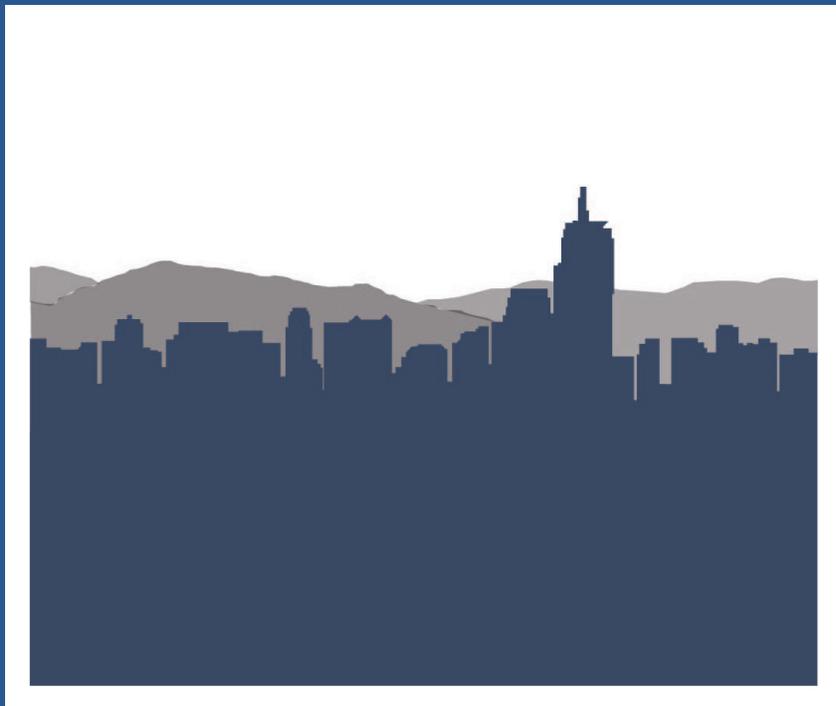

CENSO 2012

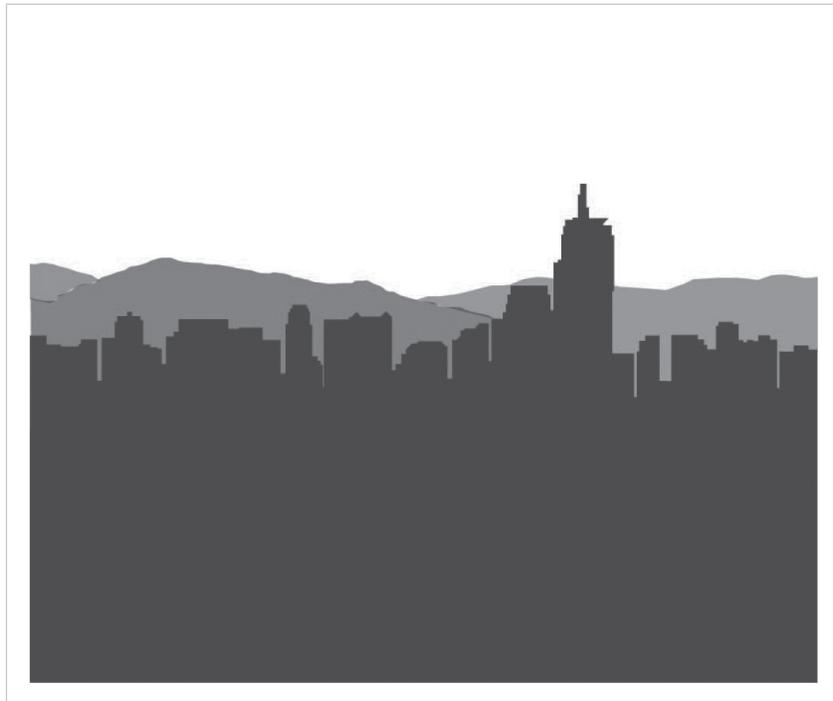
El Cambio de Tendencia de Santiago



SEPTIEMBRE DE 2012

CENSO 2012

El Cambio de Tendencia de Santiago



SEPTIEMBRE 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. "Censo 2012. Cambio de Tendencia en Santiago". [en línea]: documenting electronic sources on the Internet. 2012 [fecha de consulta: _____]. Disponible en: < <http://www.atisba.cl> >

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	05
2	ANALIZANDO LA FOTO: EL CENSO 2012	06
3	LA NOSTALGIA POR LA EXPANSION.....	07
4	EL CAMBIO DE TENDENCIA.....	08
5	EXPLICANDO LA EVIDENCIA: LA TESIS T4.....	12

01 INTRODUCCIÓN

Por años el crecimiento periférico de Santiago ha sido visto como la causa de muchos males que aquejan nuestra capital. Así la expansión urbana, también conocida como *sprawl* o “mancha de aceite”, se ha transformado en el símbolo de la ciudad que no queremos y en un sustento para una infinidad de trabajos académicos que reportan buenos dividendos y sintonía con el sentir popular.

