

Puntos de Referencia

EDICIÓN DIGITAL
N° 528, enero 2020

Dinámica inmobiliaria, demografía e inmigración: evolución reciente en Santiago

Benjamin Preis

UNIVERSIDAD MIT

Slaven Razmilic

CENTRO DE ESTUDIOS PÚBLICOS

Resumen

Santiago ha recibido recientemente un influxo de población inmigrante sin precedentes. Dentro de los múltiples elementos a estudiar en este contexto, en este trabajo investigamos si hay o no evidencia de fuga de población local como resultado del aumento de población inmigrante en barrios específicos de la región metropolitana de Santiago. En términos generales descubrimos que, a nivel de los distritos censales, hay una relación positiva y significativa entre el crecimiento de la población inmigrante y el de la población local. Es decir, allí donde llegan más inmigrantes, también se radica un volumen creciente de población local. Esta relación está muy influenciada por lo ocurrido en la comuna de Santiago, con una subida tanto de la población local como inmigrante que está varios órdenes de magnitud por sobre las demás comunas del país.

El caso contrario se observa en comunas como Recoleta, Estación Central e Independencia, las que experimentan aumentos pronunciados de población inmigrante acompañados de un crecimiento leve o incluso de reducciones de población local. Con todo, la pérdida de población local en estas comunas está concentrada en las áreas más lejanas al centro de la ciudad, específicamente en distritos donde el crecimiento de la población inmigrante fue relativamente pequeño.

Revisando las características de los locales que se mudaron de dichas comunas, vemos que estos no difieren de aquellos que migraron de comunas donde no aumentó sustantivamente la presencia de inmigrantes. Si bien no podemos saber las razones por las que se mudaron, la similitud entre las características demográficas y de las comunas de destino de estos dos tipos de locales nos indica, preliminarmente, que los hogares que cambiaron de comuna no parecen haberlo hecho en respuesta a la llegada de inmigrantes.

Complementariamente, vemos que la nueva población inmigrante se ha localizado casi exclusivamente en el centro de Santiago y en las comunas colindantes, mientras que los chilenos tienden a localizarse también en el centro o bien en la periferia de la ciudad, y retirándose gradualmente del pericentro. Este análisis se grafica a través de una caracterización de los distritos de acogida según la dinámica inmobiliaria observada en ellos: mientras la población local se ubica en zonas de extensión en baja densidad y también en zonas en proceso de densificación en altura, los inmigrantes lo hacen de manera casi exclusiva en estas últimas áreas.

Finalmente, investigamos la relación entre el aumento de inmigrantes y el precio de las viviendas. En el caso de Santiago no encontramos evidencia de que el alza de la inmigración se asocie a una reducción en los precios de venta. Por lo pronto, en términos generales ocurre más bien lo contrario. Esto es consistente con el hecho de que las zonas de mayor concentración de inmigrantes son también las zonas centrales valoradas por la población local. Observamos sí una relación negativa entre la tasa de crecimiento de los precios de venta y el aumento de inmigrantes haitianos, lo que también ocurre, aunque en menor medida, en distritos con mayor presencia de inmigración peruana. Con todo, cabe destacar que, salvo excepciones puntuales, estamos hablando de menores tasas de crecimiento y no de caídas de los precios. Esto no parece asociarse a una menor presión de demanda por una fuga de población local originada por la llegada de estos extranjeros, en tanto se trata de zonas donde los precios estaban contenidos varios años antes de la reciente ola migratoria. Pareciera, más bien, que estos grupos llegaron allí precisamente porque los precios ya eran accesibles.

1. Introducción

Entre el censo de 2002 y el censo de 2017, la población inmigrante en el Gran Santiago creció cinco veces, desde un nivel aproximado de 100 a 500 mil personas. Este componente representa casi la mitad del aumento de la población de la región en el período. Con un alza tan significativa, es crucial identificar y entender sus eventuales impactos en la conformación de la ciudad y en la distribución espacial de la población.

Siguiendo a Razmilic (2019) en este trabajo investigamos si hubo o no un detrimento de la población local en paralelo con un explosivo crecimiento de la población inmigrante en barrios específicos. Caracterizamos estos flujos revisando la localización de preferencia de los distintos grupos, las características del desarrollo inmobiliario en los distritos de destino y la evolución de los precios en cada zona.

Nuestro análisis se basa en una extensa literatura que ha analizado estos fenómenos en Norteamérica y Europa, pero que aún no ha sido aplicada a la situación nacional. A modo de ejemplo, Saiz (2007) encuentra evidencia de que la inmigración presiona al alza los precios de arriendo y venta en ciudades portales de Estados Unidos. Esto parece ser simple consecuencia de la existencia de una oferta relativamente inelástica de vivienda frente a un crecimiento de la población. Tal parece ser también el caso de Santiago, como se discute en extenso en Larraín y Razmilic (2019).

Ahora, un aumento promedio de los precios a nivel de ciudad nada indica respecto de las dinámicas a escala de barrios, donde la composición de locales/inmigrantes puede ser muy distinta. En efecto, también para el caso norteamericano, Saiz y Wachter (2011) encuentran que el aumento en la proporción de población inmigrante en un vecindario se asocia a un crecimiento relativamente menor de los precios de venta. Este resultado es consistente con la idea de

que los locales estarían dejando esos barrios para residir en áreas más caras donde la presencia de inmigrantes es menor. También en esa línea, Moraga et al. (2017) muestran cómo la población inmigrante ha desplazado gradualmente a la población local del centro de las ciudades, radicándose en espacios mucho más densamente poblados.

En otros países la evidencia es más bien mixta. Mientras Akbari y Aydede (2012) ven un incremento mínimo en el precio de las viviendas producto de la llegada de inmigrantes en Canadá, González y Ortega (2013) identifican a la inmigración como responsable de un significativo aumento de precios y construcciones en España a comienzos de los 2000. Algo similar se da en Italia a nivel de ciudades, pero en este caso y al igual que en Saiz y Wachter (2011), Accetturo et al. (2014) asocian la inmigración a un menor crecimiento relativo de los precios en barrios con mayor flujo de población extranjera.

Para Chile la literatura existente en estas materias es escasa. A través de técnicas etnográficas y revisiones históricas, Garcés (2012) y Márquez (2012) se centran en la transformación de la zona centro norte de Santiago de la mano de un acabado análisis de la situación de los inmigrantes peruanos. Por su parte, Castillo y Castillo (2014) realizan una exploración teórica sobre inmigración y sostenibilidad en Santiago, con secciones sobre los inmigrantes haitianos y peruanos. En otra línea de trabajo, Navarrete (2017) y González et al. (2019) estudian la percepción de la población local frente al inmigrante. En el primero destaca una apertura de carácter multicultural por parte de la población local, mientras que en el segundo encuentran que, mientras la perspectiva de la situación económica del país sea buena, no hay una relación negativa entre los inmigrantes y actitudes nativistas.

