú, en $180 mil. Pero eso está bajo el precio normal.

Alejandro González -Agosto del 2010, **oficina**: -Alejandro Gonzales Propiedades 9 administraciones, 8 residenciales. **El más barato de Santiago centro:** -240 mil pesos, un dormitorio un baño; e**l siguiente más barato:** -250 mil pesos, Independencia. Programa dos dormitorios un baño. E**l siguiente de Santiago Centro:** -ubicado en Gamero. $260 mil, es de dos dormitorios un baño. **Y gastos comunes:** -$40 mil.

Marcia Marchant y mi oficina obviamente Marcia Marchant propiedades data de 1992; 48 administraciones; 45 residenciales, 40 departamentos.

Casa más barata: -Maipú también una de 350 mil pesos. Tres dormitorios dos baños de esas chiquititas. Departamento más barato: -180 mil pesos, comuna Estación Central, sin bodega sin estacionamiento; e**l siguiente más barato:** -190 mil pesos, misma ubicación pero con bodega, un dormitorio nada más; **uno más:** -210 mil pesos en Santiago Centro, un dormitorio un baño, sin estacionamiento, sin bodega en la calle Santa Rosa con la Alameda.

Cecilia Espinoza Coulon. El nombre de mi oficina es Coulon propiedades, data de hace 10 años; 20 administraciones. 19 residenciales. Mi arriendo más bajo es de 200 mil pesos y 3 en

Maipú que tengo dos casas en Maipú que están alrededor de 400, 450 mil pesos. No me pregunte los metrajes porque no me los sé.

María Angélica Santander, MAS propiedades, mis iniciales; data de 2006. No tiene administraciones ni hace corretaje de arriendos.

Surge el tema de los trámites a cargo de agencias promotoras:

-No, no se complicó, porque se hizo a través de una empresa que se dedica a trabajarle al Banco del Estado, ellos tienen su tasador, tienen todo. Y se encargan de cobrar el subsidio también.

Qué empresa es esa? -Activa se llama, está en el centro.

-Ellos representan al Banco del Estado, con ellos es que tienen el convenio. Puede ser también con el Banco del Desarrollo.

Queda en evidencia mucha ignorancia de los asistentes respecto del subsidio de arriendo, pero también mucho interés.

9. RANCAGUA

Focus Group realizado el 16 de enero de 2016

Participantes:

Tatiana Moyano, _Arriendos debo tener unos 25 con administración.

Rango están de precios de arriendos: _Están entre $240 mil Santiago Centro, un dormitorio y $400 mil.

Cuál es el más barato de 2 dormitorios? _$350 y está en Estación Central.

Willy Quintana. Yo me desempeñaba como corredor aquí en Rancagua, pero me trasladé a Santiago. Estando en Rancagua tengo 6 propiedades en administración de arriendos. De $220 a $350 mil. De $220 a $250 mil son 3 y los otros 3 son de $290 a $350 mil. **La propiedad de $220 mil:** _Es una casa, en un sector antiguo, que está casi central, vendría al ser al lado de la Carretera del Cobre. Unas casas muy antiguas, es la primera población que se hizo en Rancagua, la Isabel Riquelme.

Mario Bustamante, yo tengo una oficina de corretaje y me dedico tanto a compra-ventas como a arriendos. Tengo 160 administraciones, de ellas aprox 100 son viviendas. **Rango de precios:** _Desde $100 mil hasta 350 mil.

Antes de $200 mil, cuántos son más o menos? _Un 60% unas 60 viviendas. Las de $100 mil son todas propiedades de 3 dormitorios, baño, cocina y living-comedor, en poblaciones, son casas. Pero también hay unos departamentos en bloques. Pero ahí hay también departamentos de 2 y de 3 dormitorios, pero todos son con un solo baño.

Carlos Maldonado. Yo me muevo más en San Fernando, la segunda ciudad más grande de acá. Mi experiencia con arriendos es solo con locales comerciales, no habitacionales.

Carmen Malagueño y trabajamos juntos con mi marido **Guillermo Arriagada** (sentado a su lado y se cuentan como un asistente), yo además hago corretaje de seguros. Nosotros tenemos algo más de 100 administraciones residenciales. Entre 100 y 110. El rango de arriendo hasta $200 mil es aproximadamente un 60% de la cartera. Esos son departamentos de 2 a 3

dormitorios y un baño, hasta $200 mil pesos. Y en el caso de las casas también tienen 3 dormitorios y un baño.

Enrique Álvarez. _Principalmente yo me dedico a arriendos y ventas. Administraciones tengo, pero pocas, 14. Y el rango mío es entre los $160 a los $300, tratándose de viviendas.

Elisa González. Yo me manejo más en el área comercial, tengo administraciones en el área comercial. Administraciones habitacionales tendré unas 5. Rango de precios:_$160 hasta $390 mil.

Descríbame la de $160 mil: _Es una casa de un piso con 3 dormitorios y un baño. Está en el sector sur poniente de Rancagua.

Carlos Carrasco, administraciones debo tener unas 100 más o menos en viviendas. **Y en el rango de precios:** _Tengo una de $85 mil pesos, que tengo hace más de 20 años, entonces no voy a echarlos. Ahí están con unas casitas en la Jorge Alessandri. Después $250 mil: 3 dormitorios y un baño, pero son muy básicas. Yo creo que esas las regalaba el estado. Unas casas en unos terrenitos en 100 metros y de 45 metros construidos. La siguiente: en $270 mil en San Joaquín que es el sector Oriente, tengo ahí 3 propiedades que son de $250 y $270 mil. Y tienen 3 dormitorios con sus closets con 2 baños, todo en 95 metros cuadrados en un terreno de 220. Son totalmente sólidas y están muy bien ubicadas en lo que respecta a locomoción y autos caben hasta 4. Es en Rancagua mismo, justo en el límite hacia el oriente con Machalí, esos son buenos sectores. Son casas que no son pareadas, son individuales, más o menos eso.

Surge el tema que los aumentos o reducciones de personal de CODELCO o de sus subcontratistas, afectan los valores de arriendo y actualmente pasan por una drástica disminución de actividades.

Este último año los valores de las propiedades han subido en gran proporción. 15 a 20% los precios y un 10% los arriendos

10. TALCA

Focus Group realizado el 17 de marzo de 2016

Participantes:

Juan Leal Valdés y yo llevo aproximadamente 25 años como corredor de propiedades.

Como presidente de corredores de propiedades COPROCH llevo como 5 años y pertenezco a la organización COPROCH. Cada cierto tiempo nosotros recibimos capacitación de COPROCH para mantenernos vigentes. En Talca somos aproximadamente 14 socios los que están integrados y esperamos captar más porque es interesante cuando uno se está perfeccionando. Administra 45 viviendas y 5 son departamentos. Departamento más barato: Posiblemente Las Heras, en 150 mil pesos. Es un departamento con dos dormitorios un baño y cocina americana; los gastos comunes superan los 40 mil pesos. Casas: Supongamos en Galilea, que tiene más de 2.000 casas de dos dormitorio, un baño, living comedor y esas están en 150, 180 mil pesos. -Si tiene 3 dormitorios dos baños, por ampliación, ya subimos a $220 mil. -En un 70% esas poblaciones se ampliaron.

Ricardo Guajardo Candia, San Agustín propiedades es mi oficina de propiedades y llevo aproximadamente 10 años como corredor. Tenemos más de 120 administraciones, 80

residenciales: 20 departamentos y 60 casas. El departamento más barato hoy día lo tengo en condominio San Agustín, que eso está cerca del mall plaza Maule, cerca de la Universidad Católica. Que está orientado a estudiantes porque está muy cerca de la universidad. Ahí tenemos en 180 mil pesos y 20 mil pesos de gastos comunes. Después están en el orden de los 200 mil pesos, los segundos más baratos. Entre 200 y 220 que ahí hay varios edificios.

Y cuando llega a los 200 mil pesos, que ejemplo me va a poner? _Dos dormitorios, pero, cambia el barrio. Nos vamos a un barrio más residencial, por ejemplo, que son departamentos nuevos que se construyeron post terremoto en plaza Las Heras, por ejemplo, que ahí hemos estado arrendando en el orden de los 200 mil pesos con dos dormitorios un baño. Pero el entorno es un poco mejor que el otro. Las casas más baratas, en el sector Galilea que a pesar de ser masivo es un buen sector de clase media, se arrienda mucho y hay una buena respuesta de los clientes y tienen bastante demanda. Por ejemplo, en el sector Galilea tengo desde 180 mil pesos. En **Valle del Country,** casas nuevas de 3 con 2 baños, con loza de hormigón, termo panel, el precio de ahí, 250 mil pesos, como base, porque si están mejoradas con entrada techada, portón automático, con terraza, con quincho, va subiendo el precio a más de 300 mil pesos.

Margarita Andia, como corredora de propiedades llevo 25 años. Y 21 años trabajando como corredora exclusiva del Banco Santander, veo todo lo que es la séptima región. Tengo mi equipo de trabajo y detrás de nosotros están todos nuestros pintores, eléctricos, gasfiteros, todo, porque nosotros entregamos un servicio más integral. Administramos alrededor de 100 propiedades entre casas, departamentos..., y fluctúan entre $135 mil la más barata y un millón dos (sic), la más cara. Tenemos oficinas también. Departamentos amoblados, sin amoblar. Por meses.

Y cuántos son esos los con amoblado? tenemos como 30. De todo tipo, de un dormitorio, de dos de tres. Con estacionamiento, sin estacionamiento, a medio equipar, con wifi, o sea va a depender del requerimiento del cliente. Las casas, la más barata es una que tengo en la Villa Galilea en 135 mil pesos. Es dos dormitorios un baño. Es la básica. No tiene nada, ningún mejoramiento. Es un sector bien tranquilo, de gente trabajadora y vive ahí una madre y su hija. **La siguiente:** 200 mil pesos. Tenía una en $150 pesos, pero ahora la voy a subir porque la señora la esta amononando.

Francisco Vásquez, 30 administraciones, todas residenciales, todas casas, las **más baratas:** -220 mil pesos, tres dormitorios dos baños en el Country; en La Galilea y ahí tengo a 200 mil pesos, 220 mil pesos.

11. CONCEPCIÓN

Focus Group realizado el 21 de abril de 2016; participa Karen Rivera, funcionaria del MINVU.

Participantes:

Carmen Gloria Fuentealba, conozco el oficio hace años, pero me estoy dedicando de lleno hace dos meses (trabaje hace muchos años en corretaje unos 28, 30 años y después trabaje como 20 en un banco y ahora volví a lo que me gusta). Vivo en Coronel, que eso igual es un antecedente porque creo que toda la gente que esta acá es de Concepción y en Coronel, esto está todavía en pañales, entonces hay harta cartera y se pueden hacer hartas cosas interesantes.

Carlos Vejar, también soy corredor de propiedades, estoy iniciándome hace dos meses, **también en Coronel.**

Rafael Maira, soy corredor hace 7 años, 25 administraciones, de 20 propietarios, todas residenciales.

Tirso Ortiz. Soy corredor de propiedades hace 14 años en una empresa familiar que tiene 40 años.
Después de tantísimo tiempo, cuantas administraciones tiene? - Tenemos varias pero es una información confidencial que no la podemos entregar.

Julio Andrade es mi nombre, llevo 8 años en este rubro, me queda una semana para ser el presidente de la asociación gremial de corredores de propiedades de la región del Bio Bio. Mi entorno de negocio es el gran Concepción, tuve oficina hasta en Los Ángeles pero ya la cerré.

- Llevamos en 163 administraciones; 135 residenciales.

Gabriela Bravo, hace unos 6 meses me asocie con una persona y empezamos nuestro emprendimiento en corretaje de propiedades, nuestra compañía se llama Dream Home gestión inmobiliaria, tenemos una cartera pequeñita de 4 casas en venta y un arriendo.

Andrea Carrasco, trabajo en corretaje hacen 5 años más o menos, principalmente partí haciendo compraventa, no tenía interés en arriendos, pero inevitablemente se deriva a eso también. No tengo mucha cartera de administración porque no es lo que más me gusta hacer. Tengo alrededor de 20, de esas 18 habitacional

Vicky Navarro, soy corredora de propiedades hace 8 años más o menos, tengo mi oficina en pleno centro, en Coronel.

Paulina Collarso, llevo 13 años en el rubro de corretaje. He tomado arriendos, pero solamente de clientes que en realidad hemos vendido seis propiedades, pero dedicarle el 100 % a arriendo, no.

Viviana Pérez, llevo 25 años en el rubro y me dedico a ventas, a administraciones y respecto al tema de esta reunión yo tengo el 60 % de mi cartera en administración más menos unas 200, donde el 60% es habitacional. El resto está entre oficinas y comercio.

Alejandra Barrueto, tengo una oficina que comparto con dos corredores y dos abogados, trabajo con mi hermano también que es constructor, hago clases también de corretaje de propiedades y trabajo en Concepción hace 5 años. **Administraciones?** - Casi nada, o sea en realidad nada

Jaime Laucirica, te voy a dar mi tarjeta porque mi apellido es complicado.

Socio de Acop (esta puesto en la tarjeta de presentación) - Yo soy corredor de propiedades hace como 14 años. Llevo más de 20 años dedicado al tema, antes trabaje en una inmobiliaria en Pingueral.

Temas que destacan en la más masiva de las reuniones:

El mercado de arriendo de viviendas se mueve rápido, en una semana se coloca un arriendo sin más trámite.

Para aplicar el subsidio de arriendo toma tiempo reunir los papeles, dos a tres semanas o más. Esto es caro y la gente no tiene tiempo.

Se han acortado los períodos de rotación de arriendos y se aumentado la velocidad con que se colocan los arriendos

Los subsidiados compiten con otros que buscan arriendo y no requieren tanto papeleo.
Un corredor normalmente "escanea" al arrendatario y consigue que la tasa de morosidad es cercana a cero, cosa que no se puede hacer con los que postulan al subsidio, por lo general no están "bancarizados" y no tienen DICOM. Esto se resolvería si hubiera un seguro de arriendo.
Algunos conocen el subsidio de arriendo pero los descartan de entrada por los trámites que significa.

También se manifiesta algún clasismo al analizar el tema de posibles deterioros por el uso de la vivienda: a los clientes uno, lamentablemente los va sectorizando, entonces yo a ese cliente lo voy a sectorizar con mis clientes que pagan efectivamente 200, 220 mil pesos, no lo voy a sectorizar con los que pagan 100 no más, porque el nivel socioeconómico de ellos no es de tres veces la renta, entonces a él lo tendría que categorizar con una renta de 300 mil pesos. El arriendo que efectivamente que yo le podría dar a esa persona es de 130, 150 mil pesos.

- El tema es que esa persona viva en lugares de 100, 150 mil pesos entonces lo que pasa es que el inmueble me lo van a descuidar a lo mejor porque tiene otras costumbres, otros hábitos de vida.

A un beneficiario del subsidio no le interesa la intermediación de un corredor de propiedades, debe pagar un mes de garantía, además debe pagar un mes anticipado, si el corredor le cobra una comisión de medio mes de arriendo, le resulta demasiado caro, porque es gente de bajos ingresos.

El mercado de las viviendas de bajo costo no compite con el de los estudiantes universitarios, que son muchos en Concepción. No compiten por localización, porque el mercado de los estudiantes está en el entorno de las universidades ("cada quien en su lugar") y tampoco compite por precio y condiciones, porque los arriendos para universitarios son más caros, se les exige tres meses de garantía y documentar un año de arriendo. A esto hay que sumarle gastos comunes relativamente altos cuando son departamentos que incluyen calefacción.

Piensan que el mercado de arriendos seguirá muy activo como consecuencia de las restricciones de acceso al crédito hipotecario. Pero no preveen un alza en los arriendos. A diferencia de otras ciudades no hay queja respecto a la dinámica de edificación en general y de viviendas sociales en particular.

El SERVIU está conforme con los resultados alcanzados. Hay aproximadamente 10% más postulantes al subsidio de arriendo que subsidios disponible. La información del subsidio de arriendo se difunde con la de los demás subsidios habitacionales.

No sienten la necesidad de reforzar la difusión, porque si hubiera más postulantes y no aumentan los subsidios habría más gente frustrada con el programa.

De los subsidios de arriendo otorgados hay un 50% que se han aplicado. Consideran que esto es un buen resultado. De los subsidios aplicados se ha caducado del orden del 10%, en la mayoría de los casos por desistimiento del beneficiario, muy pocos por incumplimiento de pago.

El 50% de subsidios no aplicados se debe en lo fundamental a los precios de los arriendos y a que los propietarios no se interesan en trabajar con el SERIU. Hay ofertas de arriendo por bajo valor pero los barrios son muy malos. El barrio es determinante para los que buscan.

En el caso de los subsidios aplicados, la información sobre alternativas se obtiene con amigos, vecinos.

12. TEMUCO

Focus Group realizado el 15 de febrero de 2016.

Participantes:

Guido Mardones, soy abogado y corredor de propiedades. Me dedico hace unos 15 años pero de forma muy esporádica, aunque ahora ultimo he tomado más ritmo con el corretaje. Y administraciones tengo unas 20-22, pero no son de estratos bajos, si no medianos. **La más barata:** _150 mil pesos, es una casa pequeña, 2 dormitorios y un baño de unos 40 metros construidos, en 80 de lote aproximadamente; Sector Pueblo Nuevo.

La segunda propiedad más barata: _$180 mil, más o menos. Una casa en mejor ubicación: está en esquina de Aldunate con Balmaceda, pero es chica. Tiene dos dormitorios y un baño. Es un segundo piso en una casa compartida con la propietaria, pero independiente. **Departamento más barato:** _En Caupolicán con Vicuña Mackenna, en un tercer piso, en pleno centro de Temuco. Lo arrienda un abogado en 350 mil pesos. Queda en el edificio Colón.

Sofía Rico, _20 años, 40 administraciones: bajo los $300 mil tengo sólo dos departamentos. Edificio Pedro 1 y 2, con 5 y 6 pisos, donde los gastos comunes se dispararon a las nubes, más de 100 mil pesos, debido a la calefacción, entonces la gente no puede cobrar el valor real de un arriendo. Un departamento que yo tengo en $180 debería costar 250. Un departamento de esos en Villa Alemania a 310 mil pesos me lo pelean, con dos dormitorios.

_Bueno, hay un programa de gobierno que se está aplicando acá en Temuco por el tema de la contaminación ambiental, que es termoproteger a todos los edificios antiguos, y consiste en ponerles una especie de sweater y darle aislación térmica en los cielos. Cambiar las ventanas con termopaneles.

Eduardo Sepúlveda llevo 14 años en el rubro, después que me jubile y ahora mi oficina es muy chica y no me interesa que crezca. En realidad, la tengo un poco para entretenerme, y me dedico más al gremialismo que al corretaje. Administraciones tengo por obligación, porque yo por principio no hago administraciones, pero igual tengo algunas que me dejan amigos. Tengo unas 12 administraciones todas residenciales. Y de esas tengo 3 casa y los otros son todos departamentos en edificios relativamente nuevos que no dan problema, dan menos problemas. Tengo una casa que es de bajo costo. Es de 180 mil pesos, debe tener unos 70 metros cuadrados en un lote de 200 metros de terreno. Está ubicada en el sector del hospital. De ahí uno va a $280 mil en el sector de San Martín con Javiera Carrera. Es una casa que tiene 3 dormitorios, 2 baños, una sala como de escritorio, y un terreno de más o menos 300 metros cuadrados. Departamentos: Ahí tengo dos baratos: Son departamentos de un ambiente, eso sí son bastante amplios, tienen como 45 metros cuadrados. Quedan en el condominio las Encinas, en la salida norte a Temuco. Esos se arriendan en 180 y 200 mil pesos.

Srta. Vivanco, yo soy nueva aquí, llevo un año trabajando, soy ingeniero comercial, así que me siento privilegiada por participar en este focus group por la experiencia de todos ustedes. Administraciones manejo aproximadamente 10, departamentos todos residenciales.

Orlando Lagos. Llevo mínimo unos 15 años en el corretaje. Tengo sobre 40 administraciones, pero no sabría decirle si son 60 o menos.
Y de esas cuántas residenciales? _El 90%.
Las casas más baratas: _$150 mil. Es de 2 dormitorios, un baño, living-comedor, cocina americana. Y está en el sector de Andes con Gabriela Mistral, cerca del campo deportivo.
La siguiente más barata? _4 casas de $160 mil. Están en el condominio Pedro de Valdivia. Esas son de 2 dormitorios grandes, un baño, living-comedor y cocina aparte.
Y otra más: _Una de $170 mil en el Fundo del Carmen. Tiene 2 dormitorios, un baño, living-comedor y cocina. El terreno es de 180 metros cuadrados y la casa tendrá unos 70 m2.
D**epartamentos:** _El más barato $220 mil, en la población Llaima. 2 dormitorios, un baño, living-comedor, cocina. Ahí tengo 3. Tienen estacionamiento compartido, pero se lo distribuyen entre los del edificio. Y esos edificios pasaron por ese programa que dijeron antes de revestimiento térmico.

Jaime Madariaga es mi nombre. En el tema de la vivienda llevo 50 años, tengo 10 años en el Ministerio de la Vivienda entre el 68 y el 77... Fui gerente comercial de Socovesa durante un tiempo. En realidad, yo tenía un número muy grande de arriendos y eso demanda mucho trabajo y tiempo, y un desgaste fulminante. Así que empezamos con una campaña de transformar arrendatarios en propietarios. Y eso tuvimos que hacerlo con casas por las que se cobraban una comisión mínima de 20 mil pesos mensuales, que era insuficiente para toda la cuestión que teníamos que hacer. En este momento debemos estar en unas 120 administraciones, 100 residenciales.
Y llego a tener cuántas? _186 aproximadamente. _Y el arriendo más barato de vivienda partiría e $180 mil más o menos, y todo el resto está sobre $200 mil.
Descríbalas: _Una casa de $190 mil en Santa Elena de Maipo. Estamos hablando de 3 dormitorios y un baño._ Departamento en condominio San Martín uno que cuesta $200 mil. Es de 3 dormitorios, 2 baños. Esto es al otro lado de la línea férrea, este departamento debería costar más, pero la línea férrea divide a Temuco en Temuco de buena calidad y Temuco de más bajo nivel de ingresos. Los gastos comunes deben andar en 30 mil pesos no más.
Ahora mucha gente pide estos departamentos por renta, porque la rentabilidad de un departamento es inversamente proporcional al precio. Entonces mientras más barato gana más plata la persona.

En el tema del avisaje se establece que la efectividad del cartel aumenta en los arriendos de menor precio: En todos los barrios bajos sirve más el cartel. **Y cuéntenme de la efectividad de los avisos en los Unimarc?** _No, casi nadie usa eso.

13. VALDIVIA

Focus Group realizado el 16 de febrero de 2016

Participantes:

Veronica Mickelsen, temucana, ya llevo 24 años acá. Soy de inicio corredor de seguro y a los 8 años hago el curso de corredor de propiedades y en el año 2002 me inicio en esto. 80 administraciones, 70 residenciales, arriendo de más bajo**:** _Son departamentos del sector de

Circunvalación Sur, y esos fluctúan entre $150 mil el más bajo a $190 mil el más alto. De ahí por ejemplo tengo un solo cliente que tiene el subsidio por arriendo, lo incorporó este año. D**e $150 mil a $190 mil. Qué hace la diferencia de 40 mil pesos?** _El estado. Hablemos de un piso flotante, de la pintura, en general son de lata por fuera y ladrillo por dentro, por lo que son muy húmedos. Entonces se recubre y se pone madera, eso es lo que hace la diferencia. Algunos tienen calefacción de combustión lenta... Son departamentos de 2 dormitorios de 52 metros cuadrados. Son lo más básico que hay, son viviendas sociales. Tienen un baño, living-comedor/cocina. Son edificios de hace_25 años. **Y cuantos departamentos tiene en este rango?** _Unos 15. Pasa que tengo varios clientes que tienen 3 o 4.

Pasa que el Estado con el paso del tiempo dejo de construir viviendas sociales y prefirió dar subsidios para que la gente comprase, lo que hizo que las viviendas usadas aumentaran de precio y eso claramente empujo el precio hacia arriba en todos lados. Con el tiempo cuando la gente recibía las viviendas, las encontraban con detalles, empezaron a reclamar. A la gente le daban 200-330 UF. Y de repente el estado se dio cuenta que era mejor no construir más casa y darle más subsidios a la gente. Hoy día les dan 13 millones más o menos para compra de viviendas usadas.

_La Cámara Chilena de la Construcción, a través de la Corporación Habitacional ya no existe en Valdivia. _Por eso digo, el estado dejó de construir viviendas sociales y ahí se produce el encarecimiento de las viviendas.

Fanny Banda. Soy corredora desde el año 94, cuando empecé eran prácticamente puros hombres los que trabajaban en corretaje, entonces era difícil para una mujer ingresar a ese mundo. **Y en administración cuánto tiene?** _Yo tengo dos áreas. Un área que es administración de casa, departamentos y oficinas. Y tengo un área que es condominio, tengo varios condominios completos. Las casas más económicas en cuanto a arriendo que nosotros como oficina tomamos son de $200 mil. Y tenemos 2 o 3 casas en ese valor porque las casas en este momento están bastante más caras. Entonces el promedio en ese rango de 200 a 300, es de aprox $250 mil.

Eduardo Schild. Llevo creo que 26 años en el tema del corretaje de propiedad y administramos del orden de 260 propiedades diría yo, de los cuales debemos tener un 50% habitacional y el resto no habitacional. Departamento más barato: Ahí estamos hablando de departamentos como por ejemplo estos departamentos nuevos de la Villa Jardín Urbano. Ahí estamos hablando a partir de 230 mil pesos, con 2 dormitorios y un baño. G**astos comunes?** _Deben estar en 38 mil pesos, al menos en Jardín Urbano 1.

Daniel Velásquez. Yo llevo del año 1998 trabajando en el rubro, antes de eso trabaje en una notaría 24 años, entonces cuando estaba en la notaria aprendí un poco del negocio. _Yo debo tener unas 200 administraciones, casi 200. Todas son residenciales. Y yo no tengo exclusión, yo recibo de todo, y todo se arrienda. **Y no es verdad que las más baratas sean más difíciles de arrendar.** _No, no es para nada verdad. Porque la necesidad de vivienda es tan grande que yo con sorpresa he arrendado casas que no imaginaba arrendarlas nunca, propiedades que están a muy mal traer, pero que siempre hay alguien que las necesita. En esos casos hablo con los dueños y llegamos a que la plata de los primeros meses del arriendo sea para reparaciones de la vivienda, esa es mi condición, si no, no la arriendo, no la administro. Y de verdad que la sorpresa han sido muy satisfactorias.