De hecho, es común ver como autoridades se quejan por las externalidades o impactos derivados de un crecimiento expansivo y descontrolado. Por otro lado, es casi imposible encontrar un libro que hable de Santiago y donde no se destaque la expansión como su modalidad de crecimiento y principal problema.

¿Pero es tan así?. ¿Hay evidencia que permita concluir que Santiago se extiende descontroladamente sobre la región?. ¿Existe de verdad esta mancha de aceite que arrasa con las mejores tierras agrícolas de nuestro país?.

El Censo 2012 permite concluir que no. Además, que si hay algo nuevo y destacable que comentar, es justamente la reducción de la expansión y el crecimiento que experimentan comunas centrales que rompen su tendencia de despoblamiento. Luego de describir este fenómeno trataremos de explicarlo planteando algunas hipótesis vinculadas a cambios en la demanda y la oferta de suelo y viviendas.

Para analizar los datos agruparemos la información en anillos, como en el Reporte Precenso 2011. Así, hablaremos de las “comunas centrales” para referirnos a los 19 municipios que se localizan dentro de la circunvalación Américo Vespucio. En segundo término nos referiremos a “comunas periféricas” para nombrar las 15 que se emplazan entre Américo Vespucio y el límite urbano del Gran Santiago actual, correspondiente al área metropolitana normada por el Plan Regulador intercomunal de 1994.

Por último, entenderemos como “comunas suburbanas” a los 18 municipios localizados entre el límite del Gran Santiago y el límite político administrativo de la región. Aquí se incluyen comunas que operan como “ciudades dormitorio” del Gran Santiago, como Colina, Lampa y Padre Hurtado; con otras que no cumplen esta condición como Melipilla, Curacaví, Alhué o María Pinto.

La suma de los tres anillos contiene las 52 comunas de la Región Metropolitana de Santiago.

Con este análisis Atisba complementa el reporte Monitor del Precenso 2011, verificando la consistencia de las hipótesis planteadas en este documento y otras publicaciones y columnas de opinión que anticiparon el cambio de tendencia hacia el *infilling* ya en el año 2010.

02 ANALIZANDO LA FOTO: EL CENSO 2012

La principal novedad que atrajo el último censo de población y vivienda de 2012 fue el quiebre de tendencia respecto al modelo expansivo con que crecía Santiago, poniendo en cuestión la vigencia de la “mancha de aceite” tan arraigada en el imaginario popular.

De lo contrario, ¿cómo se explica que el centro de una metrópoli de 7 millones de habitantes haya sido el que más viviendas agregó?. Esto nunca pasó en la historia moderna de Santiago y no se condice con una ciudad que crece descontroladamente hacia la periferia. Y por otro lado: ¿cómo se entiende que prácticamente 1 de cada cinco viviendas se hayan construido en la comuna de Santiago, triplicando el desarrollo de emblemas de la “mancha de aceite” como Maipú o Puente Alto?.

Pero el efecto del cambio de tendencia no fue sólo inmobiliario. El centro histórico contenido por la comuna de Santiago, venía perdiendo población desde 1982 y ahora no sólo revirtió este patrón, sino que agregó 93 mil nuevos habitantes. Y Santiago Centro no fue la única. Ñuñoa, Independencia, Recoleta, San Miguel y Cerrillos también dejaron de perder población y agregaron 66 mil habitantes y 50 mil viviendas, rompiendo la tendencia observada desde 1982.

¿Qué ocurrió entonces con las comunas periféricas? Como ya imagina, su crecimiento fue muy menor al esperado. En Maipú, Puente Alto y San Bernardo hubo medio millón de habitantes menos que los estimados por el INE extrapolando tendencias de otros censos. Por otro lado en La Reina, La Florida y La Pintana los índices fueron incluso negativos, es decir, perdieron población.

