



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

Arriendo y movilidad residencial

Preferencias residenciales y resultados de localización de los
beneficiarios del Subsidio de Arriendo en Santiago de Chile

Tesis presentada para obtener el grado académico de Magíster en Desarrollo Urbano y
título profesional de Planificación Urbana

Rosario López Davidson
Profesor guía: Felipe Link
Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales
Pontificia Universidad Católica de Chile

13 de octubre de 2020

Agradecimientos

Esta tesis fue realizada en el marco del proyecto “Movilidad Residencial, Subsidio de Arriendo y Calidad de Vida” regido por el convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la investigadora principal, Javiera Selman Musalem (Universidad de Nueva York), vigente desde Octubre 2017.

Esta tesis cuenta con el patrocinio del Proyecto Fondecyt N°1190724 “Densidad residencial y comunidad/es. ¿Es el barrio un factor de cohesión social en las tendencias actuales de crecimiento metropolitano?”, cuyo investigador principal es el académico Felipe Link Lazo, miembro del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile. A su vez, la tesis cuenta con el patrocinio del Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social CONICYT/FONDAP/15130009 COES y fue ganadora del Fondo Concursable para Gastos Operacionales del COES.

Muchas gracias a mis amigas, a la Sofía, a la Jose, al Diego, a Felipe, a Javiera y al Juanpi,
por su apoyo, comprensión y buena compañía.

Resumen

Los subsidios de arriendo se proponen, en parte, como un mecanismo que promueva la integración social y funcional de hogares más o menos vulnerables a las oportunidades que se disponen en el territorio y la sociedad, para así mejorar sus condiciones de vida. Sin embargo, poco se sabe de la percepción de los beneficiarios, qué factores determinan su intención de movilidad residencial y su movilidad efectiva y, en definitiva, qué se comprende en los habitantes por una mejor localización. Entender esto se vuelve aún más relevante en áreas metropolitanas donde la movilidad y la localización residencial adquiere un papel fundamental dadas las problemáticas de accesibilidad, segregación y expansión urbana.

La presente tesis busca comprender la manera en que las características, percepciones y expectativas residenciales de los beneficiarios del Subsidio de Arriendo condicionan sus decisiones de movilidad residencial y localización en estructuras metropolitanas desiguales. Se utilizó una metodología cuantitativa a partir principalmente de datos administrativos del MINVU. Los resultados muestran, primero, que los aspectos subjetivos son determinantes en la satisfacción residencial y en la intención de movilidad residencial de los beneficiarios. Ahora bien, gran parte de los factores subjetivos pierden significancia al analizar la movilidad efectiva. Segundo, los beneficiarios se mueven en distancias cortas y evalúan su preferencia residencial en función de las oportunidades que se presentan en su entorno próximo. Finalmente, en ciertos grupos que se desplazan, se identifican mejoras significativas en los entornos de destino en cuanto a indicadores socioeconómicos, urbanos y en acceso al transporte público y áreas verdes.

Palabras clave: Movilidad residencial, Satisfacción residencial, Área Metropolitana de Santiago, arriendo, subsidio de arriendo

Contenidos

Lista de figuras	6
Lista de abreviaciones	7
Introducción	8
Marco Teórico	10
1. Acceso a la vivienda: Del derecho a la vivienda a la propiedad de la vivienda y el derecho a la ciudad	10
Acceso a la vivienda a través del arriendo	11
2. Movilidad residencial y localización	12
La relevancia social y espacial de la movilidad residencial	12
El modelo de la movilidad residencial: condicionantes objetivas y subjetivas en la intención de movilidad y el desplazamiento efectivo	12
Vulnerabilidad e inestabilidad residencial	15
3. Subsidio de Arriendo y movilidad residencial: El modelo estadounidense y su evidencia	16
Caso de Estudio	18
1. El arriendo en Chile	18
Informalidad	18
¿Quiénes arriendan en Chile?	19
¿Dónde se arrienda en Chile?	20
Proyecciones a futuro: ¿Por qué se incorpora el arriendo a la política habitacional chilena?	20
2. El DS N°52: Programa de Subsidio de Arriendo a la Vivienda	21
Características del programa y de los beneficiarios	21
Primeros resultados	22
3. Movilidad residencial en las ciudades de Chile	22
Pregunta de investigación e hipótesis	24
1. Pregunta de Investigación	24
Objetivos	24
1. Objetivo General	24
2. Objetivos Específicos	24
Metodología	25
Análisis de resultados	27
Distribución espacial de los beneficiarios del DS52	27
Satisfacción residencial e intención de movilidad residencial: la especificidad de la relación en el AMS	28
¿Por qué quedarse? ¿A dónde irse?	30
Por qué quedarse en el barrio	30
Atributos valorados en un nuevo barrio	31
¿A dónde irse?	32
Los hogares y entornos de los beneficiarios del Subsidio de Arriendo	33
Percepción y satisfacción con el entorno residencial	37
Las redes barriales y su relación con la satisfacción residencial y la IMR	39

La importancia y desigualdad de la seguridad residencial	39
Modelo para la estimación de la satisfacción barrial e intención de movilidad	40
Determinantes en la satisfacción barrial.....	40
Determinantes en la intención de movilidad residencial.....	40
Movilidad residencial efectiva.....	41
Tipos de desplazamientos efectivos y diferencias según tenencia.....	41
Intención de movilidad y movilidad efectiva	42
Resultados de localización en el Área Metropolitana de Santiago	42
Los nuevos entornos residenciales de quienes se desplazan	47
Conclusiones	48
Referencias bibliográficas.....	52
Anexos.....	56

Lista de figuras

Gráfico 1: Evolución de la tenencia de la vivienda en Chile (1990-2017), p. 18

Gráfico 2: Incidencia de arriendo y formalidad del arriendo por decil de ingreso (2013), p. 19

Gráfico 3: Tenencia de la vivienda en Chile según quintil de ingreso (2017), p. 20

Figura 1: Modelo de movilidad residencial, p. 23

Mapa 1: Ubicación residencial beneficiarios Subsidio de Arriendo (2017-2019): vivienda de origen, p. 27

Mapa 2: Localización residencial beneficiarios DS52 y porcentaje de beneficiarios satisfechos con su barrio por distrito censal, p. 29

Cuadro 1: Tipo de comunas según satisfacción barrial e intención de movilidad residencial, p. 30

Gráfico 4: Si tuviera que cambiarse de barrio, ¿Cuál sería la principal razón por la que NO le gustaría cambiarse, p. 30

Gráfico 5: Si tuviera que cambiarse de barrio, ¿Qué sería lo más importante para usted en su nuevo barrio?, p. 31

Mapa 3: Preferencias residenciales beneficiarios Subsidio de Arriendo, p. 32

Cuadro 2: Zonas AMS, p. 33

Gráfico 6: Distribución de edades beneficiarios del Subsidio de Arriendo en la RM, p. 34

Mapa 4: Proporción de beneficiarios DS52 que son inmigrantes, por zona censal, p. 35

Mapa 5: Porcentaje de beneficiarios allegados por distrito censal (2017-2019), p. 36

Gráfico 7: Tiempo que se lleva viviendo en la vivienda y en el barrio, p. 37

Gráfico 8: Satisfacción con vecinos, con el barrio e intención de movilidad según porcentaje de hogares vulnerables en el entorno, p. 38

Cuadro 4: Desplazamientos efectivos beneficiarios DS52 que activaron su subsidio (2017-2019), p. 42

Mapa 6: Proporción de beneficiarios que se van de la comuna, p. 43

Mapa 7: Nuevos habitantes por comuna beneficiarios del DS52, p. 44

Mapa 8: Flujos de movimientos residenciales interzonales de los beneficiarios DS52 (2017-2019), p. 46

Lista de abreviaciones

AMS: Área Metropolitana de Santiago

CASEN: Caracterización Socioeconómica Nacional

DS01: Decreto Supremo N°1. Programa de Subsidio de propiedad para familias emergentes y clase media

DS49: Decreto Supremo N°49. Programa Fondo Solidario de Elección de vivienda.

DS52: Decreto Supremo N°52. Normativa que regula el programa habitacional Subsidio de Arriendo

IMS: Intención de movilidad residencial

MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

RM: Región Metropolitana

UF: Unidad de Fomento

Introducción

Una buena localización residencial no solo depende de las condiciones objetivas del entorno, sino que también se construye a partir de la percepción subjetiva de cada habitante y de las representaciones sociales sobre el espacio. De este modo, las preferencias y expectativas habitacionales y las decisiones de movilidad residencial dependen tanto de elementos objetivos como de elementos subjetivos del hábitat, decisiones que determinan tanto las posibilidades de vida de las personas como el ordenamiento del espacio.

A su vez, la configuración del espacio determina las oportunidades residenciales de los hogares. En definitiva, preguntarse por la movilidad y la localización residencial refiere a una pregunta sobre la relación dinámica y recíproca entre espacio y sociedad. Así, el estudio de la movilidad residencial además de observar cambios habitacionales, también entrega luces sobre las transformaciones espaciales (Duhau, 2003); permite analizar la división social del espacio y la transformación o consolidación de la geografía urbana. Además, la comprensión de las determinantes de la movilidad residencial y de ésta en sí habla de los cambios en los patrones de demandas de vivienda y, en efecto, de demandas de servicios, redes y equipamientos, por lo que también es de importancia para la planificación urbana (Quigley y Winberg, 1977).

En una etapa de importantes transformaciones socioespaciales, tales como el aumento de la migración, el encarecimiento general de la vivienda, la metropolización de las ciudades, las trayectorias de vida más diversas y los cambios en la composición y tamaños de los hogares, las ciudades se han vuelto cada vez más complejas y dinámicas, donde la localización residencial adquiere una importancia nunca vista. En las ciudades de Chile, las dinámicas de perifерización y segregación hacen que la localización residencial sea un asunto clave respecto a la forma de construir ciudades más justas. Lo anterior se enmarca en un contexto de ciudades con poblaciones cada vez más móviles, lo que se expresa en un crecimiento urbano con distintas formas y direcciones y en un aumento transversal de la tenencia en arriendo.

En este contexto, como forma de abordar estos cambios y necesidades, los subsidios de arriendo se conciben, en parte, como una herramienta que permita una mayor integración social en términos funcionales. Es decir, como un mecanismo que permita una mejor localización respecto a las oportunidades de los territorios. Asimismo, este tipo de programas pretenden abordar el encarecimiento progresivo de la vivienda y responder a las necesidades de movilidad social, laboral y habitacional de los hogares más vulnerables, buscando que éstos tengan un mayor poder de decisión respecto a la localización de sus viviendas. Así, el año 2014 se comenzó a implementar el Subsidio de Arriendo en Chile; programa estatal que consiste en un aporte mensual en UF, por un determinado período de tiempo, a ciertas familias para ayudar a pagar el arriendo de su vivienda.

Tras seis años de funcionamiento de este programa, sus logros han sido alivianar la carga financiera de los hogares y disminuir el hacinamiento. Sin embargo, se constata una baja aplicación del subsidio, una alta tasa de abandono del programa y una baja movilidad residencial (Razmilic, 2015; Díaz, 2015; Minvu, 2019). No obstante, aún quedan muchas interrogantes respecto a las percepciones y decisiones de movilidad residencial de los hogares beneficiados; es relevante comprender la evaluación que hacen los hogares de su situación residencial y las expectativas y deseos entorno a la posibilidad de un desplazamiento residencial. Además, existen barreras asociadas a la oferta y al mismo programa que inciden en las expectativas y oportunidades de estos hogares, como por ejemplo la baja oferta de arriendos asequibles.

La evidencia respecto a los subsidios de arriendo ha estado más enfocada en medir la calidad de los barrios que en observar la satisfacción y preferencias de los beneficiarios (Clark *et al.*, 2006). Hay un vacío respecto a las percepciones, expectativas y motivaciones de los arrendatarios beneficiarios del subsidio. En la

literatura tampoco está claro cómo se vinculan las preferencias de los hogares con los resultados de localización ni si los hogares efectivamente ven el subsidio como una oportunidad de obtener una “mejor localización” (Gálvez, 2010). Esta discusión se hace más urgente para el caso chileno, donde gran parte de los habitantes del país han sido objetivo de una política habitacional deficiente y vertical.

En esta línea, este estudio pretende aportar en la respuesta de tales interrogantes: se busca indagar en las percepciones, preferencias y expectativas residenciales de los postulantes del programa Subsidio de Arriendo y comprender de qué forma aquellas se relacionan con los resultados de localización de estos hogares. Con esto, también se pretende identificar si es que existen ciertos patrones socio espaciales en aquellas percepciones y desplazamientos. Para esto se realiza un análisis cuantitativo y georreferenciado a partir de datos administrativos y de la aplicación de una encuesta a los postulantes del programa. Como caso de estudio se selecciona el área metropolitana de Santiago de Chile. Los criterios de selección refieren a la relevancia de la localización residencial en áreas metropolitanas y la mayor prevalencia y dinamismo del arriendo y del subsidio en esta zona. Esto también es un aporte en cuanto vincula la dimensión micro de la movilidad -comportamiento y percepción de los hogares- con su dimensión macro -condiciones socio espaciales de las estructuras metropolitanas-.

Marco Teórico

1. Acceso a la vivienda: Del derecho a la vivienda a la propiedad de la vivienda y el derecho a la ciudad

La vivienda es más que un techo sobre paredes y es más que un espacio de cierto tamaño y calidad, pues su localización, como un punto en el espacio, le es una propiedad inherente que condiciona la forma de relacionarse en sociedad y de comprender y habitar el territorio.

El derecho a una vivienda adecuada ha sido reconocido a nivel internacional¹ y nacional en distintas cartas, pactos y constituciones. Según la ONU (2010) es un derecho esencial para vivir en seguridad, paz y dignidad, así como también es la condición para garantizar otros derechos, como por ejemplo el trabajo, la salud y la educación. Así, una vivienda adecuada debe promover la inclusión social, el acceso al empleo, salud, educación y otros servicios sociales, debe reunir condiciones de habitabilidad y debe adaptarse a las características culturales de sus habitantes (ONU Habitat, 2013; ONU, 2010; Golay y Özden, 2007).