Comentando los trámites para arrendar con subsidio se dio la siguiente reflexión: Yo me temo que si se simplifica el trámite va a ser mucho más simple tratar de robarle plata al fisco. **Es que tiene que haber alguna convalidación. O sea en definitiva el día de hoy nos encontramos con una lista bien larga, pero la misma no puede acortarse mucho. Y en definitiva me doy**

cuenta que a lo que ustedes están apuntando, es que esto sólo favorece a viviendas más nuevas, porque tienen todos los antecedentes mucho más a mano. Y en definitiva se trata nada más que del certificado de dominio vigente para demostrar que todo eso sigue a nombre del dueño.

14. PUERTO MONTT

Focus Group realizado el 17 de febrero de 2016 en Puerto Varas, con la participación de la funcionaria MINVU Karen Rivera.

Participantes:

Guillermo Gutiérrez, asiste con su hija que trabaja con él. _Más de 5 años en el área de corretaje. En el rango de las 50 propiedades en administración, 40 residenciales, como media. La más barata: _$180 mil pesos, una casa individual ubicada cercana al hospital nuevo de Puerto Montt, es de dos pisos, individual. Le sigue: _$240 o $230 mil puede ser. Lo que está bajo $200 mil es lo mínimo, son excepciones.

Juan Antonio Silva y _Katherina Cottenie. Y la empresa se llama Cottesil, porque es la mezcla de nuestros apellidos. Estamos en el corretaje de propiedades hace muy poco, porque nosotros nos iniciamos hace 10 años como agencia habitacional, Provivienda se llama nuestra agencia, en la cual estamos hoy en día muy ligados al SERVIU, porque están pidiendo que las licitaciones sean en agencias habitacionales y no EGIS. Yo tenía una EGIS anterior y ahora una agencia habitacional, por lo tanto estamos muy apegados a la aplicación de subsidios para vivienda sociales, y eso nos ha llevado de a poco a un corretaje a ese segmento, a ese mercado que es menor, y algunos servicios de corretaje mayores por amistad, por solicitudes puntuales. Tenemos 7 administraciones de $150 a $300 mil. La de $ 150 mil es una casa-habitación en dos pisos, arriendan solo el primer piso porque tienen dividido en dos departamentos. Está ubicada en el sector de Teniente Merino. Es una casa antigua de unos 30 años yo creo, eso sí, muy bien mantenida. No tiene estacionamiento porque el estacionamiento lo ocupa el dueño. Y tiene dos dormitorios amplios y un baño. Como es casa antigua todas las dependencias son amplias.

Me voy a salir un poquito del tema pero me interesa. La aplicación de subsidios DS 01 en Puerto Montt es principalmente a vivienda nueva o a usadas?

_Nosotros trabajamos al menos usadas, solo viviendas usadas.

_Y hemos atendido a todas las personas que están acá. _Hacemos un canje.

Es verdad que cuando sube el límite de los subsidios suben exactamente en la misma cuantía las propiedades?

_Ese es un gran problema que tenemos porque hoy día hay un subsidio que se llama DS 49 que está orientado para los vulnerables, y les dan aproximadamente 16 millones. Pero los DS 1 les dan 12, que son los medios y los emergentes. Entonces la gente escucha 16 y todo lo sube a 16. Esto empezó con el volcán Chaitén cuando las viviendas sociales costaban 7-8 millones un departamento en Mirasol, el subsidio de Chaitén fueron 670 UF que se dispararon a 12 millones de pesos y todas esas viviendas subieron a $12 millones. Venta por valor subsidio. Y eso nos ha ido a nosotros elevando los precios, hoy día estamos con 16 millones como piso para subsidios de 12 que se presentan y no tienen otro ingreso o no pueden complementar con créditos hipotecario. Yo como agencia habitacional les ofrezco créditos hipotecarios de 100, 200

UF que no cursa la banca, para eso crearon las agencias habitacionales. Yo curso el crédito a través del Banco del Estado, soy como un ejecutivo externo bajo la normativa del banco. Y no todos son sujetos de crédito.

Gabriel Maldonado, y nuestra corredora es Gamma propiedades. Estamos hace unos 10-12 años en el mercado. Tenemos como 139 propiedades en administración. _Las comerciales son 5.

_La más barata es de 170 mil pesos que es un departamento, dos dormitorios y un baño, que está ubicado en un condominio al lado del poder judicial, es un sector bastante conocido. El arrendatario paga esa cantidad porque ya es como una mala costumbre, es decir es muy buen pagador con contrato antiguo, de 7 años. **O sea en realidad si este departamento lo recuperara en cuánto lo colocaría?** _En 220 mil pesos.

Puerto Montt lleva 10 o 12 años creciendo de manera sostenida sin perjuicio de un bajón hace unos 6 años. **O sea subió 6, bajo 2, y ahora por donde va?** _Sigue subiendo, hasta el año 2020 se calcula que no se para con todos estos problemas que son puntuales que nos están afectando, son coyunturales, esto del salmón. Hoy mismo tenemos una crisis más chica del salmón por el precio internacional. **Y ese "afectando" cómo se manifiesta primero, en vacancia?** _Exactamente, se demora más. Uno antes ponía un aviso y llegaban 10 personas, y uno elegía entre los 10. Hoy pones el aviso y esperas una semana y tienes 5, 4 personas y regateando y no queriendo pagar uno o dos meses adelantados, nada, haciendo un regateo.

Manuel Méndez y ***Patricia Méndez***, somos hermanos, llevamos aproximadamente 15 años en el mercado, 150 administraciones. Tenemos administraciones comerciales y habitacionales. De esas 150 son muy pocas las administraciones comerciales, o de empresas o de servicios públicos. Pongamos que son un 10% y el resto es habitacional. **Y tiene en mente un poco el orden de las más baratas?** _Las más baratas que tenemos, me las sé de memoria, son alrededor de 5 propiedades del orden de 150 mil pesos: _Casa, con 2 dormitorios y un baño, con living comedor y cocina americana. Luego: departamentitos pequeños con dos dormitorios y un baño. Después subimos de rango de arriendo, pasamos de ahí a 180 mil pesos en Mirasol. 4 propiedades de 180 mil pesos. _Son casas de dos dormitorios, living comedor, cocina y un baño. Un antejardín con reja. en los $280 mil estamos con dos baños, pero eso si son de 3 dormitorios. **Ya, y cuánto subimos para llegar a un departamento?** _Son 280 mil pesos, con dos dormitorios, un baño, más gastos comunes de 30 mil pesos que no están incluidos en el precio del arriendo. Son estos conjuntos nuevos como en el Volcán...

Orlando Toiler Es corredor de propiedades desde **hace** 15 años. Mi señora que es corredora de propiedades, ella maneja solamente arriendos de administración. Nosotros llevamos 80 administraciones aproximadamente. Departamento lo más chiquitito, los apretados de 45 metros, andan en 240-250 mil pesos, pero ya con 3 dormitorios y 2 baños sube a 350 mil pesos de inmediato.

Entrevista con el encargado de pagos del subsidio de arriendos en la región de SERVIU Los Lagos: "La aplicación del subsidio de arriendos ha ido más lento que lo esperado".

Lo más complicado es explicarles a los propietarios cómo funciona el sistema de pago de este subsidio. Entra en detalles sobre modalidad de pago, regularmente y cuando hay morosidad. Solo hay tres casos de morosidad, la gente cumple.

El subsidio de arriendo se difunde junto con los demás subsidios de vivienda.
No hay un programa de difusión del subsidio de arriendo dirigido a los propietarios de vivienda.
El precio de arriendo no es una limitante. El mayor problema es que muchas viviendas no han regularizado las ampliaciones y mejoras, no cumplen con este requisito.

Hay viviendas con arriendos bajo $200.000.- en Alerce en Mirasol y en Chiloé, en la periferia o en las afueras de Puerto Montt, dificultades de accesibilidad.

El subsidio de arriendo ha tenido algún impacto en el precio? Se ajustan los precios al tope permitido, especialmente los arriendos nuevos.

Las actividades económicas de la Región afectan los precios de los arriendos
Oscilaciones en la actividad del salmón, el impacto es inmediato y abarca todos los niveles de arriendos, gerentes, profesionales, trabajadores. Ahora está empezando a tener un impacto de demanda la construcción del puente.

También ha impactado la matrícula universitaria, arriendan los mismos estudiantes y a veces se viene la familia completa con el estudiante.

15. COYHAIQUE

El Focus Group se realizó el 14 de abril de 2016

Claudio Von Maree, el nombre de la empresa corredora es Campos de la Patagonia, pero la verdad es que yo respecto al tema de arriendos, es muy poco. El fuerte mío es la operación de la venta de campos.

Ismael Infante, yo soy arquitecto. Yo no soy corredor de propiedades, yo vine invitado por Pamela que me había dicho que tenían esta reunión. Yo soy tasador del Banco Chile y del Banco del Estado, llevo 20 años tasando acá en la zona. Y me interesaba esta reunión porque se cruza con lo que hago.

Pamela Pereira, yo soy corredora de propiedades de Propiedades Pereira, y soy tasadora también de unos bancos. Es corredora desde 2010. 3 casas en administración, todas caras con arriendos sobre $ 700 mil.

Eliana Prado Soto. Yo soy corredora de propiedades, trabajo en esto desde el año 98 aproximadamente. Mi oficina se llama Atria Propiedades. Más de 200 administraciones, todas viviendas. La más barata es la de $200 mil. La siguiente: casa tiene 3 dormitorios, living-comedor, 2 baños, cocina ampliada en este caso y amoblada. Tiene un estacionamiento que es una especie de chiste, porque en realidad es la calle, porque entra en un espacio del antejardín y ahí se queda, eso es todo. Con un patio minúsculo y nada más y sale 450 mil pesos. Tiene de calefacción una estufa de combustión lenta pequeña. Ventanas con termo panel, estamos hablando de revestimientos siding.

Cuántas casas son en total de menos de $200 mil? -Yo creo que estamos hablando de un 60%, más de 100.

Miguel Barrientos Yáñez. Yo trabajo solo, a veces una sobrina me ayuda. Ya, llevo en el rubro unos 15 años, desde el 2000 más o menos. **Y tiene administraciones?** -Poquitas, deben ser unas 3 o 4.

16. PUNTA ARENAS

Focus group realizado el 6 de mayo de 2016

Participantes:

Ana María Ulloa, mi corredora es Habitsur Propiedades, no es limitada, es mi propio RUT,
Voy a cumplir 5 años y tengo 25 propiedades en administración: 20 viviendas.
En el centro tengo las más baratas que son como un pequeño condominio de casas interiores en el centro, como a dos cuadras de la plaza, es una casa familiar antigua que después los herederos la dividieron en departamentos.
Se está usando mucho en Punta Arenas las cabañas, una de un dormitorio amoblada completa sale 250 mil.
¿Amoblada con IVA?
Se analiza latamente el tema del IVA en los arriendos amoblados, con detallada explicación de la parte no afecta.

María Soledad Martínez, soy arquitecto, trabajo con **Jeanete Antunovic**. Nosotros trabajamos en la parte inmobiliaria y en la parte de gestiones inmobiliarias, y tenemos también lo que es ventas y arriendos; 70 administraciones, ningún arriendo bajo $ 380 mil.
El primer segmento de las viviendas más económicas en Punta Arenas está en cuanto a arriendos en las viviendas sociales (viviendas que normalmente tiene 3 o 2 dormitorios y un baño, son muy económicas), que pueden costar desde 220-250, y hasta las más caras que pueden ser de hasta 380 mil. Imposible menos de $ 220 mil (viviendas interiores podría ser un poco más bajo).
El segundo segmento va de precios entre los $250 y los $380 mil y el tercer segmento desde $380 hasta unos $550 mil, ahí ya la casa es mejorada. Estamos hablando de una vivienda que no es social, seguramente DFL 2 y que está en una buena locación.
También se diferencian por cosas como la calefacción central, todos esos son puntos que se van sumando para el precio del arriendo.

Hernán Maldonado Ascencio. Tengo una empresa que se llama propiedades Promac.
Data desde 1984. 75-80 administraciones de arriendos residenciales.
Los precios más bajos: menos de $250 mil es imposible. Las personas que tienen arriendos inferiores a 250 no van a los corredores si no que lo hacen de forma directa.
El arriendo más bajo $ 280 mil casa en el sector llamado Villa Selknam, son las de subsidios. Son de 2 dormitorios, living-comedor, cocina y un baño. La cocina es tipo americana.
La mitad de su cartera partiendo desde abajo, la mitad justo llega a cuánto?
Arriendo de $ 380 mil: casa de 3 dormitorios, un baño y medio o 2 baños, con el segundo baño con ampliación. Estas eran casas básicas que entrega directamente el SERVIU que han ido gradualmente creciendo.

Bueno y después tengo propiedades que van de los 500-550 mil pesos ya son para gente que tiene un estatus económico de clase media hacia arriba, pero siempre para familias, ni para el fisco ni para empresas. Es una típica casa de 3 dormitorios y 2 baños, que puede tener servicios. SALFA o SOCOVESA

Jorge Britos, nuestra empresa se llama Otaibo. Es SpA. administraciones de arriendo, alrededor de 100, 8 propiedades al Fisco, las demás residenciales.

Tengo desde 180 mil pesos, estos es una especie de condominio en una barrio muy popular que se llama 18 de Septiembre, donde hay varias propiedades y cada uno con sus medidores y todo el tema, lo único que comparten es el servicio de aguas, porque Aguas Magallanes no da más de un medidor por rol. Son viviendas de 2 dormitorios, cocina tipo americano y el baño
Cuántas casas tienen en administración en el rango $ 180 mil a $ 250 mil? Tenemos pocas, debemos tener unas 4 propiedades, las del condominio y otra más.

Los arriendos que tenemos más para el lado norte están entre los 550 y 600 mil pesos. Los propietarios son gente joven que llegó y se compró su casa y paga su dividendo, y ahora que se fueron me las entregaron a mí en administración.

Hay gente que uno ni se imagina. Yo tengo dos clientes y uno los ve que no tienen muchos ingresos, pero por accesos a créditos tienen dos propiedades y reciben 550 mil pesos por cada propiedad. A ellos no les interesa ganar, pero me dicen "mira Jorge, tengo hijos chicos, cuando esto se termine de pagar y vayan a la universidad, van a tener donde vivir, cómo pagar".

Magali Sáez y vengo representando a la señora **Claudia Henríquez** de propiedades Henríquez. Es sociedad comercial Henríquez. Tiene 70 administraciones

Nosotros tenemos un arriendo muy barato en $135 mil, pero es un caso muy especial, porque es una casa muy antigua que está en venta por $ 60 millones, por el terreno que tiene buena ubicación, central.

Después viene una casa interior del mismo sitio por $145 mil.
De ahí pasamos a una gama de $200 a $280 mil. Son casas en población, algunas pareadas, otras independientes. 2 dormitorios, cocina, baño y living-comedor, en un tamaño reducido
Y de ahí pasamos de $300 a $450, tenemos más hacia el sector norte nosotros. Todo el mundo quiere vivir en el sector norte, por el tema del mall, del hospital, de zona franca, la universidad son de Salfa o Socovesa. DFL2, de 70 a 90, cada vez más chicas

Iván Miranda, la empresa se llama propiedadesmiranda, en una sola palabra, data de hace 42 años

O sea, yo le puedo poner primer corredor de propiedades de Punta Arenas.
Exactamente. Y cuando yo empecé tampoco tenía clientes. Y empecé al revés, la gente que ponía en la prensa, que había muy pocos avisos, que venden una casa aquí, yo iba y ofrecía mis servicios.

Lo mismo que hacen los corredores desleales de hoy día, que levantan cartera a los corredores establecidos. Ojo que aquí hay muchísimos de esos, no pagan impuestos ni nada.
Y a estas alturas cuantas administraciones tiene?
-Poquito más de 100.

Y cuál es la más barata?
-Una de 180 mil pesos, y después saltamos a $250 mil que es más o menos el promedio de lo más bajo, entre 250 a 300 mil pesos, que representan un 70% de la cartera.

3.3.2. Conclusiones

El análisis de todas y cada una de las dinámicas permite hacer la siguiente síntesis general, válida para todo el país:

1) EL MODELO DE NEGOCIO

a) **Clasificación.**

i) **Grandes corredores**, son personas jurídicas, aunque generalmente usando los nombres propios del fundador de la oficina y con indicación esquiva del tipo de persona jurídica, aunque categórica respecto de que se trata de una actividad afecta a IVA. La opinión de que es esquiva la individualización de la personería jurídica se fundamenta en la revisión de las tarjetas de visita, que muy habitualmente entregaron. Generalmente tienen oficinas instaladas en localizaciones comerciales y centrales, en las ciudades no metropolitanas. Son empresarios que buscan la eficiencia en sus procesos y la maximización de sus resultados económicos.

ii) **Pequeños y medianos corredores,** generalmente se trata de profesionales que ejercen su profesión y cobran honorarios, instalados en pequeñas oficinas con poco personal o desde sus casas. Aunque actúen desde sus casas, en sus tarjetas de visita indican a manera de marca su nombre propio, seguido de la palabra "propiedades". Es común encontrar a dueñas de casas, personas emprendedoras e incluso jubilados con más móvil en la satisfacción de estar trabajando que en los resultados económicos.

Por ciudades la composición de los grupos fue la siguiente:

- ARICA: uno de los cinco participantes se cataloga como "grande" con más de 85 administraciones de arriendos residenciales.
- IQUIQUE: dos de los cuatro participantes son "grandes" con más de cien administraciones de arriendos residenciales cada uno (120 uno; 110 el otro).
- ANTOFAGASTA: uno de los cuatro participantes se cataloga como "grande" con más de 100 administraciones de arriendos residenciales.
- COPIAPÓ: uno de los seis participantes se cataloga como "grande" y se destaca que administra el arriendo de más de 600 viviendas.
- LA SERENA: dos de seis participantes se cataloga como "grande", cada uno con más de 100 administraciones.
- VALPARAISO – VIÑA DEL MAR: la convocatoria se reforzó a través de COPROCH, que en general es una asociación gremial de medianos corredores y en definitiva ninguno de los participantes administraba más de cien propiedades en arriendo, sin embargo uno de ellos había llegado a superar ese número, sin embargo se estaba retirando y para ello rediciendo su cartera.
- SANTIAGO: en Santiago se realizaron dos grupos y en este caso se optó por convocatorio a través de ACOP y COPROCH. En el grupo con ACOP los cinco asistentes tenían carteras muy importantes, el menor de más de 150 administraciones y el mayor más de 900 administraciones residenciales. En el grupo

con COPROCH ninguno de los 15 asistentes superó 50 administraciones y 5 de ellos no tenía administraciones, pero todo manifestaron que su meta era llegar a tener carteras suficientes de administración para solventa el gasto fijo de su oficina, incluida la remuneración patronal.

- TALCA: dos de los cuatro asistentes tienen más de ochenta y más de cien administraciones.
- CONCEPCIÓN: de los doce asistentes, el más grande guardó confidencialidad del número de administraciones, sin embargo las estimamos en más de 200 y además otros dos asistentes declararon tener más de 120 administraciones (el segundo más de 135).
- TEMUCO: uno de los seis asistentes tenía una cartera de más de 100 administraciones.
- VALDIVIA: tres de los cuatro asistentes declararon carteras de más de cien administraciones.
- PUERTO MONTT: dos de los seis asistentes administran más de cien propiedades en arriendo (135 y 150) y uno más de ochenta, con el criterio usado tres de seis catalogan como "grandes"
- COYHAIQUE: uno de los cinco asistentes tiene una cartera de más de cien administraciones.
- PUNTA ARENAS: solo uno de los convocados tiene una cartera pequeña de administraciones.

b) **Foco del negocio**.

Todos enfatizan el corretaje de propiedades en compraventa, en general hay poco interés por la colocación de arriendos, pero existe siempre afán por "armar una cartera" de administraciones, el argumento que surge más reiterativo es que las administraciones garantizan un ingreso fijo.

No participó ningún corredor de empresas franquiciadas, ni surgió el tema de las franquicias (no estaba incluido en la pauta de indagación. Respecto de las franquicias en corretaje habitacional cabe destacar la marca Engel & Völkers con 17 tiendas en Santiago y otras 17 en regiones. Existe además la marca REMAX, pero no es una franquicia master, sino sólo un franquiciado: Ricardo Massmann en Temuco (no participó en el grupo de Temuco, ni estuvo convocado). Las franquicias nacionales más importantes son Fuenzalida y Procasa.

Los grandes corredores tienen carteras importantes, con más de 80 viviendas (la cartera más grande es de Santiago y registra 900 viviendas) y reconocen que lo más complejo es el tema de la mantención de las propiedades.

c) **Estrategia para la mantención de las propiedades**.

Con la premisa que el negocio de corretaje supone reconocer a ambos clientes: arrendador y arrendatario, es necesario por una parte procurar una suficiente mantención de la propiedad, para mantener su valor; y por otra, reaccionar ante las emergencias que manifiestan los arrendatarios. Reconocen que el mes de garantía permite una suficiente mantención cada vez que hay cambio de arrendatario.

d) **El precio del servicio de administración.**

Esta pregunta no estaba en la pauta de indagación, porque tratándose de una reunión de pares es muy complejo incluir preguntas de precio, sin embargo espontáneamente se dieron casos en que la comisión se transparentó. De acuerdo a esa información, la comisión fluctúa entre 7% y 10% del precio del arriendo y puede tener mínimo si se trata de arriendos bajo $ 100.000. Se le cobra sólo al arrendador.

e) **Selección de arrendatarios**.

La selección de arrendatarios es estricta y muy formal. Al candidato a inquilino se le notifica de los antecedentes que tiene que presentar y se le informa de los requisitos que debe cumplir. Se solicita DICOM. El arriendo no puede superar a un tercio de la renta demostrable del principal sostén del hogar.

f) **Cuidar a los arrendatarios.**

Un buen arrendatario es el que cuida la vivienda, paga siempre oportunamente y se queda por largo tiempo. Cuidarlo consiste en convencer al propietario que no desahucie el contrato si los arriendos han subido e intente en cambio pequeños ajustes de la renta de arrendamiento por sobre el reajuste por IPC que corresponda.
Cuidarlo también significa ayudarlo a cambiar de casa si necesita achicarse o abaratar el arriendo, o ayudarle a tramitar un préstamo bancario e incluso a postular a un subsidio habitacional para adquirir su vivienda.

g) **Cuidar a los propietarios inversionistas.**

El inversionista debe estar preocupado de acceder a las plusvalías que se dan en el mercado y para ello es indispensable mantener adecuadamente la propiedad. Es clave evitar que el deterioro haga bajar el arriendo y este hecho desincentive la recuperación. Cuidar al inversionista muchas veces significa convencerlo que venda la propiedad cuando el arrendatario está interesado, haga líquida la ganancia por plusvalía y adquiera propiedades más modernas para reinvertir.

h) **La sinergia de una gran cartera de administraciones**.

Una gran cartera de administraciones permite advertir cada vez que a un arrendatario le conviene comprar la vivienda, convencer al arrendador que la sustituya por otra propiedad y cada vez que recibe una propiedad para venderla, que sea interesante para inversionistas ofrecerla a sus clientes inversionistas; o, que se ajuste a los requerimientos de un arrendatario, ofrecerla a sus clientes arrendatarios.

i) **Posicionamiento de las carteras de administración**.

En general los corredores manifiestan que aceptan cualquier propiedad en administración y están advertidos que las propiedades de arriendos "baratos" pueden ser más rentables para sus clientes inversionistas. Es habitual que se convenga un mínimo de comisión de administración del arriendo, si el precio del arriendo es menor a $ 100.000.

j) **Diferenciación y competencia entre corredores**.

Se advierte mucha competencia entre los corredores e incluso mucha aprehensión respecto del riesgo de malas prácticas para promover cartera ajena y reclamar parte de la comisión por referir a clientes.

k) **Asociativismo**.

Existen principalmente dos asociaciones:
ACOP, con filiales en Valparaíso, Concepción, Temuco y Puerto Montt
COPROCH son filiales en Arica, Valparaíso, Rancagua y Talca.
En Regiones existen:
La Serena, Asociación Copronor,
Concepción, Asociación Gremial de Corredores de Propiedades Gestión y Consultoría Región Biobío, Asociación de Corredores de Propiedad Región del Biobío y además Acop tiene personería propia en la región
Temuco, Asociación de Corredores de Propiedades de Temuco A.G. ACOPROT

l) **Mora.**

En general, los corredores con grandes carteras de propiedades en administración tienen muy baja morosidad, reconocen que al más mínimo atraso se preocupan y que prefieren recuperar rápidamente la vivienda que ejercer presión por el cumplimiento del contrato. Para recuperar rápidamente la vivienda ayudan al arrendatario moroso a encontrar una alternativa más barata, incluso a que postule a subsidios.

m) **Seguros de fiel cumplimiento del contrato de arriendo.**

Esta pregunta no estuvo en la pauta de indagación, porque estos investigadores desconocían que existiera; sin embargo el hallazgo fue en los primeros grupos y existió la posibilidad de indagar al respecto, constatándose que no se usa. La principal explicación es que no tienen mora y que recargar el costo de administración en otro 7% a 10% del precio del contrato resulta oneroso para el inversionista; sin embargo, reconocen que el seguro es muy atractivo para contratos que hay que desahuciar por mora.

n) **Libre entrada al mercado**.

No hay barreras de entrada, Inicio de actividades de los más pequeños es luego de haber trabajado en empresas de corretaje, en inmobiliarios bancos o empresas relacionadas, Para los más grandes y más formales existe una queja sobre esta materia, ya que cualquier persona puede ejercer como corredor de propiedades y hay algunos que no honran la profesión. Por esta razón se han creado asociaciones que sirven como respaldo institucional de seriedad y prestigio.

