

# Situación Habitacional en la Región Metropolitana

Recientemente el INE entregó los resultados del V Censo de Vivienda, levantado en abril de 1992, respecto de los cuales se realizó un Seminario, específicamente referido a las cifras censales correspondientes a la Región Metropolitana.

De acuerdo con dichos antecedentes, al momento del Censo la Región Metropolitana concentraba una población de 5.257.937 habitantes, equivalente al 39,4% de la población total del país, registrando una tasa de crecimiento demográfico promedio anual del 2%, superior al crecimiento poblacional del país, de sólo 1,6% anual.

El 98,7% de la población metropolitana se encontraba constituyendo un total de 1.315.043 hogares privados, los que se han expandido, desde el Censo de 1982, a una tasa media anual del 3,1%, tasa también algo superior a la equivalente nacional. El tamaño medio de los hogares privados bajó, en la Región Metropolitana, de poco menos de 4,4 personas en 1982 a poco más de 3,9 personas en 1992.

Estos hogares privados se encontraban ocupando 1.226.798 viviendas particulares de distinto tipo, aunque el parque total de estas viviendas ascendía a 1.284.512, de las cuales 50.699 se encontraban desocupadas y otras 7.015 no registraron moradores al momento del censo. El parque total de viviendas se incrementó a un ritmo promedio anual de 3,1%, levemente superior a la tasa de crecimiento de los hogares, pero el parque de viviendas particulares ocupadas con moradores presenta un incremento de un 3,2% por año.

Relacionando Población con Hogares y Viviendas se registran los siguientes cambios entre 1982 y 1992:

	CENSO DE VIVIENDA	
	1982	1992
Personas/Hogares	4,39	3,95
Personas/Vivienda	4,76	4,23
Hogares/Vivienda	1,08	1,07

Estos indicadores reflejan una mejoría en la situación habitacional, tanto en lo que se refiere a hacinamiento como a allegamiento.

La composición por tipo del parque de viviendas particulares ocupadas con personas presentes también refleja una mejoría. En efecto, en el período intercensal dicho parque creció en un 37,2%, crecimiento compuesto por un aumento del 42,8% en las viviendas permanentes y una caída del 4,3% en las viviendas más precarias (semipermanentes y de otro tipo), con lo que las viviendas permanentes han pasado a representar del orden del 92% del parque total.

La condición de tenencia es otro indicador que muestra una mejoría en la situación habitacional de la Región Metropolitana, como se ilustra en el siguiente cuadro:

Condición de Tenencia	CENSO DE VIVIENDA		
	1970	1982	1992
Propia	57,2%	63,6%	70,7%
Arrendada	31,0%	20,4%	19,5%
Otra	11,8%	16,0%	9,8%

En cuanto a las características materiales de las viviendas, el Censo proporciona datos sobre materiales y calidad de los muros, techo y piso de las viviendas ocupadas con personas presentes. En base a los materiales predominantes en los muros exteriores, una primera aproximación señala que del orden del 95% de las viviendas presenta condiciones de durabilidad y ofrece una buena protección a sus moradores. No se dispone de una tabulación simple de esta variable (material predominante en el muro) para 1982, por lo que no es posible una comparación intercensal, pero aparentemente también se estaría reflejando una mejoría en aspectos de calidad y habitabilidad.

También ha mejorado la situación desde el punto de vista de la disponibilidad de servicios básicos.

	CENSO DE VIVIENDA	
	1982	1992
Total Viviendas	894.170	1.226.798
% con alumbrado eléctrico	97,8%	98,8%
% con agua por cañería dentro de la vivienda	80,7%	86,9%
% con alcantarillado	n/d	85,4%

En verdad estos son resultados agregados para el total de la Región Metropolitana. Naturalmente, la situación demográfica y habitacional no es uniforme, y difiere a nivel de las áreas urbana y rural y entre comuna y comuna.

Así por ejemplo, y contrariamente a lo que pudiera pensarse, la tasa de crecimiento de la población del Gran Santiago, que incluye las 32 comunas de la provincia de Santiago más las comunas de San Bernardo y Puente Alto, fue menor que la registrada por el resto de la Región (1,9 y 2,8% anual, respectivamente).

En alguna medida esto refleja la tendencia a constituir centros urbanos satélites de la gran metrópolis, tales como Colina y Lampa hacia el norte, Buín, Paine, Calera de Tango y Pirque por el sur, y Peñaflor y Talagante hacia el poniente.

Por otra parte, sólo 6 comunas (Maipú, Puente Alto, La Pintana, Lo Barnechea, La Florida y Quilicura) concentran al 68% del crecimiento absoluto de habitantes de la capital, donde, naturalmente, también se ha concentrado el aumento absoluto del stock de viviendas. Así, las comunas de Puente Alto, Maipú, La Florida, La Pintana y San Bernardo concentran casi el 55% del crecimiento de dicho stock.

En general se puede observar que el desarrollo de la ciudad ha estado determinado por las preferencias de la población de mayores ingresos y la disponibilidad de terrenos a precios adecuados para el desarrollo de conjuntos poblacionales de viviendas sociales.

Aunque aquí presentamos sólo un somero análisis de las cifras por ahora disponibles. Esto da una idea de la valiosa y variada información que proveerán los datos definitivos y completos del V Censo de Vivienda, que abre campo a la investigación y estudio de los distintos aspectos del problema demográfico y habitacional, así como del desarrollo urbano, con el objetivo último de satisfacer las necesidades de vivienda que aún subsisten y mejorar la calidad de vida de la población.

### REGION METROPOLITANA COMPOSICION Y OCUPACION DEL PARQUE DE VIVIENDAS PARTICULARES

	CENSO 1982			CENSO 1992		
	Viviendas	Hogares	Personas	Viviendas	Hogares	Personas
<b>VIVIENDAS PARTICULARES</b>	944,651			1,284,512		
<b>OCUPADAS</b>	904,610			1,233,813		
<b>C/P PRESENTES</b>	894,170	969,528	4,255,002	1,226,798	1,315,043	5,190,378
<b>PERMANENTES</b>	788,535	858,897	3,767,319	1,125,682	1,208,974	4,796,561
<b>CASA</b>	650,297	718,971	3,280,417	913,037	991,156	
<b>DEPARTAMENTO</b>	118,313	119,678	424,835	174,698	177,567	
<b>CONVENTILLO</b>	19,925	20,248	62,067	37,947	40,251	
<b>SEMI PERMANENTES</b>	103,809	108,627	481,385	99,921	104,842	390,692
<b>MEJORA, MEDIAGUA</b>	101,845	106,608	473,491	97,696	102,560	
<b>RANCHO, CHOZA</b>	1,362	1,384	5,387	2,225	2,282	
<b>CALLAMPA</b>	602	635	2,507			
<b>OTRAS VIVIENDAS</b>	1,826	2,004	6,298	1,195	1,227	3,125
<b>MOVIL</b>	169	177	620	219	233	
<b>OTRO TIPO</b>	1,657	1,827	5,678	976	994	
<b>S/P PRESENTES</b>	10,440			7,015		
<b>PERMANENTES</b>	9,924			6,647		
<b>SEMI PERMANENTES</b>	361			346		
<b>OTRAS VIVIENDAS</b>	155			22		
<b>DESOCUPADAS</b>	40,041			50,699		
<b>PERMANENTES</b>	39,237					
<b>SEMI PERMANENTES</b>	479					
<b>OTRAS VIVIENDAS</b>	325					