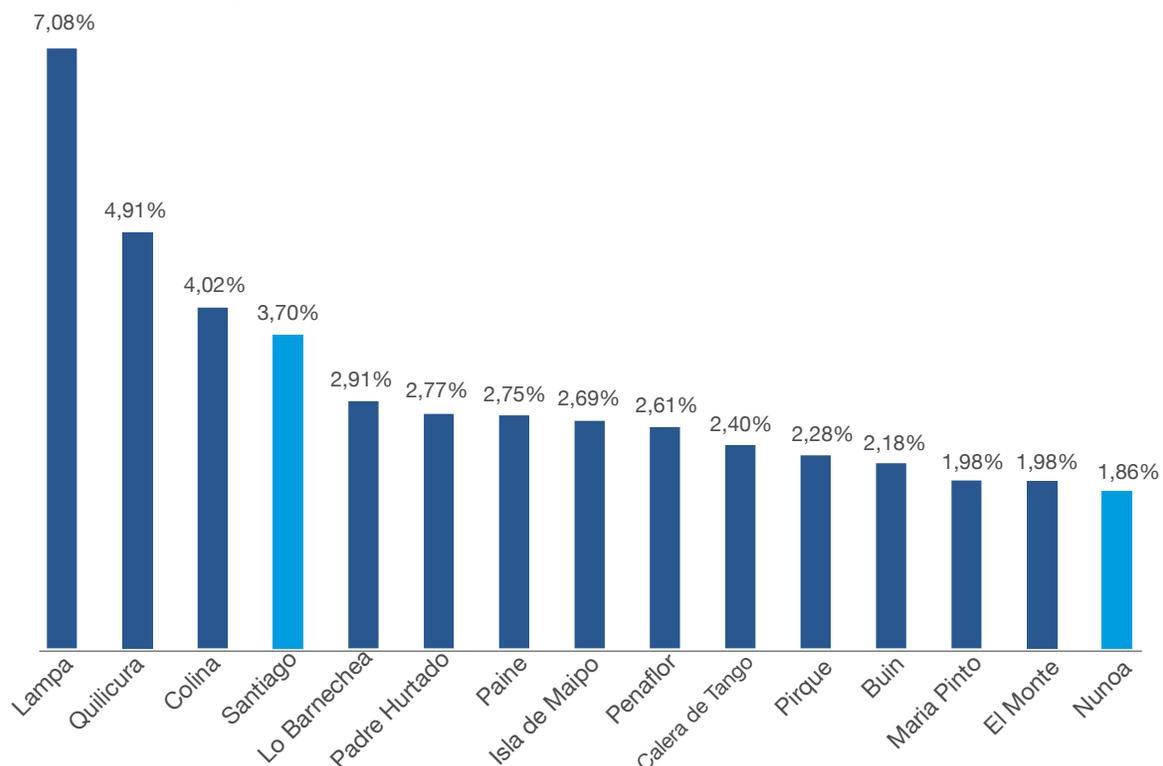
03 LA NOSTALGIA POR LA EXPANSION

Pese a la contundencia de los resultados del censo 2012, algunos nostálgicos de la expansión se niegan a mirar la evidencia e insisten que Santiago sigue creciendo hacia afuera como hace tres décadas. Para demostrar su punto, usan la variación o tasa anual de la población de comunas suburbanas como Colina, Lampa, Peñaflores o Melipilla.

Recordemos que la “tasa anual” mide el crecimiento de cada comuna respecto a su población en el censo anterior, es decir, en el período 2002-2012. Se escogen comunas suburbanas ya que serían las nuevas “ciudades dormitorio” que reciben hogares provenientes del Gran Santiago y al hacerlo, se integran al área urbanizada, extendiendo su tamaño (expansión) y haciendo más difusos sus límites. Es decir potenciando la “mancha de aceite”.

Y bajo este indicador, los nostálgicos de la expansión parecieran tener razón. Como se puede ver en el Gráfico 2.1 que ordena las quince comunas por la tasa anual de crecimiento, las suburbanas se imponen: fueron las que presentaron las tasas más altas de la Región Metropolitana salvo por Santiago (2° lugar) y Ñuñoa.

Gráfico 3.1 – Ranking comunal por tasa anual de crecimiento demográfico.



Fuente: Elaboración propia.