2) LAS VIVIENDAS CON ARRIENDO DE MENOS DE UF 10 MENSUALES

a) El precio relativo

Las ciudades caras, donde no hay propiedades que estén administradas por corredores con precio menor a UF 10

(1) **ARICA**
(2) **IQUIQUE – ALTO HOSPICIO**
(3) **ANTOFAGASTA**
(4) **COPIAPÓ**
(5) **PUNTA ARENAS**

Las ciudades con niveles de precio en rangos normales, donde existen propiedades administradas por corredores con precios de arriendo bajo UF 10 mensuales:

(6) **LA SERENA**
(7) **SANTIAGO**
(8) **VALPARAÍSO – VIÑA DEL MAR**
(9) **RANCAGUA**
(10) **CONCEPCIÓN**
(11) **COYHAIQUE**

Las ciudades baratas, donde una proporción importante la cartera administrada por corredores tienen renta de arrendamiento mensual menores a UF 10

(12) **TALCA**
(13) **TEMUCO**
(14) **VALDIVIA**
(15) **PUERTO MONTT**

En el acápite 3.5 se hace un análisis comparativo, por estadística descriptiva, de las distribuciones de precios de arriendos por ciudad y se compara con el resultado descrito en este punto.

b) Componentes de la demanda agregada por viviendas en arriendo de menor precio:

i) Se pudo constatar que en las ciudades caras, las viviendas de menor precio tienen demanda por empresas que las arriendan para instalar a sus trabajadores en turno. Esta situación se da con los trabajadores de subcontratistas de la minería y en las ciudades del extremo sur por los subcontratistas de empresas salmoneras y otras.

ii) Se pudo constatar que en las ciudades con carácter de ciudades universitarias ha surgido oferta de viviendas en arriendo, que se posiciona en el nicho, es decir muy central o más bien vecinas a las instalaciones universitarias, en general departamentos. En opinión de los corredores los estudiantes no compiten por las mismas viviendas que los hogares locales, aspecto en el que influye que el inversionista prefiere o descarta a los estudiantes. Los departamentos para estudiantes se arriendan por todo el año y en general tienen dos meses de garantía, situación que hace que no exista tanta rotación como sería previsible. El tema de los estudiantes surgió fuerte en Concepción y Valdivia, y en menor grado en Puerto Montt, pero no surgió ni fue indagado en Santiago.

3) LA EXPERIENCIA CON SUBSIDIO DE ARRIENDO

De todos los corredores participantes, solamente uno se había informado en el SERVIU local del subsidio de arriendo, sin embargo todos los que manifestaron opinión tenían información de su existencia y del foco inicial de los beneficiarios: núcleos familiares no emancipados por restricción económica del hogar principal: "chao suegra". Medida la

efectividad de la campaña publicitaria de lanzamiento del subsidio en el "top of mind" de los corredores, la campaña fue exitosa.

Una proporción significativa de los corredores atendió a beneficiarios de subsidio de arriendo, sin embargo casi ninguno operó con subsidios de arriendo para su cartera de propiedades en administración. La experiencia atendiendo beneficiarios destacó en Concepción.

La experiencia atendiendo beneficiarios de subsidios de arriendo revelada en los FOCUS GROUP´s permite aproximar causas para que el subsidio no fuera aplicado:

a) Los corredores que tienen grandes carteras en administración mantienen vacancias mínimas y cuándo tienen una vivienda disponible prácticamente tienen "cola" de interesados en tomarla, principalmente si se trata de arriendos bajo UF 10 mensuales.

b) Advertimos que los grandes administradores de carteras son muy formales, sin embargo entre los requisitos para administrar una propiedad en arriendo no está que la casa tenga recepción municipal de sus ampliaciones ni exigen certificación de dominio, ambas exigencias del subsidio de arriendo. Obtener ambos certificados, supuesto que la recepción municipal de ampliaciones existe, toma más tiempo que el normal de vacancia entre el arrendatario saliente y el nuevo; además tiene costos que son fijos y se hacen proporcionalmente caros, precisamente para viviendas "baratas".

   En general los corredores no están informados del subsidio especial para gastos de UF 1, que recibe el beneficiario y por eso no advierten que los gastos podrían ser solventados por el candidato a arrendatario con subsidio.

c) El subsidio de arriendo supone que el beneficiario deposite en SERVIU su copago y el SERVIU paga todo el arriendo mediante transferencia, al décimo día hábil del mes anticipado, es decir prácticamente los días 15 del mes respectivo, unos 10 días más tarde que el pago habitual de mes anticipado. Esta situación de atraso se agrava si el beneficiario no cumplió oportunamente con su copago, ya que no puede pagar directamente al interesado y si deposita en el sistema después del día 5 del mes respectivo ese pago se transfiere al arrendador recién al mes siguiente. Es importante destacar que el SERVIU cumple con la transferencia del subsidio, aún en caso de mora del beneficiario, por hasta tres meses; al tercer mes se desahucia el contrato de arriendo, obviamente el SERVIU no se responsabiliza por el desalojo de la vivienda.

   Un beneficiario con deuda pierde toda posibilidad de postular a un subsidio para la compra de una vivienda, lo que es un incentivo importante para mantenerse al día.

d) Los corredores reclaman que el subsidio no incluye la comisión de corretaje. Destacan que formalizar un arriendo supone que el arrendatario pague el mes de garantía, el mes anticipado y el medio mes de la comisión del corredor, luego si el subsidio aplica para el mes de garantía y para el mes anticipado, debería incluir también la comisión, ya que el beneficiario tiene mucha dificultad para enterar su copago de la garantía y el mes anticipado y toda la comisión.

e) Los corredores de propiedades no están suficientemente informados de la mecánica del subsidio ni manifiestan compromiso alguno, a favor de sus clientes inversionistas por interesarse en el subsidio de arriendo. Si se repasan los subsidios para la vivienda siempre existen entes especializados capaces de guiar todo el proceso de postulación y adjudicación, que en el subsidio al arriendo no existe. En esa perspectiva y visto el expertice que efectivamente muestran los corredores, particularmente los que administran carteras de arriendos importantes, puede plantearse un subsidio de arriendo a la oferta, intermediado por corredores.

   Ese subsidio a la oferta debe incluir:
   i. la comisión de corretaje,
   ii. una garantía equivalente a dos meses de arriendo que queda depositada en el Banco del Estado a la orden del corredor, quién deberá rendir al SERVIU las reparaciones que resulten necesarias para restituir la propiedad en las condiciones que se recibe,
   iii. un seguro de arriendo que incluya el litigio para conseguir recuperar la vivienda
   iv. mantener el mecanismo actual de cobro del copago por el beneficiario y transferencia del canon total de arriendo a la cuenta del corredor
   v. un plazo de 3 años para el contrato de arriendo y eventualmente una opción de compra a favor del beneficiario.

4) EL SUBSIDIO DE ARRIENDO POR EMERGENCIA

En Iquique y Antofagasta el subsidio de arriendo se distorsionó por los subsidios de arriendo por emergencia debido a la magnitud de este.

No corresponde criticar los subsidios por emergencia, pero evidentemente un subsidio por $400.000 mensuales aunque sea por tiempo breve (el que por lo demás se amplió) distorsiona un programa permanente que supone un subsidio de la quinta parte.

El Subsidio de Arriendo y Servicios Básicos permite entregar un monto mensual para pagar el arriendo de una vivienda y otro adicional para el mes de garantía. Este monto varía entre $350 mil pesos y $200 mil pesos, dependiendo de la localidad en la que esté ubicada la vivienda. Adicionalmente se entregan $50 mil pesos para cancelar los servicios básicos por electricidad y agua potable.

Los requisitos para acceder a este subsidio es haber completado la Encuesta Familiar Única de Emergencia, EFU, copia de Cédula de Identidad del beneficiario y del arrendador, Ficha de Catastro SERVIU de inhabitabilidad de vivienda, declaración jurada sobre vínculos de parentescos, contrato de Arriendo tipo y declaración jurada que acredite que la vivienda en que residía fue afectada por el terremoto y no está en condiciones de ser habitada.

El Subsidio de Acogida en Redes Familiares es un aporte de $ 300 mil pesos mensuales que se transfieren al jefe(a) de hogar a una cuenta RUT del Banco Estado. Para recibirlo la familia afectada debe completar la Encuesta Familiar Única de Emergencia, EFU, Ficha de

Catastro SERVIU de inhabitabilidad de la vivienda, entregar copia de Cédula de Identidad del beneficiario y del jefe de hogar de acogida, proporcionar la dirección de la casa que los acoge; contar con cuenta RUT Banco Estado y una declaración jurada que acredite que la vivienda en que residía fue afectada por el terremoto y tsunami y que no está en condiciones de ser habitada.

Ambos subsidios fueron otorgados por plazo de 1 año, renovable si fuese necesario. Estos beneficios se otorgaron a los propietarios por un plazo hasta que SERVIU reconstruyera la vivienda, mientras los no propietarios lo recibieron por hasta por 12 meses, se prorrogó por tres meses más y luego otros 3 meses.

En Iquique se llegó a otorgar 3.300 subsidios (de arriendo y de acogida). Los beneficiarios fueron entrando hasta abril 2015. El terremoto fue el 1° de abril de 2014.

3.4. Canales de difusión de arriendos residenciales

3.4.1. La formalidad de los contratos de arriendo

a) Clasificación de la formalidad en la relación arrendador – arrendatario.

i) Arriendo administrado por un corredor de propiedades.

La mayor formalidad se establece con la participación de un corredor que administra la propiedad. El administrador hace el corretaje del arriendo, asume la cobranza mensual del arriendo, reaccionar para realizar reparaciones que corresponden al propietario y la mantención de la propiedad con acciones típicamente concentradas durante la vacancia por cambio de arrendatario. La alineación de intereses hace que el administrador sea doblemente cuidadoso en la selección del arrendatario, porque su ingreso fijo a través del tiempo está sujeto a que el arrendatario sea un buen pagador.

ii) Arriendo colocado por un corredor de propiedades.

El avisaje, la selección del arrendatario, la firma del contrato de arrendamiento tiene igual formalidad que en la situación anterior si la intermediación del arriendo está a cargo de corredor de propiedades, aunque no administra el arrendamiento.

iii) Arriendo directo del arrendador, avisado en portales o diarios, con contrato.

En portalinmobiliario.com un __% del avisaje de arriendos de viviendas está contratado directamente por el propietario.

iv) Arriendo directo del arrendador, avisado en murales de supermercados, con contrato.

En la etapa de revisión metodológica de este estudio, se convino incluir en las bases de datos por localidad el avisaje de arriendos en oferta que aparece en los murales de supermercados locales, para incorporar los arriendos menos formales. Se pudo establecer que el servicio de murales no es generalizado y sólo la cadena Unimarc los tiene y los tiene bien administrados. La proporción de avisos registrados de los murales de supermercados Unimarc, resultó apenas de 1% del total de la base, pero una vez depurados resultó que una alta proporción son piezas.

v) Arriendos sin contrato.

La máxima informalidad en la relación arrendador – arrendatario se da cuándo no existe contrato que la regule. La encuesta Casen incluye este dato.

Las siguientes figuras grafican los títulos de tenencia de la vivienda según resultado de la encuesta CASEN de los respectivos años: 2009; 2011 y 2013.

Llama la atención que la situación de arriendos sin contrato sea prácticamente constante para los quintiles de ingreso, con una incidencia de 7%, salvo en los 2 quintiles superiores que baja levemente a una incidencia de 5%. Esta proporción se mantiene prácticamente constante para la secuencia de años, salvo el 2013 que la incidencia de los arriendos sin contrato sube a 6%.

vi) Arriendos precarios.

La encuesta Casen incluye el dato de los otros títulos para el uso de la vivienda, donde está el concepto de vivienda cedida u otras situaciones que en la parte que **no** se refiere a "cedida por razones de trabajo" correspondería a "allegamiento". Llama la atención primero la magnitud, cuándo se trata del quintil más pobre: 20% el año 2009; 22% el año 2011; y, 23% el año 2013. Así mismo llama la atención que tienda a subir durante el periodo. El quintil más rico muestra una proporción de viviendas cedidas menor, de menos de la mitad que el quintil más pobre, pero también es creciente.

El análisis por región está recogido en las estadísticas del capítulo 3.1.

3.4.2. Los canales de difusión detectados según los Focus Group.

Conforme a la metodología y con el objetivo de ahondar en los canales de difusión de arriendos, se incluyó en la pauta de indagación de los FOCUS GROUP´s abordar el tema de los canales de difusión. La pregunta que se planteó a los corredores, primero a quienes administran carteras importantes de propiedades en arriendo, fue: ¿Usted cómo avisa?

Al revisar las transcripciones de los FOCUS GROUP´s, se constata que las primeras menciones son para la página propia, si la tiene, los portales y los diarios locales. Cuándo hay televisión local se usa avisaje televisivo, pero con énfasis en la imagen corporativa de la oficina de corretaje (en general no usan nombres de fantasía sino el nombre propio del fundador seguido de la palabra "propiedades").

Llama la atención que prácticamente en todas las sesiones no surgió espontáneamente el aviso "se arrienda" en la propiedad; indagando al respecto reconocen que es muy útil, e incluso indispensable, pero que en alguna situaciones puede resultar complejo; por ejemplo, algunos propietarios expresamente solicitan que no se use; puede ser inconveniente si la propiedad está desocupada, porque induce robo; algunos arrendatarios, mientras todavía están en la propiedad se niegan, porque el público tiende a insistir en visitar la propiedad sin orden.

En cuanto a las publicaciones en medios escritos, si bien en muchos casos se mantienen, se infiere que están cada vez más obsoletas. En este sentido, en muchos casos es el propietario quien las solicita y por lo mismo hay corredores que cargan este gasto al dueño de la propiedad.

El WhatsApp es también mencionado en esta parte de la indagación sin embargo su uso se relaciona más a un intercambio entre colegas relativo a necesidad de viviendas en cierto sector o de ciertas características. Surge también cierta resistencia al respecto debido a posibles "levantamientos" de clientes.

Por ciudades se da la siguiente caracterización:

- ARICA: no se indagó en los medios de publicidad, porque surgió un lato análisis del subsidio.
- IQUIQUE: el diario La Estrella se reconoce plenamente vigente; se destaca la importancia de la propia oficina a la calle y bien localizada, lo que se complementa con página propia y publicidad a la oficina.
- ANTOFAGASTA: destacan la página web de la oficina; se reconoce que el medio más efectivo es el cartel.
- COPIAPÓ: surge como principal medio la página propia de cada oficina y rezagadamente los letreros, con la crítica que inducen "pirateo". Se descalifica YAPO por ser poco específico, pero se reconoce efectivo.
- LA SERENA: Es la única parte dónde el cartel propio surge espontáneamente, en primer lugar y con mucha importancia. Manifiestan la importancia de un chat por whatsap, que les permite intercambiar información para referir clientes y para la "lista negra de los arrendatarios". El diario local se usa sólo a requerimiento del cliente y se le cobra.
- VALPARAISO – VIÑA DEL MAR: Destaca El Mercurio de Valparaíso, ya que en general los diarios locales tuvieron menos mención en las demás regiones. En Valparaíso cobró mucha importancia la página de COPROCH, pero este antecedente tiene sesgo porque la convocaría se reforzó con COPROCH, lo que significó una participación preponderante de socios COPROCH. Se destaca la gratuidad de YAPO.
- SANTIAGO: entre los grandes corredores (grupo ACOP) destaca portalinmobiliario y la página web de la respectiva oficina. Entre los pequeños corredores (grupo COPROCH) se destaca lo "trabajoso" que resulta mantener una página propia y destaca YAPO.

  En el grupo ACOP) surge el tema de las estadísticas que se obtienen de la propia página web y se ejemplifica con:

  Lo que pasa es que el principal "driver" (secuencia en la búsqueda) es el número de dormitorios. Hay que entender que da lo mismo los metros [cuadrados], en departamento no se publican los metros. Incluso el número de baños es un tema que no se anota mucho.

  A ver, me intereso lo del driver de búsqueda. Primero el número de dormitorio y segundo el límite de precios? -Sí, y el sector también es importante. **Y está antes o después?** -Es que lo que pasa es que aquí la gente hace un "trade off" entre límite de precios y sector.

  Surge también el tema de la "jerga inmobiliaria" al hablar respecto a las habitaciones, se habla de 3 dormitorios 5 camas o 3 dormitorios 6 camas.

  En el grupo COPROCH surge un medio que no se incluyó en la pauta: Y en caso de emergencia también lo que se utiliza es poner el cartel en los árboles. La municipalidad te los saca, pero te llama una cantidad de gente impresionante. La verdad que resulta porque en dos días cuando te quitan el cartel ya arrendaste.
- RANCAGUA: en Rancagua además del Rancaguino surgen las redes sociales, por ejemplo Facebook. **¿Eso cómo funciona?** Es bastante fluido, pero se presta también para comentarios bastantes desagradables. Pero en general hay harto movimiento. **¿Pero eso qué significa, cuándo usted tiene una casa para arrendar transmite vía Facebook que la tiene?** Claro, es que se hace una página de la empresa, y ahí uno ingresa las propiedades, y ahí mismo te hacen consultas, etc.

- TALCA: destaca el diario local, pero al jerarquizar lo más importante es internet, segundo cartel (que no surge espontáneamente) y también la edición del domingo del diario local El Centro. Para publicidad institucional: la radio.
- CONCEPCIÓN: **Pagina propia?** - No, la tuve en algún momento, pero era muy engorroso porque tenías que tener una persona a cargo. **Portales?** - Portal inmobiliario.
- TEMUCO: Página web, diario Austral, Letreros, -ese es el que vende más. **O sea, debemos poner los letrero en primer lugar?** -En venta, es más, aunque ha ido disminuyendo en porcentaje. -Lo que pasa que hay propiedades que uno las puede vender o arrendar solamente con letreros. Me explico: yo pongo una venta de propiedad en San Antonio en portal inmobiliario, en página web, y en el diario Austral, ni siquiera me van a llamar. Pero si le pongo un letrero los vecinos que viven ahí y que están acostumbrados al sector, y que saben cómo es el barrio, ellos mismos hacen correr la voz. San Antonio es un barrio bajo. En todos los barrios bajos sirve más el cartel. ¿**Y la efectividad de los avisos en los Unimarc?** No, casi nadie usa eso.
  VALDIVIA: Internet: es que uno promueve su página web y ahí la gente mira todo; Carteles; diario local aunque: Yo te diría que hace 26 años atrás cuando empecé, el día lunes era habitual viera entrar a la gente con el diario bajo el brazo y traían subrayado qué es lo que querían preguntar. Hoy día yo diría que hace 5, 6 años no entra nadie con el diario bajo el brazo.
- PUERTO MONTT: diario y página web: O sea, en el mismo aviso del diario llama a visitar la página para más detalle**. ¿A la modernidad del Facebook también llega?** No, no tenemos página en Facebook.
- COYHAIQUE: destacan la televisión regional, principalmente para publicidad institucional.
- PUNTA ARENAS: surgió una fuerte polémica por el avisaje en YAPO, con fuerte descalificación por la amplitud del espectro "no se puede vender calzones y casas por el mismo medio".

3.4.3. Los canales de difusión según la encuesta a corredores

a) Ficha Técnica:

La encuesta se remitió por mail a todo el catastro de corredores que avisan propiedades en arriendo en portalinmobiliario.com, que se establece en el acápite 3.2, solicitando la auto-administraran. Se obtuvo respuesta de 93 corredores. El muestreo no es estrictamente aleatorio, pero a priori no se conocen motivos de sesgo. El tamaño de muestra obtenido es suficiente para hacer inferencia estadística con un 95% de significancia, con un rango de máxima dispersión de más/menos 3% en torno al estadígrafo.

b) Fecha del terreno:

El mail con la encuesta auto-administrada se despachó el 27 de abril de 2016 y se eliminó el link para responder el 29 de abril de 2016.

c) Pauta de indagación:

El carácter auto-administrado y la codificación automática obligaron a una pauta estrictamente estructurada y sólo con preguntas cuyas respuestas sean opciones previstas.

La pauta es la siguiente:

PAUTA DE INDAGACIÓN ENCUESTA POR MAIL A CORREDORES DE PROPIEDADES
BASE DE DATOS PARA EL MAILING: portalinmobiliario.com

Abril de 2016.

Estimado señor(a) corredor(a) de propiedades, portalinmobiliario.com ha aceptado administrar la presente encuesta vía email a su base de datos de corredores de propiedades y le agradece su colaboración al aceptar responder el cuestionario. La encuesta se realiza por encargo de la empresa consultora Pablo Trivelli Ltda., que desarrolla un estudio del mercado de arriendo de viviendas, para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Licitación Pública ID 587-2-LP15)
http://documentos.minvu.cl/min_vivienda/resoluciones_exentas/Documents/REDIVADN%C2%B0_%2041.pdf)

Preguntas

1. ¿Administra propiedades en arriendo?

☐ SI ☐ NO

¿CUÁNTAS VIVIENDAS ADMINISTRA? _____VIVIENDAS

Por favor indique:

CUÁNTAS VIVIENDAS DE LAS QUE ADMINISTRA TIENEN ARRIENDO INFERIOR A $250.000 MENSUALES? ____ VIVIENDAS

EL ARRIENDO MÁS BARATO DE LAS ADMINISTRACIONES ES DE $ _____ MENSUALES

EL PROMEDIO DE ARRIENDO DE LAS ADMINISTRACIONES ES APROXIMADAMENTE DE $ _____ MENSUALES

2. ¿Hace corretaje de arriendos?

☐ SI ☐ NO

¿CUÁNTAS VIVIENDAS ARRENDÓ DURANTE EL AÑO 2015? _____VIVIENDAS

¿CUÁNTAS VIVIENDAS ARRENDÓ DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE DE 2016? _____VIVIENDAS

Por favor indique:

CUÁNTAS VIVIENDAS DE LAS QUE ARRENDÓ ESTE AÑO TIENEN ARRIENDO INFERIOR A $250.000 MENSUALES? ____ VIVIENDAS

EL ARRIENDO MÁS BARATO COLOCADO ESTE AÑO FUÉ DE $ _____ MENSUALES

EL PROMEDIO DE ARRIENDOS COLOCADOS FUÉ DE APROXIMADAMENTE $_____ MENSUALES

SI AMBAS RESPUESTAS ANTERIORES SON "NO", AGRADECER Y TERMINAR.

3. Cada vez que tiene una vivienda en oferta para arriendo, indique cuál o cuáles de los siguientes canales usa para publicar la oferta (indique todos los que utiliza)

- ☐ CARTEL ROJO GENÉRICO (alternativa 1)
- ☐ CARTEL PROPIO (alternativa 2)
- ☐ CARTELES EN SU PROPIO LOCAL (alternativa 3)
- ☐ MURALES DE SUPERMERCADOS (alternativa 4)
- ☐ AVISO DE DIARIO LOCAL (alternativa 5)
- ☐ AVISO DE RADIO LOCAL (alternativa 6)
- ☐ AVISO DE TELEVISIÓN (alternativa 7)
- ☐ PÁGINA WEB PROPIA (alternativa 8)
- ☐ PÁGINA WEB COPROCH / ACOP (alternativa 9)

PORTALES ESPECIALIZADOS

- ☐ PORTALINMOBILIARIO (alternativa 10)
- ☐ TOC TOC (alternativa 11)
- ☐ YAPO.CL (alternativa 12)
- ☐ Mercurio online (alternativa 13)
- ☐ Trovit (alternativa 14)
- ☐ Vivastreet (alternativa 15)
- ☐ Portal local (alternativa 16)
- ☐ REDES SOCIALES (alternativa 17)

4. Utilizando los números asignados a las alternativas de la pregunta anterior, indique las dos alternativas más importantes que utiliza para publicar las ofertas de arriendo:

ALTERNATIVA MÁS IMPORTANTE____

ALTERNATIVA SEGUNDA MÁS IMPORTANTE ____

5. ¿Actúa usted como profesional (otorga boletas de honorario por los servicios de corretaje: alternativa 1) o como corredor con actividad registrada en el SII bajo el código 702000 (otorga facturas afectas a IVA: alternativa 2)?

☐ ALTERNATIVA 1: OTORGA BOLETAS ☐ ALTERNATIVA 2: OTORGA FACTURAS

MUCHAS GRACIAS.

d) Revelado de la encuesta:
Portalinmobiliario.com entregó el informe que se anexa, del que se extraen los principales aspectos.

Gráfico 3-281. Metodología: se toma del informe de resultados de la encuesta realizado por portalinmobiliario.com:

Tipo de estudio

- Estudio cuantitativo de encuestas auto-aplicadas online

Grupo objetivo

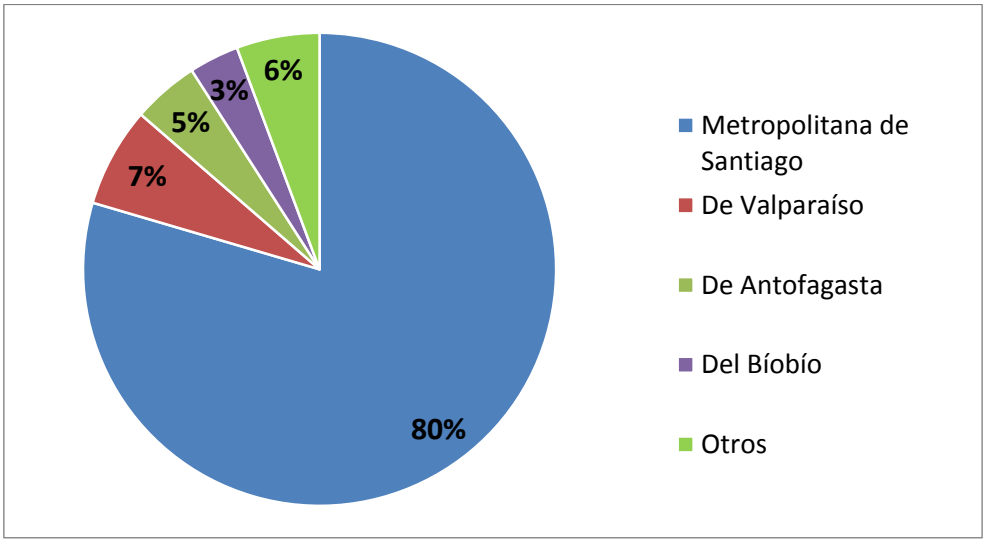
- Corredoras de propiedades con publicaciones activas de viviendas en arriendo, en Portalinmobilario.com

Incentivos

- Como incentivo a participar en la encuesta se sorteó entre los concursantes que hayan completado la totalidad de las preguntas 20.000 KMS LATAM Pass. El costo del premio, la entrega de éste y la comunicación de los resultados queda a exclusiva responsabilidad de Portalinmobiliario.com.