La pregunta a responder, entonces, es cómo han evolucionado las tendencias de localización de la

población local e inmigrante y verificar si hay o no indicios de fuga de locales en áreas donde ha aumentado significativamente la presencia de extranjeros. El análisis se basa en estadísticas censales para 2002 y 2017 desagregada a nivel de distritos, lo que se complementa con el análisis de aproximadamente 400 mil transacciones de bienes raíces entre 2008 y 2018 consolidadas por Toctoc.com y que permiten caracterizar la dinámica inmobiliaria de los distritos que observan los cambios más interesantes de analizar.

A continuación de esta sección introductora, este artículo sigue con una sección de resultados y tendencias generales. La sección 3 indaga en la heterogeneidad que se detecta a menor escala, mientras que la sección 4 aborda la dinámica inmobiliaria de la inmigración en cuanto a tipos de desarrollos y trayectorias de precios. La sección 5 termina con conclusiones, desafíos y líneas complementarias de investigación.

2. Descripción de los datos y resultados generales por comuna

El presente estudio se acota a estudiar los eventuales efectos de la inmigración en último período y específicamente en la ciudad de Santiago. Como ya se mencionó, el flujo inmigratorio reciente no tiene precedentes en la historia del país y, como es frecuente en la experiencia internacional, este ha estado fuertemente concentrado en la capital (OCDE 2018). A su vez, el tamaño de Santiago y la multiplicidad de comunas y distritos que la componen la hacen atractiva para estudiar los movimientos de población en su interior y ver qué parte de ellos podría ser atribuible a la llegada de inmigrantes. Ciertamente esto no reduce el interés por estudiar este fenómeno en otras ciudades que han visto crecer la incidencia inmigrante en lo más reciente, como es el caso de Antofagasta, Iquique-Alto Hospicio y Arica,

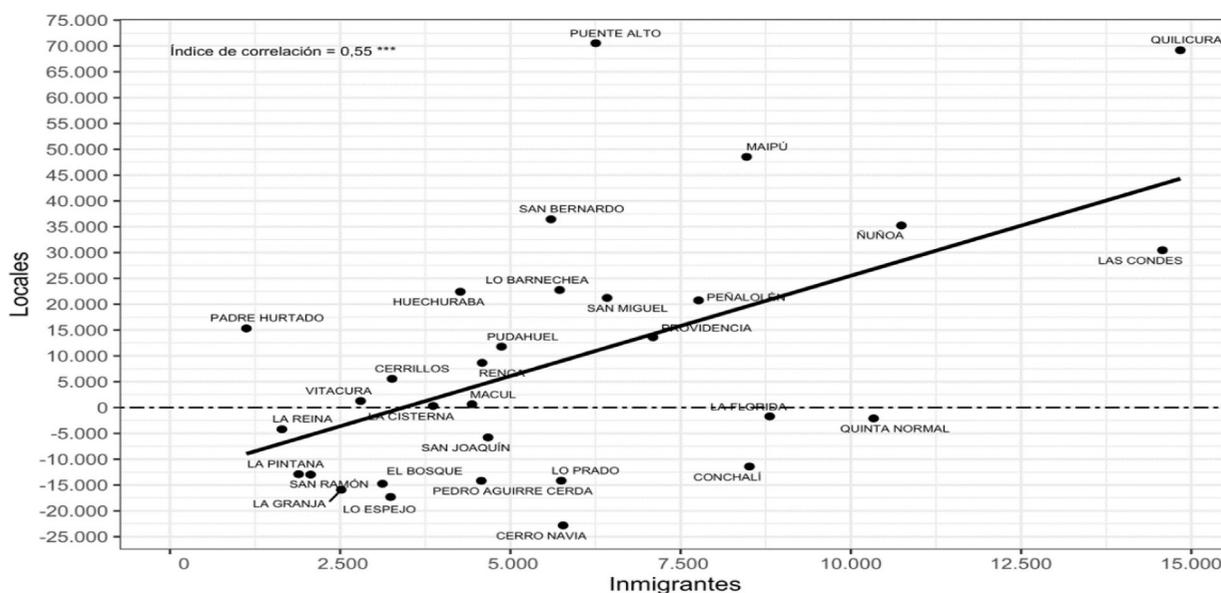
pero tanto por su escala, como por el menor número de subdivisiones en que se estructura la información censal y la ausencia de suficientes datos del sector inmobiliario, dicho análisis quedará pendiente por el momento.

La primera aproximación a la composición demográfica de los territorios se hace a escala comunal utilizando los datos de los censos de 2002 y 2017, revisando los cambios relativos de la población local e inmigrante. En una segunda etapa el análisis se desagrega a nivel de los más de 300 distritos censales que componen el Gran Santiago. Estos datos permiten caracterizar los territorios según la composición de su población y cómo esta evoluciona en el tiempo, poniendo atención en las áreas que más vieron aumentar su población (local o inmigrante) y aquellas donde la población local se reduce.

En primer término, a nivel comunal observamos una correlación positiva y significativa de 0,57 entre los aumentos de población local e inmigrante. En otras palabras, que la llegada de inmigrantes se ha concentrado en comunas que también atrajeron nueva población local. A priori, ambos grupos mostrarían preferencias geográficas similares y no pareciera ser el caso que la llegada de unos (inmigrantes) incida en la salida de otros (locales). Sin embargo, esta correlación está marcadamente condicionada por el explosivo incremento de la población de ambos grupos en la comuna de Santiago entre 2002 y 2017, en que cada segmento creció en más de 100 mil personas.

Es más, al excluir a la comuna de Santiago del análisis, la correlación entre los cambios poblacionales a nivel comunal baja a 0,18 y no alcanza a ser estadísticamente distinta de 0. Ahora bien, un dato interesante es que excluir del análisis a la comuna de Santiago nos lleva a descubrir otros casos aislados, como son los de Estación Central, Recoleta e Independencia, comunas que, por un lado, registran los mayores in-

GRÁFICO 1: Cambio en población inmigrante y local a nivel comunal 2002-2017 (excluidas Santiago, Estación Central, Recoleta e Independencia)



FUENTE: elaboración propia en base a Censos 2002 y 2017 (INE).

crecimientos de población inmigrante a nivel nacional, pero que por otro, ven disminuir o apenas crecer su población local. En efecto, al excluirlas también del análisis, la correlación entre aumentos de población de cada grupo vuelve a empinarse, esta vez a 0,55 (ver Gráfico 1).