Sin embargo este gráfico esconde varias realidades. No dice que las tasas son altas porque la población de las comunas suburbanas que más crecen es reducida en comparación con las comunas centrales o periféricas. Esto ayuda a elevar el indicador, ya que la base es menos exigida. Un ejemplo claro es Lampa, que sorprende con una tasa del 7%. Claro que si se mira su crecimiento absoluto, el efecto no es tan significativo. De hecho, sus 39.323 habitantes apenas superan los 32.819 de la central Ñuñoa y se localizan muy por debajo de los 93.868 que agrega Santiago Centro o los 57.229 que aporta Maipú, con una tasa de apenas el 1,2%.

En segundo lugar, se asume que las 18 comunas suburbanas son dormitorio del Gran Santiago. Si miramos la oferta inmobiliaria o la proximidad con la metrópoli, podemos concluir que ello si ocurre con Colina, Lampa, Peñaflor, Buin o Padre Hurtado, pero no con Alhue, San Pedro, Isla de Maipo o Melipilla.

Si se descuentan esas comunas “no dormitorio”¹, el aporte de las suburbanas se reduce a 49.597 nuevas viviendas. Es decir, a menos de un tercio del crecimiento inmobiliario de las comunas centrales. Y si contabilizamos las 18 el crecimiento del anillo suburbano sube a 88.609 viviendas, lo que equivale al 52% de las 169 mil que aportaron las comunas centrales ubicadas dentro del anillo de circunvalación Américo Vespucio.

Debemos convenir que si las comunas centrales casi duplican el crecimiento inmobiliario de las suburbanas en el escenario más favorable a la expansión, es difícil sostener que se acentúa la “mancha de aceite”. En población el efecto no es tan marcado, ya que las viviendas centrales son departamentos con pocos habitantes por hogar. Sin embargo, el cambio igual se nota como veremos en la sección que sigue.

04 EL CAMBIO DE TENDENCIA

Los nostálgicos de la mancha de aceite omiten otro aspecto central al momento de explicar cualquier fenómeno urbano: la tendencia o patrón de crecimiento.

Si realizamos este ejercicio en períodos intercensales la reducción de la expansión es mucho más evidente, y para demostrarlo usaremos la misma tasa anual de población. Si restamos el indicado-

1 Alhue, Curacaví, El Monte, Isla de Maipo, María Pinto, Melipilla, Paine, San Pedro, Talagante, Til Til

del período 2002-2012 con el observado en el período 1992-2002, las comunas con la mayor variación positiva son Santiago, Independencia, Ñuñoa, San Miguel, Lampa, San Joaquín y Cerrillos. Dentro de las quince primeras las únicas suburbanas son Lampa, Renca y Alhué que como indicamos, no es dormitorio de Santiago.

¿Y cuales caen más si restamos las tasas anuales del período 1992-2002 con 2002-2012?. Quilicura, Puente Alto, Maipú, Talagante, Pudahuel, Calera de Tango y Lo Barnechea. Todas periféricas o suburbanas.

Los cuadros que siguen detallan estos indicadores para las comunas que presentan las variaciones positivas y negativas más importantes. En ambos casos las comunas periféricas o suburbanas se destacan en fondo gris y las centrales se mantienen en blanco. Recordemos que el porcentaje que ordena el cuadro, es la resta entre la tasa anual de crecimiento de la población del período 1992-2002 con la tasa anual del período 2002-2012. Ambos indicadores aparecen en las columnas 2 y 3 respectivamente.

Cuadro 4.1 - Comunas con mayor variación positiva de tasa intercensos.

Capital	Tasa Anual 1992-2002	Tasa Anual 2002-2011	Variación
Santiago	-0,99%	3,70%	4,7%
Independencia	-1,61%	1,35%	3,0%
Ñuñoa	-0,46%	1,86%	2,3%
San miguel	-0,66%	1,55%	2,2%
Lampa	4,93%	7,08%	2,1%
San Joaquín	-1,57%	-0,26%	1,3%
Recoleta	-0,96%	0,20%	1,2%
Cerrillos	-0,02%	1,07%	1,1%
Conchalí	-1,53%	-0,67%	0,9%
Alhué	1,00%	1,83%	0,8%
Quinta Normal	-1,11%	-0,29%	0,8%
La cisterna	-1,25%	-0,54%	0,7%
Macul	-0,68%	-0,06%	0,6%
Estación Central	-0,92%	-0,54%	0,4%
Renca	0,33%	0,70%	0,4%

Fuente: elaboración propia con datos Censo INE

Cuadro 4.2 - Comunas con mayor variación negativa de tasa intercensos.