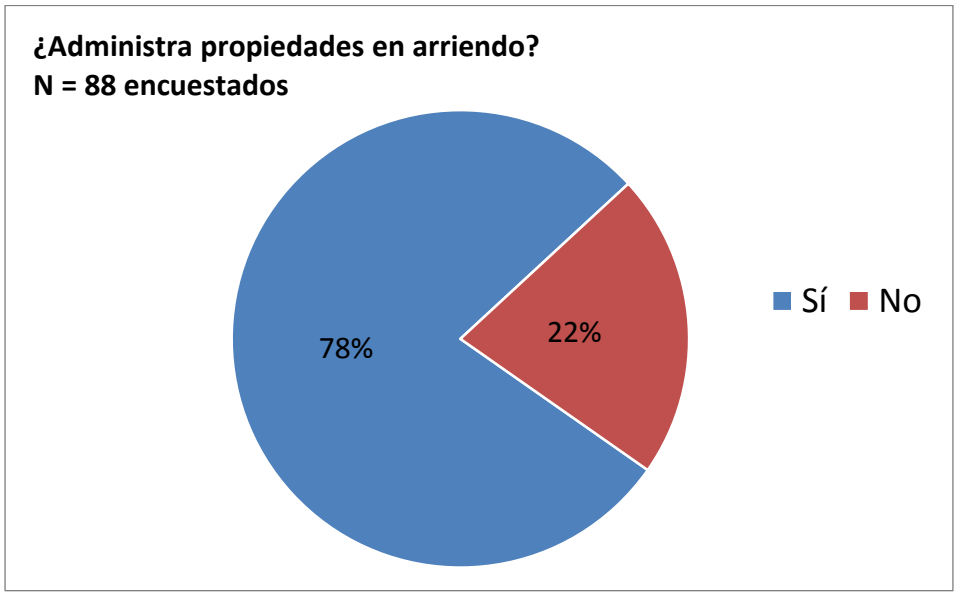
Fuente: portalinmobiliario.com

Gráfico 3-282. Región de origen del corredor que contesta



Fuente: Elaboración propia

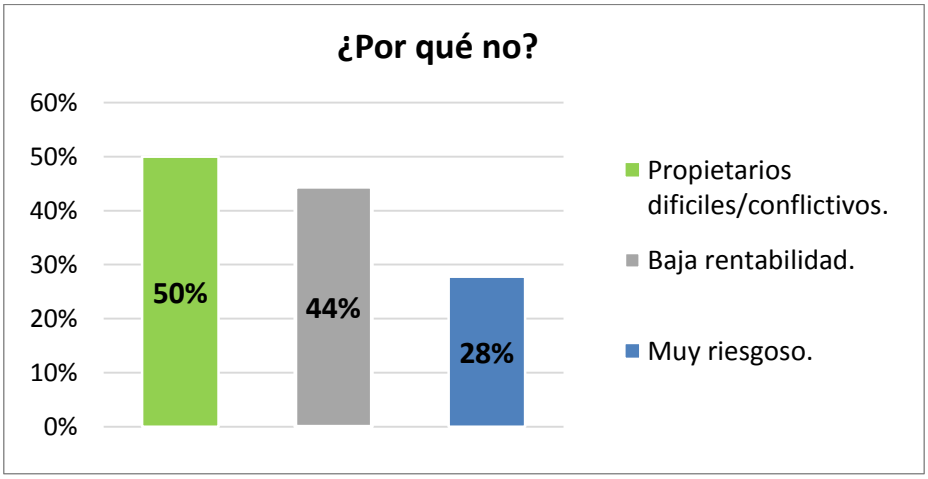
Gráfico 3-283. Administración de propiedades en arriendo, SI /NO



Fuente: Elaboración propia

Es importante destacar, para reforzar el modelo de negocios de los corredores de propiedades revelado en el estudio cualitativo, mediante FOCUS GROUPS, que sólo un 22% de los corredores no realiza administraciones, pero todos realizan corretaje de arriendos.

Gráfico 3-284. Administración de propiedades en arriendo, ¿por qué no?

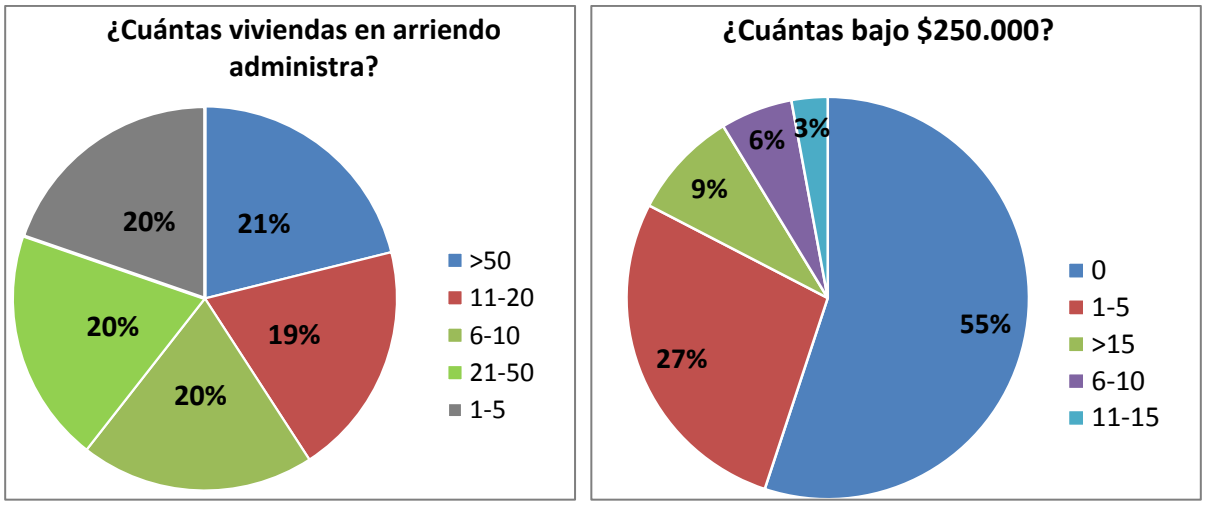


Fuente: Elaboración propia

Si bien no todos los encuestados declaran administrar propiedades, todos declaran realizar actividades de corretaje.

Las carteras de administración tienen los siguientes resultados:

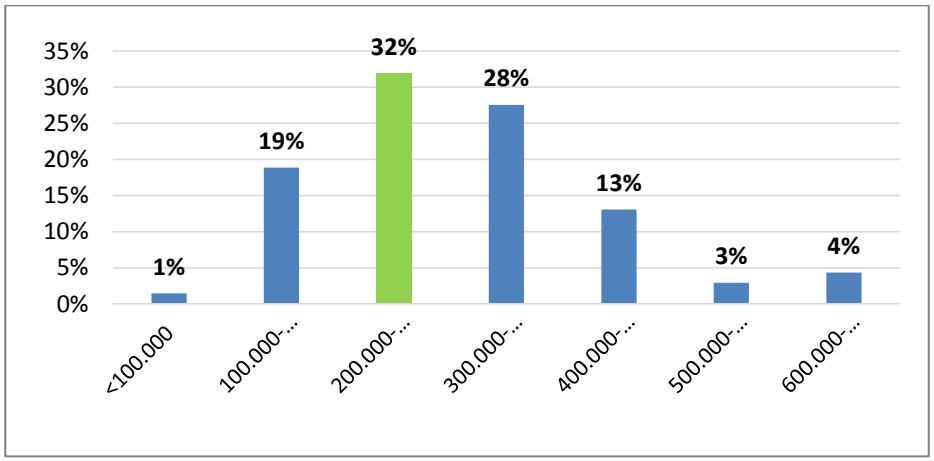
Gráfico 3-285. Carteras de administración de arriendos



Fuente: Elaboración propia

Las carteras de administración de arriendos queda prácticamente en quintiles si se dan los siguientes rangos: de 1 a 5; de 6 a 10; de 11 a 20; de 20 a 50; y, más de 50 administraciones. Un 56% de las propiedades administradas tienen arriendos bajo $ 250.000 mensuales. Un 70% declara que existen arriendos de menos de $ 250.000.

Gráfico 3-286. Arriendo más económico de la cartera.

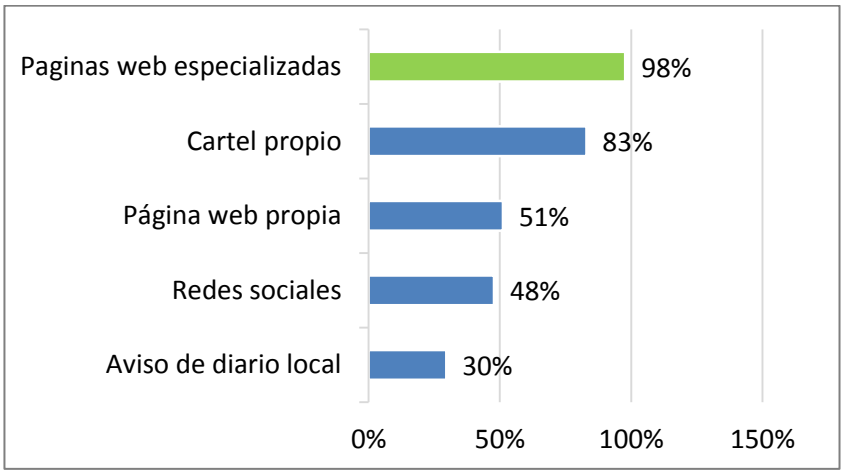


Fuente: Elaboración propia

El rango tiene como observación máxima los $ 700 mil mensuales y mínimo $ 94.367, resultado que es consistente con lo observado en los focus groups. La media es de $ 301.382 y la desviación estándar es de $ 130.306. La moda está en el rango de $ 200 mil a $ 300 mil.

El objetivo principal de la encuesta fue medir la incidencia de los medios de difusión y avisaje propuestos en la pauta de indagación.

Gráfico 3-287. Medios de difusión más utilizados

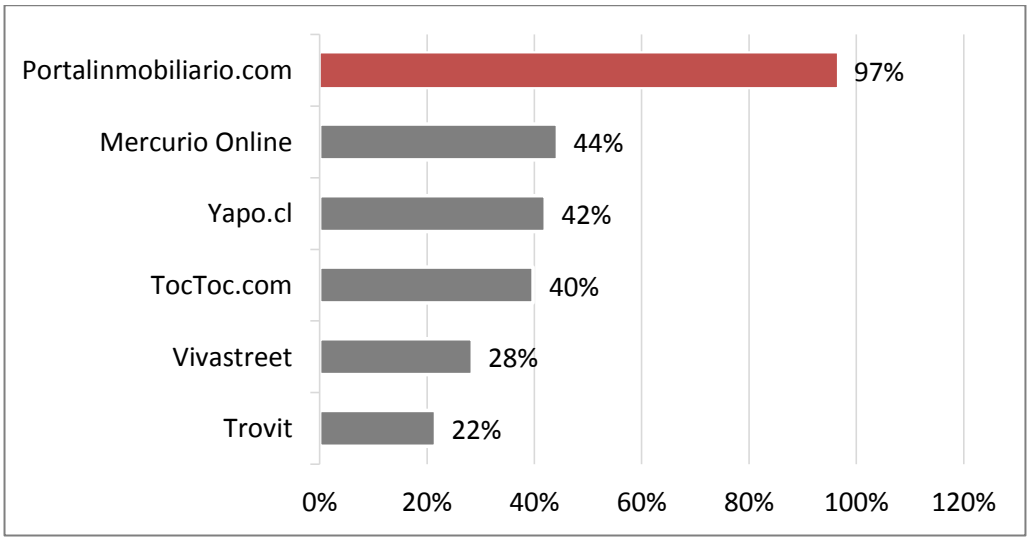


Fuente: Elaboración propia

La respuesta fue en primera y segunda mención y se grafica el resultado midiendo el porcentaje de corredores que utiliza el medio. En los FOCUS GROUPS no siempre salió espontáneamente el cartel propio, pero indagando siempre adquirió máxima importancia, lo que es consistente con el resultado cuantitativo.

El principal medio son las páginas web especializadas, entre ellas el resultado es el siguiente:

Gráfico 3-288. Páginas web especializadas

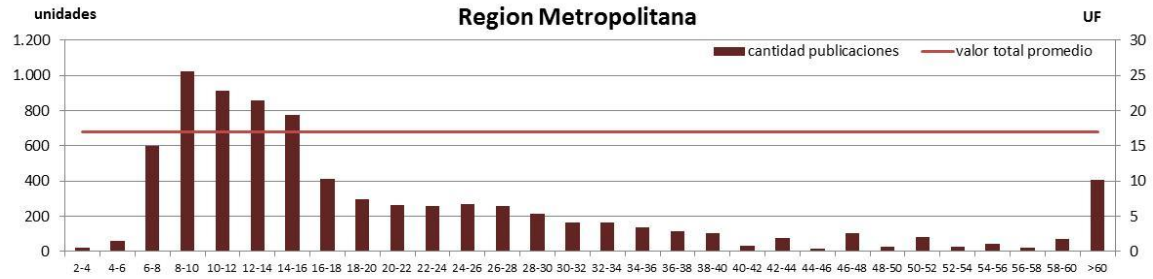


Fuente: Elaboración propia

3.5. Análisis comparativo entre regiones

Las distribuciones de frecuencia que se transcribe hacen un especial esfuerzo para ajustar las escalas de suerte que se revele la distribución de arriendos por agrupación de comunas, tal como están definidas para las estadísticas de este estudio, a saber las capitales regionales cada una por su comuna, con excepción de la Región Metropolitana, la Quinta y la Octava.

Los eje de las coordenadas corresponde eje x: arriendos mensuales en UF; eje y: frecuencia. El promedio se lee en la escala del eje y derecho. La escala de la frecuencia está ajustada.



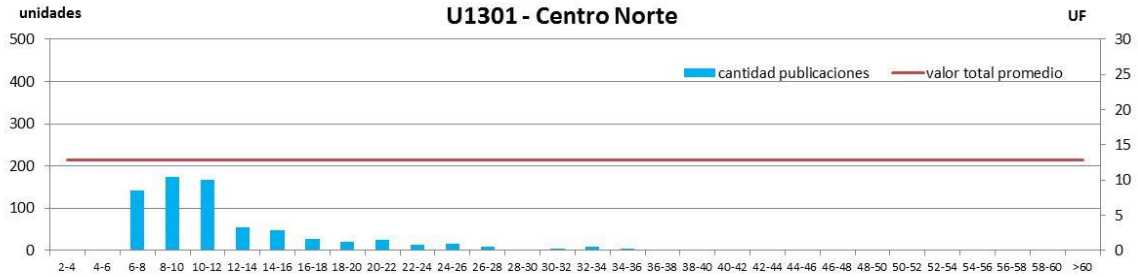
Fuente: Elaboración propia

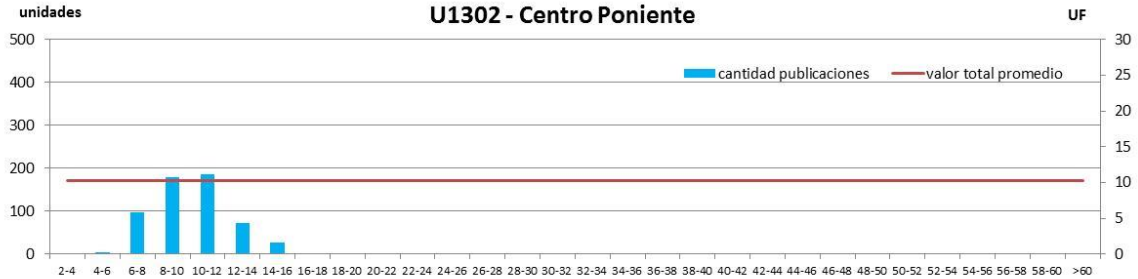
Las distribuciones son evidentemente no normales, en la primera apreciación correspondería a CHI cuadrado, por el largo de la cola derecha y porque son unimodales. La moda tanto a nivel nacional como de la Región Metropolitana está en el rango de UF 8 a UF 10.

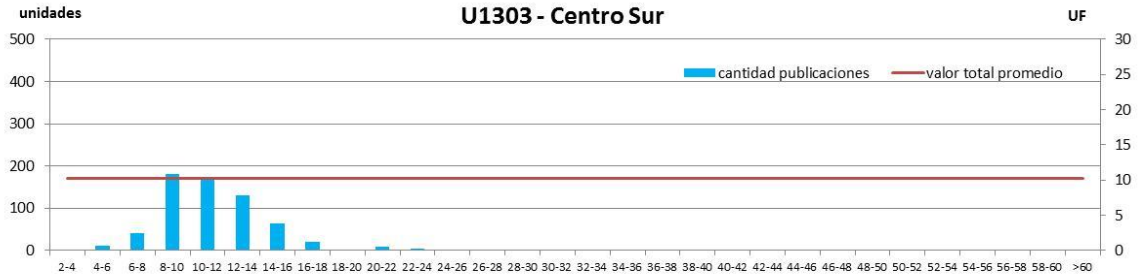
El promedio nacional es mayor al de la Región Metropolitana, lo que denota que existen regiones más caras que Santiago.

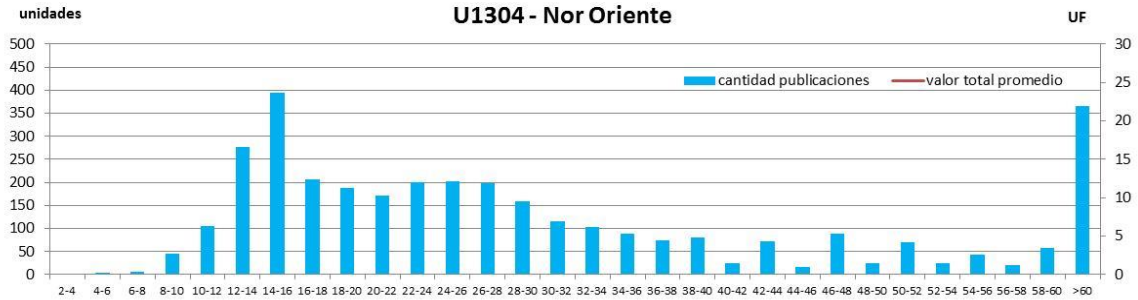
REGIÓN METROPOLITATA POR AGRUPACIÓNES COMUNALES

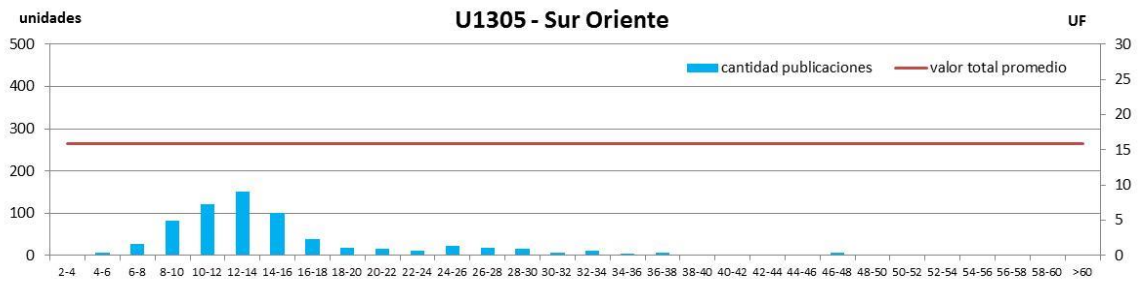
Escala 0-500 (solo aplicada a RM)

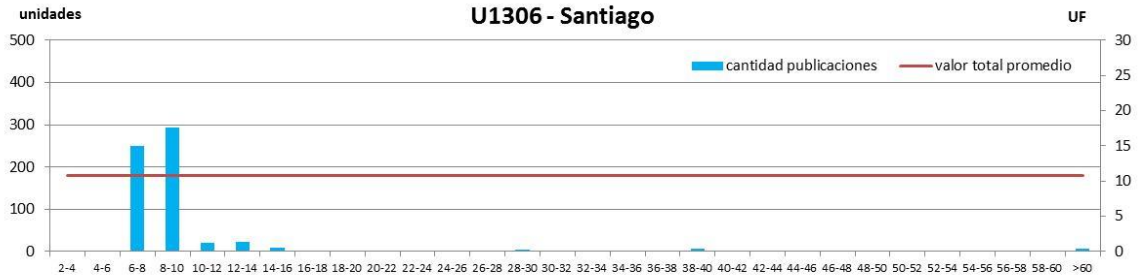


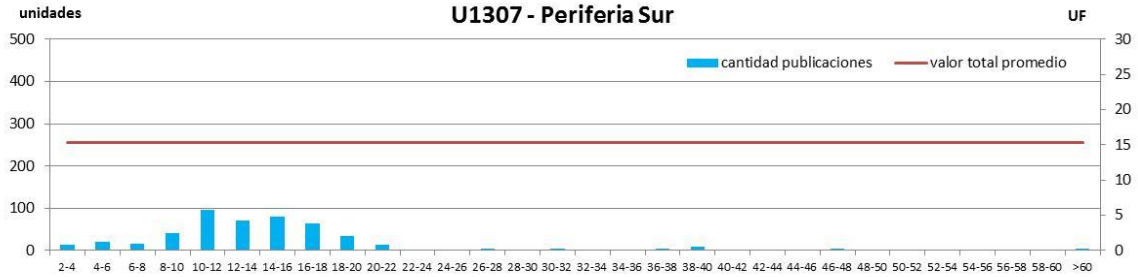


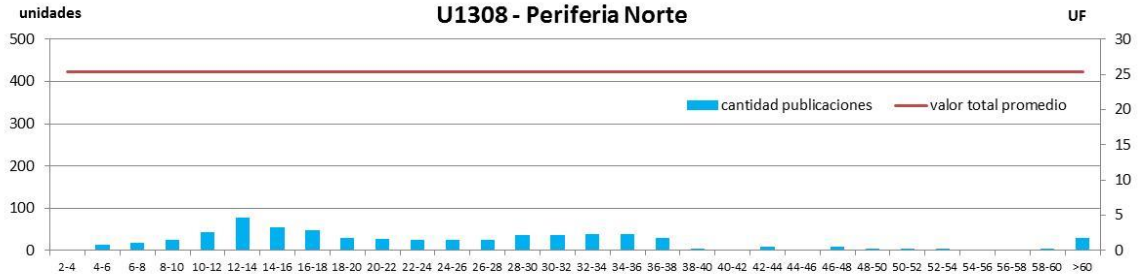












Fuente: Elaboración propia

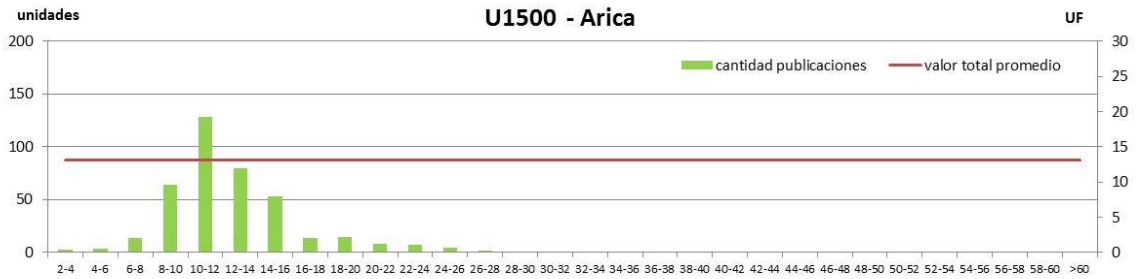
Al observar las distribuciones de cada uno de las agrupaciones comunales consideradas en la propuesta metodológica, se constata lo adecuado de dividir el mercado de todo Santiago en agrupaciones que constituyen mercados distintos.

Llama la atención que la agrupación Nor Oriente tenga un promedio de UF 20 de arriendos avisados durante el periodo observado, que es menor al promedio de la Periferia Norte de UF 25, pese a significancia de arriendos superiores a UF 60 que prevalecen en el Nor Oriente.

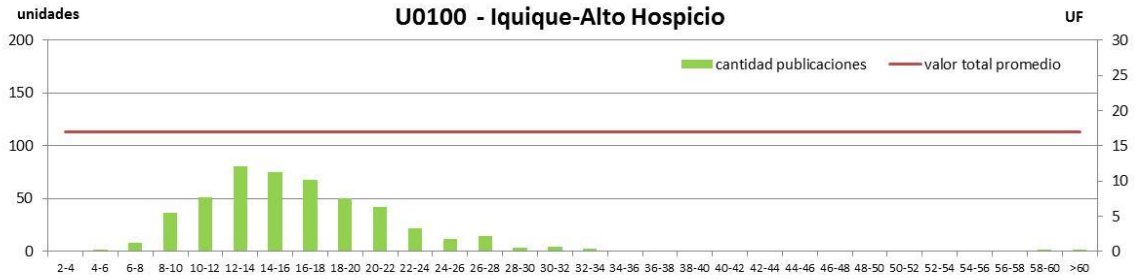
Es pertinente advertir que las distribuciones están truncadas en la cola derecha.

REGIONES

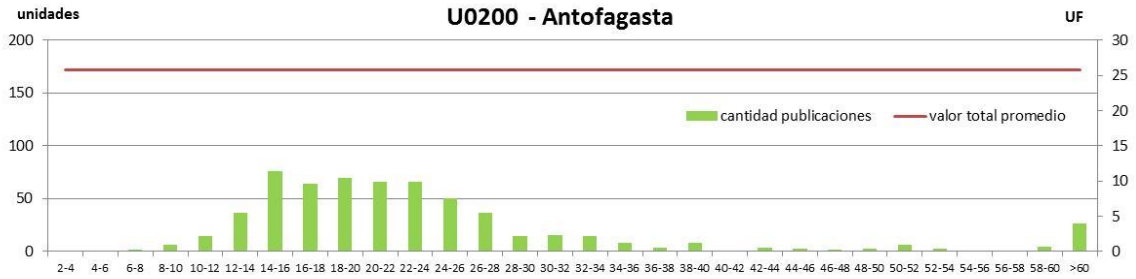
Escala 0-200



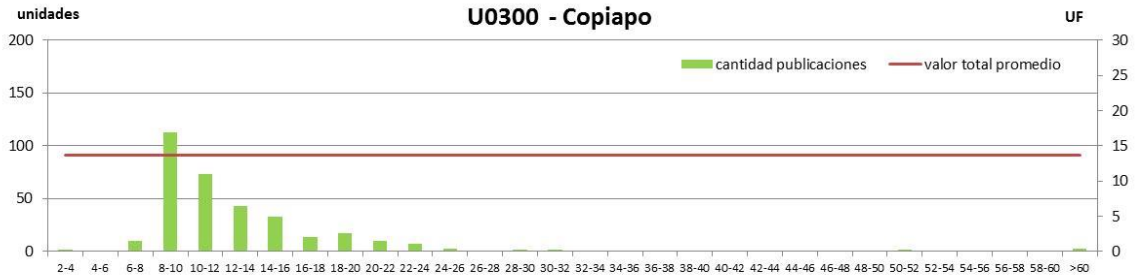
La moda de la distribución de Arica es el rango de UF 10 a UF 12 y prácticamente no existe frecuencia para observaciones menores a UF 8, confirmando la apreciación que Arica es una ciudad de arriendos caros. El promedio es UF 14.