En términos generales y preliminares, la inmigración reciente en la ciudad de Santiago no parece haber alterado las preferencias de la población local, la que, en promedio, tiende a concentrarse en las mismas zonas donde llegan también buena parte de los inmigrantes. Del mismo modo, la población local tiende a crecer poco o incluso a decrecer, en comunas que tampoco parecen atraer el interés masivo de los grupos inmigrantes. Así las cosas, Estación Central, Recoleta e Independencia, con un fuerte influjo de extranjeros frente a un lánguido e incluso negativo dinamismo de la población local, serían las excepciones que confirman la regla. Más aún, estas serían las comunas a mirar en detalle frente a la sospecha de una eventual fuga de locales ante la llegada de extranjeros.

3. Heterogeneidad espacial a menor escala

Aunque las comunas de Estación Central, Independencia y Recoleta no se ajustan a las tendencias de las otras comunas en la Región Metropolitana, en el Gráfico 2 vemos que, a nivel de distrito censal, estas zonas sí siguen el mismo patrón de asociación positiva. Hay distritos que registran aumentos de ambas poblaciones, mientras que hay otros que perdieron locales y no vieron un gran incremento de inmigrantes. Con una correlación positiva y significativa de 0,55 entre los aumentos de población a nivel de distritos, parece ser claro que lo que no ocurre en la escala superior, sí se manifiesta en la escala local: las zonas más atractivas de estas comunas lo son para ambos grupos.

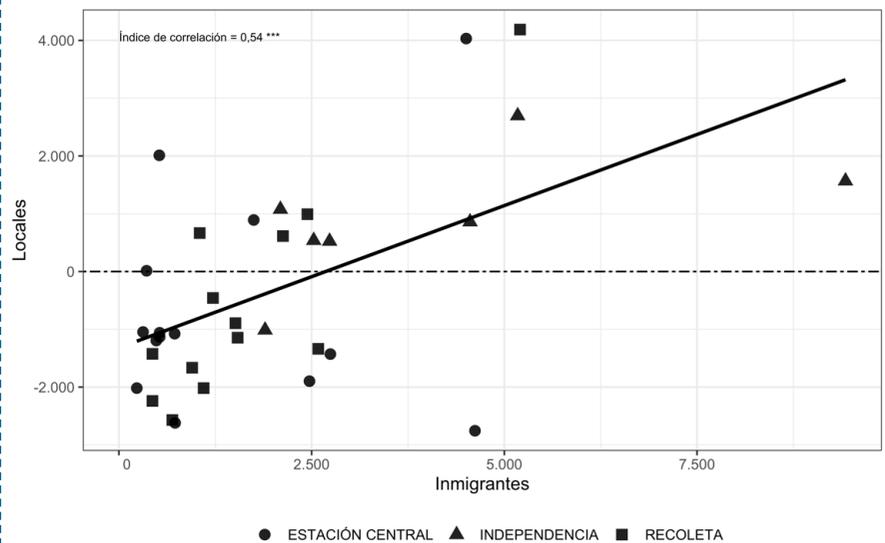
La Figura 1 ayuda a espacializar la heterogeneidad antes descrita. Para esto proponemos clasificar los distritos en cuatro grupos: (i) crecimiento local y significativo crecimiento inmigrante, (ii) crecimiento local y crecimiento inmigrante, (iii) reducción

local y significativo crecimiento inmigrante, y (iv) reducción local y crecimiento inmigrante.¹ Como podemos ver, los tres municipios en cuestión, todos adyacentes a la comuna Santiago, incluyen distritos donde hubo crecimiento de ambos grupos y otras áreas donde se redujo parcialmente la población local, pero igualmente se registraron aumentos de la población inmigrante. Estas últimas zonas tienden a ser también las localizaciones de estas comunas que están más apartadas del centro de la ciudad.

Para una mejor comprensión de lo que ocurre, proponemos extender este análisis a la ciudad completa. Para esto, el Gráfico 3 muestra la dispersión de los distritos según la relación de crecimientos de población local e inmigrante. Los colores de cada punto representan el tipo de distrito utilizando la misma clasificación anterior. La gran mayoría de los distritos presentan aumentos relativamente bajos de la población inmigrante, lo que da cuenta de la altísima concentración geográfica de la ola migratoria reciente (grandes concentraciones en pocos distritos). Ahora, a

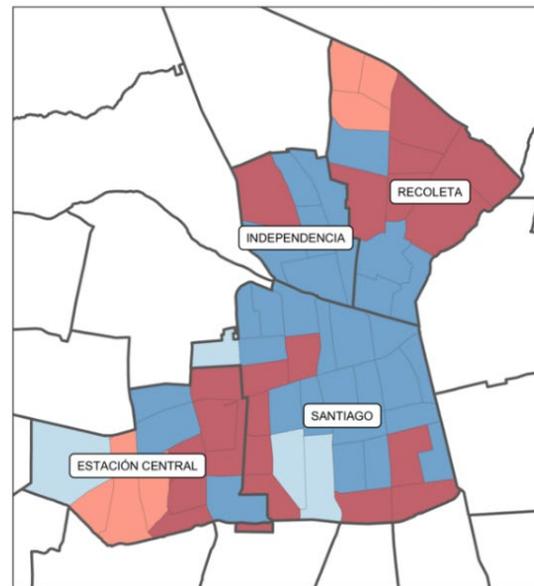
¹ Teniendo en cuenta que en todos los distritos aumentó el número de inmigrantes, para distinguir los distintos niveles de crecimiento consideramos el aumento en la proporción de población inmigrante entre un censo y otro. Para alzas de más de 6,24 puntos porcentuales (el percentil 75 de la distribución), clasificamos el crecimiento como significativo.

GRÁFICO 2: Cambio en población inmigrante y local a nivel distrital 2002-2017 (solo comunas de Estación Central, Recoleta e Independencia)



FUENTE: elaboración propia en base a Censos 2002 y 2017 (INE).