Ahora, el derecho a la vivienda no refiere al derecho a ser propietario; pues se puede lograr de distintas maneras² (Gledhill, 2010; ONU, 2010). Sin embargo, en muchas sociedades la noción del derecho a una vivienda se ha reemplazado por la del derecho a una vivienda propia como capital y el derecho a participar de los mercados inmobiliarios (Rolnik en Gledhill, 2010; Roy, 2005 en Torres y Ruiz Tagle, 2019). Desde los años 70 se genera un proceso de financiarización de la vivienda: Los Estados abandonan su rol en la producción de vivienda social para solo ser facilitadores de sistemas financieros habitacionales en los que la vivienda pasó de ser un bien social a una mercancía que permite aumentar el flujo de capital financiero, es decir, un activo financiero (Rolnik, 2017; Delgadillo, 2018).

En los últimos 50 años la política habitacional chilena ha promovido la tenencia en propiedad a través del subsidio estatal (en el caso de clases medias acompañado con el ahorro personal y el crédito hipotecario bancario); los beneficiarios, ahora con capacidad de compra, salen al mercado con un *voucher* para comprar una vivienda construida por agentes privados. Así, en Chile, producto de las políticas habitacionales de un estado neoliberal, se ha consolidado un *ethos* de la propiedad privada (Marín Toro, 2016).

A pesar del éxito cuantitativo de la política habitacional, a través de la cual gran parte de la población se ha vuelto propietaria, se han evidenciado múltiples problemas durante su implementación. Mientras se alimentaba el “sueño de la casa propia”, se dejaron de lado otras necesidades y se produjeron nuevas desigualdades socioespaciales (Hidalgo, Paulsen y Santana, 2016). Con la mercantilización del suelo, el urbanismo moderno generó una profunda segregación socio espacial -la “expulsión de los pobres a la periferia”-, lo que trajo una serie de problemas sociales por la concentración de la precariedad, además de despojar a la población de la capacidad de decidir sobre la ciudad y su hábitat (Molano, 2016).

Como respuesta a estos problemas, en la actualidad no solo se habla del *derecho a la vivienda*, sino que éste también se enmarca en el paradigma del *derecho a la ciudad*. Este concepto ha sido utilizado desde distintos enfoques y en relación a distintas demandas; la equidad y la justicia socio espacial (Gledhill, 2010; Soja, 2013 en Molano, 2016) el derecho a permanecer en los barrios de origen (Pérez, 2019), a vivir en asentamientos

¹ La Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, sociales y Culturales (1966) reconocen el derecho a una vivienda adecuada.

² La seguridad de la tenencia toma distintas formas, como la propiedad, el arriendo, la cooperatividad, la ocupación, entre otras.

humanos “habitables” desde lo espacial y lo social (Gledhill, 2010), a la autodeterminación y acceso a recursos, al acceso a oportunidades de la ciudad (ONU Habitat, 2013; Imilan *et al.*, 2016), entre otras.

Para Lefebvre (1967, en Molano, 2016) el derecho a la ciudad es el derecho de los habitantes a decidir, construir y crear la ciudad, la que es un espacio de lucha anticapitalista y reivindicación comunitaria del habitar. Ahora, en un contexto de globalización económica y financiarización de las ciudades se ha releído el planteamiento de Lefebvre y se ha reformulado como el derecho a la ciudad existente (por ejemplo, en términos de accesibilidad). Esto es criticado por Harvey (2013) y Carlos (2007 en Molano, 2016), quienes plantean que el urbanismo moderno ha destruido la ciudad como bien común, por lo que el derecho a la ciudad debe apuntar a reconstruir la ciudad -y la sociedad- colectivamente, como espacio y cuerpo político.

Acceso a la vivienda a través del arriendo

En un contexto de economías flexibles y sociedades globalizadas, el arriendo sería -desde una perspectiva económica racional- una opción pertinente para personas con trayectorias más flexibles y para obtener una mejor localización según las distintas oportunidades que se buscan en ciudad. De hecho, tras décadas de un auge de la propiedad de la vivienda, hoy hay una desaceleración del crecimiento de la tasa de la vivienda en propiedad (Blanco *et al.*, 2014).

Ahora bien, el aumento del arriendo no solo responde a la flexibilización; en Chile, el arriendo también se consolida por un encarecimiento general de la vivienda, lo que ha presionado a que muchos hogares tiendan al arriendo y también al hacinamiento, al allegamiento y a los asentamientos informales. Así, el arriendo suele ser una “estrategia residencial adaptativa” frente a la dificultad de comprar una vivienda (Link, Valenzuela y Marín Toro, 2019, 2017). En este contexto es que se ha vuelto relevante abordar el arriendo desde la política habitacional del país.

A nivel internacional se han aplicado distintos programas y mecanismos de apoyo y promoción del arriendo, entre los que destacan la oferta de vivienda pública en alquiler, el subsidio a la oferta y el subsidio a la demanda. Los subsidios a la demanda nacen, en parte, basados en la promesa de dar acceso a la “elección” de localización. Sin embargo, no hay evidencia clara de que los hogares beneficiarios obtengan luego mejores resultados en educación, empleo o ingresos ni de que se estén moviendo a “mejores barrios” de términos de indicadores de calidad (Mills *et al.*, 2006; Jacob y Ludwig, 2012).

La mayor parte de la evidencia respecto al funcionamiento e impacto de estos programas proviene del caso estadounidense: Diversos estudios analizan las distintas dimensiones asociadas al subsidio a la demanda aplicado en Estados Unidos (EE. UU.)³: impactos económicos, resultados en la localización de los hogares beneficiados, obstáculos y estrategias en la búsqueda de vivienda, barreras en la oferta, entre otras.

Sin embargo, se sabe muy poco de los resultados de un subsidio de arriendo en países en desarrollo. En Latinoamérica, tras la implementación del Subsidio de Arriendo en Chile⁴, otros países han incorporado políticas de arriendo: en Perú, Colombia, Uruguay, Paraguay y Argentina. De ninguno de estos países se tiene evidencia contundente respecto a su funcionamiento y efectos en localización. Mucho menos se sabe sobre las motivaciones y expectativas de los postulantes. La lógica del Subsidio de Arriendo como una

³ En Estados Unidos cerca de 2.1 millones de personas son beneficiarias del programa de Vales de Elección de Vivienda³ (HCV); programa federal de subsidio a la demanda. En general, los hogares contribuyen al arriendo con el 30% de sus ingresos y el subsidio cubre el monto restante del alquiler. A diferencia del caso chileno, en Estados Unidos el programa tiene una gran demanda y lista de espera, pues es la principal política habitacional del país.

⁴ En el apartado Caso de Estudio se describe el subsidio de arriendo chileno que subsidia a la demanda.

apuesta a mejor localización es una noción que proviene desde la política pública, pero no hay evidencia de cómo opera esta noción en contexto y, en definitiva, de qué es una mejor localización para los hogares.

2. Movilidad residencial y localización

La relevancia social y espacial de la movilidad residencial

La movilidad residencial, para este caso intraurbana, refiere a cambios de vivienda que responden a necesidades, expectativas, y oportunidades habitacionales relacionadas a las características, formas de tenencia y localización de la vivienda y el entorno (Duhau, 2003; Di Virgilio, 2011). En este sentido, el resultado de la movilización depende de las estrategias y de *trade-offs* entre expectativas, necesidades y barreras enfrentadas (Di Virgilio, 2011; Brun, 1998 en Duhau, 2003).

La relevancia del estudio de la movilidad residencial radica, primero, en analizar la capacidad de las personas en elegir y construir sus condiciones y posibilidades de vida (Morley, 2001 en Millán, 2010; Dielman, 2001). Segundo, en que se vincula con las estructuras socio territoriales, pues estas inciden en aquellas necesidades, barreras y expectativas (Di Virgilio, 2011). Así, la movilidad tiene que observarse en relación con el espacio y contexto en el cual se realiza. Tercero, la movilidad residencial refleja demandas habitacionales y urbanas que implican un cambio en la configuración socio espacial de un territorio (Quigley y Weinberg, 1977). Por ejemplo, la movilidad residencial determina los procesos de dispersión y densificación urbana en áreas metropolitanas y, a su vez, aquellos desplazamientos se condicionan por las estructuras urbanas. En definitiva, el estudio de la movilidad residencial tiene que ver con el análisis de la relación recíproca y dinámica entre espacio y sociedad.

El modelo de la movilidad residencial: condicionantes objetivas y subjetivas en la intención de movilidad y el desplazamiento efectivo

Una gran parte de los estudios de movilidad residencial toman el enfoque de la geografía de oportunidades, donde los atributos de localización inciden en los deseos de movilización⁵ (Millán, 2010); con el desplazamiento se buscarían mejores oportunidades para el hogar y acceder a una mejor localización en la ciudad. Por ejemplo, Millán, en un estudio sobre intención de movilidad en Santiago, muestra que en donde hay una mejor geografía de oportunidades se prefiere la movilidad hacia barrios cercanos. En cambio, en barrios degradados y con menos oportunidades se prefiere una movilización más lejana, pues no hay expectativas de una mejora en el hábitat residencial (Ibid.). Prieto (2015) plantea que, en ciudades con una desigual distribución de oportunidades, la movilidad residencial y la localización de los grupos más vulnerables refiere a la probabilidad de una movilidad social ascendente o descendente.

Algunos autores plantean que quienes recién llegan a una ciudad prefieren vivir en zonas donde hay mayores ventajas de localización asociadas al empleo y redes sociales; comúnmente son zonas céntricas de mayor densidad y mayores tasas de arrendamiento. Luego, en la medida que llevan más tiempo y aumenta la capacidad de pago, se movilizan hacia la periferia. En ciudades como Santiago, se ha observado estas dos

⁵ El concepto de geografía de oportunidades apunta a que el lugar de residencia afecta a las oportunidades y resultados de vida de las personas (Rosenbaum, 1995). Su origen radica en la noción de igualdad de oportunidades: la posibilidad de que todos los individuos de una sociedad puedan acceder a la estructura de oportunidades socialmente distribuida en el espacio (Millán, 2010). Distintos mecanismos y acciones (o la inacción) configuran el espacio social y construido y, en efecto, la geografía de oportunidades, tales como los instrumentos de planificación territorial, la inversión pública en servicios e infraestructura, inversiones privadas comerciales e inmobiliarias y políticas y acciones de bienestar a escala comunal y barrial (Ibid.).

dinámicas socioespaciales: una continua expansión hacia la periferia (de distintos grupos socioeconómicos) y un movimiento hacia el centro por atributos de proximidad (Contreras, 2009).

Ahora bien, la noción de geografía de oportunidades y un modelo de costo-beneficio se limitan a un análisis más racional de las preferencias y decisiones de movilidad residencial, pues supone que los hogares están motivados por consideraciones económicas racionales e informadas (Speare, 1974). Además, relega otros atributos socioespaciales menos visibles y no racionales asociados principalmente al capital social; las valoraciones e imaginarios sociales, información del entorno, redes sociales, contextos normativos e institucionales, entre otros factores, han mostrado tener una importante incidencia en las decisiones de movilidad (Speare, 1974; Duhau, 2003). Además, es relevante la percepción y el sentido que los hogares le dan a las oportunidades (Kaztman, 1999 en Millán, 2010).

Otros estudios amplían el abanico de factores que inciden en la movilidad residencial de un hogar, distinguiendo entre elementos objetivos y subjetivos que influyen en las expectativas y necesidades de los hogares y, en definitiva, en la satisfacción residencial, la cual sería el motor de la intención de movilidad residencial y su concreción⁶ (Speare, 1974; Clark *et al.*, 2006). De hecho, se ha observado que las percepciones subjetivas son más importantes para explicar la satisfacción con el hábitat residencial que las objetivas personales y del entorno (Permentier, Bolt & Van Ham, 2009; Delaunay & Dureau, 2004).

Primero, en cuanto a las variables objetivas están las individuales (del hogar y la vivienda) y las del entorno. En las individuales se ha mostrado que la tenencia en propiedad, la elección y duración de la vivienda, la mayor edad, la presencia de niños en el hogar, un mayor nivel de ingresos y estudios, no estar casado, familias más pequeñas, la experiencia previa de movilidad, el mayor valor y tamaño de la vivienda y las viviendas unifamiliares se relacionan con una mayor satisfacción residencial y, en efecto, con una menor intención de movilidad residencial (Speare, 1974; Jensen, 2014; Permentier *et al.*, 2009; Lee, Oropesa y Kanan, 1994). En cambio, el hacinamiento y cambios en la composición del hogar son fuertes indicadores de insatisfacción e intención de movilidad residencial (Newman & Duncan, 1979; Speare, 1974). Respecto al sexo, los estudios no son concluyentes y no parece ser un buen predictor.

Las variables del entorno refieren a las características objetivas del entorno que pueden incidir en la movilidad, tales como la composición socioeconómica y étnica del vecindario, la densidad residencial, atributos del espacio público y de localización, tasa de criminalidad, entre otras (Clark *et al.*, 2006; Lee *et al.*, 1994). Así, se ha visto que una mayor densidad y congestión, vivir en zonas céntricas⁷, una mayor proporción de arrendatarios en el vecindario, las deficiencias en la vivienda y el deterioro del espacio público se relacionan con una mayor intención de movilidad residencial (Speare, 1974; Feijten & Van Ham, 2009; Newman & Duncan, 1979; Clark *et al.*, 2006; Galster & Hesser, 1981). Millán (2010) añade el efecto de la praxis urbana, llevada por políticas e instituciones, en la disposición de movilidad de los hogares.

En oposición, una mayor proporción del propio grupo étnico en el vecindario se asocia a una mayor satisfacción residencial (Jensen, 2014); la evidencia muestra que las personas prefieren vivir cerca de hogares

⁶ La satisfacción residencial refiere a la brecha entre las necesidades y aspiraciones residenciales y la realidad residencial, lo que apunta a un estrés residencial que impulsa el deseo y/o intención de movilidad. La satisfacción es subjetiva y sería una variable interviniente entre las variables objetivas y la movilidad. De hecho, una persona altamente satisfecha probablemente no consideraría mudarse a pesar de que tuviese los recursos para estar mejor en otro lugar (Galster, 1987; Speare, 1974). Vale señalar que una variable de fondo puede tener distintos efectos dependiendo del entorno.

