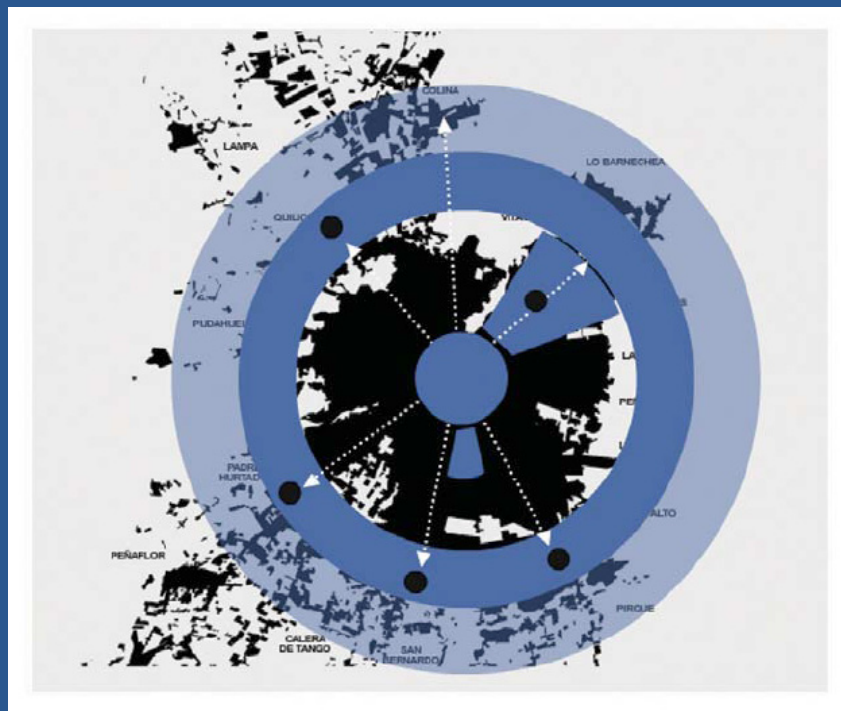

PRECENSO 2011

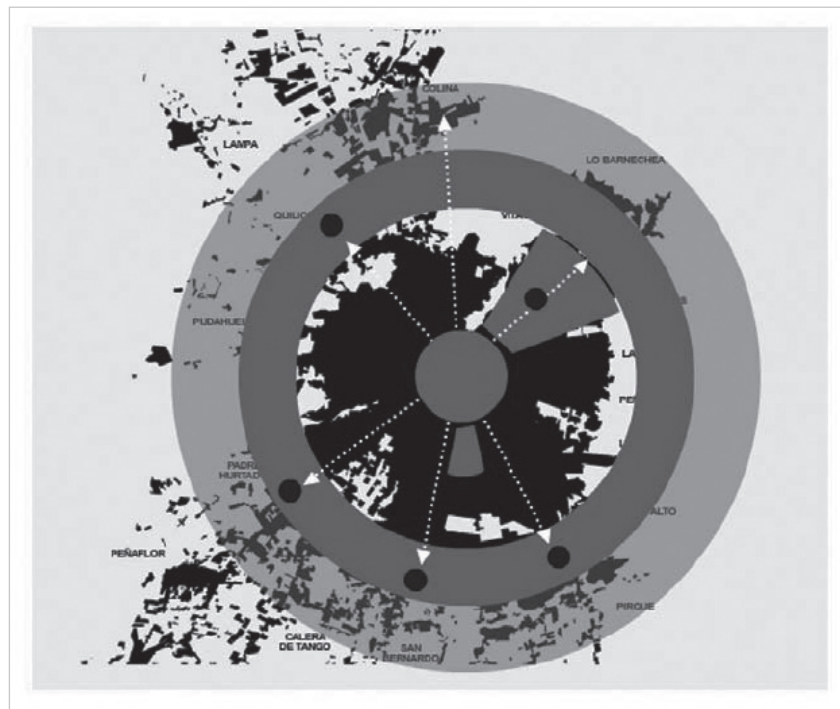
Análisis & Implicancias



Capitales Regionales y Gran Santiago
JULIO 2012

PRECENSO 2011

Análisis & Implicancias



Capitales Regionales y Gran Santiago
JULIO 2012

Reporte preparado por:
Atisba Estudios y Proyectos Urbanos Ltda.