FIGURA 1: Clasificación de distritos censales según crecimiento de la población local e inmigrante

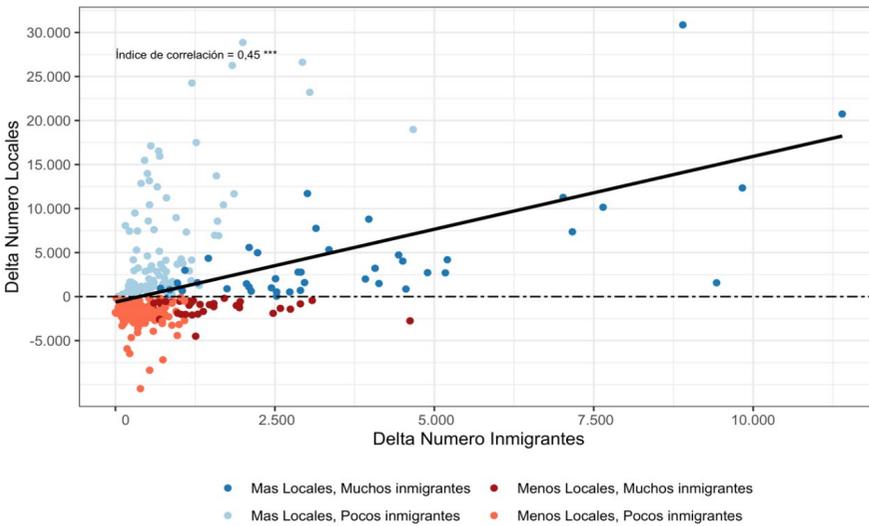


Tipo de Distrito

- Mas Locales, Muchos inmigrantes
- Menos Locales, Muchos inmigrantes
- Mas Locales, Pocos inmigrantes
- Menos Locales, Pocos inmigrantes

FUENTE: elaboración propia en base a Censos 2002 y 2017 (INE).

GRÁFICO 3: Cambio en población inmigrante y local a nivel distrital 2002-2017

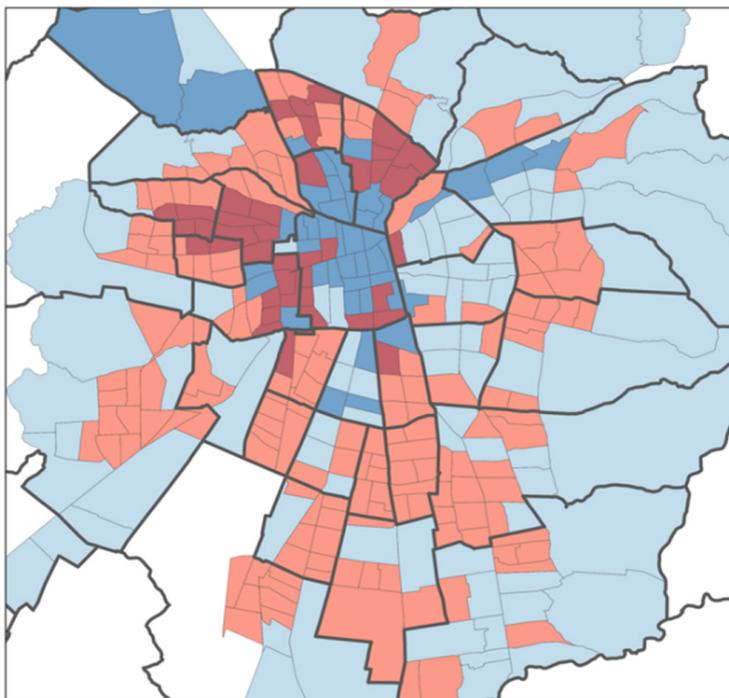


FUENTE: elaboración propia en base a Censos 2002 y 2017 (INE).

diferencia de los extranjeros, los cambios de la población local se distribuyen a ambos lados del eje, evidenciando un significativo número de distritos que perdieron población local.

La dimensión espacial de lo consignado en el Gráfico 3 es elocuente. La Figura 2 da cuenta de cómo la inmigración (distritos en colores más oscuros) se ha concentrado en áreas relativamente centrales de la ciudad. En algunos casos en distritos donde su interés coincide con el de los locales y en otros donde esto último no ocurre. En tanto, en distritos semiperiféricos vemos mayoritariamente bajas de la población local y aumentos menores de población inmigrante, mientras que los distritos de crecimiento en extensión son en buena parte caracterizados por aumentos de la población local, pero sin demanda extranjera.

FIGURA 2: Distritos censales del Gran Santiago según patrones de cambio demográfico 2002-2017



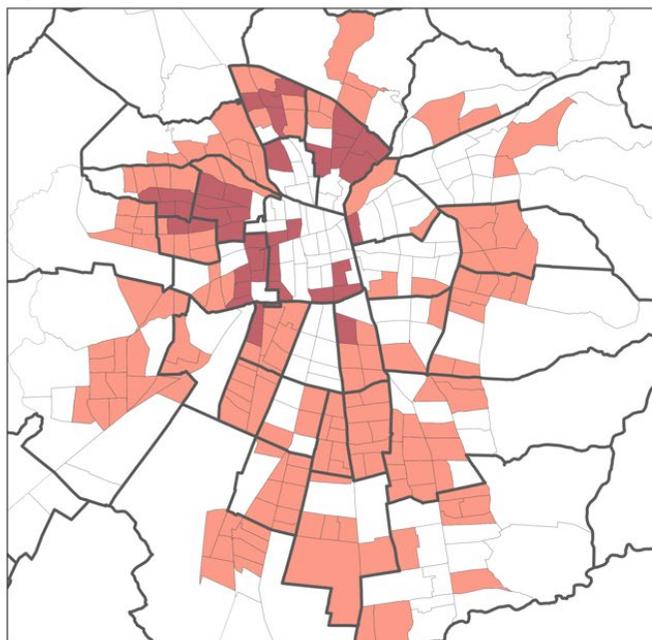
Tipo de Distrito

- Mas Locales, Muchos inmigrantes : 44 Distritos
- Menos Locales, Muchos inmigrantes : 40 Distritos
- Mas Locales, Pocos inmigrantes : 91 Distritos
- Menos Locales, Pocos inmigrantes : 163 Distritos

FUENTE: elaboración propia en base a Censos 2002 y 2017 (INE).

Por facilitar la visualización, la Figura 3 solo muestra los distritos que pierden población local. De estos, solo el 20% registra crecimientos significativos de población inmigrante y su localización no es aleatoria: corresponden casi en su totalidad a los más centrales de los distritos en cuestión. Esto es consistente con lo consignado en Razmilic (2019) en relación con las marcadas preferencias de la población inmigrante por áreas centrales, cercanas a las fuentes laborales y a los principales ejes de transporte.

FIGURA 3: Distritos censales del Gran Santiago que perdieron población local 2002-2017



Tipo de Distrito

| | |
|--|--|
| | Menos Locales, Muchos inmigrantes : 40 Distritos |
| | Menos Locales, Pocos inmigrantes : 163 Distritos |

FUENTE: elaboración propia en base a Censos 2002 y 2017 (INE).