⁷ Ahora bien, estudios más recientes no han observado diferencias significativas entre aquellos que viven en sitios más dispersos y los que viven en sitios más densos en zonas tradicionales (Varady & Preiser, 1998). Esto puede tener que ver con la revaloración de las zonas más centrales de las ciudades por sus atributos de proximidad.

que se asemejen a ellos (Prieto, 2015). Asimismo, la proximidad espacial con familiares influye en la probabilidad de mudarse y en la selección del vecindario, esto sobre todo entre hijos jóvenes y padres y en hogares de menor nivel socioeconómico, pues los hogares de menores ingresos tienden a acercarse a la familia extendida (Spring, Ackert & Crowder, 2017). Esto coincide con lo planteado por Speare: a mayor proporción de amigos y familiares cercanos, mayor satisfacción residencial.

Segundo, las variables subjetivas refieren a la percepción del entorno y la vivienda y a las expectativas y preferencias residenciales. En efecto, en la satisfacción residencial incide la evaluación de la vivienda y el entorno, la percepción de la comunidad y los vínculos vecinales, el apego socio espacial, la percepción y satisfacción con las oportunidades laborales y educativas, la evaluación de servicios y equipamientos y los cambios en los estándares y expectativas (Castillo y Quijada, 2017; Graves, 2019; Speare, 1974; Jansen, 2014). Por ejemplo, la percepción de un alto nivel de rotación de vecinos y de renovación urbana se relacionaría a una menor satisfacción (Lee *et al.*, 1994). Jensen (2014) señala que en el desajuste entre la situación real y deseada serían más relevantes los elementos físicos del entorno que los sociales.

En la literatura se destaca el efecto del tiempo viviendo en la vivienda: una mayor duración tendría relación con la creación y fortalecimiento de lazos afectivos, lo que incide en la generación de apego al lugar y capital social y, en efecto, una mayor satisfacción residencial. Es más, se cree que el apego -como mecanismo para la generación de capital social- puede compensar deficiencias objetivas del hábitat residencial, afectando la intención de movilidad (Speare, 1974; Di Virgilio, 2011; Jensen, 2014).

Si la evaluación subjetiva y la satisfacción residencial dependen de las necesidades, aspiraciones y expectativas de los hogares, se puede inferir que estas variables que se relacionan con la satisfacción también se relacionarían con las preferencias y deseos residenciales y, en efecto, con la decisión de localización -de acuerdo con las oportunidades, recursos y limitaciones existentes-.

En esta línea, vale destacar que el deseo no tiene por qué corresponderse con las intenciones, las expectativas y el desplazamiento efectivo; lo primero tiene que ver con las aspiraciones sin la presencia de restricciones -fuera de los marcos de elección- y lo segundo depende de tener una opción real de movilizarse (Castillo y Quijada, 2017; Preece *et al.*, 2020). Esto se vuelve más relevante en un contexto de sistemas de vivienda cambiantes, donde las expectativas, de menor o mediano plazo, pueden diferir bastante de aspiraciones arraigadas y provenientes de un imaginario socio cultural consolidado⁸.

A su vez, concretar el desplazamiento depende de que no existan barreras que impidan el cambio, donde el resultado espacial obedece a las oportunidades y apremios habitacionales determinadas por los ingresos y el mercado (Di Virgilio, 2011; Speare, 1974). Los hogares evalúan alternativas y deben elegir en función de los recursos disponibles, el mercado habitacional, los atributos de localización, la capacidad adaptativa, los costos de mudanza, la experiencia previa en movilidad, los valores de los lazos sociales, entre otros (Duhau, 2003; Quigley y Weinberg, 1977). En esto, la asequibilidad de la vivienda es fundamental en la decisión de movilidad y en los resultados de localización (Baker *et al.*, 2016).

Asimismo, la decisión está también limitada por el conocimiento de las opciones, el tiempo de búsqueda, el manejo espacial, los contactos y la información y medios de información disponibles, lo cual determina la “espacio de actividades y conciencia” para considerar y evaluar alternativas (Quigley y Weinberg, 1977).

⁸ Las aspiraciones pueden ser moldeadas por normas sociales y discursos estatales, aspiraciones que suelen arraigarse aun cuando ya no son factibles (Preece *et al.*, 2020). Por ejemplo, en muchas partes del mundo está el ideal de la vivienda en propiedad, cuando se ha vuelto cada vez más inalcanzable.

Delaunay y Dureau (2004) señalan que hay una constante universal de predilección por la cercanía, motivada por distintos factores, tales como una inercia por la familiaridad, conservar recursos del vecindario (relaciones, equipamientos, servicios, etc.) o desconocimiento y desinformación sobre otros vecindarios. A veces no es solo el entorno residencial conocido, sino también el entorno laboral o educativo (Prieto, 2015).

Respecto a la elección de la vivienda, se plantea que los hogares hacen un *trade off* entre la vivienda y el entorno. La evidencia no es concluyente: algunos estudios muestran que los hogares prefieren encontrar una vivienda adecuada a sus intereses, aunque esté en un barrio menos deseable (Feijten & Van Ham, 2009; Smith *et al.*, 2002). Otros estudios muestran que los hogares tenderían a preferir a calidad del vecindario por sobre la de la vivienda (Clark *et al.*, 2006; Lee *et al.*, 1994). Ahora, la evidencia sugiere que personas se muestran cada vez más preocupadas por los factores ambientales, ya sea por atributos objetivos de localización o por estatus (Clark *et al.*, 2006).

En línea con la necesidad de un enfoque relacional para analizar la movilidad, la investigación ha estado más enfocada en su dimensión subjetiva y temporal (por ejemplo, cambios en la composición familiar). En cambio, la dimensión espacial o de localización ha sido menos estudiada. Como se ha señalado, la capacidad de los hogares de escoger la localización de su vivienda está condicionada y limitada por las características de la ciudad, tales como las dinámicas del mercado del suelo y habitacional, el mercado laboral, las políticas públicas, las infraestructuras de movilidad, entre otras (Castillo y Quijada, 2017; Di Virgilio, 2011). Así, los hogares deben desplegar estrategias para situarse en la estructura espacial.

Di Virgilio (2011) señala que enfocarse en esta dimensión refiere a analizar la dirección (origen-destino) de la movilidad, lo que implica observar si hay una tendencia a quedarse en el mismo lugar o cerca (quedarse en lo que está en el alcance inmediato) y la direccionalidad del movimiento, la que tiene que ver con la estructura residencial de la ciudad que estructura las posibilidades del movimiento (Lee *et al.*, 1944). En definitiva, incorporar la localización y direccionalidad tiene que ver con integrar escalas y variables individuales y contextuales en el estudio de la movilidad residencial, donde la localización no solo refiere a historias familiares sino también a la historia de la ciudad (Delaunay & Dureau, 2004).

Vulnerabilidad e inestabilidad residencial

En definitiva, la movilidad residencial suele pensarse en términos de movilidad social, donde un hogar busca una mejor proximidad a ciertos atributos de la ciudad de acuerdo con sus necesidades y aspiraciones. De acuerdo con el modelo de satisfacción residencial, quienes se mudan son aquellos que experimentan insatisfacción residencial y evaluaron favorablemente los costos y beneficios de la mudanza.

Sin embargo, no todo movimiento significa ascenso social, capacidad de elección ni una disposición positiva hacia el desplazamiento. Muchos hogares tienen más barreras que limitan sus opciones y motivaciones y muchos están propensos a realizar desplazamientos involuntarios (Graves, 2019). Los hogares de bajos ingresos tienen menos control sobre el proceso de toma de decisiones y sufren movimientos más imprevistos e impredecibles (por ejemplo, desalojos), quedando relativamente fuera del modelo de utilidad basado en la satisfacción residencial y búsqueda de mejores oportunidades (Ibid.).

Así, los grupos más privilegiados elegirían la movilidad residencial, mientras que los grupos más vulnerables la padecerían y elegirían entre el capital desvalorizado (Delaunay y Dureau, 2004; Castilla y Quijada, 2017). Abramo (2011) plantea el fracaso del urbanismo en la estructuración del orden urbano, pues el mercado ha sido el mecanismo de coordinación de la ciudad y ha condicionado la localización de los hogares. En consecuencia, la ciudad expresa y consolida una sociedad desigual y segregada.

Además, en hogares vulnerables los costos y beneficios se pueden ajustar y sopesar de manera diferente. Por ejemplo, Graves (2019) argumenta que los niveles de pobreza y oportunidades de un vecindario pueden pasar a ser secundarios en la decisión de movilidad de los hogares más vulnerables, pues la seguridad, los entornos familiares y la proximidad a redes de apoyo pasan a ser atributos más valorados, sobre todo para hogares con hijos. De hecho, hogares que viven en áreas desfavorecidas y que tienen menos oportunidades de cambiar favorablemente la situación de vivienda, se adaptarían cognitivamente, aumentando la satisfacción residencial (Jensen, 2014; Permentier, *et al.*, 2009).

En esta línea, Cotton & Schwartz-Barcott (2016) tensionan el marco conceptual tradicional de la movilidad residencial y formulan en concepto de inestabilidad residencial; un patrón de cambios abruptos e imprevistos⁹, en ocupaciones de corta duración, que son impulsados por una necesidad imperativa. Este tipo de desplazamientos apresurados generalmente se hacen hacia una vivienda asequible, donde los hogares no tienen mayor control sobre la ubicación y no obtienen una ganancia sustancial en términos de localización, entorno o vivienda (Coulton, Theodos y Turner, 2012 en Cotton & Schwartz-Barcott, 2016).

A diferencia de otros países. en Chile, producto de la política habitacional, los hogares de menos recursos tienen menos probabilidad de ser arrendatarios y de desplazamiento residencial, lo que se asocia a una menor inestabilidad y vulnerabilidad residencial. Sin embargo, por un lado, esto no sería un problema si aquella inmovilidad es reflejo de las preferencias de los hogares (Prieto, 2015) y, por otro lado, aquellos que no son propietarios pueden enfrentar una importante vulnerabilidad e inestabilidad residencial -y de esto se quiere ocupar el presente estudio-.

3. Subsidio de Arriendo y movilidad residencial: El modelo estadounidense y su evidencia

El programa estadounidense de Subsidio de Arriendo -en el cual se inspira el programa chileno-, se basa en que el vecindario afecta el bienestar individual y configura las oportunidades de las personas, por lo que pretende fomentar la movilidad a vecindarios de mejor calidad y desconcentrar áreas de pobreza (Gálvez, 2010; Teater, 2009; Thrope, 2018). Del mismo modo, la mayoría de la evidencia utiliza la noción de “*neighborhoods of opportunities*”, en la línea de los estudios de geografía de oportunidades y del efecto del vecindario en los hogares.

En esta línea, varios estudios muestran una preocupación respecto a que los hogares beneficiados se están movilizanado a barrios de menores oportunidades¹⁰, sobre todo en el caso de minorías raciales (Cunningham et al., 2010; Bergman *et al.*, 2019; Gálvez, 2010; Basolo y Nguyen, 2005; Devine *et al.*, 2003; Pendall, 2000). Frente a esto, la literatura se ha enfocado en identificar las barreras de la oferta y la demanda que inciden en los resultados de localización.

Por el lado de la demanda, se identifican las preferencias por permanecer cerca del trabajo, de los establecimientos educacionales y las redes de apoyo; la inercia por vivir en entornos familiares; los costos de búsqueda (tiempo y dinero); la desinformación respecto al propio barrio y otros vecindarios; al *trade off* entre vivienda y barrio; las expectativas de adaptación en barrios menos familiares; la discriminación real o percibida (que genera un pesimismo de búsqueda)¹¹; entre otras (Geyer, 2017; Feins & Patterson, 2005 y

⁹ No refiere al número de movimientos, pues éstos no son necesariamente movimientos abruptos e imprevistos.

¹⁰ Los estudios suelen observar las tasas de pobreza del vecindario como proxy de angustia socio espacial general (Gálvez, 2010). Otros estudios incorporan otros indicadores de empleo, calidad y rendimiento escolar, criminalidad, entre otras. Ahora bien, se dejan de lado indicadores relativos a la identidad, arraigo o cohesión.

¹¹ En algunos lugares de Estados Unidos se ha implementado normas antidiscriminación (*source-of-income protections*); se observan menores tasas de rechazo y mayores tasas de éxito en jurisdicciones con tales normas vigentes.

Finkel y Buron, 2001 en Gálvez, 2010). Además, la experiencia y la trayectoria residencial de un hogar puede definir la forma de búsqueda y la información disponible sobre otros barrios (De Luca & Rosenblatt, 2017; Pendall *et al.*, 2015; Gálvez, 2010).

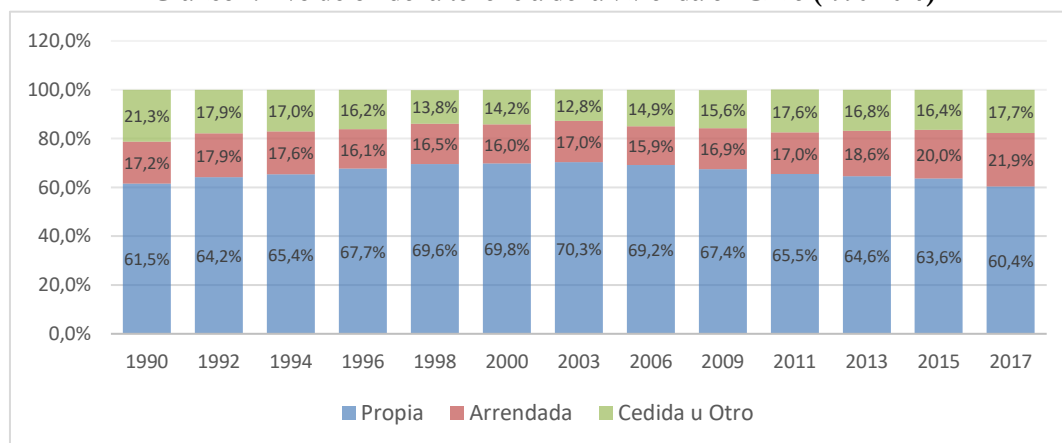
Por el lado de la oferta, la concentración geográfica de las viviendas que califican para el programa y las condiciones del mercado de arriendo serían las principales condicionantes de la movilidad residencial y elección de la vivienda, junto con los presupuestos del programa (Teater, 2009). Smith *et al.* (2002 en Gálvez, 2010) muestra que muchos hogares van en busca de cualquier vivienda que cumpla con los requisitos básicos de tamaño y costo. Basolo y Nguyen (2005) coinciden: la mayoría de los beneficiarios ven la falta de unidades disponibles y asequibles como uno de los obstáculos más importantes. Los hallazgos de Bergman *et al.* (2019) indican que la mayor parte de las familias de menos recursos no tienen una fuerte preferencia por quedarse en barrios de menores oportunidades, sin embargo, las barreras del proceso de búsqueda son el factor central de la segregación residencial resultante tras el uso del subsidio. Es un desafío para la investigación comprender hasta qué punto los patrones de localización reflejan preferencias o restricciones en las opciones de vivienda (Gálvez, 2010).