Alsacia130, Las Condes Santiago de Chile
Teléfono: (+56) 2 245 01 04
Contacto: info@atisba.cl
Sitio Web: www.atisba.cl

Imagen portada: Atisba

Cómo citar este documento:

ATISBA. "Precenso 2011. Análisis & Implicancias. Capitales Regionales y Gran Santiago". [en línea]: documenting electronic sources on the Internet. 2012 [fecha de consulta: ____]. Disponible en: < <http://www.atisba.cl>>

ÍNDICE

1	PRESENTACIÓN	05
2	CAPITALES REGIONALES	06
3	GRAN SANTIAGO	09
4	CONCLUSIONES	12
	ANEXO URBANISMO, EL EFECTO REBOTE	14

01 PRESENTACIÓN

El Precenso ha sido elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) para dimensionar y planificar la tarea del censo 2012, recientemente concluido. Considera un levantamiento muy preciso del número de viviendas del país y es la mejor estimación que existe sobre el tamaño del stock residencial de nuestras ciudades en la actualidad.

Este reporte resume los cambios principales que entrega el Precenso en las capitales regionales y el Gran Santiago formulando algunas hipótesis que los explican. La información se analiza a partir de tres indicadores. El primero (crecimiento absoluto) mide el crecimiento del número de viviendas entre los años 2002 y 2011, estimando cuanto cubre el Gran Santiago y las capitales regionales.

El segundo indicador mide el crecimiento relativo, expresado en la tasa anual de incremento del stock residencial también entre los años 2002 y 2011. Este indicador permite aislar la gravitación que ejerce Gran Santiago¹, evaluando el dinamismo de cada ciudad respecto a su propio tamaño.

Por último se comparan estos crecimientos, absolutos y relativos, entre el período 2002 y 2011 con los observados entre los censos de 1992 y 2002, a fin de determinar si se mantienen o modifican los patrones de crecimiento de las ciudades más importantes de Chile.

1

Área Metropolitana formada por 40 comunas que se detallan en el capítulo 4 del reporte.

02 CAPITALES REGIONALES

A continuación se describen los resultados observados en las capitales regionales y su comparación con el Gran Santiago. En el texto se identifica el código de las tablas de datos que respaldan estas afirmaciones y que se presenta posteriormente.

a) Pese a la crisis del salmón, Puerto Montt fue, por lejos, la ciudad que más creció en términos relativos, con una tasa anual de 5,3%, que casi duplica promedio nacional. En segundo lugar aparecen Coihaique, Iquique-Alto Hospicio y La Serena Coquimbo. (Tabla 2.1).

b) Si asumimos que la población chilena está altamente urbanizada (87% aproximadamente), estos números reflejan migraciones entre ciudades generadas por actividades productivas (minería, salmón). En La Serena y el Gran Valparaíso el fenómeno se explica por el desarrollo vegetativo sumado a desarrollos turísticos (segunda vivienda).

c) Santiago crece menos que las capitales y se ubica en el 12° lugar de los 15° asentamientos analizados (Tabla 2.1). Esto se explica por su exigida base de comparación (asociada a su tamaño) pero también porque no atrae grandes flujos migratorios desde regiones, como ya se evidenció en el censo de 2002.

d) Gran Valparaíso es la capital que más crece respecto al período 1992-2002 (Tabla 2.2). Eso se explica por el fuerte desarrollo de Valparaíso y Viña del Mar, tanto por el efecto de la segunda vivienda como por fenómenos de densificación y migración hacia el polo de Curauma en el caso de Valparaíso (Tabla 2.3).

e) Como contrapartida, y al igual que Santiago, las comunas de expansión del Gran Valparaíso (Quilpué, Villa Alemana, Concón) bajan su dinamismo y participación en el crecimiento de esta área metropolitana

f) Las 15 capitales regionales (incluyendo Santiago) concentran el 59% del crecimiento total de nuevas viviendas del país. La tabla 2.4 muestra la fracción del crecimiento que cubre cada capital. Como se puede Gran Santiago cubre el 30% con 356.922 unidades, pese a tener casi el 40% de la población del país. Las otras capitales agregan un stock muy similar con 352.476 y un 29% del total. El resto del país, formado por cerca de 180 comunas cubre el 41% restante, lo que refleja el fenómeno de metropolización observado entre el período 1992-2002.