Un elemento adicional a considerar acá son las características de la población local que se mudó de estos distritos, intentando identificar diferencias entre quienes dejaron barrios donde llegaron muchos inmigrantes en comparación con quienes salieron de áreas donde no hubo influjo. Dado que el censo solo permite conocer el municipio de origen de quienes cambiaron de comuna, el análisis se limita a comparar a quienes salieron de comunas que perdieron población local pero ganaron muchos inmigrantes, con aquellos que migraron de comunas que solo perdieron residentes locales.

Dicha comparación no arrojó diferencias sustanciales. Los perfiles demográficos de cada grupo eran muy similares (principalmente hogares jóvenes) y también lo eran las comunas de destino (zonas con

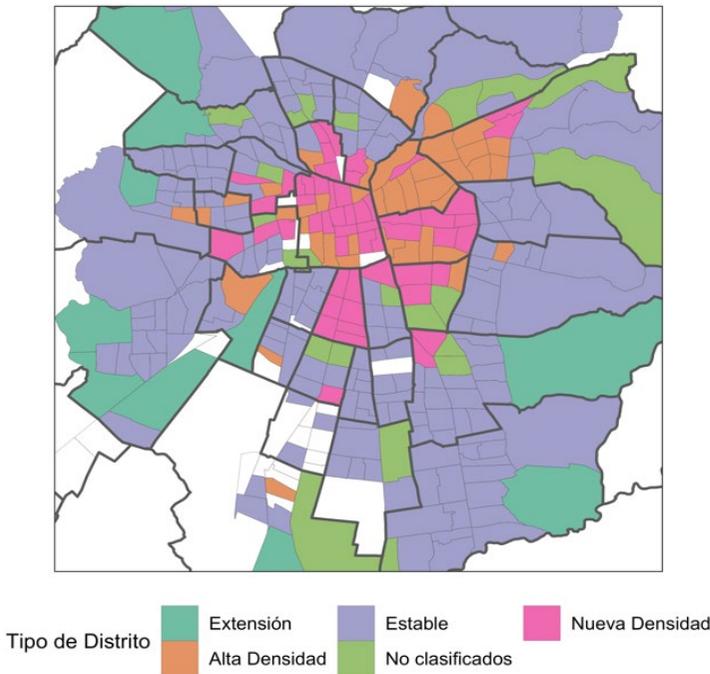
mayores grados de desarrollo inmobiliario). Si bien no conocemos las razones específicas del cambio, estas similitudes no indican que la motivación responda a la llegada de extranjeros, la que solo se dio en zonas específicas y relativamente centrales. A priori, pareciera que se trata de fenómenos independientes.

4. Dinámica inmobiliaria de la inmigración

Una perspectiva complementaria al análisis anterior es el perfil inmobiliario de los distritos en estudio. Para esto combinamos la información demográfica con registros inmobiliarios que dan cuenta de la evolución física de las zonas analizadas. Se cuenta con aproximadamente 400 mil transacciones de bienes raíces entre 2008 y 2018 consolidadas por Toctoc.com. Para cada una se cuenta con el precio, superficie, antigüedad, tipología, estado, fecha de transacción y localización exacta. Esto permite caracterizar los territorios de acuerdo a la actividad inmobiliaria que allí se registra, identificando procesos de densificación o extensión, aumento o declinación de precios, etc. Como veremos, estas dinámicas son plenamente consistentes con los cambios demográficos que registran los territorios.

Aprovechando estos datos, lo primero que hicimos fue clasificar los distritos según actividad inmobiliaria. Así las cosas, distritos clasificados como (i) "Nueva Densidad" son aquellos donde la mayoría relativa de las ventas son departamentos nuevos; (ii) "Alta Densidad" cuando la mayoría de las ventas son de

FIGURA 4: Distritos censales según tipo de actividad inmobiliaria



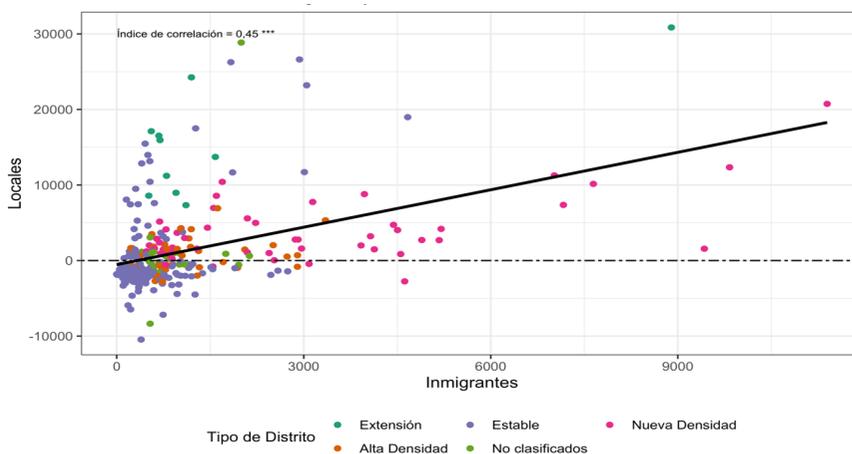
FUENTE: elaboración propia en base a Censos 2002 y 2017 (INE).

cumplieron los requisitos de las otras cuatro categorías.

La Figura 4 muestra la distribución espacial de los distritos según esta clasificación. En ella vemos zonas de densidad ya consolidadas hacia el nororiente de la ciudad, mientras que la comuna de Santiago y las zonas adyacentes de sus comunas vecinas muestran gran dinamismo inmobiliario con “nueva densidad” en altura. En contrapartida, el grueso de los distritos pericéntricos califican como “estables”, es decir, casi sin nuevas construcciones debido al poco espacio para nuevas casas y sin suficiente atractivo para gatillar desarrollos en densidad, con lo que solo se registra un muy moderado flujo de venta de viviendas ya existentes.

Por su parte, la Tabla 1 y el Gráfico 4 muestran el claro vínculo existente entre el tipo de actividad inmobiliaria y la combinación de cambios de población en los distritos. Lo más evidente: los distritos con mayor aumento tanto de locales como de inmigrantes son aquellos que presentan “nueva densidad” y “alta densidad” y su ubican preferentemente en áreas centrales. En tanto, los distritos que pierden población local y apenas ven aumentar la población inmigrante califican,

GRÁFICO 4: Cambio en población inmigrante y local a nivel distrital por tipo de distrito



FUENTE: elaboración propia en base a Censos 2002 y 2017 (INE).

departamentos usados; (iii) “Estable” si la mayoría relativa de las ventas fueron casas usadas; (iv) “Extensión” cuando la mayoría relativa de las ventas fueren casas nuevas; (v) “No clasificados” son los que no

muy mayoritariamente, dentro de la categoría de “estables”, zonas donde no se construyen nuevas viviendas y en las cuales muchas veces vemos síntomas de deterioro urbano.