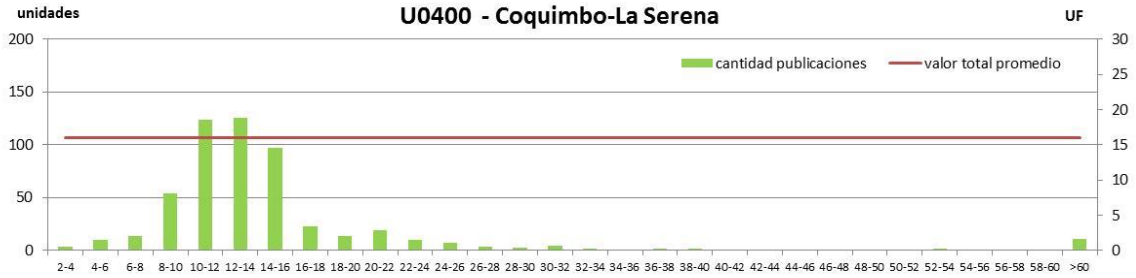
Iquique – Alto Hospicio tiene la moda en el rango UF 12 a UF 14, todavía mayor que Arica y la frecuencia de observaciones menores a UF 8 es también menor, haciendo de Iquique una ciudad cara y aún más cara que Arica, con un promedio de UF 16



La moda de la distribución de Antofagasta está en el rango de UF 14 a UF 16 y las observaciones menores a UF 8 prácticamente no tienen significancia, haciendo de Antofagasta la ciudad más cara, con un promedio de UF 25.

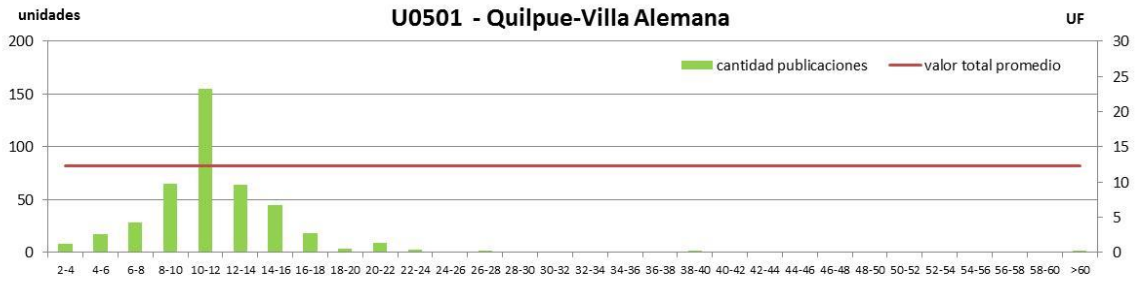


La moda de la distribución es el rango UF 8 a UF 10, sin embargo la frecuencia de observaciones bajo UF 8 es muy baja; sin embargo, se prefiere catalogar la ciudad como cara, tan cara como Arica, con un promedio que bordea las UF 14.

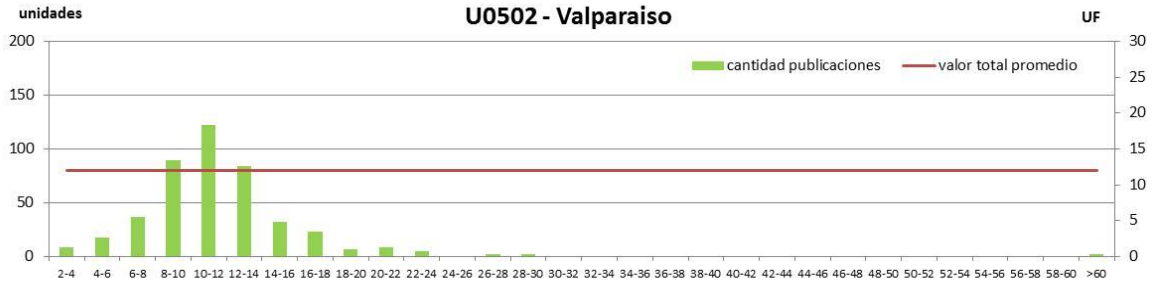


La distribución de Coquimbo – La Serena tiene doble moda o moda en los rangos de UF 10 a UF 12 y de UF 12 a UF 14 y un promedio de UF 16, que la cataloga como ciudad cara. La percepción que transmiten los corredores de propiedades es más bien de una ciudad normalmente cara, con importante prevalencia de arriendos bajo as UF 10, lo que la distribución confirma.

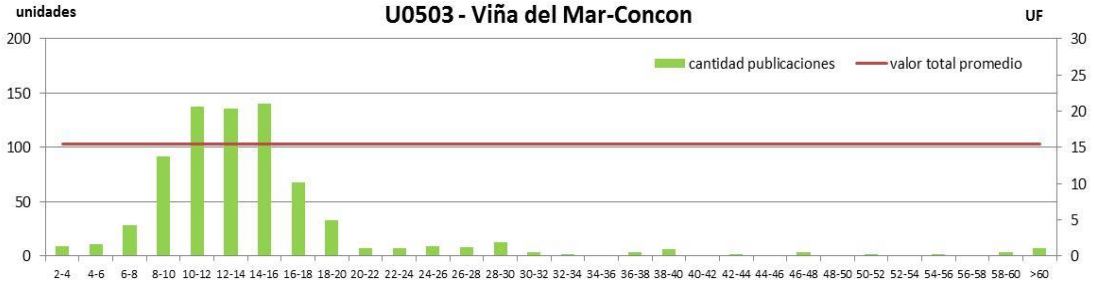
Agrupaciones comunales del Gran Valparaíso



La distribución es marcadamente unimodal, con moda en el rango UF 10 a UF 12 y una importante presencia de observaciones bajo UF 10. Se confirma que se trata de una ciudad normalmente cara.

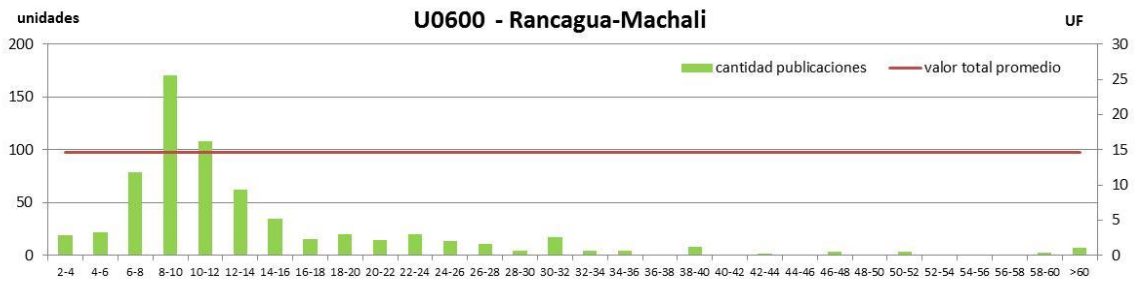


Valparaíso tiene una distribución con moda en el rango UF 10 a UF 12 y significativa prevalecencia de observaciones bajo UF 8, confirmando que corresponde a un mercado normal con promedio de UF 12.

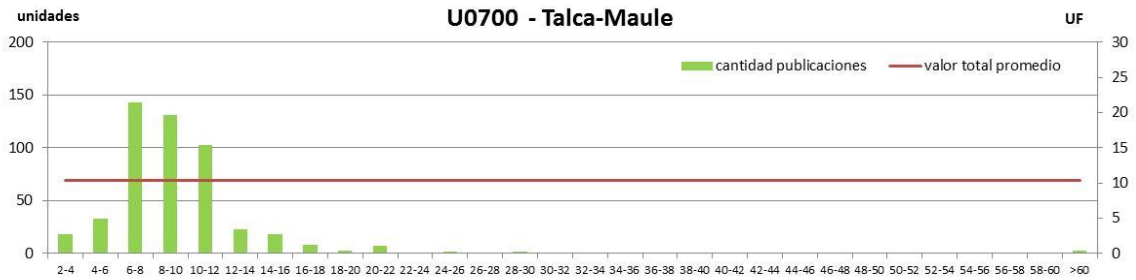


Viña del Mar tiene una distribución multimodal o moda en un amplio rango de UF 10 a UF 16, con un promedio de UF 15, que caracteriza a ciudades caras, sin embargo tiene una importante frecuencia para observaciones bajo UF 10, que la sitúa en la parte más alta de las agrupaciónes comunales de la Región.

Todo Valparaíso metropolitano clasifica como ciudad normalmente cara.

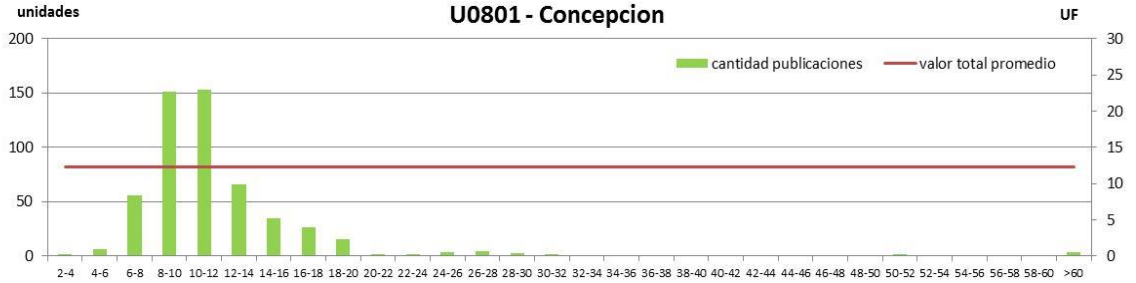


La capital regional de la VII Región fue ampliada a la comuna de Machalí, porque están completamente conurbadas. La mora está en el rango UF 8 a UF 10, con promedio de UF 15 e importante prevalescencia de observaciones bajo UF 8, haciendo una ciudad calificable de normalmente cara.

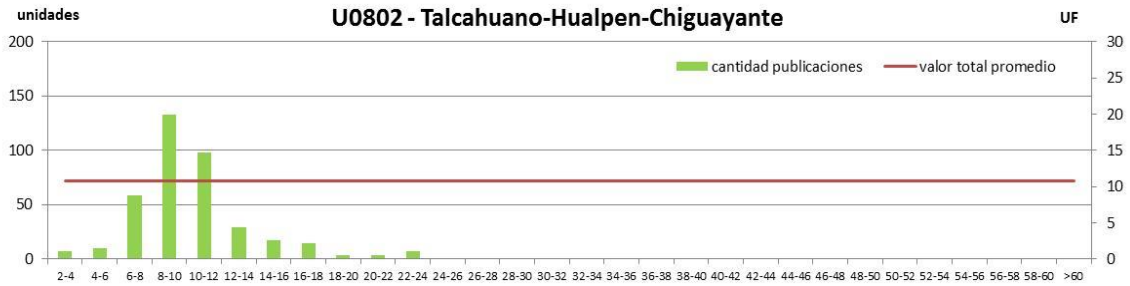


La moda de la distribución en el rango de UF 6 a UF 8 y un promedio de UF 10, confirman que se trata de una ciudad barata.

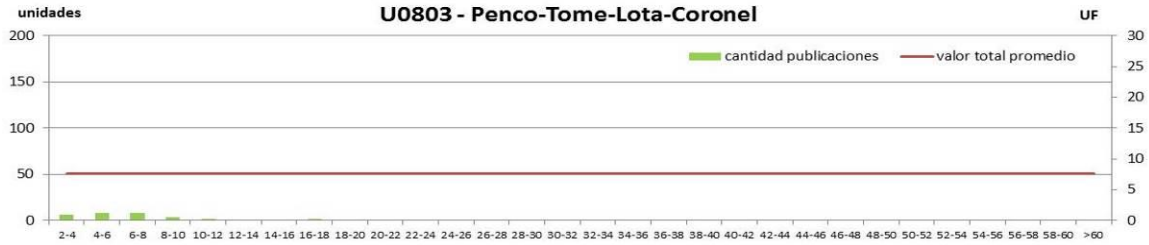
Agrupaciones comunales del Gran Concepción



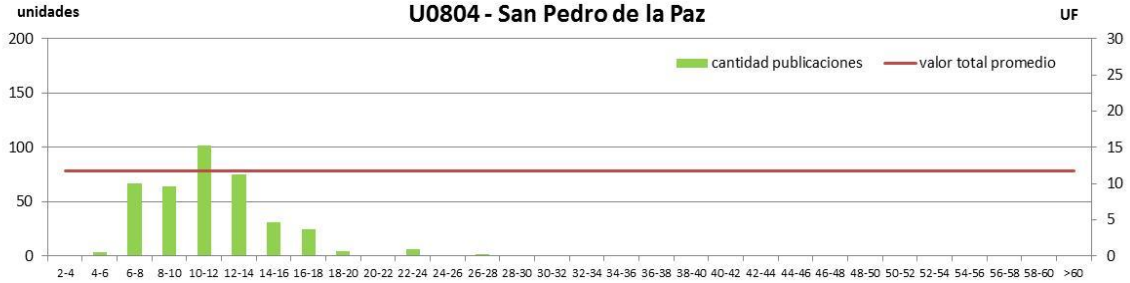
Concepción con dos modas o moda en un rango amplio de UF 8 a UF 12, promedio de UF 12 y una muy importante frecuencia de observaciones bajo UF 10, se calificaría como una ciudad normalmente cara.



Tiene una distribución equivalente a Concepción, pero con más frecuencia relativa de observaciones bajo UF 10; promedio de UF 11

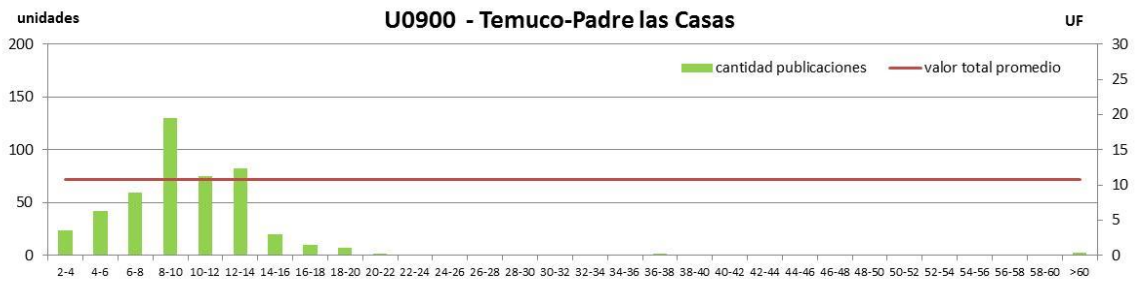


La agrupación Penco – Tomé – Lota – Coronel no tiene mercado de arriendo activo, no se consiguió datos.

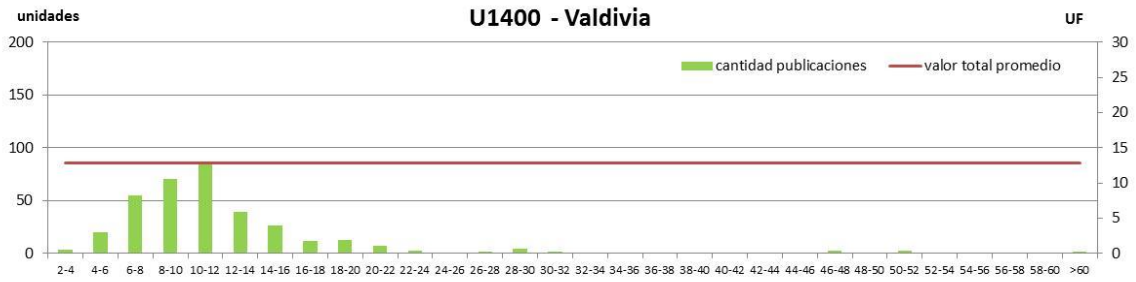


La distribución tiene moda en el rango UF 10 a UF 12 y promedio de UF 11

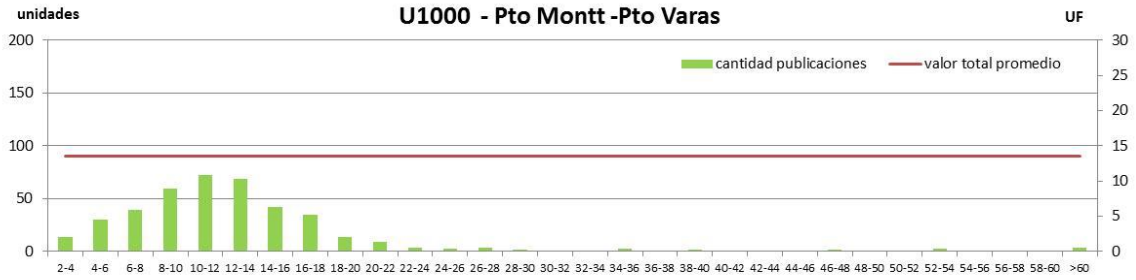
Todo Concepción metropolitano se clasifica como una ciudad normalmente cara.



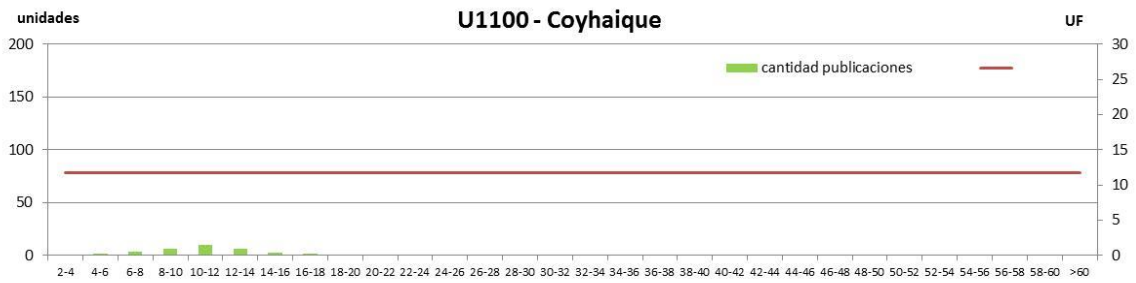
El promedio en UF 10, la moda en el rango UF 8 a UF 10 y la frecuencia de observaciones bajo UF 10 hacen que Temuco se clasifique como ciudad de arriendos baratos.



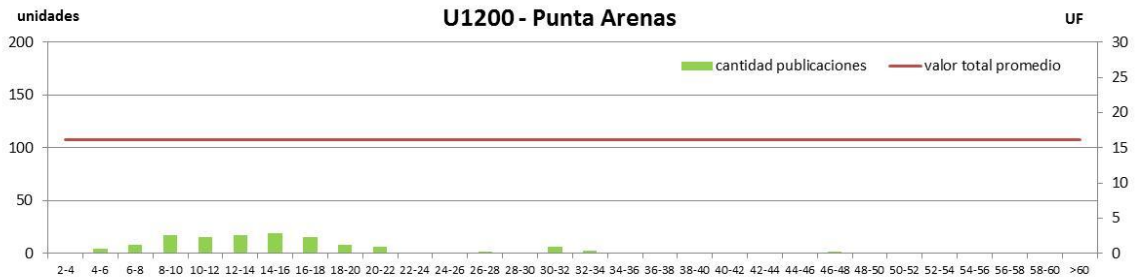
La moda en el rango UF 10 a UF 12, la frecuencia acumulada hasta UF 10 y el promedio de UF 11, hacen que Valdivia califique como ciudad barata.



La moda en el rango UF 10 a UF 12, la frecuencia acumulada hasta UF 10 y el promedio de UF 13, hacen que Puerto Montt califique como ciudad más cara de las baratas.



No hay observaciones suficientes. Los datos se distribuyen insinuando que se trata de una ciudad normalmente cara.



No hay observaciones suficientes, pero la distribución de los datos disponibles insinúa una ciudad cara.

CUARTA ETAPA

Modelo econométrico

4.1. Modelo econométrico

En este informe se detalla la estimación de un modelo econométrico que caracteriza el mercado de arriendo a nivel nacional.

El modelo sigue el paradigma de precios hedónicos[23], en el cual cada parámetro de una ecuación estimada es la valoración que posee cada uno de los respectivos atributos que se especifican en el modelo. En el caso de arriendos de las viviendas, estos atributos son los que en conjunto determinarían su precio final. El conjunto de todas las características valoradas por los consumidores agregadas se entiende como el valor que fundamenta la disposición a pagar por la demanda en el precio de un bien o servicio. El modelo se ha aplicado reiteradamente para estimar el valor de las características que explican el precio de uso de la vivienda, es decir su canon de arriendo; y, en general se encuentran especificaciones que tienen significancia estadística y poder predictivo.

Las características se pueden dividir en agrupaciones de variables que van a permitir definir una ecuación final que integre todos los atributos que potencialmente son valorados por los arrendatarios. En este caso, las variables relevantes para la estimación las podemos agrupar en los siguientes conjuntos[24]:

- **Infraestructura y tipo de inmueble:** Detallan el programa de la vivienda y si esta es una casa o un departamento. Ejemplos de variables de infraestructura son el número de baños, el número de dormitorios, la superficie construida, etc.
- **Distancias a atributos relevantes:** En este conjunto se agrupan todos aquellos atributos que afectan la plusvalía de un inmueble. En este caso se incluyen por ejemplo, las distancias a estaciones de METRO o locomoción colectiva, distancia a malls, distancia a Carabineros, etc.
- **Características generales agregadas:** En este apartado se incluyen las variables agregadas que podrían afectar el valor de la vivienda. Estás pueden ser características del mercado, tales como la disponibilidad de viviendas o variables macroeconómicas que den indicaciones del estado de la economía, tales como la tasa de desempleo. El crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), etc.
- **Controles por localización:** Estas variables son las que controlan por el hecho que el lugar donde se ubica una vivienda podría tener un valor en sí mismo. De esta forma, el precio de un inmueble, todo lo demás constante, es decir para igual cantidad y calidad de atributos, puede ser diferente por el hecho de estar en localidades diferentes. Ejemplos de estos controles son el análisis por agrupación comunal, controles por región, etc.

[23] Alguna literatura clásica en el tema puede ser encontrada en Rosen, S. 1974. Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition. Journal of Political Economy 82(1): 3 4 -55 y Witte, A. D., H. J. Sumka and H. Erekson. 1979. An estimate of a structural hedonic price model of the housing market: An application of Rosen's Theory of Implicit Markets. Econometrica 47(5): 1151 -1173.

[24] El equipo que desarrolló este proyecto realizó un gran esfuerzo por recolectar toda la gama posible de información respecto a las potenciales variables explicativas que podrían ser consideradas relevantes al momento de explicar el precio de un arriendo. Se trató de mitigar el problema de "variable relevante omitida" descrito en la literatura y por ende el potencial sesgo en los parámetros estimados. Un mayor detalle sobre esto puede ser encontrado en Sirmans, Stacy, David A. Macpherson, and Emily N. Zeitz. (2005) "The Composition of Hedonic Pricing Models," Journal of Real Estate Literature, 13, 3–43.

Una vez que se han determinado las variables que podrían ser relevantes para estas cuatro clasificaciones, se estima un modelo econométrico donde la variable dependiente es o está directamente relacionada con el precio de arriendo de la vivienda. Luego se comparan distintos modelos y se elige aquel que posee el mejor criterio de información Bayesiano de Schwarz.[25]

4.1.1. Descripción de la base de datos

La base de datos se compone de 15.299 observaciones de viviendas con sus respectivas características[26]. Sin embargo, el número de datos utilizado en las distintas estimaciones puede variar dependiendo de la disponibilidad de atributos con los que cuente cada observación.

Esta base cuenta con variables explicativas para todas las posibles agrupaciones de atributos que serían relevantes a la hora de regresionar alguna variable de precio. De esta forma, la base cuenta con datos de infraestructura y tipo de inmueble, la georeferenciación a atributos que podrían afectar el precio, tales como distancias a colegios, transporte público, etc. Características agregadas tanto del mercado de viviendas como de la economía en su totalidad y controles por localización. En el apartado de estimación se detallan las variables específicas utilizadas en este estudio con las que se llevó a cabo el análisis de regresión.

Un punto importante a destacar en este trabajo es la acuciosidad para evitar repetición de datos, que es un típico error cometido al llevar a cabo estudios econométricos de precios hedónicos. Es común en esta clase de análisis que cuando se realiza la recopilación de datos y el vacío de estos, se cometa el error de incorporar observaciones que si bien fueron obtenidas de fuentes distintas corresponden a la misma observación.

Para clarificar este punto, un buen ejemplo sería el obtener los datos del mismo arriendo pero de portales distintos. Esto implica la incorporación de la misma observación dos o más veces dentro de la muestra. Lo anterior puede generar un gran problema en términos econométricos, ya que al cometer este error se afecta la variabilidad del lado derecho de la ecuación, con lo cual se pierde la capacidad de identificar la relación existente entre estas variables y la dependiente. A esto se suma la dificultad de eliminar datos que parecen repetidos pero pertenecen a unidades diferentes. Ejemplo de esto son dos departamentos iguales que están en el mismo edificio y por lo tanto parecen ser el mismo dato, sin embargo no lo son.

Haciendo hincapié en el problema anterior, la base de datos fue analizada muy rigurosamente para poder eliminar los datos repetidos y a su vez no desechar aquellos que si bien eran iguales pertenecían a unidades diferentes. Cabe destacar, que luego de haber hecho este procedimiento, el poder de ajuste de las regresiones mejoró considerablemente.

[25] Este criterio de información es un test calculado en función de la probabilidad de obtener la muestra (Likelihood). El modelo que posee el menor valor para este estadístico es el que se comporta mejor en términos econométricos. Este test posee la buena característica que es consistente lo que implica que al aumentar el número de datos, termina eligiendo correctamente el mejor modelo.

[26] Como es habitual en la recopilación de datos, algunas de las 15.299 observaciones no poseen la totalidad de variables explicativas. Esto debido que en algunas ocasiones no fue posible encontrar todos los atributos para todas las viviendas. Esto sin embargo, no posee ningún efecto negativo a priori en el análisis de regresión, ya que la validez de esta vendrá determinada por el buen ajuste de los datos una vez que se controle por las variables explicativas que se consideran relevantes en este estudio.

4.1.2. Descripción de la variable dependiente

En este estudio la variable dependiente será el precio en UF del inmueble bajo descripción. La determinación de la utilización de esta variable, se debe a que esta provee por lejos el mejor ajuste y el mejor criterio de información al ser regresionada con las variables explicativas.

Otra opción es utilizar el precio por metro cuadrado, sin embargo en este caso, esta variable explicativa al ser regresionada con las variables explicativas no entrega buenos resultados. Una posible explicación para esto es que desde el punto de vista del arrendatario la variable que determina su decisión es el precio final y no el precio por metro cuadrado, esto a diferencia de cuándo la decisión es de compra de un inmueble.