Caso de Estudio

1. El arriendo en Chile

Chile se caracteriza por un alto nivel de tenencia en propiedad; según datos de la encuesta CASEN 2017 un 60,4% de los hogares del país son propietarios, un 21,9% son arrendatarios y un 17,7% tiene otro tipo de tenencia. Como muestra el Gráfico 1, según datos de la misma encuesta, entre los años 1990 y 2006 hubo un aumento constante en la proporción de la tenencia en propiedad, sin embargo, en los últimos 15 años sufre una caída y se observa un aumento sostenido del arriendo, llegando al año 2017 a su cifra más alta (21,9%). Asimismo, respecto a la tasa de crecimiento: la vivienda en propiedad crece al 1% por año desde el 2009, mientras que la vivienda arrendada crece a un 5,7% (Simian, 2018).

Gráfico 1. Evolución de la tenencia de la vivienda en Chile (1990-2017)



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta Casen 2017; Ministerio de Desarrollo Social (2018)

El aumento del arriendo se explica por distintos factores: primero, el incremento progresivo de los precios de la vivienda. Segundo, el aumento progresivo de la población urbana a lo largo de todo el país (Blanco *et al.*, 2014). Tercero, los importantes flujos migratorios internacionales que ha tenido Chile de una población que en gran parte no tiene las condiciones ni la preferencia por la vivienda en propiedad. Cuarto, cambio de estilos de vida y de familia, lo que hace que se pospongan las decisiones de compra de vivienda. Asimismo, el tamaño de los hogares se ha reducido y, aunque la población aumenta levemente, los hogares crecen sustancialmente y en gran parte son hogares pequeños que tienden al arriendo.

Se estima que los valores de los arriendos han aumentado proporcionalmente menos que los de la vivienda en propiedad (Simian, 2018), sin embargo, se observa que en los últimos 8 años hubo un alza promedio de un 43% en valores reales de los arriendos (Link *et al.*, 2019). Si se consideran los precios por la superficie útil de la vivienda (UF/m²) este incremento es aún mayor. Por ejemplo, en viviendas de menos de 30 m² el incremento es de un 46,5%, cifra que alcanza un 133% para la comuna de Santiago (López y Herrera, 2018). Los mismos autores afirman que se ha generado una demanda de vivienda ficticia, donde el aumento del valor del arriendo puede explicarse por la creciente concentración de la vivienda en propiedad en pequeños inversionistas inmobiliarios (López y Herrera, 2018).

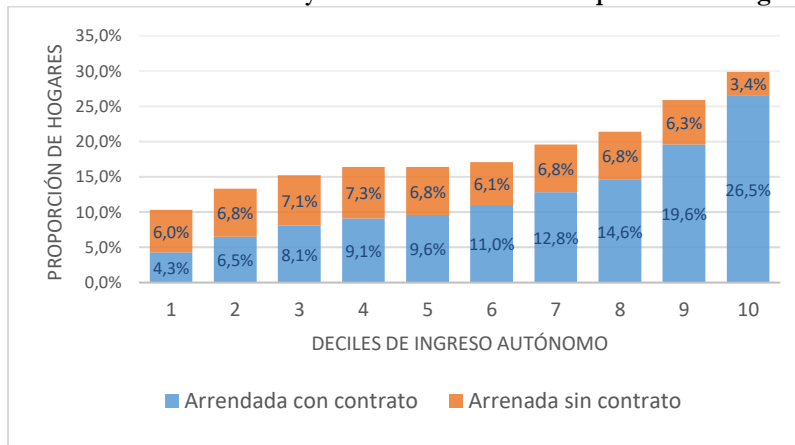
Informalidad

En Chile hay una alta tasa de arriendo informal; cerca de un 40% de los arriendos son sin contrato. Esta cifra desciende a un 30% para el caso de Santiago y aumenta a un 47% para el caso de Coquimbo (Sabatini, Brain y Mora, 2012). La alta tasa de informalidad se puede relacionar, en parte, a una percepción de que el

marco regulatorio es engorroso y de que la Ley de Arriendo entrega más garantías al arrendatario que al arrendador, lo que desincentiva la regularización de los arriendos (Blanco *et al.*, 2014; Sabatini *et al.*, 2014).

La informalidad también se relaciona con los niveles de ingreso: el arriendo informal en el primer quintil es de aproximadamente 60%, cifra que disminuye a un 20% para el quinto quintil. Esto es aún más relevante al considerar que el programa Subsidio de Arriendo, que exige contrato de arriendo, está enfocado a los grupos más vulnerables. El gráfico 2 muestra, según decil de ingreso, cómo a mayor nivel socioeconómico mayor formalidad del arriendo en términos de presencia de contrato; en los dos primeros deciles es más alta la proporción de arriendos sin contrato que los arriendos con contrato.

Gráfico 2. Incidencia de arriendo y formalidad del arriendo por decil de ingreso (2013)



Fuente: Razmilic (2015)

¿Quiénes arriendan en Chile?

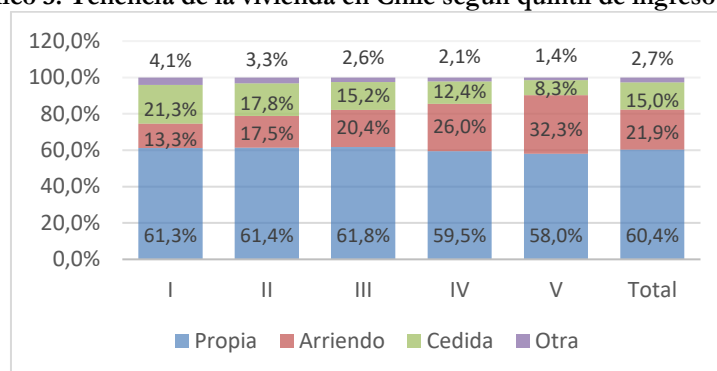
Blanco *et al.* (2014) muestran que, para el caso chileno, primero, las familias extendidas son mucho menos proclives a arrendar en comparación a las familias nucleares. A su vez, los hogares unipersonales y la coresidencia son más proclives a arrendar que los nucleares. Por su parte, ser soltero o divorciado se asocia a una mayor probabilidad de arrendar. Asimismo, Sabatini *et al.* (2014) muestran que los hogares con un jefe de hogar joven, soltero y sin hijos arriendan en mayor proporción que otros hogares. Esto se podría explicar en que los jóvenes no tienen un plan de vida que implique la estabilidad de la vivienda propia ni tampoco los ahorros necesarios para ello.

El gráfico 3 muestra el tipo de tenencia según quintil de ingreso: Por un lado, la tenencia en propiedad se mantiene relativamente constante entre los distintos quintiles, por lo que no hay una relación entre ingreso y tenencia en propiedad (Mideplan, 2013). Por otro lado, la tenencia en arriendo aumenta progresivamente a mayor nivel de ingreso: en el primer quintil es de 12,9%, mientras que en el último es de 32,3% -tendencia es opuesta a la de los países desarrollados (Razmilic, 2015)-. Vale señalar la disminución progresiva y significativa de la tenencia “otros” a mayor nivel de ingreso, siendo ésta una forma de acceso a la vivienda bastante importante en los grupos más vulnerables (Blanco *et al.*, 2014).

Se evidencia una desigualdad en el acceso al arriendo según nivel socioeconómico, no solo por la dificultad en cumplir con los requisitos que suelen ser solicitados, sino también en que los hogares de menos recursos pagan una proporción de su ingreso dos veces mayor para el arriendo que los hogares más ricos (Sabatini *et al.*, 2014). Según datos de la encuesta CASEN 2015, los arrendatarios del primer quintil destinan, en promedio, un 45% de sus ingresos, cifra que disminuye a un 29,8% para el segundo quintil (Flores, 2017). En algunas regiones, como por ejemplo en Magallanes, los hogares del primer quintil llegan a pagar más de la mitad de sus ingresos en arriendo (Ibid.). Esto también es una cuestión de género, pues los hogares

liderados por una mujer dedican una proporción de sus ingresos más alta que en los hombres: 7 puntos porcentuales más en promedio; brecha que se mantiene en todos los quintiles de ingreso.

Gráfico 3. Tenencia de la vivienda en Chile según quintil de ingreso (2017)



Fuente: Ministerio de Desarrollo Social (2018)

En esta línea, Link *et al.* (2019) construyen una tipología de arrendatarios en Chile a partir de los datos de la encuesta CASEN; definen cinco tipos de arrendatarios: (1) Profesionales del quinto quintil que pagan los arriendos más elevados (únicos que destinan menos del 30% de sus ingresos al pago del arriendo), (2) inmigrantes que pagan un arriendo superior al promedio general, (3) pobres con hijos/as menores de edad de los dos primeros quintiles que gastan gran parte de sus ingresos en arriendo y que pagan los arriendos más bajos, (4) adultos mayores que pagan un arriendo elevado en relación a sus ingresos y (5) sectores medios, el grupo más numeroso, de los quintiles 3 y 4, o no profesionales del quintil 5.

¿Dónde se arrienda en Chile?

Se estima que el 97% de los arrendatarios se encuentran en áreas urbanas y que cerca de la mitad en la RM. A ésta le siguen la región de Valparaíso y del Biobío; un 70% de los arriendos están en las zonas metropolitanas del país. En estructuras metropolitanas los desplazamientos y acceso a las oportunidades de la ciudad se dificultan, por lo cual la localización residencial es esencial, incluso por sobre la tenencia en propiedad o el tamaño de la vivienda (Sabatini *et al.*, 2014). También destaca el arriendo en las regiones norte y extremo sur del país, donde los precios de las viviendas son los más altos del país (en Antofagasta, Tarapacá y Magallanes la tasa de arriendo está por sobre el 25%) (Link *et al.*, 2019; Simian, 2018).

En las ciudades, hay una tendencia a que los arrendatarios se concentren en áreas centrales, de mayor valor del suelo y donde hay más servicios y oportunidades laborales (Sabatini *et al.*, 2014). Por ejemplo, Blanco *et al.* (2014) muestran que en el caso de Santiago la probabilidad de que un hogar localizado en comunas centrales sea arrendatario -16 comunas emplazadas dentro del anillo Américo Vespucio- es dos veces mayor que la probabilidad de que escoja una vivienda en propiedad.

Dado que la oferta de arriendo está segmentada por la capacidad de pago, para los sectores medios y altos aumenta la oferta de departamentos relativamente bien localizados (Sabatini *et al.*, 2014). En cambio, en los sectores de menos recursos, prevalece la vivienda usada adquirida con subsidio habitacional (Ibid.), la que suele ubicarse en la periferia. En este grupo también prevalece el subarriendo de cuartos. Así, la segmentación por nivel socioeconómico determina el patrón de emplazamiento de la vivienda en arriendo.

Proyecciones a futuro: ¿Por qué se incorpora el arriendo a la política habitacional chilena?

Se prevé que las transformaciones sociodemográficas y económicas de este siglo se intensifiquen durante las próximas décadas. Fenómenos como el aumento de la esperanza de vida, el incremento de flujos migratorios, la disminución del tamaño de los hogares y, en efecto, el aumento y diversificación de los

hogares inciden en la estructura de tenencia, en las decisiones de movilidad residencial y en la estructura socioespacial. Ahora, la forma en que estos fenómenos alteren estas estructuras depende de las políticas sociales y habitacionales que aborden a estos procesos globales.

A su vez, dado que se observan mayores oportunidades en áreas centrales y una concentración de vulnerabilidades en las periferias y altos costos de movilización -transversal a las clases sociales- se ha generado una tendencia a “volver a la ciudad” y una revalorización de la proximidad. Esta tendencia también se evidencia en el aumento de la densificación en zonas centrales y pericentrales para sectores medios. En este sentido, a través de un subsidio al arriendo se pretende promover la integración social y espacial de sectores más o menos vulnerables que han sufrido las consecuencias de la segregación y perifерización.

Finalmente, es alarmante el aumento progresivo del valor de la vivienda y la proporción de ingresos que destinan los arrendatarios para el pago del arriendo -y el aumento de esta proporción a menor nivel de ingreso-. Esto se vuelve más problemático al considerar el aumento progresivo de los precios de los arriendos anteriormente señalado y el que la carga máxima del arriendo en los ingresos debiese ser de un 25% para la obtención de un crédito hipotecario (Razmilic, 2015). Tanto la vivienda en propiedad como la vivienda en arriendo se ha vuelto inaccesible para la población más vulnerable.

2. El DS N°52: Programa de Subsidio de Arriendo a la Vivienda

Características del programa y de los beneficiarios

El año 2013 el MINVU anunció el Programa de Subsidio de Arriendo a la Vivienda, regido por el Decreto Supremo N°52. En términos generales, el programa consiste en un aporte mensual en UF destinado al pago del alquiler de una vivienda ofrecida en el mercado regular de arriendo¹². De este modo, el hogar beneficiado debe pagar la diferencia (copago) hasta completar el valor total del arriendo. El programa fija la duración del subsidio, el tope del valor del arriendo, topes del aporte mensual y total, además de requisitos de postulación y de la vivienda a arrendar (Anexo 1). Una vez que el postulante es seleccionado, tiene un plazo de 24 meses para encontrar una vivienda, firmar el contrato de arriendo y así activar el subsidio.

El programa se concibe como una herramienta que permite la inclusión residencial en el contexto de una política habitacional que busca promover la integración social (Razmilic, 2015). Además, la promoción del arriendo permitiría, en parte, subsanar los efectos de perifерización y desvinculación social y funcional de la política habitacional hasta ahora implementada (Marín Toro, 2016). Desde un comienzo, el objetivo declarado del programa ha sido entregar un apoyo que responda a las necesidades de movilidad social, laboral y habitacional de familias allegadas o que actualmente ya pagan un arriendo.