Tabla 2.1 – Crecimiento relativo 2002 – 2011 Capitales Regionales

Capital	Vivienda Censo 2002	Vivienda Precenso 2011	Tasa Anual 2002-2011
Puerto Montt	48.527	77.190	5,29%
Coihaique	15.629	22.088	3,92%
Iquique-Alto Hospicio	59.930	84.238	3,86%
La Serena Coquimbo	97.738	135.836	3,73%
Temuco-Padre Las Casas	82.300	111.843	3,47%
Gran Valparaíso	259.040	342.554	3,15%
Rancagua-Machalí	68.254	89.360	3,04%
Valdivia	39.667	51.930	3,04%
Copiapó	35.646	45.930	2,86%
Antofagasta	73.152	92.497	2,64%
Arica	49.956	62.242	2,47%
Gran Concepción	181.970	225.484	2,41%
Gran Santiago	1.514.726	1.871.648	2,38%
Talca-Maule	65.376	80.455	2,33%
Punta Arenas	37.013	45.027	2,20%
Total Capitales	2.628.924	3.338.322	2,69%
Total País	4.380.822	5.581.876	2,73%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Tabla 2.2 – Comparación tasas de períodos intercensales – Capitales Regionales

Capital	Tasa Anual 1992-2002	Tasa Anual 2002-2011	Variación
Gran Valparaíso	2,1%	3,2%	1,0%
Punta Arenas	1,6%	2,2%	0,6%
Puerto Montt	5,0%	5,3%	0,3%
Coihaique	3,6%	3,9%	0,3%
Arica	2,2%	2,5%	0,3%
Valdivia	3,0%	3,0%	0,0%
Gran Santiago	2,4%	2,4%	0,0%
Gran Concepción	2,4%	2,4%	0,0%
Rancagua-Machalí	3,1%	3,0%	0,0%
Temuco-Padre Las Casas	3,6%	3,5%	-0,2%
Antofagasta	3,2%	2,6%	-0,5%
Copiapó	3,6%	2,9%	-0,7%
La Serena Coquimbo	4,7%	3,7%	-1,0%
Talca-Maule	3,7%	2,3%	-1,3%
Iquique-Alto Hospicio	5,3%	3,9%	-1,5%
Total Capitales	2,65%	2,69%	0,0%
Total País	2,66%	2,73%	0,1%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Tabla 2.3 Comparación tasas de períodos intercensales – Detalle Gran Valparaíso

Comuna	Tasa Anual 1992-2002	Tasa Anual 2002-2011	Variación
Valparaíso	0,9%	3,0%	2,1%
Viña del Mar	1,7%	3,1%	1,4%
Quilpué	3,5%	3,2%	-0,3%
Villa Alemana	4,3%	3,7%	-0,6%
Concón	6,4%	3,8%	-2,5%
Total	2,12%	3,15%	1,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Tabla 2.4 Distribución del crecimiento por capitales regionales

Capital	Vivienda Censo 2002	Vivienda Precenso 2011	Tasa Anual 2002-2011
Puerto Montt	48.527	77.190	5,29%
Coihaique	15.629	22.088	3,92%
Iquique-Alto Hospicio	59.930	84.238	3,86%
La Serena Coquimbo	97.738	135.836	3,73%
Temuco-Padre Las Casas	82.300	111.843	3,47%
Gran Valparaíso	259.040	342.554	3,15%
Rancagua-Machalí	68.254	89.360	3,04%
Valdivia	39.667	51.930	3,04%
Copiapó	35.646	45.930	2,86%
Antofagasta	73.152	92.497	2,64%
Arica	49.956	62.242	2,47%
Gran Concepción	181.970	225.484	2,41%
Gran Santiago	1.514.726	1.871.648	2,38%
Talca-Maule	65.376	80.455	2,33%
Punta Arenas	37.013	45.027	2,20%
Total Capitales	2.628.924	3.338.322	2,69%
Total País	4.380.822	5.581.876	2,73%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

03 GRAN SANTIAGO

El Gran Santiago esta formado por las 34 comunas del área metropolitana actual más 6 comunas que acogen demandas de expansión suburbana: Lampa y Colina por el norte, Padre Hurtado y Calera de Tango por el poniente y Pirque y San José de Maipo por el sur oriente (total 40 comunas).