En este sentido, el equilibrio en este mercado pareciera favorecer los atributos más que el precio por metro cuadrado, es decir, por ejemplo sería más relevante el número de dormitorios que el precio por metro cuadrado de cada uno de ellos a la hora de arrendar una vivienda. Los datos parecen validar esta hipótesis en el hecho que la especificación posee un ajuste casi 55% superior al utilizar como variable dependiente el precio en lugar del precio por metro cuadrado. Otro soporte para esta hipótesis es que en el estudio cualitativo del mercado de arriendos en las capitales regionales, surgió en el focus group de Santiago con ACOP, que el principal *driver* de búsqueda en las páginas web y en los portales es el número de dormitorios, después de establecer el tipo de vivienda (casa o departamento) y la comuna. Se indicó expresamente que la superficie generalmente no se incluye en la información del inmueble ofrecido en arriendo.

La variable dependiente en todos los modelos estimados es el logaritmo natural del precio de arriendo. Esto debido que al re-escalar la variable es posible obtener elasticidades en el lado derecho de la ecuación en aquellos atributos que es posible escribirlos también como logaritmo natural[27]. Es importante destacar que esto se realiza simplemente con el fin de facilitar la lectura de la ecuación y que esto no afecta de ninguna forma la relación que existe entre las variables.

Respecto a la decisión de utilizar el precio y no esté dividido por la superficie del inmueble y con el fin de no alarmar a un potencial lector que podría pensar que lo correcto es estimar la regresión con la variable de precio por metro cuadrado como variable dependiente, es importante destacar que lo relevante en un modelo de regresión para este caso es conseguir el mejor ajuste de los datos. Luego, si la estimación se hizo con precio como variable dependiente es directo pasar a realizar el análisis a precio por metro cuadrado una vez estimada la regresión. Lo anterior se clarifica en las siguientes ecuaciones:

Suponga que se estima el siguiente modelo de regresión,

$$\ln(P) = \alpha + \beta \ln(S) + \gamma' X + \varepsilon$$

Donde P es el precio de la vivienda, S es la superficie en metros cuadrados, X es un vector de variables explicativas y ε es el término de error. Esta busca la relación entre el precio, la superficie del inmueble y una serie de variables explicativas, suponga que esta especificación posee mejor ajuste que la siguiente:

$$ln\left(\frac{P}{S}\right) = \delta + \theta' X + u,$$

[27] Un buen detalle de esto y las especificaciones que siguen puede ser encontrado en Jeffrey Wooldridge. Econometric Analysis of Cross Section and Panel Data.

Donde $\frac{P}{S}$ es el precio por metro cuadrado. Sin embargo lo que se desea es realizar estimaciones de precios para esta última y no para el precio como tal, se puede demostrar que una vez estimada la primera es directo obtener la variable deseada y por lo tanto utilizando los mismos parámetros estimados de la primera ecuación, realizar un análisis que a su vez en este caso posee un mejor ajuste y un mejor criterio de información. Lo siguiente se ilustra así,

$$\ln(P) = \alpha + \beta \ln(S) + \gamma' X + \varepsilon$$

Es igual a

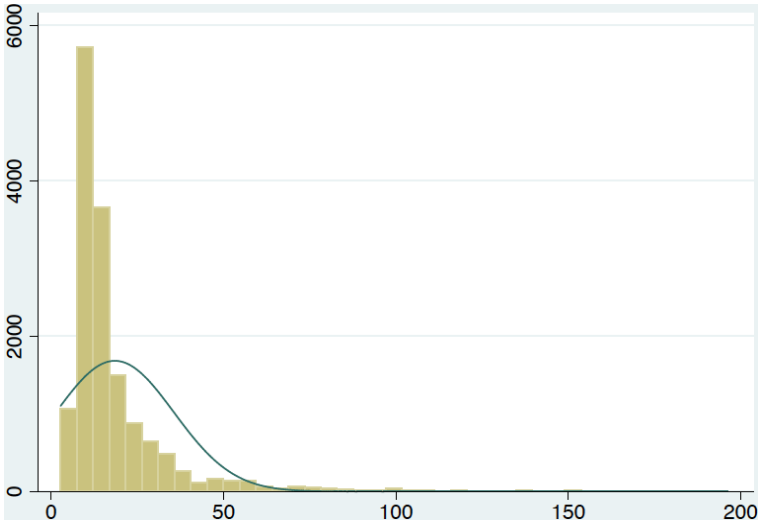
$$ln\left(\frac{P}{S}\right) = \alpha + (\beta - 1)\ \ln(S) + \gamma'\ X + \varepsilon$$

Con lo cual una vez estimada la regresión en nivel de precio, es directo utilizando los parámetros estimados pasar al análisis por metro cuadrado.

4.1.3. Distribución de la variable dependiente para distintas desagregaciones.

Una vez explicado lo anterior, en las siguientes figuras se muestra la distribución de la variable dependiente para distintas desagregaciones:

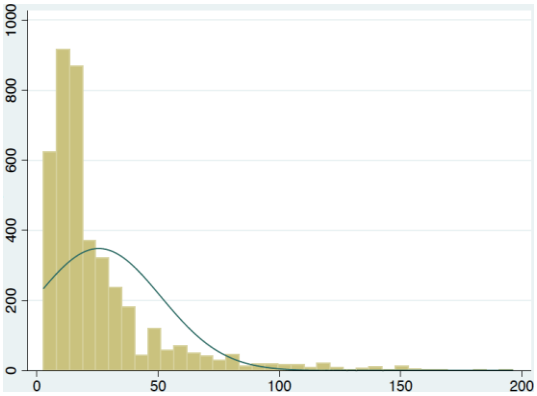
Gráfico 4-1. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para los datos. Toda la muestra.



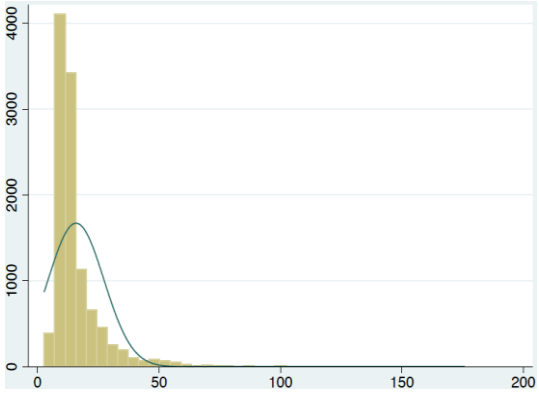
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 4-2. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para los datos.

Distribución casas



Distribución departamentos



Fuente: Elaboración propia.

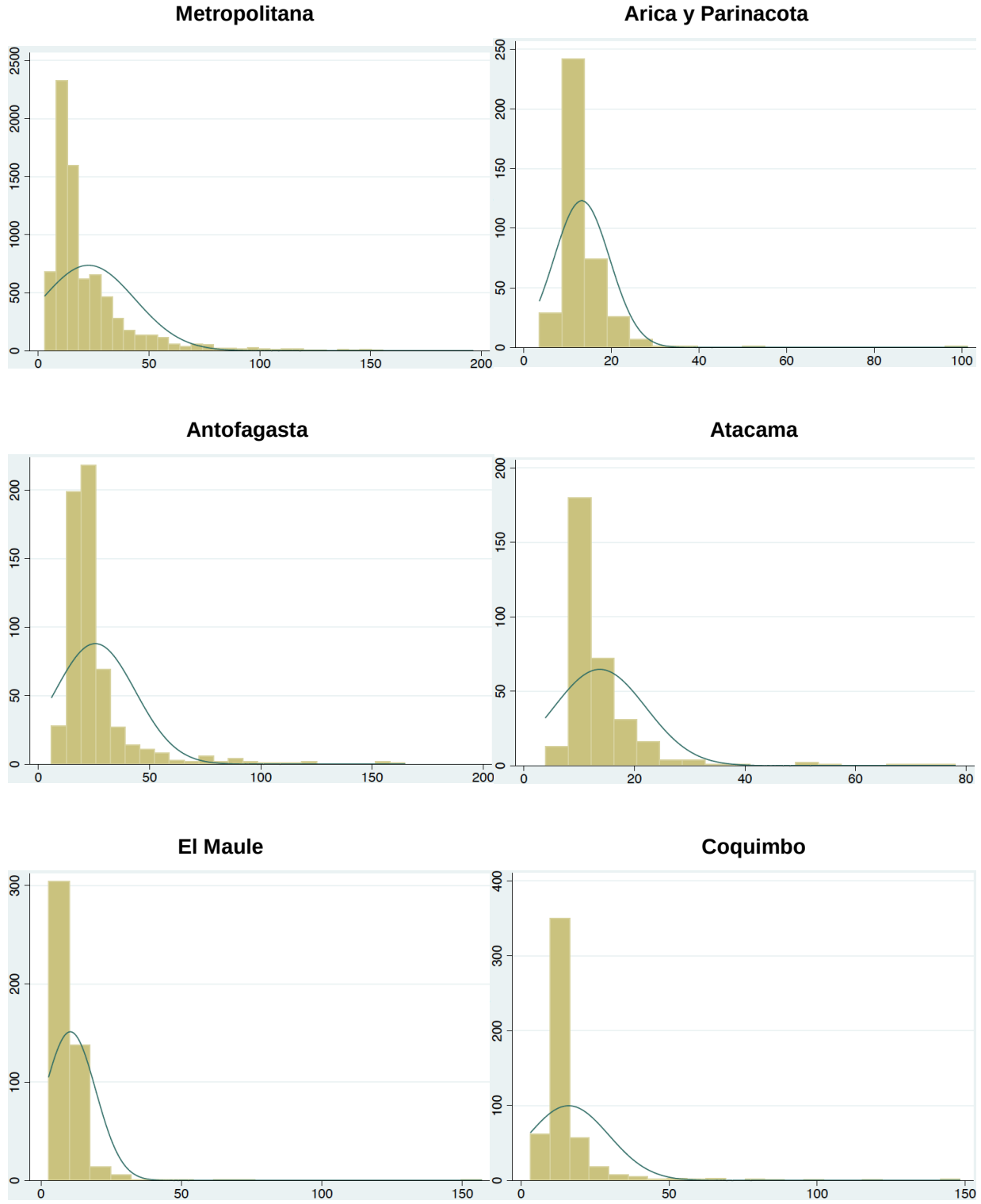
Como puede apreciarse en las figuras 1 y 2, las distribuciones del los precios de arriendo en la muestra no parecen distribuirse normalmente una vez que se agrupan en la categoría datos totales o al separar por tipo de vivienda. A su vez la concentración de los datos estaría dada hasta las UF50 aproximadamente. Por último como puede visualizarse, existen una pequeña proporción de datos extremos, los cuales se dan mayormente en los arriendos de casas.

Respecto al punto de la no normalidad de los datos, tal cual se explicó en las etapas anteriores de estadística descriptiva en este estudio, ello no posee un efecto negativo en las estimaciones econométricas, ya que es al ajuste del modelo lo que permite dilucidar lo bueno o malo de una regresión. A su vez, cabe destacar que a pesar de que a primera vista pareciera no haber normalidad en los datos, esto podría ser dado porque en realidad estos son mezclas de distribuciones normales con distintas medias y de esta forma lo que observamos en las agrupaciones son normales multimodales.

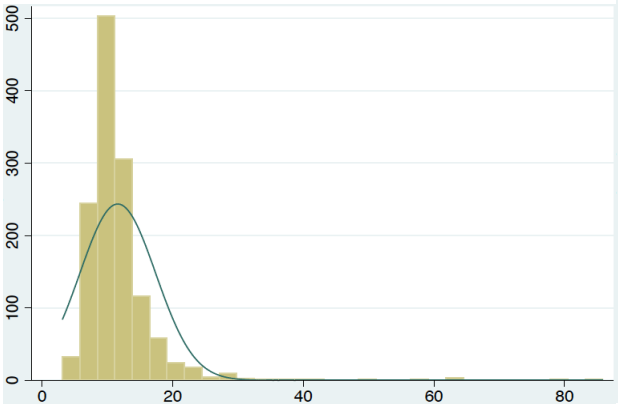
El gráfico 4-3 muestra las distribuciones estimadas para el precio de arriendo separando por región. En estas se observa el mismo tipo de comportamiento que se explicó para los gráficos 4-1 y 4-2, pero a la vez en estas es posible determinar la heterogeneidad que existe en términos de la variable dependiente.

Esto por supuesto es un soporte para utilizar controles por localización a la hora de estimar la ecuación de regresión. Finalmente para el gráfico 4-3 es importante hacer notar que hay casos en los cuales la distribución estimada contaba con muy pocos datos, como es el caso de Coyhaique, por lo que esta puede resultar a simple vista diferente a las demás.

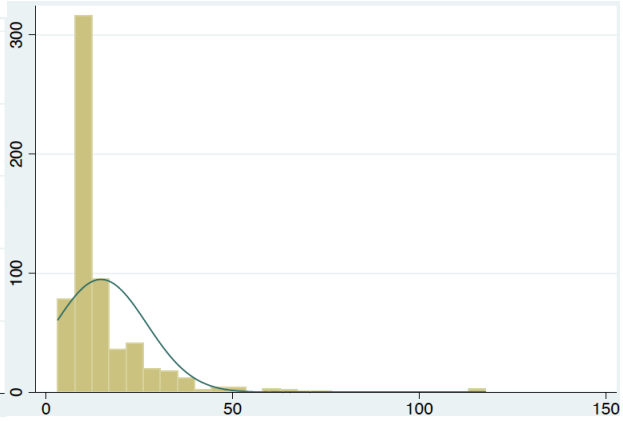
Gráfico 4-3. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para los datos por región.



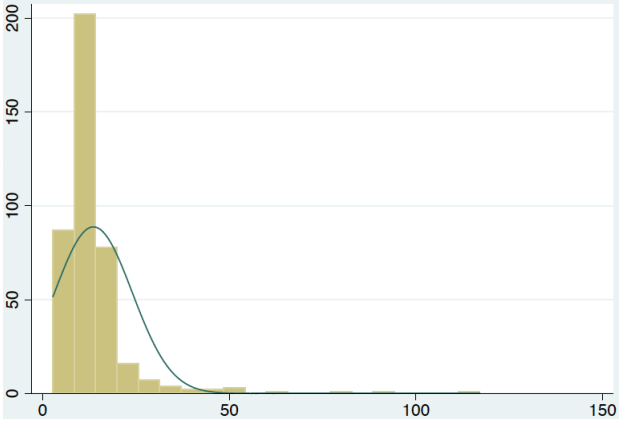
Bío Bío



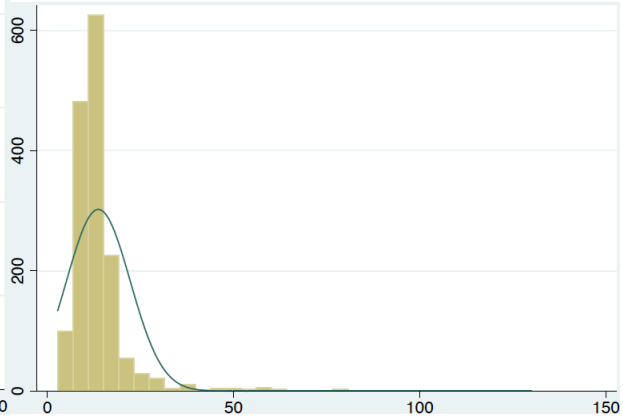
O'Higgins



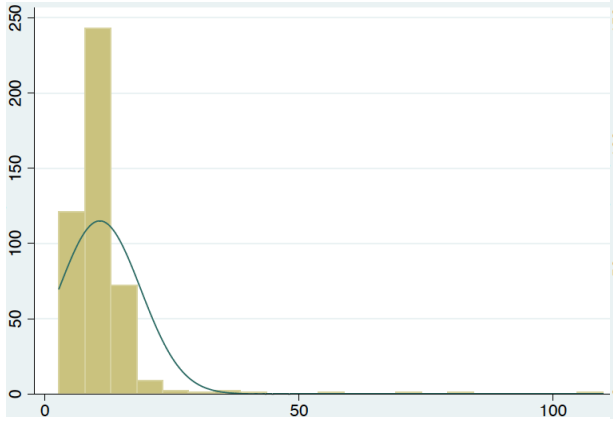
Los lagos



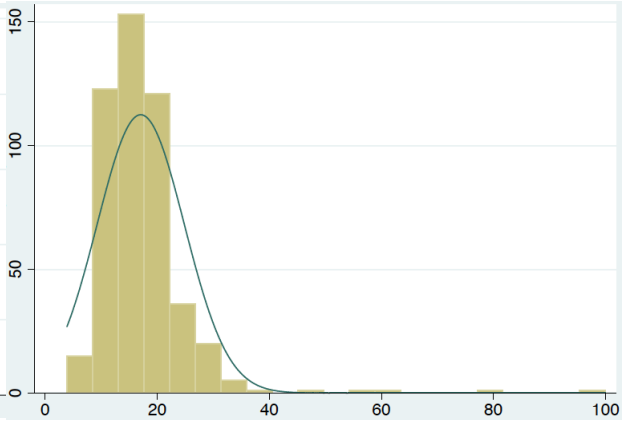
Valparaíso



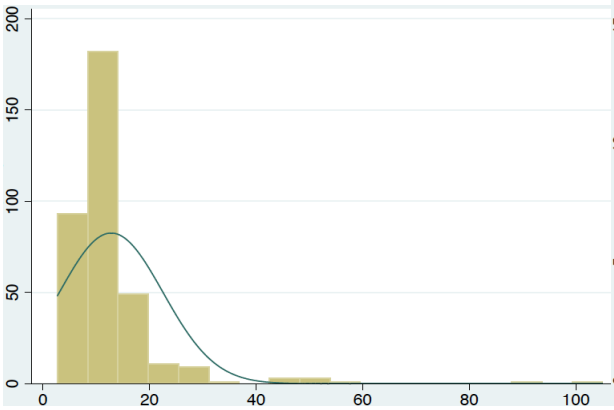
La Araucanía



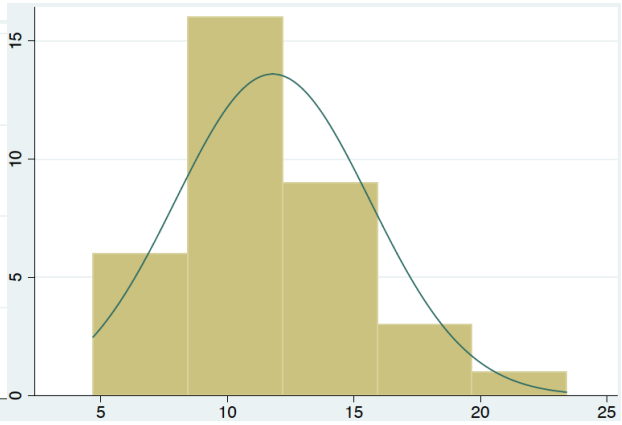
Tarapacá



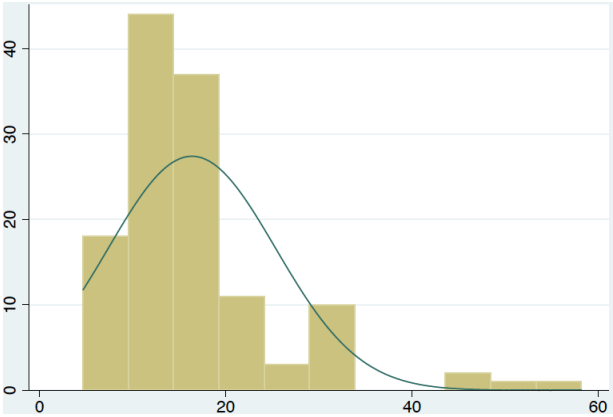
Los Ríos



Aysén



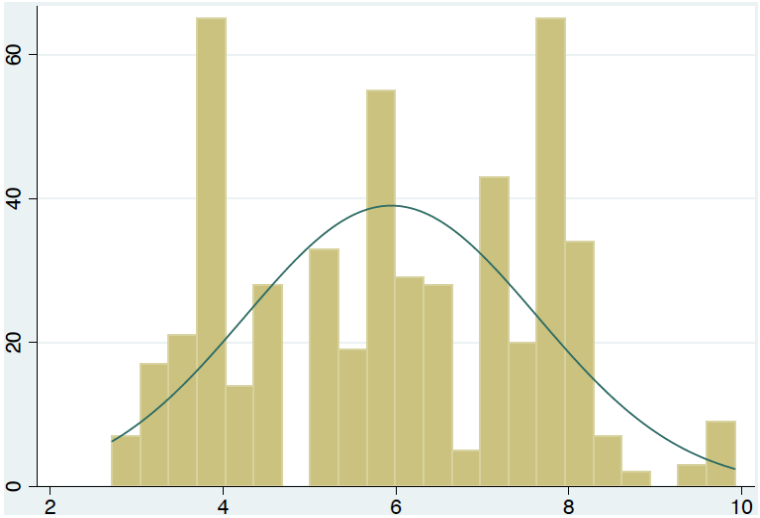
Magallanes y La Antártica Chilena



Fuente: Elaboración propia.

El siguiente gráfico muestra la distribución para la muestra que se posee de los subsidios otorgados. Esta pareciera ser la mezcla de tres distribuciones diferentes, concentradas cada una en UF4, UF6 y UF8, respectivamente. Nuevamente y al igual que para la muestra total, los datos no parecen poseer un comportamiento de campana de Gauss.

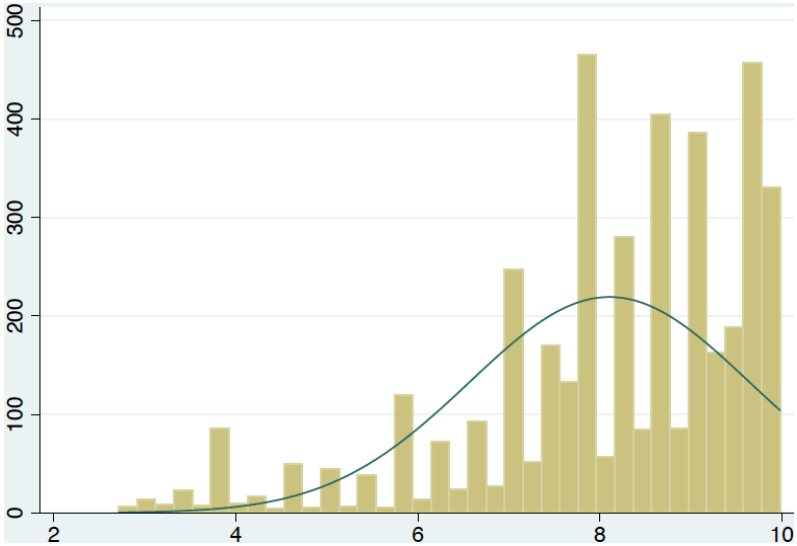
Gráfico 4-4. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para los datos. Subsidios otorgados.



Fuente: Elaboración propia.

Finalmente, y dado que la muestra de arriendos entregada para los subsidios otorgados es solamente una fracción de las viviendas que poseen precios inferiores a UF10, el gráfico 4-5 muestra la distribución estimada para todas las unidades de la muestra que poseen un precio inferior al umbral del subsidio. Esta figura se diferencia de las expuestas anteriormente en que los datos están concentrados en la cola derecha.

Gráfico 4-5. Histograma de frecuencia y distribución normal estimada para los datos. Arriendos menores a UF10.



Fuente: Elaboración propia.

4.1.4. Estimación de ecuaciones

En este apartado se detalla el análisis de regresión realizado, especificando las variables utilizadas y las ecuaciones estimadas. A su vez se especifica cuál es el mejor modelo dentro de todos los modelos que fueron llevados a cabo con el fin de caracterizar el mercado nacional de arriendos.

4.1.5. Descripción de las variables utilizadas en los modelos

A continuación se detalla la lista de variables utilizadas en las estimaciones:

- Logaritmo natural del número de dormitorios. Indica la cantidad de dormitorios que posee el inmueble. La fuente es elaboración propia.
- Logaritmo natural del número de baños. Cantidad de baños que posee la vivienda. La fuente es elaboración propia.
- Logaritmo natural de la superficie construida. Superficie construida en metros cuadrados. La fuente es elaboración propia.
- Dummy por tipo de vivienda. Esta variable toma el valor 1 si el inmueble es un departamento y cero si es una casa. Fuente es elaboración propia.
- Dummy para viviendas que poseen un precio superior a UF35. Esta variable toma el valor 1 si la propiedad posee un precio de oferta superior a UF35. Esta variable es un *proxy* de ingreso y una característica por la que se paga que no es un atributo visible. Fuente es elaboración propia.
- Dummy para viviendas que poseen un precio inferior a UF6. Esta variable toma el valor 1 si la propiedad posee un precio de oferta inferior a UF6. Al igual que la variable anterior, esta pretende capturar el componente existente para viviendas de muy bajo valor de arriendo. La fuente es creación propia.
- Tipo de fuente de publicación. Estas variables dummies toman el valor 1 si las fuentes respectivas son donde se encontró la oferta de arriendos. Estas son: Avisos de supermercados, diario local, página web de corredores, portales web y subsidios otorgados. De esta forma son 5 variables dicotómicas que toman el valor 1 si el dato proviene de una de esas fuentes y 0 en caso contrario, es decir que viene de cualquiera de las otras 4. La dummy se construyó en función de utilizar la fuente desde donde se obtuvo la publicación, cuya creación es elaboración propia.
- Logaritmo natural del número de matriculas de alumnos que provienen de una región distinta a donde se publica la oferta. Esto indica la cantidad de alumnos universitarios matriculados con origen otra región en 2015. La fuente es el MINEDUC.
- Logaritmo natural de la cantidad de subsidios de arriendo otorgados entre septiembre y noviembre 2015 en las comunas que abarca el estudio. La fuente es el MINVU.
- Logaritmo natural de la distancia al centro de salud más cercano. Elaboración propia a partir de base de datos de georeferenciada de establecimientos de MINSAL.
- Logaritmo natural de las distancias a los colegios públicos, privados y subvencionados más cercanos. Elaboración propia.
- Logaritmo natural de la distancia al mall más cercano. Elaboración propia.
- Logaritmo natural de la distancia al Homecenter más cercano. Elaboración propia.
- Logaritmo natural de la distancia al terminal de buses más cercano. Elaboración propia.
- Logaritmo natural de la distancia a la plaza de armas. Elaboración propia.