En un inicio el programa estaba dirigido exclusivamente a la población joven vulnerable de entre 18 y 30 años con cierta capacidad de pago mensual de un arriendo, buscando resolver problemas de allegamiento (el slogan del programa era “Chao Suegra”), posponer la decisión de endeudamiento y compra de vivienda y promover el ahorro. Además, se estima que este grupo presenta altas expectativas de movilidad, ya sea por la búsqueda de oportunidades laborales o las variaciones en la composición del hogar.

Ahora bien, durante sus 6 años de implementación, se han realizado una serie de cambios relativos a la población objetivo y condiciones del programa (detalle en Anexo 2). Dentro de éstos destaca, primero, la apertura del programa a todos los hogares con jefes de hogar mayor a 18 años de hasta el 80% más

¹² El beneficio consta de un total de 170 UF (“bolsa de subsidio”), el que puede ser utilizado de manera consecutiva o fragmentada en un plazo de 8 años.

vulnerable de acuerdo con el registro social de hogares (RSH)¹³. Segundo, el aumento progresivo del tope mensual del aporte, pues comenzó con 3 UF y hoy la cifra llega a 4,2 UF según del tramo de vulnerabilidad del hogar y la zona geográfica de la vivienda. Asimismo, con el tope del valor total del arriendo, el que ha aumentado de 8,6 UF a 11 o 13 UF según la zona geográfica. En ese sentido, vale destacar el ajuste que se ha hecho en los topes y montos del subsidio según el área geográfica en la que se emplaza la vivienda. Finalmente, este año se realizó un llamado especial en el contexto de la pandemia por Covid-19, que no exige RSH, y subsidia hasta \$250.000 en arriendos de hasta \$600.000 para hogares que hayan sufrido al menos un 30% de disminución de sus ingresos.

Primeros resultados

Los primeros 6 años de implementación del programa muestra, primero, que el subsidio tiene una muy baja tasa de aplicación, con un promedio de 39%¹⁴, siendo ésta aún menor en regiones con arriendos más caros (Razmilic, 2015). Por ejemplo, en el AMS la aplicación es de un 22% versus un 44% en el resto del país. Además, las familias no usan el beneficio por todo el tiempo que podrían y hay un alto nivel de renuncia al programa (13%), ya sea por la dificultad en encontrar una vivienda o para postular al DS1 o DS49.

Segundo, se ha señalado que en la RM el subsidio no ha generado mejoras significativas en términos de localización¹⁵ (Razmilic, 2015). Esto podría explicarse por los altos valores del arriendo en zonas “mejor localizadas” o por preferencias de cercanía a las redes de apoyo originales. Ahora bien, también se han alcanzado objetivos del programa, pues se destaca la disminución drástica del hacinamiento de los hogares beneficiados¹⁶ y la disminución de la carga financiera habitacional de los hogares¹⁷ (Razmilic, 2015); según estimaciones del MINVU (2019), este subsidio supera en promedio el 30% del monto del arriendo.

Díaz (2015) de manera exploratoria analiza la movilidad residencial resultante del programa en Santiago. Sus resultados indican que el subsidio tiene un bajo impacto en la movilidad y que hay una baja oferta que cumpla con las condiciones del programa. Díaz, a través de entrevistas semi estructuradas, busca comprender las razones que motivan a los beneficiarios a mantenerse en las comunas de origen. Sus resultados muestran que los allegados prefieren mantener las redes sociales y servicios como escuelas y transporte. Por su parte, quienes ya eran arrendatarios piensan estar bien ubicados dentro de sus comunas. Además, éstos dicen querer aprovechar el subsidio para ahorrar y así obtener una vivienda en propiedad, también dentro de la misma comuna. De este modo, las centralidades se buscan en función de la misma comuna y no a nivel metropolitano, lo cual resignifica la noción de geografía de oportunidades (Díaz, 2015).

3. Movilidad residencial en las ciudades de Chile

La movilidad residencial en Chile ha sido un fenómeno escasamente estudiado desde las ciencias sociales. No obstante, en ciudades como Santiago, el estudio de la movilidad residencial es relevante porque, por un lado, se generan áreas urbanas multi centradas con núcleos de distintos tamaños e importancia funcional (Contreras, 2009; De Mattos, Fuentes y Link, 2014), por lo cual se redefine constantemente la geografía de

¹³ En octubre de 2019 el programa abrió un llamado especial para sectores medios, es decir, para hogares que se encuentren entre el 50% y 80% de vulnerabilidad según el RSH. Para estos grupos, disminuye el monto máximo del subsidio y aumenta el máximo del total del arriendo según tramo (detalle en Anexo 2).

¹⁴ El DS N° 1, programa de vivienda propia, tiene una tasa de aplicación promedio de un 74% (Razmilic, 2015).

¹⁵ El traslado promedio fue de 3,1 km y un 34,8% no cambió de comuna ni de barrio. Razmilic contrasta la localización de origen con la de destino mediante la comparación de las distancias a diversos equipamientos y servicios de la ciudad (11 tipos de puntos de interés). Solo la distancia al paradero más cercano tuvo una mejora significativa.

¹⁶ Al año 2015, un 45,1% de los beneficiarios que utilizaron el subsidio vivían en condiciones de hacinamiento, cifra que disminuyó a un 2,6% tras la activación del beneficio.

¹⁷ La carga financiera es de un 17,1% de los ingresos mensuales del hogar (versus el 41,8% de la carga sin subsidio).

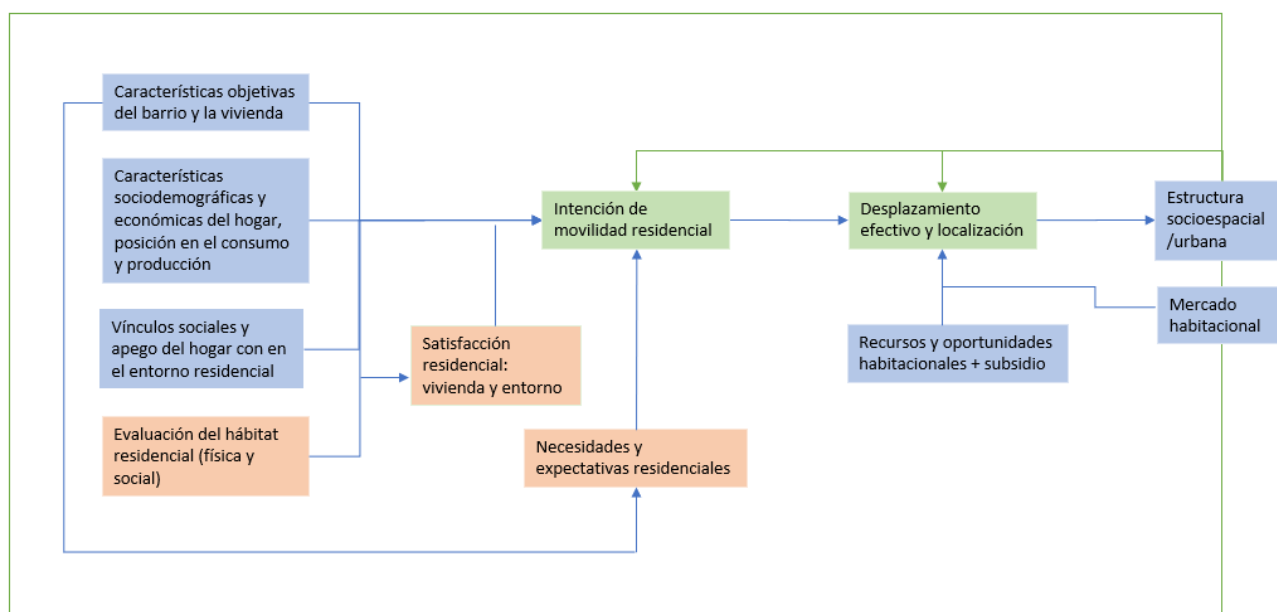
oportunidades y las preferencias y expectativas de los hogares. Por otro lado, es relevante porque las intenciones, deseos o conductas de movilidad se vinculan a una estructura urbana altamente segregada en términos socio espaciales (Castillo y Quijada, 2017).

Se ha evidenciado que los hogares más vulnerables tienen las tasas más bajas de movilidad, mientras que los hogares de mayores ingresos aumentan sus tasas de movilidad residencial (Prieto, 2015). Castillo y Quijada (2017) estudian la intención de movilidad residencial (IMR) en Santiago, la cual sería reflejo de la segregación de la ciudad. A través de un análisis multivariado los autores muestran que: una mayor edad, ser propietario, un mayor tiempo de residencia y una mayor satisfacción residencial se relacionan con una menor probabilidad de IMR. En oposición, un mayor nivel socioeconómico, hogares más grandes, vivir en la zona poniente, oriente y centro, un menor apego al barrio, una mayor percepción de inseguridad, de incividades físicas y de mayor densidad barrial se relacionan con una mayor probabilidad de IMR. Los autores sugieren que en la zona sur se poseen los mayores niveles de apego al barrio. Así, quienes viven en esta zona, hogares de menor NSE que sufren un déficit de calidad de la infraestructura urbana, tienen una menor IMR producto, principalmente, del apego al barrio desarrollado.

En definitiva, el estudio de la movilidad residencial cobra relevancia en áreas metropolitanas o en proceso de metropolización, pues se ha evidenciado como las características específicas de aquellas parecen ser los elementos más importantes comprender los desplazamientos residenciales (Clark *et al.*, 2006). Adicionalmente, la localización en áreas metropolitanas adquiere un protagonismo indiscutible: la preferencia por la accesibilidad, las dinámicas segregacionistas y la expansión sostenida hacen que la ubicación de la vivienda sea sumamente relevante para los hogares (Delaunay y Dureau, 2004), ubicación que expresa patrones de justicia y equidad urbana.

A partir del marco teórico presentado, para la presente tesis se formula el siguiente modelo (Figura 1) que sustenta la pregunta y objetivos de investigación presentados a continuación.

Figura 1. Modelo de movilidad residencial



Fuente: Elaboración Propia en base a Di Virgilio (2011), Knox (1982) y Speare (1974)

Pregunta de investigación e hipótesis

1. Pregunta de Investigación

¿Cómo las decisiones de movilidad residencial y localización de los beneficiarios del Subsidio de Arriendo del Área Metropolitana de Santiago se condicionan por las características, percepciones y expectativas residenciales de aquellos y por una estructura metropolitana desigual?

2. Hipótesis

Las percepciones subjetivas del entorno residencial inciden en mayor medida en la intención de movilidad en comparación a los atributos objetivos del hogar y el entorno residencial. De este modo, las características objetivas se verían mediadas por la satisfacción y las expectativas residenciales. A su vez, los hogares tienden a querer permanecer en el barrio de origen, lo cual tiene distintos motivos, tales como apego, redes, inercia y familiaridad, entre otras, aun cuando la evaluación y satisfacción residencial es baja. Es por esto, que la movilidad tiende a ser baja y evaluada dentro de las cercanías del entorno residencial de origen, lo que no impacta ni cambia en mayor medida el entorno residencial de los beneficiarios. Asimismo, la movilidad hacia otros lugares más o menos lejanos se realiza en función del entorno conocido y de las subcentralidades próximas del AMS.

Objetivos

1. Objetivo General

Comprender la manera en que las características, percepciones y expectativas residenciales de los beneficiarios del Subsidio de Arriendo condicionan sus decisiones de movilidad residencial y localización en estructuras metropolitanas desiguales (AMS).

2. Objetivos Específicos

- Caracterizar a la población beneficiaria del Programa Subsidio de Arriendo que habitan en el Área Metropolitana de Santiago.
- Identificar los factores objetivos y subjetivos del hábitat residencial que inciden en la satisfacción residencial de los beneficiarios del Subsidio de Arriendo, así como observar la variación espacial de aquellos factores.
- Analizar la relación entre las percepciones y expectativas residenciales y las intenciones de movilidad residencial y los resultados de localización en los beneficiarios del Subsidio de Arriendo.
- Caracterizar los resultados de localización de los beneficiarios del Subsidio de Arriendo de acuerdo con sus lugares de origen y los atributos del lugar de destino.

Metodología

La presente investigación, de carácter cuantitativo, es de tipo exploratoria, descriptiva y explicativa, pues pretende comprender de qué manera los factores perceptivos de los beneficiarios del Subsidio de Arriendo se relacionan y predicen la (in)movilidad residencial de los hogares y sus resultados de localización, así como comprender la manera en que las características objetivas de sus entornos residenciales se vinculan y aportan a aquellas percepciones y decisiones de (in)movilidad.

Los datos utilizados provienen de diversas fuentes secundarias. Por un lado, se utilizó una encuesta online aplicada a los postulantes de los llamados regulares del Subsidio de Arriendo antes de la selección de los beneficiarios. Esta encuesta es implementada en el marco del proyecto “Movilidad Residencial, Subsidio de Arriendo y Calidad de Vida” en convenio con el MINVU y del cual esta tesis forma parte. Este instrumento permite caracterizar a los hogares beneficiarios, indagar en sus condiciones objetivas como también en sus subjetividades acerca de la percepción de su hábitat residencial y acerca de sus aspiraciones, preferencias y expectativas residenciales. Esta encuesta ha sido aplicada 18 veces desde el 2017 a la fecha (una aplicación por llamado), teniendo una tasa de respuesta promedio de 81,4%.

Asimismo, en el marco del convenio se utilizan datos administrativos para obtener la localización residencial de los hogares (antes y después de la activación del subsidio) y formularios de postulación en los que se describe información sobre el núcleo beneficiado. Por otro lado, teniendo la localización de los beneficiarios y a través de distintas bases de datos espaciales de acceso público se obtienen características del entorno residencial de los hogares, para así observar la relación de los atributos espaciales con las variables dependientes de interés (detalle de las variables utilizadas en el Anexo Metodológico). Dicho esto, el estudio es de carácter inductivo; se basa en el análisis estadístico descriptivo e inferencial a través de los programas Excel, SPSS y ArcGis.