Para analizar la dinámica de crecimiento de la capital la información se agrupa en tres anillos: el primero incluye las comunas dentro de Américo Vespucio, el segundo las que se ubican fuera y el tercero las seis comunas suburbanas. En la Tabla 3.1 se asigna un color por anillo (blanco dentro de Vespucio, gris claro fuera de Vespucio y gris oscuro suburbano). Las conclusiones principales son las siguientes:

- a) Se observa una clara tendencia a la compactación o infilling. Entre 1992 y 2002 las comunas dentro de Vespucio captaron el 8% del crecimiento de nuevas viviendas. Entre 2002 y 2011 (Precenso) esta participación aumenta cinco veces, llegando a un 43% con 152.741 viviendas. El Infilling podría ser aún mayor si se incluyen Vitacura y Las Condes, que en rigor, crecen prácticamente sólo en departamentos.
- b) Asumiendo una tasa de 3 habitantes por vivienda, se infiere que 458.000 personas se desplazaron a comunas centrales a vivir lo que es inédito en la historia de Santiago. (Tabla 3.2)
- c) Como contrapartida, las comunas fuera de Vespucio redujeron su participación sobre el crecimiento de forma considerable, pasando de un 86% (1992-2002) a 48% (2002-2011). (Tabla 3.2)
- d) Las comunas suburbanas crecieron menos de lo esperado, elevando su participación de un 6% (1992-2002) a un 9% (2002-2011). (Tabla 3.2)
- e) La comuna de Santiago lidera, por lejos, el mercado inmobiliario metropolitano. Aumenta su stock residencial en 66.972 viviendas nuevas que equivalen al 19% del total (casi una de cada cinco viviendas). Este crecimiento duplica a Maipú o Puente Alto. (Tabla 3.3)
- f) De las 15 comunas de mayor crecimiento, seis se ubican dentro de Américo Vespucio, incluyendo a Las Condes. Suman el 40% del crecimiento con 141.000 viviendas. (Tabla 3.3)

Tabla 3.1 - Datos por Comuna (diferenciando anillo)

Capital	Tasa Anual 1992-2002	Tasa Anual 2002-2011	Variación
Calera De Tango	2.975	4.659	6.476
Cerrillos	17.068	19.768	21.765
Cerro Navia	34.487	35.244	36.449
Colina	11.686	19.433	29.223
Conchalí	34.445	32.562	34.025
El Bosque	39.882	42.759	44.568
Estación Central	33.289	32.225	36.382
Huechuraba	13.237	16.365	21.716
Independencia	20.099	18.480	23.360
La Cisterna	22.772	22.758	27.145
La Florida	83.406	96.967	109.050
La Granja	31.451	31.998	34.267
La Pintana	38.942	44.344	47.388
La Reina	22.589	25.669	27.659
Lampa	6.338	10.792	23.209
Las Condes	55.791	81.825	103.794
Lo Barnechea	11.887	17.695	25.670
Lo Espejo	25.637	24.853	24.992
Lo Prado	26.563	26.320	26.856
Macul	29.341	29.786	35.264
Maipú	65.780	126.821	151.208
Ñuñoa	47.215	54.422	76.513
P. Aguirre Cerda	29.515	28.421	28.780
Padre Hurtado	6.743	9.542	15.359
Peñalolén	42.768	51.473	62.596
Pirque	2.949	4.918	6.551
Providencia	38.214	50.684	64.073
Pudahuel	34.207	48.757	63.266
Puente Alto	64.331	136.531	163.578
Quilicura	9.710	35.217	56.415
Quinta Normal	28.630	26.371	30.701
Recoleta	38.661	36.505	44.647
Renca	29.007	33.419	39.498
San Bernardo	42.775	62.965	70.265
San Joaquín	25.780	24.176	25.612
San Jose De Maipo	4.085	4.803	6.111
San Miguel	20.340	22.584	31.094
San Ramon	22.652	22.115	23.116
Santiago	63.727	76.677	143.649
Vitacura	19.084	23.823	29.358
Total	1.198.058	1.514.726	1.817.648

Fuente: Elaboración
propia a partir de datos del INE.