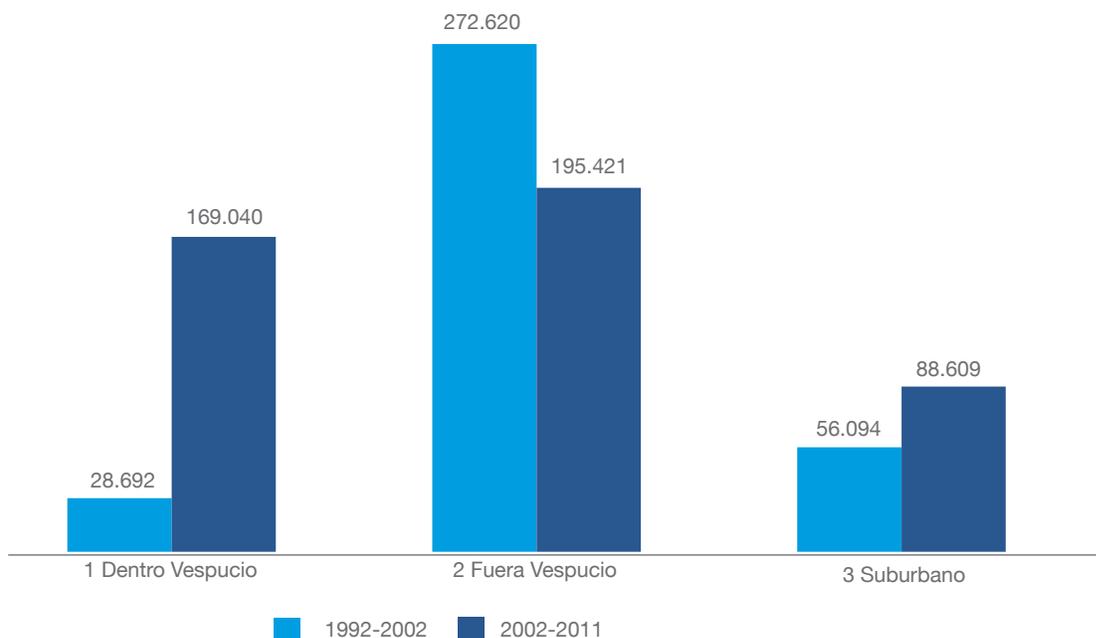
Capital	Tasa Anual 1992-2002	Tasa Anual 2002-2011	Variación
Quilicura	11,88%	4,91%	-7,0%
Puente Alto	6,93%	1,79%	-5,1%
Maipú	6,25%	1,16%	-5,1%
Talagante	2,91%	0,80%	-2,1%
Pudahuel	3,54%	1,46%	-2,1%
Calera de Tango	4,38%	2,40%	-2,0%
Lo Barnechea	4,76%	2,91%	-1,8%
La Pintana	1,16%	-0,41%	-1,6%
Pirque	3,81%	2,28%	-1,5%
San Bernardo	2,65%	1,17%	-1,5%
San Pedro	1,78%	0,50%	-1,3%
La Florida	1,08%	-0,04%	-1,1%
El Bosque	0,32%	-0,74%	-1,1%
Peñalolén	1,90%	0,89%	-1,0%
La Reina	0,49%	-0,47%	-1,0%

Fuente: elaboración propia con datos Censo INE

Si todavía tiene dudas, mire donde se localizaron las nuevas viviendas. Entre 1992 y 2002 sólo el 8% lo hizo en comunas centrales mientras que entre 2002 y 2012 esta participación se multiplicó por cinco, llegando a 37%. Como contrapartida las comunas periféricas cayeron de 76% a 43%, incluyendo a Vitacura y Las Condes que en rigor crecieron principalmente en altura y debieran medirse como centrales.

¿Y que pasó con las suburbanas?. Subieron marginalmente de un 16% a un 20%. El gráfico que sigue compara los crecimientos por anillo entre los períodos intercensales. Luego va un cuadro que calcula el porcentaje respecto al total de la región.

Gráfico 4.1 – Distribución del crecimiento de viviendas por anillos.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Tabla 4.1 Datos por Anillo y Tendencia a Compactación.