La muestra y unidad de observación son todos los beneficiarios del AMS que postularon a los llamados regulares del Subsidio de Arriendo entre el 2017 y el primer semestre del 2019 (N=7585). Del total de beneficiarios, un 74,3% respondió parcial o completamente la encuesta (en este análisis se deja fuera a los postulantes que no obtuvieron el subsidio) y 1488 han activado el subsidio. También vale considerar el sesgo de autoselección en la tasa de respuesta de la encuesta. De todas formas, el acceso a los correos de los beneficiarios permite tener una muestra efectiva bastante amplia y cercana al universo.

La encuesta ha sufrido variaciones en el tiempo, pues en un inicio constaba de 19 preguntas, pero luego se ha vuelto más extensa, llegando a estar compuesta por aproximadamente 60 preguntas. En este sentido, una segunda limitación es que la base de datos consolidada tiene distinto N dependiendo de la pregunta, pues algunas preguntas tienen un N válido cercano a 3 mil y otras un N válido cercano a 6 mil observaciones. Esto hizo que se dejaran fuera algunas variables de interés (N<3000). Esta limitación basada en la variación del cuestionario se tendrá en consideración para el análisis de los resultados de acuerdo con cada variable analizada.

Con el análisis descriptivo bivariado y correlacional se busca comprender de qué manera los aspectos objetivos y subjetivos del hogar y el entorno residencial se relacionan con la satisfacción residencial, las intenciones de movilidad y los resultados de localización. De este modo, se muestran los estadísticos descriptivos de las variables observadas y se utilizaron test X^2 y *t de student* para testear diferencias significativas entre las variables independientes en relación con las variables dependientes. En esto se incorpora un análisis georreferenciado para observar la distribución y variación espacial de las variables de

interés e identificar la existencia de patrones. En el Anexo 3 se muestra la operacionalización de las variables independientes y dependientes de interés.

Luego se muestran los resultados de los modelos elaborados para la satisfacción barrial, la intención de movilidad y la movilidad efectiva. Para la primera y tercera variable se utiliza un modelo de regresión binomial (satisfecho/insatisfecho y se queda en la comuna/se mueve de comuna respectivamente) y para la segunda uno multinomial, donde se utiliza una categoría de la variable dependiente como categoría de referencia (intención de permanecer en el mismo barrio). Para el análisis de los modelos binomiales el coeficiente se transforma a odds ratio, lo que se logra mediante la función exponencial del coeficiente. Los odds ratio pueden ser llevados a porcentaje a través de $[(\text{odds} - 1) * 100]$. En el caso del modelo multinomial, los coeficientes son llevados a razones de riesgo relativo.

Se selecciona el Área Metropolitana de Santiago (AMS). Esto porque, primero, es en las áreas metropolitanas donde más tiende a usarse el arriendo como forma de tenencia. Las áreas metropolitanas presentan una mayor cantidad de flujos migratorios, desplazamientos y flexibilidad residencial; dinámicas que tienden al arriendo. Por otra parte, son en estas áreas donde hay una mayor demanda y utilización del Subsidio de Arriendo. Segundo, las áreas metropolitanas son estructuras altamente complejas, donde la localización de la vivienda adquiere un papel más preponderante en comparación a ciudades pequeñas o intermedias, contexto en el cual los subsidios de arriendo apuestan a una mejor localización para los hogares (Definición AMS en Anexo 3).

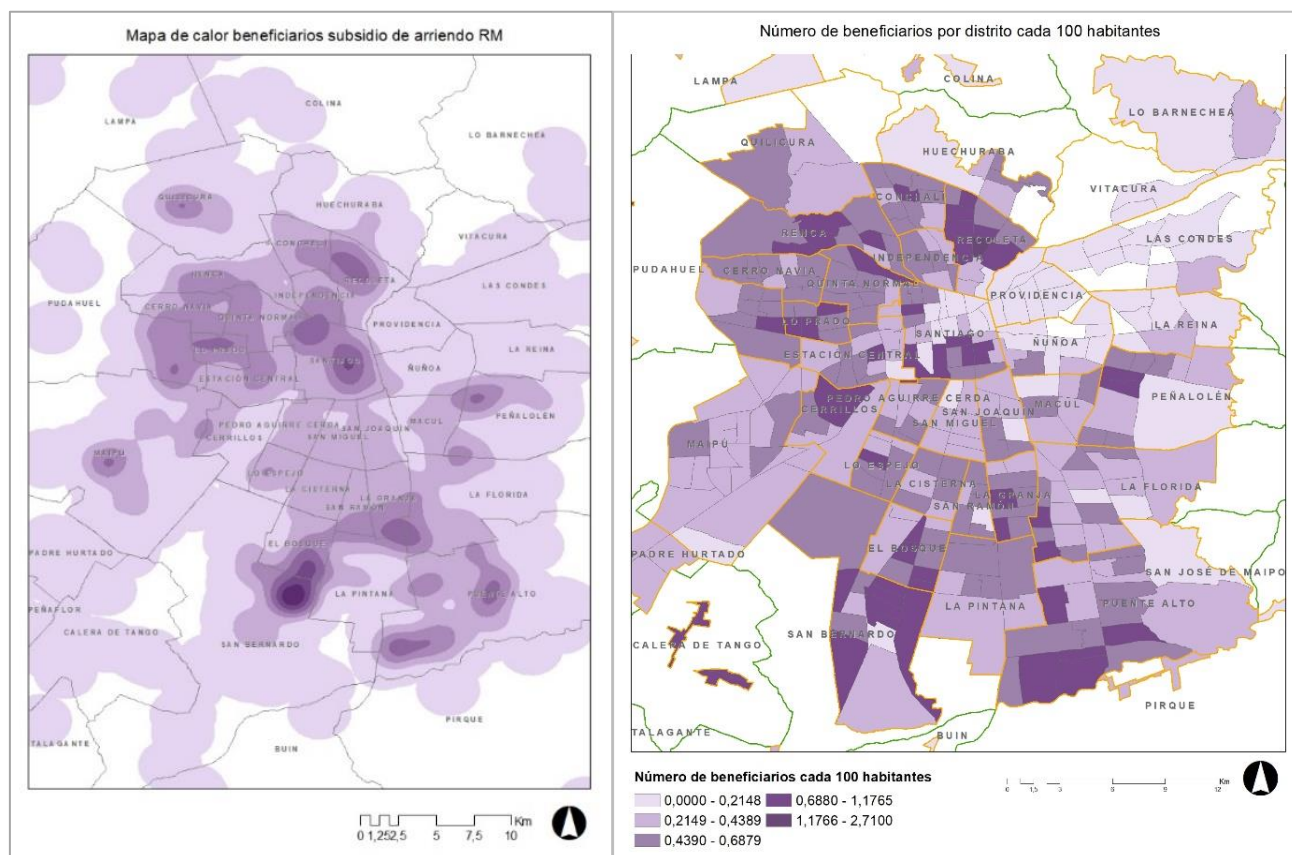
Análisis de resultados

La presentación de los resultados comienza con la descripción de dos de las variables dependientes de interés: la satisfacción residencial y la intención de movilidad residencial (IMR) de los beneficiarios del DS52, además de su distribución geográfica. Luego se realiza la caracterización de los beneficiarios, tanto en términos objetivos del hogar y el entorno como en términos subjetivos de percepción del hábitat residencial, para también mostrar la relación entre estos atributos y las variables dependientes de estudio. Se presentan cuatro modelos de regresión logística para el análisis de la satisfacción barrial, la IMR y la movilidad efectiva. Finalmente se describe y analiza la movilidad residencial efectiva de los beneficiarios.

Distribución espacial de los beneficiarios del DS52

La distribución espacial de los beneficiarios es dispersa a lo largo de toda el AMS y ciertas concentraciones no se corresponden necesariamente con las áreas más densas de la ciudad. En el Mapa 1 se observan diversas y dispersas concentraciones de beneficiarios (vivienda de origen), donde destacan concentraciones en Quilicura, Recoleta, Santiago Centro, Peñalolén, Puente Alto, El Bosque, San Bernardo, Lo Prado, Renca y Maipú, las que en su mayoría -a excepción de Santiago- corresponden a poblaciones históricas dentro de aquellas comunas. Segundo, con el fin de controlar la densidad poblacional, el segundo mapa muestra el número de beneficiarios cada 100 habitantes; se observa que, en términos relativos, también hay concentraciones de hogares beneficiarios en La Florida, La Granja, Conchalí y Lo Espejo. Llama la atención la menor concentración de beneficiarios en comunas peri centrales como Pedro Aguirre Cerda, Cerrillos y San Joaquín, donde es probable que predomine en mayor medida la tenencia en propiedad.

Mapa 1. Ubicación residencial beneficiarios Subsidio de Arriendo (2017-2019): vivienda de origen



Fuente: Elaboración propia

Satisfacción residencial e intención de movilidad residencial: la especificidad de la relación en el AMS

El entorno residencial se reafirma como uno de los elementos más relevantes en las decisiones residenciales de los beneficiarios: Con el fin de observar el *trade off* entre vivienda y barrio, destaca que un 59,8% dice que el barrio es lo más importante al pensar en mudarse, en cambio, un 27,2% piensa que lo es la vivienda.

Los beneficiarios están en mayor medida más satisfechos con la vivienda (67,2%) que con su barrio (60%). A su vez, un 46,5% está satisfecho con su vivienda y su barrio, un 20,7% está satisfecho solo con la vivienda, un 14,2% está solo satisfecho con el barrio y un 18,7% no está satisfecho ni con la vivienda ni el barrio en el que vive. Entre los satisfechos con su vivienda, un 69,2% está satisfecho con su barrio, cifra que desciende a un 43,1% entre los insatisfechos con su vivienda.

Respecto a la *intención de movilidad residencial*¹⁸ (IMR) un 48,9% se quiere quedar en el mismo barrio, un 26,8% se quiere cambiar de barrio en la misma comuna, un 19,8% se quiere cambiar de comuna y un 4,5% se quiere cambiar de región. Evidentemente gran parte de los arrendatarios postulan al subsidio para seguir arrendado la misma vivienda y no lo ven como una oportunidad de cambiar de vivienda. Vale destacar cómo la mayoría de la gente que desea moverse prefiere hacerlo dentro de la misma comuna.

Existe una significativa relación entre satisfacción con la vivienda y el barrio y la IMR: La mayor parte de los satisfechos desean quedarse en su mismo barrio. En cambio, la mayoría de los insatisfechos con la vivienda y/o el barrio no desean permanecer en el mismo barrio, sino que prefieren moverse a otro barrio dentro de la misma comuna y luego moverse a otra comuna (Tabla Anexo 4).

La distribución espacial de estas variables también es heterogénea. A nivel general, los mayores niveles de satisfacción por comuna se encuentran en Providencia, Las Condes, Lo Barnechea, Santiago Centro, Estación Central, San Miguel, La Cisterna, Quinta Normal, Independencia y Maipú (Anexo 4). En oposición, los menores niveles se encuentran en La Pintana, Lo Espejo, San Bernardo y Cerro Navia. Sin embargo, un problema en este análisis es que la concentración de beneficiarios en ciertos sectores de una determinada comuna sobrerrepresenta a la comuna, cuando en ciertos casos hay una heterogeneidad intra comunal de la satisfacción. Con el objetivo de disminuir este sesgo, el Mapa 2 evidencia la importante heterogeneidad intra comunal, donde dentro de las comunas hay distritos con mayores y otros con menores niveles de satisfacción¹⁹. Esto a la vez puede explicar la alta tendencia a la IMR intra comunal y propone la idea general de una preferencia por desplazamientos residenciales más cortos.

¹⁸ Para los objetivos de este estudio y en función del marco del problema de investigación, se comprende por intención de movilidad residencial al deseo por (no)permanecer en el **barrio** de origen -y no de la vivienda-. Esto además se vuelve clave para el caso de los allegados, quienes no pueden arrendar la misma vivienda que habitan, pero sí pueden desear y elegir vivir en el mismo barrio, lo cual es considerado como una preferencia por la inmovilidad residencial.

¹⁹ En el Mapa 2 se realizó una agrupación de casos por distrito censal con el fin de simplificar la visualización, determinar patrones espaciales y evitar sesgos en la representación a partir de pocos casos. Sin embargo, vale considerar que aún en ciertos distritos (por ejemplo, en La Reina, Nuñoa y Vitacura) son muy pocos los casos que determinan el porcentaje de satisfacción del distrito. Para visualizar este sesgo, se visualiza con puntos la cantidad de beneficiarios.

Porcentaje de beneficiarios satisfechos

0% - 18,18%	60,38% - 85,71%
18,18% - 45,16%	85,71% - 100%
45,16% - 60,38%	

En esta línea, se analiza la relación entre satisfacción barrial e IMR para cada comuna, con la premisa de que esta relación opera de manera diferente según el contexto socioespacial. De este modo, se identifican y formulan cinco tipos de comunas (Cuadro 1; ver Anexo 5 para detalles de la clasificación y mapas de IMR). Se puede identificar que las comunas en (ii) son, en su mayoría, comunas peri centrales, servidas, con diversos usos del suelo y mayor mixtura socioeconómica. Ahora, Lo Barnechea, es una comuna más alejada pero también servida y donde la mayor parte de los beneficiarios trabajan en la misma comuna (es la comuna de la AMS con mayor porcentaje de beneficiarios trabajando en la misma comuna) y donde a la vez no hay oportunidades para moverse a otro barrio de la misma comuna. Las comunas en (iii) son comunas en las que la satisfacción barrial es bastante diversa en su interior, donde hay sectores más o menos satisfechos. A su vez, son comunas a los límites de la ciudad en las cuales se han consolidado importantes sub-centralidades en su interior y que también cuentan con gran mixtura socioeconómica -más o menos segregada-, factores que se pueden asociar a la IMR intra comunal.

Cuadro 1. Tipo de comunas según satisfacción barrial e intención de movilidad residencial

(i) Comunas en el promedio regional: mayor satisfacción e IMR intra comunal	(ii) Comunas con altos niveles de satisfacción y bajas intenciones de movilidad	(iii) Comunas con niveles de satisfacción promedio y con alta IMR intra comunal	(iv) Comunas con niveles de satisfacción promedio, pero mayor IMR intercomunal	(v) Comunas con bajos niveles de satisfacción y altos niveles de IMR intercomunal
Cerrillos La Cisterna La Florida Lo Prado Pedro Aguirre Cerda Pudahuel Ñuñoa Quilicura Quinta Normal	Lo Barnechea Recoleta Macul Independencia Santiago Centro San Miguel	Huechuraba Peñalolén Puente Alto Maipú San Bernardo Las Condes*	Conchalí El Bosque Estación Central San Joaquín Providencia* La Reina*	Cerro Navia La Granja La Pintana Lo Espejo Renca San Ramón

*Comunas con bajo n por lo cual no hay relación significativa entre satisfacción e intención de movilidad.