TABLA 1: Distribución de distritos según perfil demográfico y de actividad inmobiliaria*

| | Nueva densidad | Alta densidad | Estable | Extensión | No clasificados | Total |
|--|----------------|---------------|---------|-----------|-----------------|-------|
| Crecimiento local y significativo crecimiento inmigrante | 30 | 7 | 1 | 1 | 4 | 43 |
| Crecimiento local y crecimiento inmigrante | 19 | 15 | 35 | 9 | 9 | 87 |
| Reducción local y significativo crecimiento inmigrante | 4 | 8 | 21 | 0 | 3 | 36 |
| Reducción local y crecimiento inmigrante | 0 | 10 | 129 | 0 | 6 | 145 |
| Total | 53 | 40 | 186 | 10 | 22 | 311 |

* El total de distritos considerados en la Tabla 1 es menor a los desplegados en la Figura 2 ya que se descartaron 27 casos en que el número de transacciones era insuficiente para el análisis.

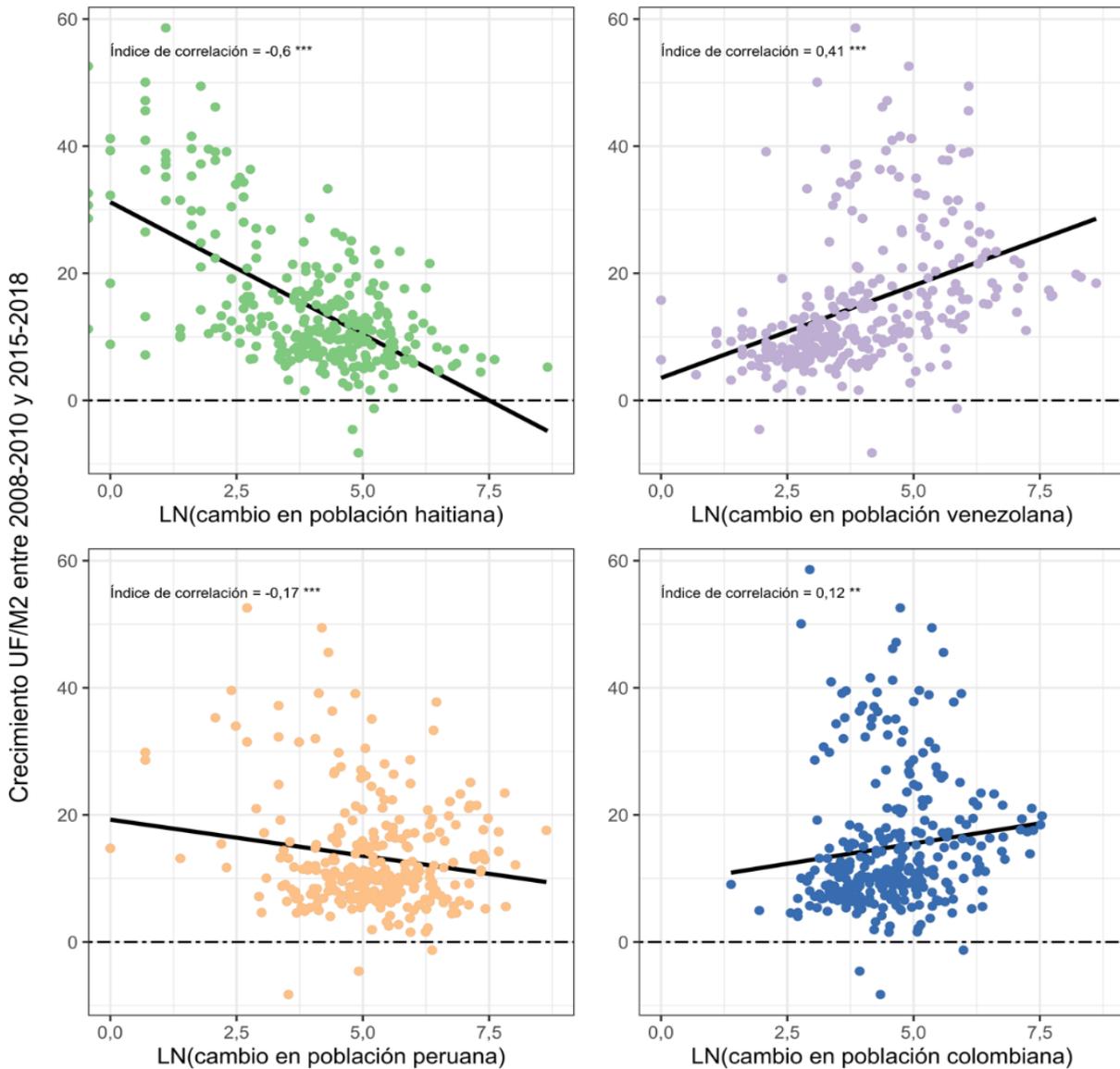
Hay, por cierto, un número de distritos “estables” en términos inmobiliarios, que pierden población local y que ganan volúmenes significativos de población inmigrante. Estos son precisamente los distritos que identificamos en la sección 3. Barrios de Recoleta, Conchalí, Independencia, Quinta Normal y Estación Central que presentan importantes aumentos de población inmigrante, pero en este caso en la forma de arriendo de piezas en propiedades antiguas y con múltiples subdivisiones internas. Estos barrios tienden a coincidir con las zonas censales que registran mayores niveles de hacinamiento crítico identificadas en Razmilic (2019). Como veremos a continuación, se trata de zonas que llevaban varios años de estancamiento, con bajos precios de vivienda, sin actividad inmobiliaria formal y en que los usos residenciales se entremezclan con antiguos talleres, bodegas y otros usos industriales de escala menor.

Complementariamente, revisamos también la evolución de los precios de venta de viviendas a nivel de distrito censal. En una primera aproximación y a través de varias especificaciones en que utilizamos diversas variables de control, no encontramos una relación significativa entre el aumento de la población inmigrante en el distrito y el crecimiento promedio de los precios de venta en esa zona. Cabe destacar que, a nivel de ciudad, el desplazamiento de la demanda derivado del crecimiento de la población inmigrante teóricamente presiona al alza

los precios de venta y arriendo, efecto que, en términos empíricos, ya se vislumbraba para precios de arriendo en los distritos más demandados (Razmilic 2019). Lo interesante, es que esto no ocurre simultáneamente ni con la misma intensidad en todas las áreas de la ciudad.