- Logaritmo natural de la distancia al recinto policial más cercano. Elaboración propia a partir de coberturas georreferenciadas de Ministerio de seguridad social.
- Logaritmo natural de la distancia a la intendencia. Elaboración propia.
- Dummy para el METRO de Santiago. Esta variable posee el valor 1 si la vivienda se ubica a menos de 400 metros del Metro de Santiago[28]. Elaboración propia.
- Dummies por agrupaciones comunales. Estas variables dicotómicas toman el valor 1 si la vivienda pertenece a una de las 27 agrupaciones comunales y 0 si cualquier otro caso. Elaboración propia.
- Variación en la tasa de desempleo respecto al año anterior. La fuente es el Banco Central de Chile.
- Tasa de desempleo del cuarto trimestre de 2015. La fuente es el INE.
- Porcentaje de los hogares que son de ingreso alto. Elaboración propia a partir del CENSO 2012.
- Porcentaje de los hogares que son de ingreso bajo. Elaboración propia a partir del CENSO 2012.
- Porcentaje de los hogares que son de ingreso muy bajo. Elaboración propia a partir del CENSO 2012.
- Variación del PIB para los años 2013 y 2014. Banco Central de Chile.

4.1.6. Modelo general

En las siguientes dos tablas se presentan las mejores estimaciones en términos del R^2 y del criterio de información de Schwarz.[29] La primera no incluye la variable independiente de superficie construida, mientras que la segunda si la incluye.

Es importante destacar que el objetivo de la primera estimación es utilizar la muestra total y determinar la bondad y ajuste de este modelo que contaba con el total de datos. La segunda ecuación posee una cantidad total de 9.528 datos, de modo que no existían 5.771 registros que tuvieran el dato de superficie[30]. En las siguientes dos tablas, se reportan los resultados de las estimaciones.

[28] Este umbral al igual que el de los precios altos de UF35 y el de precios bajos de UF6, fue determinado como aquel que maximizaba el R2.

[29] Como se explicó anteriormente este criterio permite elegir el modelo que maximiza la probabilidad de la muestra. El paper clásico para esto es Schwarz,Gideon E. (1978), "Estimating the dimension of a model", *Annals of Statistics* **6** (2): 461–464.

[30] Todas las estimaciones realizadas son robustas. Esto quiere decir que sus tests de significancia fueron realizados utilizando una matriz HAC de heterocedásticidad. El detalle de la importancia de esta matriz puede ser visto en White, Halbert. (1980) "A Heteroskedasticity-Consistent Covariance Matrix Estimator and a Direct test for Heteroskedasticity," Econometrica, 48, 817–838.

Tabla 4-1. Estimación de regresión sin la variable de superficie construida. Variable dependiente es el logaritmo natural del precio de arriendo.

Variable	Parámetro Estimado	
Logaritmo del número de dormitorios	0.202	**
Logaritmo del número de baños	0.340	**
Dummy tipo de vivienda	-0.099	**
Dummy precio sobre 35UF	0.712	**
Dummy precio bajo 6UF	-0.543	**
Dummy tipo de fuente: Diario local	0.000	
Dummy tipo de fuente: Portal corredor	0.078	
Dummy tipo de fuente: Portal web	0.072	
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.246	**
Logaritmo del número de matriculas de otra región	-0.003	
Variación tasa de desocupación año anterior	0.004	**
Porcentaje de hogares de ingreso alto	0.263	**
Porcentaje de hogares de ingreso bajo	-0.333	**
Porcentaje de hogares de ingreso muy bajo	-0.034	
Logaritmo de la distancia a centro de salud	-0.014	**
Logaritmo de la distancia a colegio público	0.012	*8
Logaritmo de la distancia a colegio privado	0.019	**
Logaritmo de la distancia a colegio subvencionado	-0.011	**
Logaritmo de la distancia a mall	-0.017	**
Logaritmo de la distancia a Homecenter	-0.002	
Logaritmo de la distancia a parada de bus	0.006	
Logaritmo de la distancia a plaza de armas	-0.034	**
Logaritmo de la distancia a recinto policial	0.006	
Logaritmo de la distancia a intendencia	-0.004	
Dummy distancia al METRO menor a 400 mt	0.031	**
Dummy U0100	0.131	**
Dummy U0200	0.289	**
Dummy U0300	-0.120	**
Dummy U0400	-0.009	
Dummy U0501	-0.134	**
Dummy U0502	-0.006	
Dummy U0503	0.015	
Dummy U0600	-0.207	**

Dummy U0700	-0.349	**
Dummy U0801	-0.085	**
Dummy U0802	-0.084	**
Dummy U0803	-0.201	**
Dummy U0804	-0.248	**
Dummy U0900	-0.208	**
Dummy U1200	0.037	
Dummy U1301	-0.007	
Dummy U1303	0.020	
Dummy U1304	0.286	**
Dummy U1305	0.054	**
Dummy U1306	-0.073	**
Dummy U1307	-0.038	**
Dummy U1308	0.095	**
Dummy U1400	-0.042	**
Dummy U1500	0.109	**
Constante	2.685	**
Número de observaciones	13.903	
R^2	86%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%

* indica significancia al 5%. Los controles por agrupación para las regiones 10 y 11 fueron eliminadas por problemas de multicolinealidad.

Tabla 4-2. Estimación de regresión incluyendo la variable de superficie construida. Variable dependiente es el logaritmo natural del precio de arriendo.

Variable	Parámetro Estimado	
Logaritmo de la superficie construida	0.387	**
Logaritmo del número de dormitorios	0.044	**
Logaritmo del número de baños	0.196	**
Dummy tipo de vivienda	-0.043	**
Dummy precio sobre 35UF	0.550	**
Dummy precio bajo 6UF	-0.422	**
Dummy tipo de fuente: Portal web	0.004	
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.360	**
Logaritmo del número de matriculas de otra región	-0.019	**
Variación tasa de desocupación año anterior	0.003	**
Porcentaje de hogares de ingreso alto	0.195	**
Porcentaje de hogares de ingreso bajo	-0.255	**
Porcentaje de hogares de ingreso muy bajo	-0.033	*
Logaritmo de la distancia a centro de salud	-0.011	**
Logaritmo de la distancia a colegio público	0.011	**
Logaritmo de la distancia a colegio privado	0.014	**
Logaritmo de la distancia a colegio subvencionado	-0.009	**
Logaritmo de la distancia a mall	-0.012	**
Logaritmo de la distancia a Homecenter	-0.002	
Logaritmo de la distancia a parada de bus	-0.001	
Logaritmo de la distancia a plaza de armas	-0.028	**
Logaritmo de la distancia a recinto policial	0.003	
Logaritmo de la distancia a intendencia	0.002	
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.040	**
Dummy U0100	0.056	
Dummy U0200	0.225	**
Dummy U0300	-0.124	**
Dummy U0400	-0.010	
Dummy U0501	-0.137	**
Dummy U0502	-0.025	
Dummy U0503	-0.016	
Dummy U0600	-0.229	**
Dummy U0700	-0.305	**

Dummy U0801	-0.079	**
Dummy U0802	-0.083	**
Dummy U0803	-0.224	**
Dummy U0804	-0.237	**
Dummy U0900	-0.188	**
Dummy U1200	-0.012	
Dummy U1301	0.029	*
Dummy U1302	0.044	**
Dummy U1303	0.052	**
Dummy U1304	0.256	**
Dummy U1305	0.080	**
Dummy U1306	-0.024	
Dummy U1308	0.096	**
Dummy U1400	-0.028	
Dummy U1500	0.077	
Constante	1.395	**
Número de observaciones	9528	
$\boldsymbol{R^2}$	89%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%

* indica significancia al 5%. Los controles por agrupación para las regiones 10 y 11 fueron eliminados por problemas de multicolinealidad.

En ambas tablas, se puede apreciar que la ecuación respectiva estimada en cada caso posee un muy buen ajuste. Es decir, un gran porcentaje de la variabilidad de la variable dependiente es explicada en conjunto por las variables independientes. El primer modelo posee un R^2 de 86% mientras que la segunda ecuación alcanza una bondad de ajuste del 89%. Cabe mencionar que estos últimos datos son bastante altos para lo que podría ser esperado en un estudio de corte transversal. Lo anterior se debe al esfuerzo hecho por poder recolectar la mayor cantidad de variables que pudieran caracterizar el mercado de arriendo de viviendas a nivel nacional.

La segunda ecuación como se explicó, posee un mejor ajuste que la primera, esto a pesar del menor número de datos producto de la no disponibilidad de un gran número de datos sin el registro de la superficie. De esta forma, este será nuestro modelo final. Esto lo podríamos justificar en las siguientes tres razones:

1. El poseer menor cantidad de datos en este caso no le hace perder robustez a los resultados. Como se mencionó mejora el ajuste del modelo. Además cabe destacar que las agrupaciones comunales siguen siendo representadas a pesar de la menor cantidad de observaciones.

2. Claramente la variable de superficie construida es relevante para la estimación del modelo. De esta forma, el dejarla fuera sesgaría los parámetros estimados. Esto a pesar de ganar en número de datos. Una prueba de esto es el hecho que al incorporar la variable de superficie construida en el modelo, los parámetros estimados para las variables número de dormitorios y número de baños cambian fuertemente de magnitud. Estas siguen conservando su signo pero poseen un menor valor. Lo anterior muestra que al incorporar esta variable relevante, es posible determinar que si bien el número de dormitorios y de baños son variables muy importantes, no lo son en el orden de magnitud encontrado previamente.

3. Como ya se explicó anteriormente, es posible pasar fácilmente de esta especificación a la de precio por metro cuadrado como variable dependiente.

4.2. Análisis de los resultados

Para el desarrollo del análisis de resultados, utilizaremos nuestro mejor modelo. De esta forma estamos analizando un modelo que teóricamente no tendría sesgo en su estimación.

Como puede apreciarse en la tabla dos, los resultados (parámetros estimados, signos y significancias estadísticas) parecen ser muy alentadores. Estos además poseen el signo y significancia esperados.

En términos de las variables utilizadas, la superficie construida posee un efecto positivo y significativo en el precio de arriendo. Respecto a las variables de infraestructura del inmueble, mientras más dormitorios y baños tiene la unidad más alto sería su precio de arriendo. Un ejemplo en este sentido, utilizando las elasticidades que nos entregan los parámetros estimados, es que pasar de tener un baño a dos, aumentaría en promedio el precio de arriendo en 19,6%.

Por otra parte el vivir en casa es en promedio más caro que vivir en un departamento. Finalmente las variables de umbrales de precios entregan los signos esperados. La de precios altos que es un *proxy* de ingreso es positiva y significativa y la de precio bajo posee un marcado signo negativo respecto al precio de arriendo. Lo anterior es explicado por la asimetría que existe en las dos colas de la distribución de precios y por como se había explicado antes, estas viviendas poseen una característica dada por el precio en si mismo que no es tangible como es el caso de los otros atributos.

Podemos ver que aquellas viviendas que fueron arrendadas con el subsidio poseen un premio negativo y significativo, lo que significa que las viviendas elegidas por los titulares de los subsidios están entre las más baratas del mercado.

Respecto a las variables de ingreso, vemos que el ingreso alto posee un efecto positivo y significativo y las variables de porcentaje de familias de ingreso bajo y muy bajo poseen un efecto negativo y significativo. Lo anterior es completamente intuitivo y es lo que se hubiera esperado en la regresión, ya que en zonas de mayor ingreso o con una distribución más cargada a ingresos altos/bajos se esperarían ofertas mayores/menores que en el lugar opuesto.

Respecto a las variables de distancia, podemos notar que es valorado vivir cerca de un centro de salud, cerca de un colegio subvencionado, cerca de un mall, cerca de la plaza de armas y cerca del METRO de Santiago. Por otra parte, posee un premio negativo y significativo vivir cerca de un colegio público y uno privado; este hecho no tiene una explicación teórica, máxime visto el cambio de signo de los colegios subvencionados. El resto de distancias no dan significativas en el análisis. Vale la pena mencionar que para las variables de distancia se probaron distintas especificaciones para el modelo. Estas lineales y no lineales. Lo anterior basado en el hecho que en ciertas ocasiones vivir inmediatamente al lado de algunos atributos no es tan deseado como vivir a una o dos cuadras de estos. Sin embargo lo anterior, el utilizar modelos no lineales en las variables independientes no mejoró el mejor modelo mostrado en este documento.

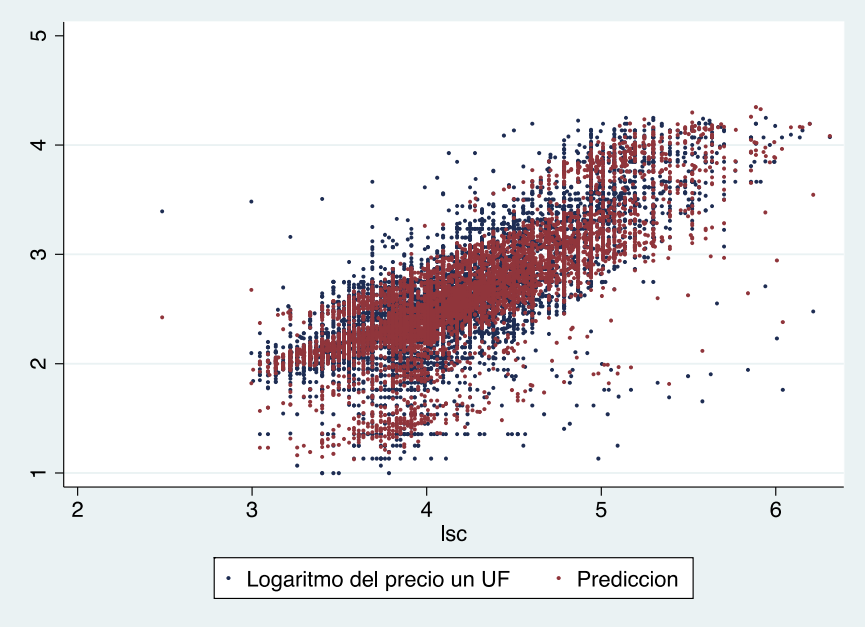
Respecto a las agrupaciones comunales, estas poseen en su mayoría efectos significativos en los precios ofertados. Esto es un punto a destacar en el análisis, pues como era de esperar existen diferencias de precios asociadas a vivir en una localidad específica. Esto podría ser el indicador de entre otras cosas, diferenciación en los mercados de arriendo dependiendo de la localización. Esto probablemente se explicaría en que los equilibrio de precios, además de cómo el mercado se desarrolla en cada localidad son muy diferentes. Un argumento de organización industrial en este caso, podría explicar que la discriminación de precios para segmentar mercados es muy diferente entre regiones y dentro de ellas.

Cabe destacar que este tipo de regresiones siempre se ven envueltas en problemas de multicolinealidad que más que ser un problema en términos de la estimación, es un escollo en la agregación de variables que poseen menor variabilidad que la media de la muestra. Este es el caso de las variables agregadas que incorporamos en este estudio. Lo anterior se debe a que las variables agregadas por regiones son la misma variable a través de toda una región para toda la cantidad de viviendas.

En muchos de estos casos no es posible estimar el modelo utilizando alguna de estas variables. Esto porque la matriz de características independientes se vuelve singular[31]. De esta forma las variables agregadas en el mejor modelo son las que fue posible conservar en la ecuación final y que además poseían significancia en la estimación. En la siguiente figura se puede apreciar gráficamente el ajuste del modelo en término de la predicción de precios que se puede realizar utilizando los parámetros estimados. Como puede notarse en la figura, el modelo no sólo parece capturar la heterogeneidad de la muestra, sino además las estimaciones son bastante cercanas a los valores verdaderos. Esto es coherente con la bondad de ajuste encontrada a través del R cuadrado de casi 90%.

[31] Cabe mencionar que para combatir este problema se hicieron las estimaciones controlando por ciudades en lugar de por agrupaciones comunales, pero los resultados no mejoran respecto a los reportados en este estudio.

Gráfico 4-6. Muestra de precio de viviendas y predicción estimada con el modelo con superficie construida.



Fuente: Elaboración propia.

Sin embargo lo anterior una sola figura no dice mucho respecto a la real precisión en las predicciones que se realizan utilizando el modelo. Esto pues no es posible visualizar que la ecuación este capturando predicciones exactas que algo adicional a poder capturar heterogeneidad. Para poder explicitar el buen ajuste de nuestro modelo se presentan en la tabla 4-3, los valores medios del precio de arriendo para la muestra utilizada en la estimación del modelo. Luego estos se comparan con los valores que el modelo predice utilizando los parámetros estimados.

Tabla 4-3. Promedios de precios de arriendos en UF separados por tipo de vivienda y por región. Valor real y valor estimado por el modelo de la tabla 4-2.

	Casa		Departamentos	
Región	**Real**	**Estimado**	**Real**	**Estimado**
Antofagasta	44.27	43.98	21.06	21.19
Araucanía	10.68	10.72	12.03	11.21
Arica y Parinacota	16.16	18.47	15.75	14.16
Atacama	21.45	19.80	11.79	11.74
Aysén	14.34	14.38		
Bío Bío	13.97	13.57	11.42	11.20
Coquimbo	20.76	18.22	13.98	13.82
Los Lagos	17.32	17.83	14.21	12.78
Los Ríos	14.29	14.11	12.63	11.68
Magallanes	19.52	19.84	16.43	14.02
Maule	12.14	11.43	9.96	9.84
Metropolitana	27.35	25.66	15.48	15.05
O'Higgins	22.83	20.84	11.12	10.97
Tarapacá	19.13	18.55	18.08	17.73
Valparaíso	17.05	16.09	12.80	12.49

Fuente: Elaboración propia.

Como podrá notar el lector, las estimaciones son bastante precisas, ya que los promedios estimados son muy cercanos a los valores reales calculados para la muestra. Dicho de otra forma el modelo es capaz al menos de capturar los primeros momentos para la muestra. Es además importante destacar que este logra diferenciar los datos por tipo de vivienda y por región. Esto a pesar de que el objetivo del modelo de precios hedónicos es estimar la valoración por los atributos, es un hallazgo importante, pues todo modelo econométrico debe buscar un buen ajuste de los datos y en lo posible ser capaz de replicar el mercado que está tratando de caracterizar.

Visto desde otra cara, el encontrar parámetros que estiman correctamente la valoración por los atributos importantes para explicar los precios de una vivienda es lo mismo que tener encontrar un modelo de precios de viviendas que pueda predecir correctamente los precios de estas. Lo anterior se basa en el hecho que si el modelo logra capturar los fundamentales (Modelo de precios hedónicos), será adecuado para predecir en forma más certera los precios de mercado[32].

[32] Un mayor detalle de la correspondencia explicada puede ser revisado en Dubin, Robin. (1998). "Predicting House Prices Using Multiple Listings Data," Journal of Real Estate Finance and Economics, 17, 35–60.

Lo anterior es un test que da mucho soporte a la robustez del modelo elegido, ya que este no sólo encontró parámetros consistentes con la intuición económica sino también es capaz de reproducir el comportamiento de este mercado utilizando los parámetros estimados.

4.3. Regresión con variables macro

Debido a los severos problemas de multicolinealidad que existen cuando se incorporan variables agregadas en un estudio de corte transversal como este y a la vez se adhieren controles por localización y con el fin de obtener un resultado cuantitativo respecto a la relación entre estas variables y la variable dependiente, se ha decidido estimar un modelo que presente los controles básicos (e.g. Número de dormitorios, baños, distancias, etc.) y una serie de variables agregadas. Es importante hacer notar sin embargo, que para llevar a cabo esta estimación es necesario eliminar los controles por localización de las viviendas.

Al respecto debemos tener cuidado al menos en los siguientes dos puntos:

1. Al eliminar los controles por localización, que como ya se mostró en el modelo principal son relevantes a la hora de explicar los precios de arriendo, podríamos estar observando parámetros estimados que están sesgados en su valor, de modo que hay que interpretarlos con mucho cuidado.

2. Las variables agregadas para este tipo de estudios siempre representan un punto en el tiempo, por lo que en realidad el modelo no es capaz de capturar la variabilidad de ellas en el tiempo. Con esto, lo que observamos en los resultados del siguiente modelo es el efecto en el corte transversal y no la conclusión que podríamos extrapolar si tuviéramos datos a través del tiempo para la misma serie de variables agregadas.

La siguiente tabla presenta los resultados de estimar el modelo incorporando una mayor serie de variables agregadas.

Primero que todos podemos notar que los controles por infraestructura y umbrales de precios continúan teniendo el signo y la significancia esperada. Lo mismo ocurre en el caso del tipo de vivienda. Continúa existiendo un premio positivo por vivir en casa vs departamento.

Respecto a las distancias a atributos potencialmente importantes, podemos ver que se paga más en promedio por vivir cerca de un colegio subvencionado, cerca del Homecenter, cerca de la intendencia y cerca del METRO de Santiago. Por otra parte, es valorado negativamente vivir cerca de un colegio privado y de un recinto policial.

Finalmente y tomando las variables para las cuáles fue creado este modelo, podemos ver que el número de matrículas de alumnos de otras regiones afecta positivamente el precio de arriendo. A su vez la tasa de crecimiento del PIB también posee un efecto positivo y significativo, lo cual podría estar explicado por la presión de demanda que esto generaría. La tasa de desempleo afecta negativa y significativamente el precio promedio de arriendo. A su vez el % de viviendas arrendadas genera un efecto de demanda en el mercado y esto tiene un efecto positivo en los precios. Por último las variables que controlan por la distribución de ingreso poseen los mismos signos y significancia que en el modelo principal. Mientras mayor el porcentaje de hogares de ingresos alto mayor el precio. Lo contrario para hogares de ingresos bajo y muy bajo.

Tabla 4-4. Estimación de regresión variables agregadas. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF.

Variable	Parámetro Estimado	
Logaritmo de la superficie construida	0.434	**
Logaritmo del número de dormitorios	0.022	*
Logaritmo del número de baños	0.179	**
Dummy tipo de vivienda	-0.009	
Dummy precio sobre 35UF	0.570	**
Dummy precio bajo 6UF	-0.434	**
Dummy tipo de fuente: Portal web	0.020	
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.330	**
Logaritmo del número de matriculas de otra región	0.137	**
Crecimiento anual del PIB 2014	0.010	**
Variación tasa de desocupación año anterior	0.008	**
Tasa de desempleo 4to trimestre 2015	-0.060	**
Subsidios otorgados 2014-2016	-0.000	**
% Viviendas arrendadas	0.061	*
Porcentaje de hogares de ingreso alto	0.290	**
Porcentaje de hogares de ingreso bajo	-0.286	**
Porcentaje de hogares de ingreso muy bajo	-0.088	**
Distancia a centro de salud	-0.007	*
Distancia a colegio público	0.006	
Distancia a colegio privado	0.020	**
Distancia a colegio subvencionado	-0.025	**
Distancia a mall	0.009	**
Distancia a Homecenter	-0.015	**
Distancia a parada de bus	-0.001	
Distancia a plaza de armas	0.001	
Distancia a recinto policial	0.008	*
Distancia a intendencia	-0.020	**
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.052	**
Constante	0.090	
Número de observaciones	9528	
R^2	87%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

4.4. Estimación de ecuaciones regionales

A continuación se presentan la ecuaciones estimadas a nivel regional. Estas estiman una regresión para cada región[33], es decir se toman sólo los datos de variables dependiente y explicativas para cada región y se estima un modelo similar al de la tabla 2[34].

Cabe mencionar como alcance a estos modelos el hecho que no se incorpore un control por localización (la estimación es región por región). Esto podría sesgar los parámetros estimados debido a que no se toma en cuenta el hecho que existen diferencias de precios en las viviendas que estarían explicadas por la sola localización del inmueble. De esta forma, el error podría no ser ruido blanco, lo cual afectaría los test de significancia también[35].

En la siguientes tablas se presentan las estimaciones para las 13 regiones en las que se contaba con datos suficientes para su apropiada estimación:

Tabla 4-5. Estimación de regresión. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF. Región Metropolitana.

Variable	Parámetro Estimado	
Logaritmo de la superficie construida	0.426	**
Logaritmo del número de dormitorios	0.046	**
Logaritmo del número de baños	0.176	**
Dummy tipo de vivienda	-0.082	**
Dummy precio sobre 35UF	0.485	**
Dummy precio bajo 6UF	-0.387	**
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.382	**
Distancia a centro de salud	0.006	
Distancia a colegio público	0.029	**
Distancia a colegio privado	0.027	**
Distancia a colegio subvencionado	-0.009	**
Distancia a mall	-0.012	**
Distancia a Homecenter	0.009	*
Distancia a parada de bus	0.029	**
Distancia a plaza de armas	-0.009	
Distancia a recinto policial	0.012	**
Distancia a intendencia	0.000	
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.050	**
Dummy U1301	0.056	**

[33] En las estimaciones se dejó fuera a las regiones de Aysén y Magallanes debido al bajo número de observaciones que se tenía en estos casos.

[34] Para las regiones Metropolitana, Bío Bío y de Valparaíso se adhirieron en las regresiones controles por Santiago, Concepción y Valparaíso, respectivamente. Esto es, dummies que toman el valor 1 si la vivienda está en esa ciudad y cero en caso contrario.

[35] El detalle de este sesgo y sus implicancias puede ser leído en Takeshi Amemiya, Advanced Econometrics. Un ejemplo similar de mucha connotación que puede servir para ilustrar el punto de no incorporar variables relevantes puede ser encontrado en Heckman, J. (1979). "Sample selection bias as a specification error". *Econometrica* **47** (1): 153–61.

Dummy U1302	0.052	**
Dummy U1303	0.042	**
Dummy U1304	0.322	**
Dummy U1305	0.041	**
Dummy U1306	0.015	
Dummy U1307	-0.123	**
Constante	0.185	
Número de observaciones	5052	
R2	91%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

Tabla 4-6. Estimación de regresión. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF. Región de Arica y Parinacota.

Variable	**Parámetro Estimado**	
Logaritmo de la superficie construida	0.551	**
Logaritmo del número de dormitorios	-0.031	*
Logaritmo del número de baños	0.149	**
Dummy tipo de vivienda	0.052	**
Dummy precio sobre 35UF	0.524	**
Dummy precio bajo 6UF	-0.383	**
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.373	**
Distancia a centro de salud	0.034	**
Distancia a colegio público	0.023	**
Distancia a colegio privado	0.053	**
Distancia a colegio subvencionado	-0.055	**
Distancia a mall	-0.014	**
Distancia a Homecenter	-0.014	**
Distancia a parada de bus	0.032	**
Distancia a plaza de armas	0.009	
Distancia a recinto policial	0.026	**
Distancia a intendencia	-0.021	**
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.051	**
Constante	-0.214	*
Número de observaciones	5052	
R2	88%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

Tabla 4-7. Estimación de regresión. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF. Región de Antofagasta.