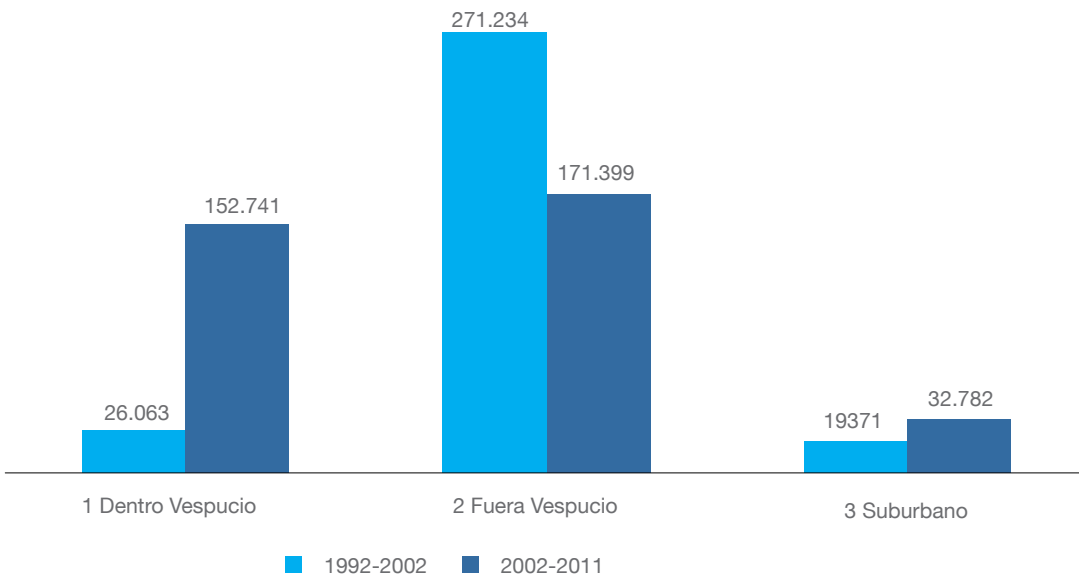
Tabla 3.2 Datos por Anillo y Tendencia a Compactación

Anillo	Sector	Crecimiento 1992-2002	Crecimiento 2002-2011
1	Dentro Vespucio	26.063	152.741
2	Fuera Vespucio	271.234	171.399
3	Suburbano	19.371	32.782
Total		316.668	356.922

Anillo	Sector	Crecimiento 1992-2002	Crecimiento 2002-2011
1	Dentro Vespucio	8%	43%
2	Fuera Vespucio	86%	48%
3	Suburbano	6%	9%
Total		100%	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Gráfico 3.1 Datos por Anillo y Tendencia a Compactación



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Tabla 3.3 Ranking Comunal

Anillo	Comuna	Crecimiento 2002-2011	% Crecimiento
1	Santiago	66.972	19%
2	Puente Alto	27.047	8%
2	Maipú	24.387	7%
1	Ñuñoa	22.091	6%
2	Las Condes	21.969	6%
2	Quilicura	21.198	6%
2	Pudahuel	14.509	4%
1	Providencia	13.389	4%
3	Lampa	12.417	3%
2	La Florida	12.083	3%
2	Peñalolén	11.123	3%
3	Colina	9.790	3%
1	San Miguel	8.510	2%
1	Recoleta	8.142	2%
2	Lo Barnechea	7.975	2%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

04 CONCLUSIONES

Los resultados entregan cambios de tendencia muy significativos. En el Gran Santiago se observa un crecimiento importante de las comunas centrales o consolidadas, que responde al patrón de infilling o compactación descrito por Atisba en otros estudios y reportes ².

Como contrapartida, las comunas periféricas pierden importancia y las suburbanas como Colina o Lampa crecen menos de lo esperado, poniendo en entredicho la tesis de la expansión suburbana como modalidad preferente de crecimiento de Santiago.

Otra conclusión importante es que las capitales regionales crecen bastante más que Santiago y que agregan prácticamente la misma cantidad de viviendas. Las quince capitales agrupan el 59% del crecimiento de viviendas de Chile, lo que demuestra una consolidación de las tendencias de Metropolización observadas entre los censos de 1992 y 2002.

² En el Anexo 1 se adjunta una columna publicada en la revista Qué Pasa en Enero de 2011 donde ya se anticipaba el patrón de compactación o infilling que refleja el precenso que fue dado a conocer este año 2012 por el INE.