Ahora bien, recordemos que Saiz y Wachter (2011) encuentran evidencia de una disminución de precios en barrios con mayor aumento de la proporción de inmigrantes, lo que sería el resultado de la salida de población local de dichas zonas y una menor demanda agregada por vivir ahí. Como vimos en las secciones previas, en el caso de Santiago no hay evidencia de flujos de salida de población local que puedan vincularse con claridad a la llegada de inmigrantes, por lo que, a priori, no habría una presión a la baja en los precios de venta, siendo esto consistente con el resultado general encontrado.

Un elemento adicional que revisar es la evolución de los precios según el origen de los inmigrantes llegados a cada distrito. En el Panel 1 se muestra la correlación entre el crecimiento de la población inmigrante de distintos orígenes y la tasa de aumento de los precios en los barrios. Acá vemos que se presenta una correlación positiva, elevada y estadísticamente significativa en el caso de los venezolanos, mientras que para los haitianos la relación es negativa. Correlaciones menores, por su parte, se verifican para los inmigrantes peruanos y colombianos. Vale la pena

PANEL 1: Cambios en los precios de venta (UF/m²) frente a aumentos en la población inmigrante según origen*

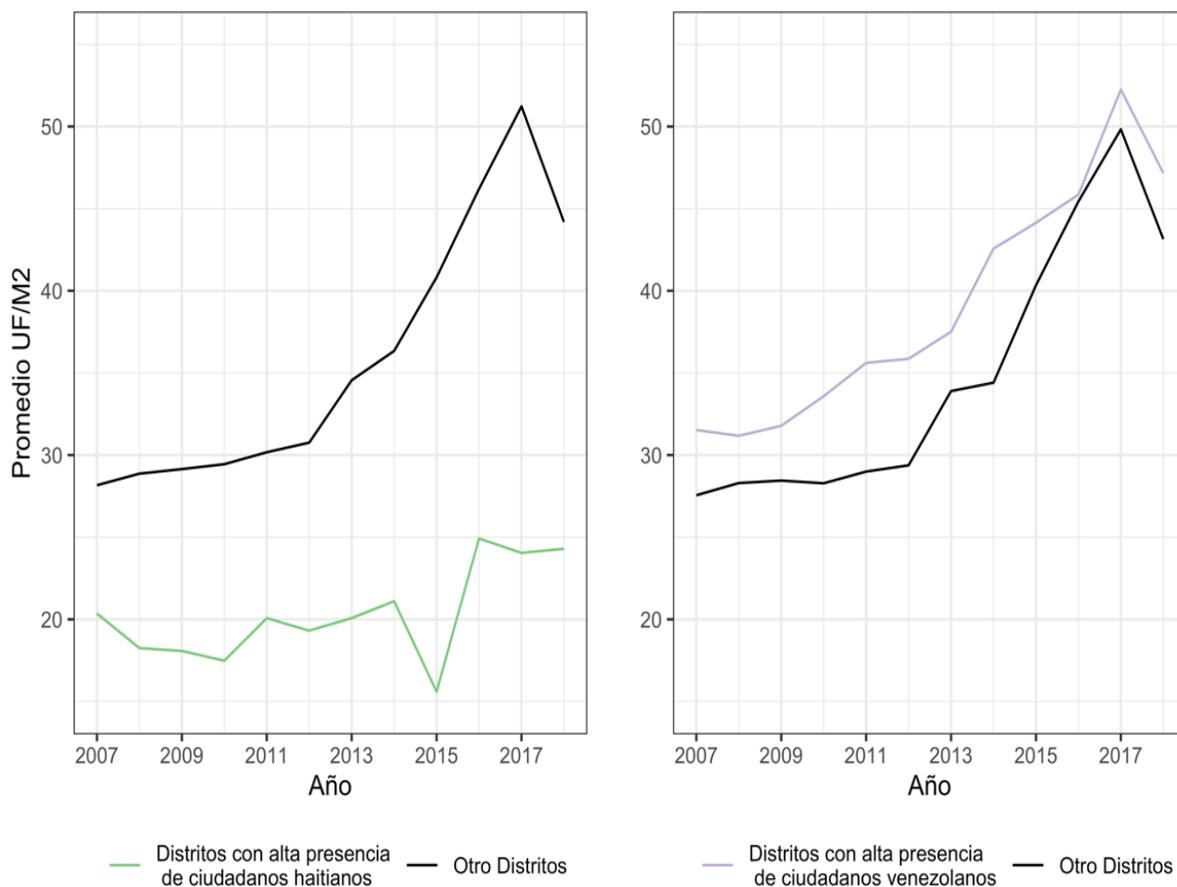
* En el eje X de los gráficos se presenta el logaritmo natural del cambio en la población de cada nacionalidad en el distrito entre los censos de 2002 y de 2017. En el eje Y se despliega el cambio porcentual en los valores por m² registrados entre 2008-2010 y aquellos del período 2015-2018. Para esta investigación contamos con datos de precios solo a partir de 2008. Se utilizaron rangos de años (2008-2010 y 20015-2018) con el fin de acumular un número suficiente de transacciones por distrito y así calcular promedios y proporciones.

FUENTE: elaboración propia en base a Censos 2002 y 2017 (INE y Toctoc.com).

centrarnos en los dos primeros casos, tanto por la magnitud de las correlaciones como por el sentido inverso del efecto.

En el caso de los venezolanos tenemos que estos grupos se han concentrado muy marcadamente en barrios del centro de Santiago, la mayoría de ellos

arrendando departamentos en zonas de alta densidad y altura (Razmilic 2019). Se trata predominantemente de arriendos en zonas en que también hay mucha demanda local. En ese contexto, la presión sobre los precios de arriendo en esas zonas tiende a vincularse de manera directa con un mayor interés por parte de inversionistas inmobiliarios que, a su

PANEL2: Evolución de los precios promedio en distritos con mayor presencia de ciudadanos haitianos y venezolanos

FUENTE: elaboración propia en base a Toctoc.com).

vez, presionan al alza los precios de venta (Larraín y Razmilic 2019).