Variable	**Parámetro Estimado**	
Logaritmo de la superficie construida	0.253	**
Logaritmo del número de dormitorios	0.058	
Logaritmo del número de baños	0.250	**
Dummy tipo de vivienda	-0.126	**
Dummy precio sobre 35UF	0.522	**
Dummy precio bajo 6UF	0.000	
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.640	**
Distancia a centro de salud	-0.035	**
Distancia a colegio público	0.011	
Distancia a colegio privado	0.017	
Distancia a colegio subvencionado	-0.030	*
Distancia a mall	-0.152	*
Distancia a Homecenter	-0.060	*
Distancia a parada de bus	0.022	
Distancia a plaza de armas	-0.153	
Distancia a recinto policial	0.023	
Distancia a intendencia	0.253	*
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.000	
Constante	2.663	**
Número de observaciones	454	
R2	85%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

Tabla 4-8. Estimación de regresión. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF. Región de Atacama.

Variable	**Parámetro Estimado**	
Logaritmo de la superficie construida	0.391	**
Logaritmo del número de dormitorios	-0.097	
Logaritmo del número de baños	0.378	**
Dummy tipo de vivienda	-0.035	
Dummy precio sobre 35UF	0.614	**
Dummy precio bajo 6UF	-1.185	**
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.170	**
Distancia a centro de salud	0.048	
Distancia a colegio público	-0.008	
Distancia a colegio privado	0.051	
Distancia a colegio subvencionado	-0.058	
Distancia a mall	-0.048	
Distancia a Homecenter	-0.009	
Distancia a parada de bus	0.035	
Distancia a plaza de armas	0.119	
Distancia a recinto policial	-0.104	
Distancia a intendencia	-0.081	
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.000	
Constante	1.397	**
Número de observaciones	122	
R2	86%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

Tabla 4-9. Estimación de regresión. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF. Región del Maule.

Variable	**Parámetro Estimado**	
Logaritmo de la superficie construida	0.494	**
Logaritmo del número de dormitorios	-0.224	**
Logaritmo del número de baños	0.220	**
Dummy tipo de vivienda	-0.001	
Dummy precio sobre 35UF	1.196	**
Dummy precio bajo 6UF	-0.427	**
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.265	**
Distancia a centro de salud	-0.032	
Distancia a colegio público	0.075	**
Distancia a colegio privado	0.047	*
Distancia a colegio subvencionado	-0.021	
Distancia a mall	-0.087	
Distancia a Homecenter	-0.110	**
Distancia a parada de bus	0.181	**
Distancia a plaza de armas	0.132	
Distancia a recinto policial	-0.090	
Distancia a intendencia	-0.080	
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.000	
Constante	0.267	
Número de observaciones	172	
R2	88%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

Tabla 4-10. Estimación de regresión. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF. Región de Coquimbo.

Variable	**Parámetro Estimado**	
Logaritmo de la superficie construida	0.500	**
Logaritmo del número de dormitorios	0.067	
Logaritmo del número de baños	0.141	**
Dummy tipo de vivienda	0.029	
Dummy precio sobre 35UF	0.748	**
Dummy precio bajo 6UF	-0.301	**
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.287	**
Distancia a centro de salud	0.031	
Distancia a colegio público	-0.013	
Distancia a colegio privado	0.006	
Distancia a colegio subvencionado	0.000	
Distancia a mall	-0.047	**
Distancia a Homecenter	0.037	
Distancia a parada de bus	-0.062	
Distancia a plaza de armas	-0.029	
Distancia a recinto policial	0.027	
Distancia a intendencia	0.065	
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.000	
Constante	0.286	
Número de observaciones	312	
R2	88%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

Tabla 4-11. Estimación de regresión. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF. Región de Bío Bío.

Variable	Parámetro Estimado	
Logaritmo de la superficie construida	0.377	**
Logaritmo del número de dormitorios	0.041	
Logaritmo del número de baños	0.251	**
Dummy tipo de vivienda	0.024	
Dummy precio sobre 35UF	0.986	**
Dummy precio bajo 6UF	-0.506	**
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.242	**
Distancia a centro de salud	0.017	
Distancia a colegio público	0.015	
Distancia a colegio privado	0.019	*
Distancia a colegio subvencionado	-0.043	**
Distancia a mall	-0.022	
Distancia a Homecenter	-0.007	
Distancia a parada de bus	0.024	*
Distancia a plaza de armas	-0.021	
Distancia a recinto policial	0.000	
Distancia a intendencia	0.006	
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.000	
Dummy U0801	0.073	
Dummy U0802	0.082	
Dummy U0804	-0.029	
Constante	0.763	**
Número de observaciones	910	
R2	79%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

Tabla 4-12. Estimación de regresión. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF. Región de O'higgins.

Variable	**Parámetro estimado**	
Logaritmo de la superficie construida	0.652	**
Logaritmo del número de dormitorios	0.003	
Logaritmo del número de baños	0.143	*
Dummy tipo de vivienda	0.000	
Dummy precio sobre 35UF	0.385	**
Dummy precio bajo 6UF	-0.465	**
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.275	**
Distancia a centro de salud	-0.027	
Distancia a colegio público	0.021	
Distancia a colegio privado	0.020	
Distancia a colegio subvencionado	0.000	
Distancia a mall	-0.024	
Distancia a Homecenter	-0.030	
Distancia a parada de bus	0.005	
Distancia a plaza de armas	-0.060	
Distancia a recinto policial	0.046	
Distancia a intendencia	0.042	
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.000	
Constante	-0.256	
Número de observaciones	414	
R2	91%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

Tabla 13. Estimación de regresión. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF. Región de Los Lagos.

Variable	Parámetro estimado	
Logaritmo de la superficie construida	0.464	**
Logaritmo del número de dormitorios	0.092	
Logaritmo del número de baños	0.108	*
Dummy tipo de vivienda	0.095	**
Dummy precio sobre 35UF	0.524	**
Dummy precio bajo 6UF	-0.305	**
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.399	**
Distancia a centro de salud	0.000	
Distancia a colegio público	-0.046	
Distancia a colegio privado	0.009	
Distancia a colegio subvencionado	0.013	
Distancia a mall	-0.015	
Distancia a Homecenter	0.075	**
Distancia a parada de bus	0.045	
Distancia a plaza de armas	0.212	*
Distancia a recinto policial	0.090	**
Distancia a intendencia	-0.350	**
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.000	
Constante	0.117	
Número de observaciones	233	
R2	89%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

Tabla 4-14. Estimación de regresión. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF. Región de Valparaíso.

Variable	Parámetro Estimado	
Logaritmo de la superficie construida	0.277	**
Logaritmo del número de dormitorios	0.088	**
Logaritmo del número de baños	0.215	**
Dummy tipo de vivienda	-0.043	*
Dummy precio sobre 35UF	0.807	**
Dummy precio bajo 6UF	-0.397	**
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.476	**
Distancia a centro de salud	-0.013	
Distancia a colegio público	0.041	**
Distancia a colegio privado	0.027	**
Distancia a colegio subvencionado	-0.025	**
Distancia a mall	-0.026	*
Distancia a Homecenter	0.032	**
Distancia a parada de bus	-0.017	
Distancia a plaza de armas	0.073	
Distancia a recinto policial	0.011	
Distancia a intendencia	-0.108	**
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.000	
Dummy U0501	-0.171	**
Dummy U0502	-0.093	**
Constante	1.406	**
Número de observaciones	1085	
R2	82%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

Tabla 4-15. Estimación de regresión. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF. Región de La Araucanía.

Variable	**Parámetro estimado**	
Logaritmo de la superficie construida	0.260	**
Logaritmo del número de dormitorios	0.074	
Logaritmo del número de baños	0.179	**
Dummy tipo de vivienda	0.042	
Dummy precio sobre 35UF	1.142	**
Dummy precio bajo 6UF	-0.431	**
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.347	**
Distancia a centro de salud	0.039	*
Distancia a colegio público	0.003	
Distancia a colegio privado	0.006	
Distancia a colegio subvencionado	-0.024	
Distancia a mall	-0.026	
Distancia a Homecenter	-0.088	**
Distancia a parada de bus	-0.064	**
Distancia a plaza de armas	0.179	**
Distancia a recinto policial	-0.029	
Distancia a intendencia	-0.060	**
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.000	
Constante	1.659	**
Número de observaciones	294	
R2	87%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

Tabla 4-16. Estimación de regresión. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF. Región de Tarapacá.

Variable	Parámetro estimado	
Logaritmo de la superficie construida	0.207	**
Logaritmo del número de dormitorios	0.080	
Logaritmo del número de baños	0.335	**
Dummy tipo de vivienda	-0.091	*
Dummy precio sobre 35UF	0.559	*
Dummy precio bajo 6UF	-0.658	**
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.504	**
Distancia a centro de salud	0.033	
Distancia a colegio público	-0.001	
Distancia a colegio privado	0.020	
Distancia a colegio subvencionado	0.014	
Distancia a mall	0.002	
Distancia a Homecenter	-0.002	
Distancia a parada de bus	0.026	
Distancia a plaza de armas	-0.012	
Distancia a recinto policial	0.085	*
Distancia a intendencia	-0.079	
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.000	
Constante	1.289	
Número de observaciones	194	
R2	82%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

Tabla 4-17. Estimación de regresión. La variable dependiente es el logaritmo del precio en UF. Región de Los Ríos.

Variable	Parámetro estimado	
Logaritmo de la superficie construida	0.366	**
Logaritmo del número de dormitorios	0.011	
Logaritmo del número de baños	0.202	**
Dummy tipo de vivienda	0.055	*
Dummy precio sobre 35UF	0.867	**
Dummy precio bajo 6UF	-0.471	**
Dummy tipo de fuente: Subsidios otorgados	-0.281	**
Distancia a centro de salud	0.007	
Distancia a colegio público	0.056	
Distancia a colegio privado	0.049	*
Distancia a colegio subvencionado	0.006	
Distancia a mall	-0.027	
Distancia a Homecenter	0.016	
Distancia a parada de bus	0.055	
Distancia a plaza de armas	0.307	
Distancia a recinto policial	-0.021	
Distancia a intendencia	-0.362	
Dummy distancia al metro menor a 400 mt	0.000	
Constante	0.323	
Número de observaciones	181	
R2	87%	

Fuente: Elaboración propia.

** Indica significancia al 1%, * indica significancia al 5%.

Como puede apreciarse en las tablas previas, los resultados son bastante heterogéneos y varían mucho, tanto respecto a magnitud y signo como a significancia en las distintas regiones. Esto a simple vista y sin tomar en cuenta la robustez de la econometría, podría considerarse como un indicio de que los mercados son muy diferentes en las distintas regiones.

El punto anterior va de la mano con la significancia encontrada en las dummies que controlan por localidad en el modelo principal mostrado en la tabla 2. Esta significancia muestra que efectivamente existen efectos diferenciados en precios que vienen de vivir en una localidad u otra.

Por otra parte, en estos modelos regionales, existen resultados que a priori parecerían contraintuitivos, como por ejemplo que el número de dormitorios no sea significativo a la hora de explicar el precio. No obstante lo anterior, como ya se mencionó previamente, el menor número de datos y el hecho de dejar fuera variables relevantes tales como el control por localización podrían sesgar los resultados y además afectar los tests de significancia. Esto es un punto de suma relevancia, ya que si precisamente lo que se pretende es buscar la diferenciación en estos mercados o su segmentación a nivel nacional, lo correcto es utilizar el modelo principal e indicar en él si se está en una localidad u otra, ya que este controla por todas las posibles variables relevantes capturadas en este estudio.

De lo anterior se destaca que estos resultados deben ser evaluados con mucho cuidado, sobre todo si lo que se pretende es observar el comportamiento de una región a través de ellos. Esto nuevamente por el problema de variable relevante omitida, que en este caso podría implicar serios problemas en los errores de las regresiones estimadas.

4.5. Análisis del efecto del subsidio

Una vez estimados los distintos modelos, es posible decir algo respecto al efecto que potencialmente posee el subsidio respecto a los precios de viviendas. La variable que hemos incorporado como independiente para este caso es la dummy de subsidios otorgados que muestra si la vivienda fue arrendada con subsidio o no.

Como puede apreciarse en los resultados, tanto del modelo principal con superficie construida (tabla 2), como en el modelo macro o en las ecuaciones regionales, esta variable posee un signo negativo y significativo (en particular este es un parámetros estimado muy estable para los distintos modelos) que bordea en torno a los -0.3. Es decir la relación que existe entre la otorgación de este tipo de subsidio y el precio de oferta de una vivienda sería negativa y de magnitud relevante.

Lo anterior muestra dos cosas. La primera es que el subsidio no es una variable irrelevante a la hora de explicar el precio en un modelo de precios hedónicos. La segunda es que esta variable posee una relación negativa de modo que podría pensarse que su efecto es disminuir el precio de los arriendos de las viviendas que califican para el programa.

Otra explicación para esto último punto (el valor negativo del parámetro estimado) podría ser simplemente que los hogares que optan por este beneficio buscan viviendas en arriendo en que los precios de arriendo son más baratos, porque es precisamente en esos lugares donde hay un mercado más fluido con alternativas a las que ellos pueden alcanzar.

Sin embargo lo anterior anteriormente en los modelos y pese al orden de magnitud establecido y a la estabilidad de este parámetro estimado, debemos ser responsables en decir que una ecuación de este tipo mide relaciones estadísticas pero no causalidad. Es decir, el resultado anterior no puede ser directamente explicado como que el subsidio causa una disminución en los precios de oferta de arriendo, ya que con estos modelos es imposible establecer causalidad.

El alcance anterior se explica en mayor detalle en la siguiente sección y se muestran dos potenciales pasos a seguir para poder determinar el efecto puro del subsidio en el mercado de arriendo.

4.6. Correlación vs Causalidad

Es importante destacar luego de haber realizado el análisis de regresión que siempre una estimación de ecuaciones implica relaciones entre las variables. Lo anterior quiere decir que lo que se encuentra en los parámetros estimados no son causalidades. De esta forma y como el objetivo en algún caso podría ser determinar el efecto que posee el subsidio de arriendo en algún mercado determinado, los modelos de regresión típicos no entregan esta respuesta.

Para evaluar en cierta forma un programa como este sería ideal poder realizar dos procedimientos paralelos: El primero es un experimento Seudo natural y el segundo un análisis de regresión en la discontinuidad.

Estudios Seudo Experimentales. Para realmente poder determinar el efecto de un programa luego de este haber sido llevado a cabo es necesario realizar un experimento Seudo natural a la población objetivo del programa. De esta forma si se deseara evaluar el impacto que posee por ejemplo la entrega del subsidio en el mercado de arriendos, deberían utilizarse dos grupos de personas. Uno de tratamiento que serían aquellos que recibirían el subsidio y otro de control, que son lo que no recibirían nada. Lo difícil de este diseño es que ambos grupos deben haber sido seleccionados en forma aleatoria. Una vez realizado esto, sería posible determinar el efecto puro del subsidio sobre alguna medida de desempeño que pudiera ser de interés.

Análisis de Regresión en la Discontinuidad. Esta tecnología permite utilizar el umbral cuantitativo del programa, es decir en este caso las UF10. En esta metodología lo que se realiza es tomar una muestra de viviendas que estén en torno a las 10UF, de modo que sean comparables, luego la regresión se crea con esta muestra y de esta forma se puede determinar cuál es el efecto que posee el subsidio en alguna medida de interés, como por ejemplo el precio de arriendo de la vivienda.

Esta breve explicación de estos dos métodos pretende introducir el hecho que para la evaluación de un proyecto a futuro sería ideal utilizar alguna de estas dos herramientas de modo de poder encontrar causalidades más que sólo relaciones.

4.7. Limitaciones del Modelo

Como todo modelo econométrico, el realizado en este estudio presenta limitaciones o alcances que es necesario tener en consideración, esto especialmente si se decide utilizar este para realizar predicciones, simulaciones o evaluaciones de alguna medida que se desee tomar utilizándolo como base de estimación[36].

La primera limitación y que ya ha sido explicada en detalle en el apartado anterior, es que este no representa causalidad, sino correlaciones entre variables. De este modo, no es posible hacer consideraciones de evaluación de políticas públicas sólo considerando el efecto que posee el mover una variable independiente en la dependiente. Para llevar a cabo este proceso como se constató antes es necesario un método Seudo experimental.

[36] El detalle de las limitaciones potenciales en modelos econométricos de corte transversal puede ser encontrado en William Greene, Econometric Analysis.

Por otra parte y al igual que cualquier ecuación econométrica, es posible haber dejado variables relevantes fuera del análisis. Variables que en algunos casos se dejan fuera por desconocerlas y que en otros casos se dejan fuera por la imposibilidad de recopilarlas. Un ejemplo de lo primero es alguna característica específica de las preferencias de los arrendatarios de algún mercado, que no sea de conocimiento del investigados y de lo segundo es por ejemplo la edad de los arrendatarios que potencialmente puede ser una variable significativa en la ecuación, pero que sin embargo es una variable muy difícil de recopilar. La consecuencia de dejar estas variables fuera del análisis es el potencial sesgo de los parámetros. Sesgo que es más pronunciado mientras mayor sea la relevancia de la variable no incluida en la ecuación. Es por esto que en este estudio se hizo un especial hincapié en ser lo más exhaustivos posibles en la determinación de qué variables podrían ser relevantes para explicar el precio de oferta de las viviendas. Es importante destacar junto con esto que los R cuadrados encontrados en todos los modelos estimados son un soporte al hecho que las variables que se utilizaron explican en gran proporción la variabilidad de la variable dependiente, de modo que no pareciera haberse dejado variables muy relevantes fuera del análisis.

En términos de las variables macro o ecuación agregada estimada, existe el problema de que sólo se cuenta con el dato de corte transversal y por lo tanto no es posible capturar su efecto dinámico en el tiempo[37]. Esto potencialmente puede generar que no encontremos significancia en variables que intuitivamente si lo son o que el efecto no sea el esperado. Para corregir esto sería necesario poseer un panel de datos, lo cual no es posible construir para este tipo de bases.

Finalmente siempre existe la limitación de los datos. En algunos casos, como es el caso de Aysén no existen un gran número de observaciones, con lo cual los resultados no son robustos como lo son en los casos donde las observaciones son suficientes. Al respecto, es importante destacar que el hecho de contar con una base heterogénea a nivel país donde si existen localidades con un número de observaciones cuantioso, permite aminorar este sesgo de robustez. Prueba de esto es el buen ajuste que posee el modelo de la tabla 2 tanto a través del R cuadrado como a través de la predicción que se realiza con este.

4.8. Conclusiones

Los modelos de precios hedónicos pretenden capturar la valoración que posee cada atributo dentro de un servicio determinado. Para el caso de este estudio, este modelo pretende caracterizar el mercado de arriendos de viviendas a nivel nacional.

Para poder llevar a cabo esta tarea se hizo hincapié en la recolección y creación de una muestra muy detallada de unidades en arriendo y la mayor cantidad de atributos posibles que las pudieran caracterizar. Una vez realizado este proceso se estimaron diversas ecuaciones hasta finalmente encontrar la que mejor se comportaba en términos econométricos. Adicionalmente se estimaron regresiones por regiones como un ejercicio de observar la heterogeneidad en estas ecuaciones.

La ecuación principal mostró que las variables de infraestructura de superficie construida, número de dormitorios y número de baños son significativas e implican un premio positivo en los precios de los arriendo tal cual se hubiera esperado económicamente. A su vez es más caro en promedio arrendar una casa que un departamento.

[37] Un análisis detallado de esto puede ser encontrado en James Hamilton, Time Series Analysis.

Este mismo modelo caracteriza la asimetría que existe en las dos colas de la distribución de precios y al controlar por dos dummies con umbrales, es posible mejorar el ajuste de los datos. Estos cortes fueron de UF35 y UF6 para las colas superior e inferior y fueron elegidos óptimamente.

Las variables agregadas también juegan un rol significativo en las estimaciones. Dentro de estas destacan la tasa de desempleo, el número de matrículas de alumnos que vienen de otras regiones y la distribución de ingreso. Esta última muestra que las zonas con mayor porcentaje de hogares de ingreso bajo o muy bajo poseen arriendos en promedio más baratos. En estas se mencionó sin embargo la limitación de poseer sólo un punto en el tiempo y no la dinámica de la serie como se desearía en estos casos.

Las distancias a atributos potencialmente valorados por los arrendatarios también juegan un rol importante a la hora de explicar los precios de los arriendos. Existen cercanías valoradas, tales como un centro de salud, el Mall, colegios subvencionados, la plaza de armas y el METRO de Santiago. A su vez existen atributos de los cuales se preferiría estar más bien lejos, tales como un colegio público. La importancia a estos atributos es bastante variable cuando se realizan regresiones separadas para cada región.

El efecto del subsidio, caracterizado a través de la variable dummy si la vivienda fue arrendada con subsidio o no, es negativo en los precios de arriendo. Este parámetro estimado es sorprendentemente estable una vez que uno realiza estimaciones por región, es decir ni su orden de magnitud ni su significancia cambian mucho en las distintas regiones. Se hizo especial hincapié en mirar con cuidado el valor de este parámetro estimado, ya que como se explicó, esto no indica causalidad.

Finalmente las variables de localización resultaron también ser muy importantes para poder estimar el modelo final. Estas permitieron identificar que todo lo demás constante, existen grandes diferencias en los precios de arriendo una vez que uno controla por el lugar donde se ubica el inmueble. Es así como existen fuertes premios por vivir en lugares como la Región Metropolitana, en particular Santiago Nor Oriente o en Antofagasta y grandes premios negativos por arrendar en lugares como Rancagua, Talca, Penco, Tomé, Lota, Coronel o San Pedro de la Paz. Lo último es muy relevante, pues esto implica que las diferencias son significativas estadísticamente con lo cual un posible ajuste al programa de subsidio de arriendo requeriría tener montos diferenciados por agrupación comunal. Esto a su vez es un indicio que los mercados son distintos en las distintas regiones o agrupaciones comunales. Estos podrían diferenciarse a través de la segmentación que se realiza en ellos, por ejemplo porque la discriminación de precios es diferente dependiendo de la región.

Dentro del punto anterior, las ecuaciones regionales muestran que los parámetros estimados son muy variables entre ellas. Esto, además de las dummies por localidad discutidas anteriormente, mostraría que los mercados están segmentados o que simplemente son diferentes entre lugares.

Por último cabe destacar que el modelo principal posee un muy alto estadístico de bondad en el ajuste, alcanzando el R^2 un 89%. A esto se suma la capacidad que posee la ecuación final para capturar no sólo la heterogeneidad de la muestra, sino también ser capaz de predecir certeramente los valores reales encontrados para los precios de arriendo. Lo último incluso si se separan los precios por tipo de vivienda y por región.

ANEXO

Procedimiento aplicado para recopilación de antecedentes de la muestra representativa de cada ciudad y/o agrupación comunal para efectos del análisis econométrico.

Considerando que Portalinmobiliario cuenta con una base de datos de ofertas de viviendas en arriendo que está georeferenciada, algunas de las cuales también tienen dirección exacta, se decidió adquirir de esa empresa un total de hasta 500 ofertas según agrupación comunal o ciudad, a fin de acelerar el proceso de recopilación de ofertas de arriendo para la muestra. Se seleccionaron las ofertas de más bajo precio de arriendo entre aquellas que contaran con los antecedentes necesarios para la regresión (cantidad de dormitorios y de baños, casa - departamento, superficie). Se privilegió las ofertas que tuvieran dirección exacta (nombre de calle y número municipal).

A estas observaciones se agregó las ofertas de arriendo de otras fuentes de información que cumplieran con el requisito de tener una dirección exacta y/o localización georeferenciable, más los antecedentes necesarios para la regresión. Para estos efectos se recurrió a la base de datos de las 77.717 observaciones de ofertas de arriendo para el período septiembre a noviembre 2015 que se computó en la segunda etapa del estudio. A esta base de datos se sumó la de las viviendas que se acogieron al subsidio de arriendo en el período septiembre a noviembre 2015. En los casos en que no se llegó a la cifra necesaria del tamaño de muestra, se prosiguió una búsqueda de ofertas de arriendo en los meses de diciembre y siguientes (hasta marzo 2016) y simultáneamente en la páginas web de los corredores de propiedad, en los diarios locales y en los supermercados. Todas las observaciones tienen fechas de publicación.

Como resultado de este trabajo se obtuvieron 20.430 observaciones que registran precio y coordenadas de localización.

La distribución según región de las observaciones se presenta en el cuadro a continuación.

region	cantidad de publicaciones
1	497
2	662
3	409
4	547
5	1.728
6	672
7	519
8	1.377
9	475
10	432
11	35
12	133
13	12.143
14	370
15	431
Total	**20.430**

Fuente: elaboración propia.

Para depurar la base de datos de las observaciones repetidas se siguió el siguiente procedimiento:

1. Identificación y eliminación automática de 4.926 publicaciones que registran la misma información en diferentes combinatorias de los siguientes campos: Descripción, región, comuna, dirección, precio, superficie, cantidad de baños y dormitorios, fecha publicación, nombre corredor, nombre portal.
2. Identificación automática de 334 publicaciones y eliminación manual de 292 publicaciones que registran la misma información en diferentes combinatorias de los siguientes campos: descripción, comuna y dirección. Para la confirmación de la existencia de publicaciones repetidas se tuvo a la vista la descripción, el programa, la fecha de publicación, superficie, nombre corredor, nombre portal.
3. Identificación automática de 366 publicaciones y eliminación manual de 170 publicaciones que registran la misma información en diferentes combinatorias de los siguientes campos: Comuna, dirección y cantidad de dormitorios. Para la confirmación de la existencia de publicaciones repetidas se tuvo a la vista la descripción, el programa, la fecha de publicación, superficie, nombre corredor, nombre portal.

Se destaca que dentro de la base final se reconoce publicaciones de departamentos y casas en condominios, que cuentan con superficie y programas similares. Estos casos se mantuvieron en la base y no fueron eliminados debido a que parte de la información del aviso permitió identificarlos como inmuebles diferentes o en su defecto no permitió confirmar que estuviesen repetidos. La muestra final contiene 15.299 publicaciones-

Se presenta a continuación un cuadro estadístico con la distribución por región de las observaciones utilizadas en la regresión.

region	cantidad de publicaciones
1	479
2	601
3	328
4	517
5	1.578
6	636
7	468
8	1.329
9	455
10	405
11	35
12	127
13	7.605
14	354
15	382
Total	**15.299**

Fuente: elaboración propia