Anillo	Sector	Crecimiento 1992-2002	Crecimiento 2002-2011
1	Dentro Vespucio	28.692	169.040
2	Fuera Vespucio	272.620	195.421
3	Suburbano	56.094	88.609
Total		357.406	453.070

Anillo	Sector	Crecimiento 1992-2002	Crecimiento 2002-2011
1	Dentro Vespucio	8%	37%
2	Fuera Vespucio	76%	43%
3	Suburbano	16%	20%
Total		100%	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

En población los incrementos también muestran cambios de tendencia. Entre 1992 y 2002 las comunas centrales perdieron 173.474 habitantes y entre 2002 y 2012 no sólo los recuperaron, sino que sumaron 70.621 personas. Lo contrario ocurrió con las comunas periféricas: entre 1992 y 2002 sumaron 854.834 habitantes y entre 2002 y 2012 sólo 374.503. Es decir, casi medio millón de habitantes menos.

¿Y que pasó con las comunas suburbanas?. Nada muy distinto a la vivienda. Subieron de 152.441 entre 1992 y 2002, a sólo 193.196 habitantes entre 2002 y 2012. Claro que acá se cuentan los 18 municipios. Si se descuentan los “no dormitorio” como Melipilla, Alhue o Til Til y se dejan Colina, Lampa, Buin, Padre Hurtado, Peñaflor, Calera de Tango, Pirque y San José de Maipo; el crecimiento de la población fue de 133.453. Esto es prácticamente lo mismo que agregaron las comunas de Santiago, Ñuñoa e Independencia (135.934 habitantes).

En otras palabras los ocho municipios suburbanos más próximos al Gran Santiago, y que presentan las tasas de crecimiento más altas, sumaron la misma población que tres comunas eminentemente centrales.

Como vemos, la expansión no desapareció, pero se redujo ostensiblemente. En la última sección trataremos de explicar que ocurrió.

05 EXPLICANDO LA EVIDENCIA: LA TESIS T4

En otros artículos y columnas adelantamos este cambio de tendencia en el crecimiento de Santiago, caracterizado por una reducción del crecimiento periférico y un desplazamiento de habitantes y hogares hacia comunas centrales o consolidadas. Lo denominamos “compactación” o *infilling* y ahora trataremos de explicar porque sucedió.

Lo primero que debemos dejar en claro es que no se explica por la llegada de los *hipster* al parque Forestal, el barrio Italia o Lastarria. Como señala Yasna Contreras en su magnífica tesis de doctorado, la gran mayoría de los hogares del *infilling* son de clase media. Se trata de postulantes de subsidios que compraron sus departamentos para vivir a pocos minutos del trabajo. Que privilegiaron el tiempo de viaje antes que el patio, ya que por ese mismo valor una casa los habría forzado a vivir a una hora y media de viaje.

Para otros el patio nunca fue opción. Son los hogares formados por una persona, por separados, parejas jóvenes o de la tercera edad y que explican la fuerte transición demográfica que se expresa en un crecimiento de la población menor al esperado, lo que ya genera preocupación en demógrafos y expertos en políticas públicas.

En este caso no se observan diferencias en función del ingreso de los hogares. Se combinan esos miles que miran la metrópoli desde Teatinos o Santa Isabel con aquellos que lo hacen desde sus lujosos condominios en La Dehesa o Las Condes, luego que sus hijos se fueron y las casas quedaron enormes.

Otro aspecto para explicar el *infilling* es el temor. Muchas familias del barrio alto prefieren departamentos porque son más seguros que las casas ante robos o asaltos, y tienen muchas de sus comodidades salvo por el patio que nuevamente es relativizado por la presencia de atributos de mayor peso. También en el oriente, la escasez de terrenos ha jugado un papel relevante para explicar la densificación en altura, lo también ha disparado las plusvalías de las viviendas usadas en Vitacura, Las Condes o Ñuñoa.

Como vemos, la combinación entre el Tiempo de viaje, la Transición demográfica, el Temor y escasez de Terrenos han cambiado el mapa de Santiago materializando el viejo anhelo de muchos urbanistas de tener una ciudad más compacta.

Sin embargo, los efectos del *infilling* no han sido tan felices como se esperaba. Muchas familias se han localizado en gigantescas torres, en calles estrechas sin estacionamientos que son crecientemente resistidas por los residentes o los defensores del patrimonio. También existen dudas sobre la vejez que tendrán estos edificios y algunos sostienen que podrían ser los guetos del futuro y que por lo mismo, podrían despoblarse. Habrá que esperar el próximo censo para comprobarlo. Atisba estará monitoreando que ocurre en el intertanto.