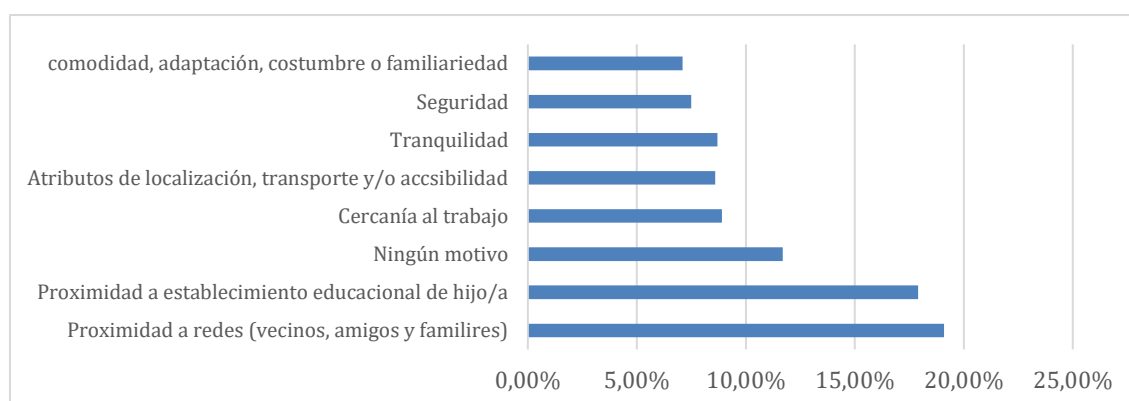
Las comunas en (iv) son también comunas peri centrales, con distribuciones de satisfacción bastante diversas en su interior que explican que sus indicadores de satisfacción tiendan al promedio. Ahora bien, a diferencia del grupo anterior, dentro de los insatisfechos la tendencia es preferir otra comuna en lugar de la misma comuna, lo cual podría asociarse a que donde viven los insatisfechos hay mayores niveles de vulnerabilidad socioespacial y donde otros sectores de la misma comuna no ofrecen mayores oportunidades en términos socioeconómicos. Finalmente, las comunas en (v) son las únicas donde hay mayores niveles de insatisfacción que de satisfacción y donde la tendencia es la movilidad intercomunal. También son las comunas con peores indicadores de satisfacción según atributo urbano y mayores niveles de violencias e incivildades (lo que es expuesto más adelante).

¿Por qué quedarse? ¿A dónde irse?

En la encuesta enviada el segundo llamado del año 2018 se incorporaron dos preguntas abiertas: *Si tuviera que cambiarse de barrio, ¿Cuál sería la principal razón por la que NO le gustaría cambiarse?* Y *Si tuviera que cambiarse de barrio, ¿Qué sería lo más importante para usted en su nuevo barrio?*, la primera tuvo 737 respuestas y la segunda 747. Se codificaron y categorizaron las respuestas y, así, se obtuvieron distintos atributos socioespaciales valorados para la (in)movilidad residencial. Además, se preguntó *Si dependiese sólo de usted, ¿Dónde le gustaría vivir si se ganara el Subsidio de Arriendo?*, donde se debía responder una comuna, un sector y una intersección de calles como referencia, lo que fue geolocalizado como las preferencias residenciales de los beneficiarios.

Por qué quedarse en el barrio

Gráfico 4. Si tuviera que cambiarse de barrio, ¿Cuál sería la principal razón por la que NO le gustaría cambiarse?



Fuente: Elaboración propia

El gráfico 4 muestra que la mayoría (19,1%) se movería de su barrio por la proximidad a sus redes. Entre éstos se menciona bastante la necesidad de redes para el cuidado de hijos/as. A su vez, este es el motivo más mencionado entre los insatisfechos con su barrio y entre quienes perciben mayores niveles de incivildades y violencias en su entorno, mientras que entre los satisfechos lo es la cercanía al establecimiento educacional de los/as hijos/as y luego lo son las redes.

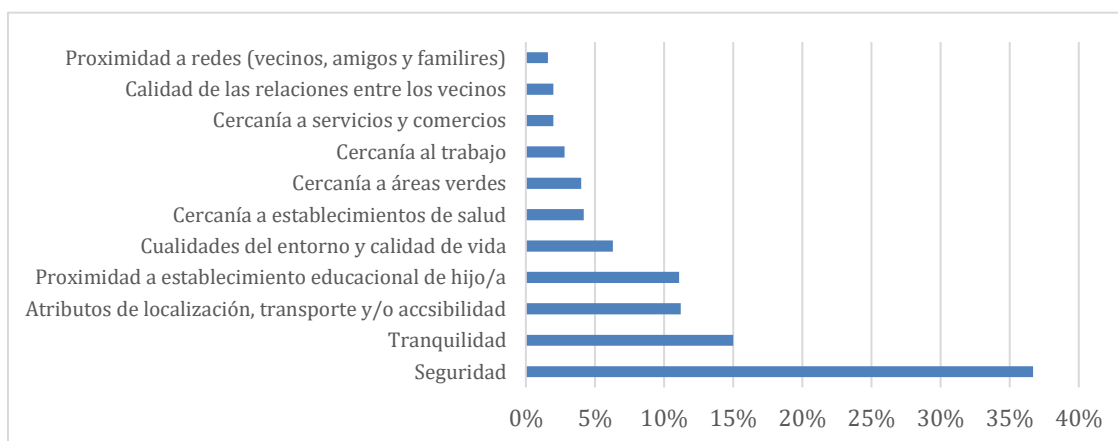
Entre quienes no se moverían para mantener la cercanía al establecimiento educacional de los/as hijos/as, un 60% desea permanecer en el mismo barrio y un 25% se movería a otro barrio de la comuna. De hecho, un 52% está de acuerdo con la afirmación “me gustaría vivir en otro barrio, pero no quiero alejarme del establecimiento educacional de mis hijos u otros niños que viven en el hogar”.

La mayor parte de quienes señalan que no tienen motivos para quedarse están insatisfechos con su barrio y perciben un alto nivel de violencias e incivildades. Es algo más mencionado en beneficiarios allegados y en beneficiarios de La Pintana, Lo Espejo, Lo Prado, San Bernardo y San Ramón. Del total de estos beneficiarios un 37,65% quiere cambiarse de comuna y un 28,9% de barrio en la comuna.

Entre quienes desean mantener atributos de localización, transporte y/o accesibilidad, un 60% desea permanecer en el barrio. A su vez, la cercanía al trabajo sobresale en los habitantes de Cerro Navia, Huechuraba, Independencia, La Reina y Lo Barnechea y la accesibilidad destaca en los habitantes de Estación Central, Santiago, La Florida y Lo Prado. Vale mencionar que los hombres valoran la accesibilidad y la seguridad, mientras que la cercanía a establecimientos educacionales y las redes son relativamente más valoradas en mujeres.

Atributos valorados en un nuevo barrio

Gráfico 5. Si tuviera que cambiarse de barrio, ¿Qué sería lo más importante para usted en su nuevo barrio?



Fuente: Elaboración propia

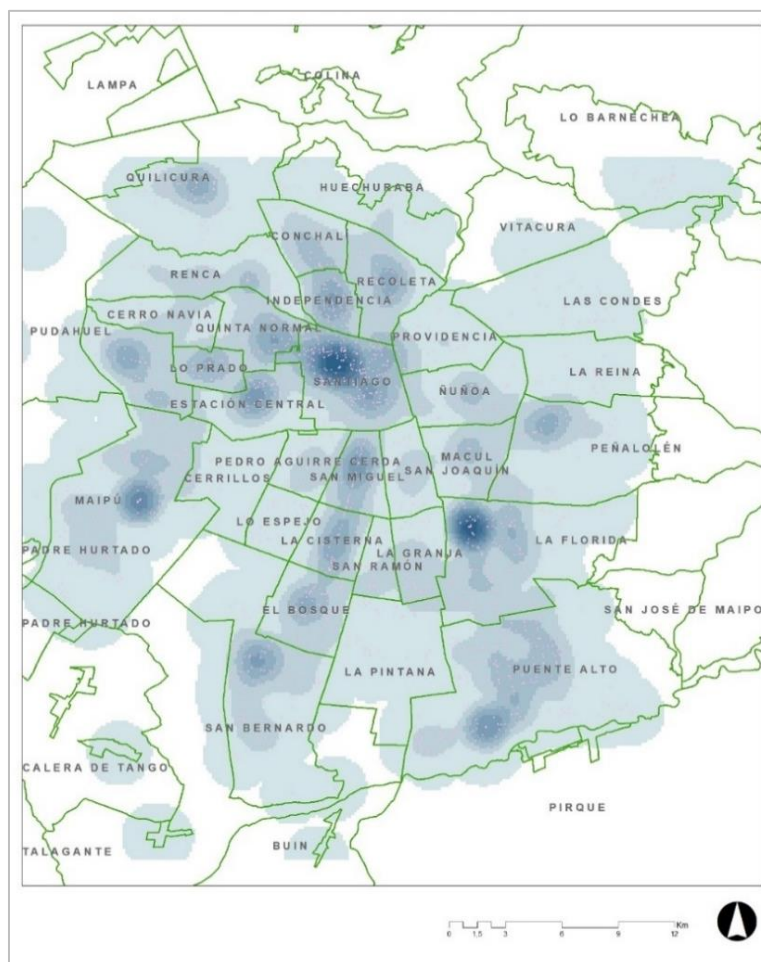
El gráfico 5 muestra que la mayor parte piensa que lo más importante en un nuevo barrio es la seguridad (36,7%) y la tranquilidad (15%). Resulta interesante que la seguridad tiende a ser más nombrada entre quienes perciben nulas y muchas incivildades en comparación a quienes tienen una percepción media o baja. Nuevamente estos atributos son relativamente más mencionados en la población arrendataria.

La cercanía a establecimientos educacionales nuevamente es relativamente más mencionada en mujeres. La proximidad a redes, que, a diferencia del gráfico anterior, toma un valor de 1.9%, demostrándose en cierta medida que las redes son más bien una necesidad que una preferencia entre los beneficiarios. Además, quienes mencionan las redes prefieren en mayor medida cambiarse de comuna.

¿A dónde irse?

El mapa 3 muestra el resultado de las preferencias residenciales de los beneficiarios del AMS, donde se observan diversas concentraciones que no se asemeja al mapa de calor de la ubicación residencial de los beneficiarios, lo que demuestra la tendencia a preferencias residenciales diferentes a las de origen, muchas veces próximas, pero más cercanas a zonas con determinados atributos de centralidad de cada comuna. En esta línea, el mapa muestra una preferencia por vivir cerca de diversas subcentralidades del AMS, tales como el eje de la Alameda, las proximidades a la estación Vicente Valdés y Avenida la Florida, la Plaza de Puente Alto, el eje Gran Avenida, La Plaza de San Bernardo, Avenida Independencia, Plaza de Maipú, ente otras.

Mapa 3. Preferencias residenciales beneficiarios Subsidio de Arriendo



Fuente: Elaboración Propia

Para analizar en mayor detalle las preferencias residenciales, se formulan 9 zonas dentro del AMS a partir de la proximidad física, el comportamiento de las variables analizadas anteriormente y de los desplazamientos efectivos y el número de beneficiarios (Cuadro 2). Ahora, la finalidad es por sobre todo simplificar el análisis de preferencias residenciales y de direccionalidad de los desplazamientos en el último capítulo. Dadas sus características en función de aquellas variables, cuatro comunas son consideradas una zona por sí misma: Santiago, Maipú, La Florida y Puente Alto.

Los beneficiarios tienden a preferir vivir en la misma comuna o zona, valorándose las principales centralidades de las zonas y siendo escasos los casos que salen de la zona. De manera similar a como sucede con la IMR, en Conchalí, Huechuraba, La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Maipú, PAC, Peñalolén, San

Bernardo y San Miguel hay una mayor proporción de beneficiarios que su preferencia de localización es en la misma comuna (Anexo 6).

Cuadro 2. Zonas AMS

Zona	Comunas comprendidas
Norte	Quilicura, Huechuraba, Conchalí, Independencia, Recoleta
Oriente	Providencia, Vitacura, Las Condes, Lo Barnechea, La Reina, Peñalolén, Macul
Poniente	Renca, Cerro Navia, Pudahuel, Lo Prado, Estación Central, Quinta Normal
Centro Sur	Cerrillos, PAC, San Miguel, San Joaquín, La Cisterna
Sur	Lo Espejo, El Bosque, La Granja, San Ramón, La Pintana, San Bernardo
Zonas-comunas	Santiago, Maipú, La Florida, Puente Alto

No obstante, en la zona poniente y sur se identifica una relativa mayor tendencia a preferir otras zonas, aunque siempre otras zonas colindantes: en la primera se muestra una tendencia por Santiago y Maipú y en la segunda por la zona centro sur y La Florida. Estas tendencias se intensifican al diferenciar entre satisfechos e insatisfechos con el barrio, pues los insatisfechos muestran una mayor tendencia a preferir lugares fuera de su zona y están más lejos de su zona preferente en comparación a los satisfechos, sobre todo en los beneficiarios del sector sur y poniente. A su vez, lógicamente quienes tienen menor intención de quedarse en el barrio tienen una distancia mayor a su preferencia residencial.

De modo similar, las comunas que, en promedio, están más lejos de su preferencia residencial son Cerro Navia, La Pintana y Lo Espejo -por sobre los 5 km promedio-. En oposición, Independencia, PAC, San Miguel y Santiago tienen el promedio más bajo de distancia a la preferencia residencial -por debajo de los 2,25 km-. Ahora bien, en cualquier caso, las segundas mayorías prefieren vivir en comunas colindantes.