La contracara son los distritos en que más ha aumentado la inmigración haitiana, los que tienden a coincidir con aquellos donde menos se han incrementado los precios. Buena parte de estos distritos corresponde a la parte exterior de las comunas centrales y a bolsones específicos en Pedro Aguirre Cerda, Lo Espejo, San Bernardo, El Bosque y Quilicura. Cabe aquí volver a la pregunta inicial y evaluar si este estancamiento responde a la salida de población local debido a la llegada de inmigrantes. Nuevamente en este caso no vemos evidencia de que esto ocurra. Como vimos en la sección 3, se trata de distritos muy similares y cercanos a otros que venía perdiendo población desde mucho antes y que ya registraban

altos niveles de deterioro en algunos casos. En efecto, desde la perspectiva de los precios, el Panel 2 muestra que, a diferencia de los distritos en que se han concentrado los venezolanos, los haitianos han llegado a distritos en que los precios están estancados desde 2007, es decir, desde mucho antes de la ola migratoria reciente. Pareciera, entonces, que la población haitiana ha ocupado áreas específicas donde los precios ya eran relativamente menores.

6. Conclusiones y desafíos futuros

El aumento sin precedentes de la población inmigrante en Santiago no parece haber gatillado aún dinámicas de recambio demográfico a nivel de barrios. Revisando la evolución por distrito censal

entre 2002 y 2017 verificamos una relación positiva y significativa entre el crecimiento de la población inmigrante y el de la población local. Es decir, allí donde llegan más inmigrantes, también se radica un volumen creciente de población local.

En tanto, las pocas zonas que experimentan aumentos pronunciados de población inmigrante acompañados de crecimientos leves o incluso de reducciones de población local son mayoritariamente las áreas de las comunas centrales que están más alejadas del centro de la ciudad. Las zonas pericentrales, a su vez, pierden población local y atraen flujos muy reducidos de extranjeros. Es el caso opuesto al anterior pero igualmente coherente: los inmigrantes no llegan masivamente a las zonas de las cuales los locales se están retirando gradualmente.

Finalmente, en cuanto a la relación entre el alza en el número de inmigrantes y el precio de las viviendas, no encontramos evidencia de que el aumento de la inmigración se asocie a una reducción en los precios de venta. Es más, en términos generales ocurre más bien lo contrario. En términos desagregados vemos una clara relación positiva entre la tasa de crecimiento de los precios de venta y el aumento de inmigrantes venezolanos a nivel de distritos, mientras que lo opuesto ocurre con los inmigrantes haitianos.

Cabe destacar que la comunidad venezolana se ha radicado muy mayoritariamente en zonas de edificación en altura en el centro de Santiago, áreas que son también muy demandadas por la población local. Los inmigrantes haitianos, en cambio, han accedido a zonas que ya venían perdiendo población y donde los precios estaban contenidos varios años antes de la reciente ola migratoria. En otras palabras, no parece que los precios hayan bajado producto de su arribo, sino que llegaron allí precisamente porque los precios ya eran comparativamente menores.

Dicho lo anterior, si bien no encontramos evidencia de fuga de residentes locales o de estancamiento en los precios producto de la llegada de inmigrantes, de todos modos preocupa la concentración de grupos desaventajados en barrios deteriorados. La radicación de inmigrantes en zonas especialmente degradadas (y por lo mismo asequibles) supone desafíos muy complejos de política pública. Lo mismo para quienes se han radicado en áreas antiguas del centro de Santiago a través de estrategias de cohabitación precaria con altos niveles de hacinamiento.

Es prioritario monitorear la evolución de estos enclaves. Que estos cumplan su función inicial como espacios de acogida y red de apoyo entre inmigrantes de un mismo origen, pero velando porque sus residentes se integren adecuadamente al resto de la ciudad. La ciudad ofrece oportunidades que la segregación, desconexión y estigmatización de ciertos barrios tienden a coartar. De la integración y de un fluido intercambio con su entorno urbano depende la satisfacción de buena parte de las expectativas con que arribaron muchos de nuestros nuevos vecinos.

7. Referencias bibliográficas

- Accetturo, A., Manaresi, F., Mocetti, S. & E. Olivieri. 2014. "Don't stand so close to me: The urban impact of immigration". *Regional Science and Urban Economics* 45: 45–56. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbe-co.2014.01.001>.
- Akbari, A. & Y. Aydede. 2012. "Effects of immigration on house prices in Canada". *Applied Economics* 44 (13): 1645–58. <https://doi.org/10.1080/00036846.2010.548788>.
- Castillo, C. & M. del Castillo O. 2014. "Paisaje urbano, sostenibilidad e inmigración en Santiago de Chile". *Líder: revista labor interdisciplinaria de desarrollo regional*, n° 24: 145–67.
- Garcés, A. 2012. "LOCALIZACIONES PARA UNA ESPACIALIDAD: TERRITORIOS DE LA MIGRACIÓN PERUANA EN

- SANTIAGO DE CHILE". *Chungará (Arica)* 44 (1): 163–75. <https://doi.org/10.4067/S0717-73562012000100012>.
- González, L. & F. Ortega. 2013. "Immigration and Housing Booms: Evidence from Spain*". *Journal of Regional Science* 53 (1): 37–59. <https://doi.org/10.1111/jors.12010>.
- González, R., Muñoz, E. & B. Mackenna. 2019. "Como quieren en Chile al amigo cuando es forastero: Actitudes de los Chilenos hacia la inmigración". En *Inmigración en Chile, Una mirada multidimensional*, editado por Isabel Aninat y Rodrigo Vergara, 1ª ed., 321–44. Santiago de Chile: Fondo de Cultura Económica Chile.
- Larraín, C. & S. Razmilic. 2019. "Precios de vivienda: ¿quién tiene la razón?". *Puntos de Referencia* N° 518. Centro de Estudios Públicos.
- Márquez, F. 2014. "Inmigrantes en territorios de frontera: La ciudad de los otros. Santiago de Chile". *EURE (Santiago)* 40 (120): 49–72. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612014000200003>.
- Navarrete, B. 2017. "Percepciones sobre inmigración en Chile: Lecciones para una política migratoria". *Migraciones internacionales* 9 (1): 179–209.
- OECD. 2018. "Working Together for Local Integration of Migrants and Refugees", OECD Publishing, Paris.
- Razmilic, S. 2019. "Inmigración, Vivienda, y Territorio". En *Inmigración en Chile, Una mirada multidimensional*, editado por Isabel Aninat y Rodrigo Vergara, 1ª ed., 101–46. Santiago de Chile: Fondo de Cultura Económica Chile.
- Saiz, A. 2007. "Immigration and housing rents in American cities". *Journal of Urban Economics* 61 (2): 345–71. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2006.07.004>.
- Saiz, A. & S. Wachter. 2011. "Immigration and the Neighborhood". *American Economic Journal: Economic Policy* 3 (Mayo): 169–188. **PdR**