El reporte se focaliza en el crecimiento de las viviendas ya que es la información disponible del Precenso. No se reporta población, que podría alterar la intensidad en que se produce el infilling, ya que las viviendas en altura suelen ser más pequeñas que las periféricas, especialmente en la comuna de Santiago. Pese a ello el cambio de tendencia respecto al período 1992-2002 es evidente, y refleja una reducción del crecimiento periférico, tanto en Santiago como en el Gran Valparaíso y el Gran Concepción.

Se estima que este fenómeno obedece a cambios estructurales en la demanda (hogares más pequeños, valoración de seguridad, envejecimiento de la población), sumados al aumento de la congestión que penalizan fuertemente la periferia y a restricciones físicas y normativas que serán difíciles de modificar en Santiago y Valparaíso. A ello se suma la reducción de los programas de vivienda social que tuvieron una gran incidencia en las dinámicas de expansión observadas entre 1992 y 2002.

Por supuesto, la periferia seguirá atrayendo población, aunque en menos cantidad. La expansión no terminará pero el suburbio y la “casa con jardín” dejará de ser el hogar representativo del nuevo Santiago del siglo XXI, lo que rompe con varios paradigmas cuyas consecuencias todavía no alcanzamos a dimensionar en su real magnitud.

ANEXO URBANISMO: EL EFECTO REBOTE

Por: Iván Poduje

El crecimiento de la periferia en Santiago ha perdido velocidad. Es lo que se conoce como “infilling” o rebote. Los grandes ganadores con esta tendencia son los barrios centrales y bien equipados, como Lastarria, El Llano o antiguos suburbios de Vitacura y Ñuñoa.

Si usted tuviera que imaginar el crecimiento de Santiago, posiblemente lo asimilaría a una gran mancha de aceite que se extiende sobre campos agrícolas. Esta percepción se remonta a la década del 30, cuando llegaron miles de migrantes escapando de la crisis del agro y las salitreras, lo que rebasó los límites impuestos por el intendente Vicuña Mackenna a fines del siglo XIX.

Entre 1970 y 1990 la expansión tuvo un nuevo impulso, primero por la masiva construcción de viviendas sociales, y luego por el surgimiento de una clase media con gran poder de compra. Para acomodar a esta población, la capital absorbió nuevos suelos rurales y localidades completas, como Maipú o San Bernardo.

En los últimos años, este patrón experimenta un cambio de tendencia importante, denominado “infilling” o rebote. En términos simples, el crecimiento periférico pierde velocidad y las transformaciones demográficas y económicas comienzan a producirse con más intensidad en la ciudad consolidada.

La primera señal aparece en 1997, cuando los departamentos superan a las casas en las preferencias de compra de los santiaguinos. En sólo diez años este patrón se acentúa, y Santiago Centro se transforma en la comuna con mayor venta de viviendas nuevas, superando a Maipú, Puente Alto o Quilicura.

La segunda señal proviene del retail. La misma industria que había colonizado la periferia con sus grandes centros comerciales decide reconquistar las áreas centrales con nuevos formatos como los strip centers, las tiendas de conveniencia y los malls verticales, como el “Costanera Center”. Las oficinas hacen lo mismo y retornan a las comunas que habían abandonado cuando migraron a El Golf, reactivando distritos financieros de Santiago Centro o Providencia con más de 20 nuevos proyectos.

Existen varias razones para explicar el infilling. La más importante, es el cambio radical que experimenta la familia santiaguina. A diferencia de los Herrera de la serie “Los 80”, hoy casi la mitad de los hogares están formados por adultos mayores, personas solteras o separadas y familias con un solo hijo, para los cuales la periferia no es una opción atractiva.

Otra explicación es la congestión vehicular que aumenta la demanda por vivir en áreas más cercanas al empleo, disparando la venta de departamentos y casas usadas.

Los ganadores del infilling son los barrios centrales y bien equipados como Lastarria, El Llano o antiguos suburbios de Vitacura y Ñuñoa. El infilling también explica la espectacular transformación de Estación Central o el Parque Arauco, y la revalorización de zonas industriales, que además se beneficiarán con nuevas líneas de Metro, lo que debiera reimpulsar el desarrollo de San Joaquín, Cerrillos o Independencia.