Los hogares y entornos de los beneficiarios del Subsidio de Arriendo

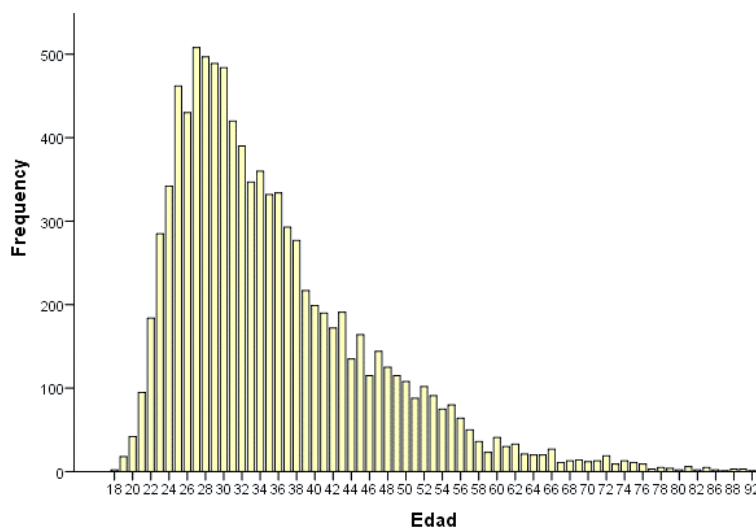
Del total de hogares, un 19,6% de los beneficiarios de la RM utilizó su subsidio, lo que es de las cifras más bajas del país. Vale considerar que un 38,6% aún tiene el subsidio vigente. Hay diferencias por comuna en los niveles de activación del subsidio; hay una menor aplicación -por debajo del 15,5%- en Recoleta, Quinta Normal, Providencia, PAC, La Cisterna, Macul, Lo Barnechea, Las Condes y Huechuraba (comunidades que tienden a tener valores de arriendo más elevados). En cambio, la aplicación es mayor en Renca, La Granja, La Reina, Quilicura y San Bernardo (por sobre un 24%).

Dentro de las razones de postulación, un 41,3% se encuentra arrendando y necesita ayuda económica para pagar el arriendo, un 27,2% quiere dejar de estar allegado y un 25,7% le gustaría ahorrar para obtener una vivienda -de los cuales un 88,3% son arrendatarios-. En esta línea, vale destacar que un 56,5% está de acuerdo con la afirmación “arrendar es una pérdida de dinero” y solo un 15,8% está de acuerdo con la afirmación “en esta etapa de mi vida prefiero arrendar que comprar una vivienda”.

Del total de beneficiarios de los llamados regulares de la RM, un 84,3% (7948) son mujeres, lo que apunta a que son ellas las responsables de la postulación y no significa que sean hogares monoparentales. De hecho, un 68,2% son beneficiarios solteros/as, un 7,1% divorciados/as y un 23,7% está casado/a, pero no se tiene la cifra de convivientes. En definitiva, la encuesta está respondida en gran medida por mujeres y los resultados reflejan en mayor medida la opinión de este grupo. Vale señalar que los solteros tienen menor satisfacción con el barrio (independiente del tipo de tenencia) y una mayor IMR intra e intercomunal.

En cuanto a la edad, la mayor parte de los beneficiarios son menores de 35 años (Gráfico 6), por lo que aún sigue siendo un programa que sirve a los sectores más jóvenes -en comparación a los programas de vivienda propia-. La edad tiene una fuerte relación con la satisfacción con la vivienda, con la satisfacción barrial y con la IMR: a mayor edad mayor satisfacción con la vivienda y el barrio y menor IMR (Anexo 7).

Gráfico 6. Distribución de edades beneficiarios del Subsidio de Arriendo en la RM



Fuente: Elaboración propia

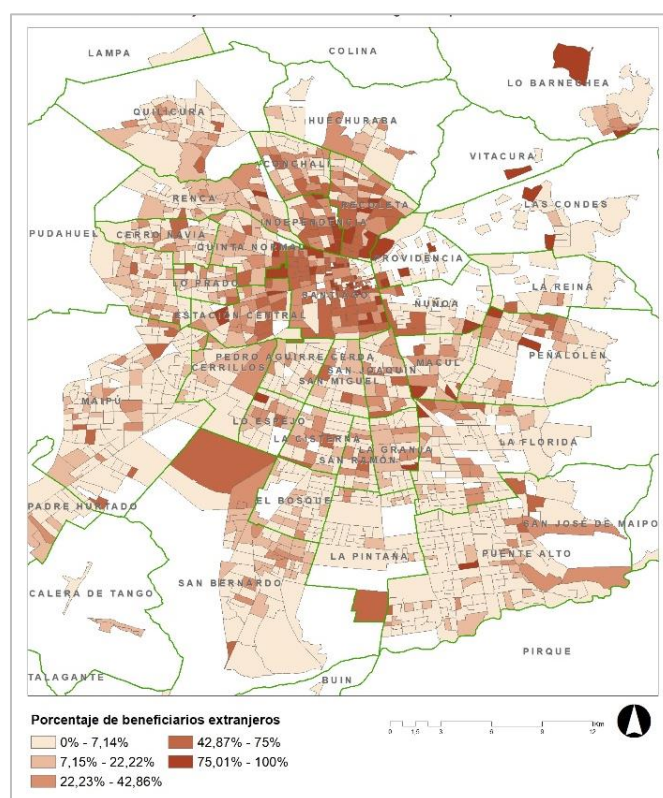
Los hogares son más bien pequeños, donde un 52% son hogares de dos personas, un 31% de tres, un 11% de cuatro y un 4% hogares de más de 5 personas. Existe una relación significativa entre el tamaño del hogar, satisfacción barrial y la IMR: a mayor tamaño del hogar, mayor satisfacción con el barrio y menor IMR.

Ahora bien, la relación de edad y tamaño del hogar con la satisfacción residencial y la IMR se especifica al controlar por zona de residencia: Por un lado, las diferencias por edad solo son significativas en las zonas poniente, centro sur y sur. Por otro lado, el tamaño del hogar solo es significativo en el sector sur, donde los hogares más pequeños desean moverse al sector centro sur y la Florida. De todas formas, a mayor edad y a mayor tamaño del hogar más cerca se está de la preferencia residencial.

En cuanto al país de origen de los beneficiarios, un 85,6% son chilenos, seguido por un 7,2% de peruanos, 2,2% de colombianos y 1,9% de haitianos y 1% de venezolanos, siendo el programa habitacional con mayor participación de población inmigrante. La población inmigrante presenta una mayor satisfacción barrial y una menor IMR; un 71,1% está satisfecho con su barrio, cifra que desciende a un 59,1% en los chilenos. Asimismo, un 60,9% de la población extranjera desea permanecer en el mismo barrio, cifra que desciende a un 47,4% entre la población chilena. Esto se relaciona, primero, con que los beneficiarios extranjeros muestran una mayor tendencia al arrendamiento (93,7% en extranjeros y 70,5% en chilenos) y la posibilidad de elección de la vivienda (51,5% en extranjeros y 37,9% en chilenos), indicadores que se relacionan significativamente con la satisfacción residencial y con la IMR. Segundo, los beneficiarios extranjeros muestran una tendencia a vivir en zonas más céntricas (Mapa 4), donde también hay mayores niveles de satisfacción residencial y una menor IMR.

El programa está enfocado en los sectores más vulnerables, pues un 65% pertenece hasta el 40% más vulnerable de acuerdo con el RSH, un 17,7% hasta el 50% más vulnerable, un 11,3% entre el 50% y 60% más vulnerable y un 6% hasta el 70%. Destaca que a mayor vulnerabilidad del RSH mayor activación del subsidio, independiente de la tenencia.

Mapa 4. Proporción de beneficiarios DS 52 que son inmigrantes, por zona censal



Fuente: Elaboración propia

Respecto a la situación laboral de los beneficiarios, se estima que un 90% se encuentra trabajando de manera remunerada. Entre quienes trabajan, un 30,8% trabaja en la misma comuna de residencia y un 38,8% se demora más de una hora en llegar a su trabajo, cifra que asciende a un 43% en los allegados. En este sentido, trabajar en la misma comuna y un menor tiempo de traslado se relaciona con una mayor satisfacción barrial y una menor IMR (tabla Anexo 8). A su vez, las comunas del grupo (v), a excepción de Renca, tienen la menor proporción de beneficiarios que trabajan en su comuna y donde gran parte tiende a demorarse una hora o más a sus trabajos. Ahora, la satisfacción barrial y preferencia por la inmovilidad es mayor entre quienes no trabajan.

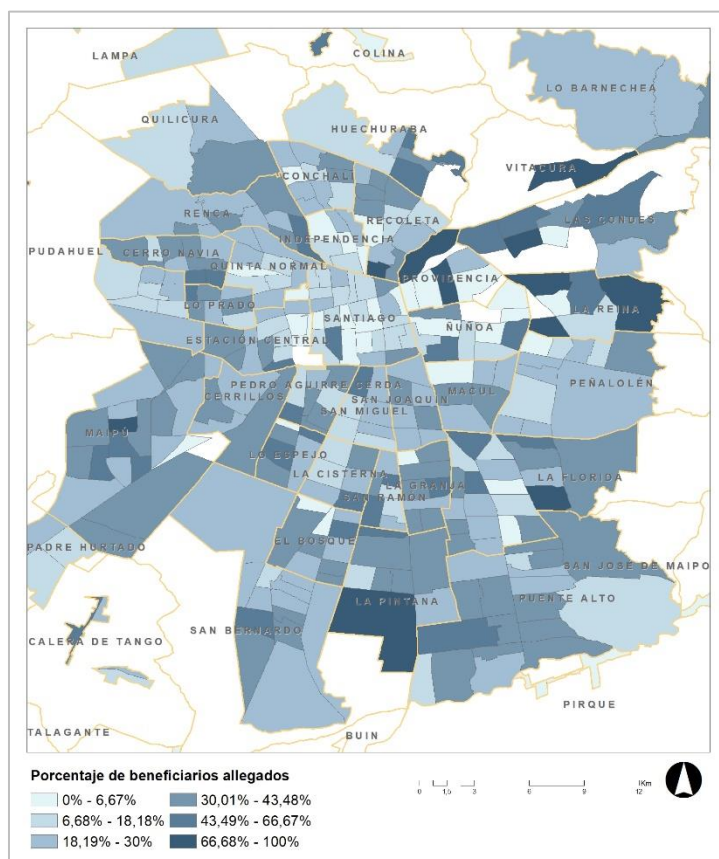
Del total de beneficiarios un 72,4% son arrendatarios²⁰ y un 27,6% son allegados. Resalta que los arrendatarios solo utilizan el subsidio en 6 puntos porcentuales más que los allegados (21,8% y 16,1%), cuando los primeros, en teoría, ya tienen capacidad para pagar un arriendo. Entre las mujeres un 28,6% son allegadas, cifra que desciende a un 22,1% en los hombres. A su vez, a mayor edad, menor proporción de allegados. Hay diferencias significativas en la satisfacción residencial e IMR según el tipo de tenencia, lo cual indica que una distinción clave para el análisis es la de allegados y arrendatarios.

Parte de las diferencias entre estos dos grupos, sobre todo en cuanto a las percepciones, obedece a una distribución espacial diferenciada de ambos (Mapa 5), pues las mayores proporciones de arrendatarios están en la zona centro, peri-centro y en ejes como la Gran Avenida y avenida La Florida. En cambio, la

²⁰ En el Anexo 9 se muestran detalles sobre la caracterización del arriendo entre los arrendatarios y su relación con las variables de interés.

proporción de allegados aumenta en comunas del sector sur y oriente y en algunas zonas de comunas del sector poniente.

Mapa 5. Porcentaje de beneficiarios allegados por distrito censal (2017-2019)



Fuente: Elaboración propia

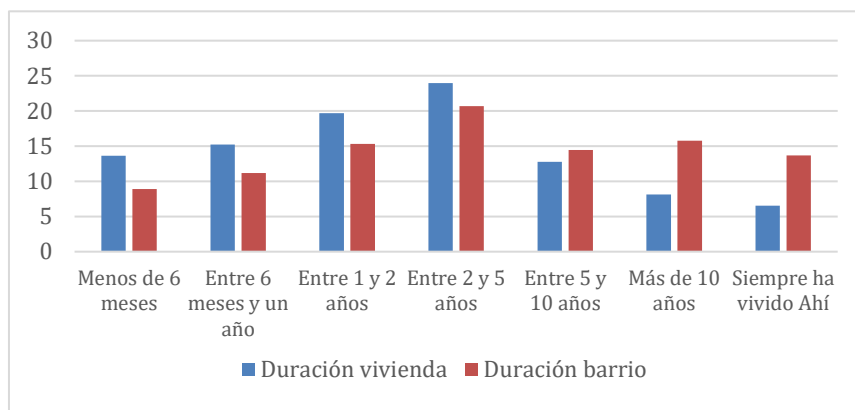
En los arrendatarios, la satisfacción con la vivienda es de un 72,6%, cifra que desciende a un 54,6% en los allegados. La satisfacción con el barrio es de un 67,2% en los arrendatarios, cifra que desciende a un 43,3% entre los allegados. Finalmente, la IMR es menor entre los arrendatarios: un 55,9% desea permanecer en su barrio, cifra que disminuye a un 31,2% en los allegados. En cambio, entre los allegados, la mayor parte (36,3%) desea cambiarse de barrio en la misma comuna y un 27,8% se quiere cambiar de comuna, cifras que disminuyen a un 24,5% y un 15,1% entre los arrendatarios respectivamente.

Asimismo con la preferencia residencial: los allegados de las zonas poniente, sur, Maipú y La Florida muestran una mayor tendencia a preferir vivir en otras zonas en comparación con los arrendatarios. A su vez, los allegados muestran estar más lejos de su preferencia residencial en comparación a los arrendatarios, incluso al controlar por IMR y movilidad efectiva.

Respecto a la elección de la vivienda, un 63,2% señala que no eligió donde vivir y un 36,7% dice que sí pudo elegir en cierta medida su vivienda. Vale señalar que las 5 comunas en (v) son parte de las 11 comunas con menor proporción de elección de vivienda. La elección de la vivienda está estrechamente vinculada con la satisfacción de la vivienda y el barrio y la IMR: quienes pudieron elegir presentan una satisfacción residencial e intención de quedarse en el barrio significativamente más alta. Ahora bien, aún entre los arrendatarios que no eligieron la vivienda, la mayoría desea quedarse en el mismo barrio. No así en los allegados, pues la mayoría de los allegados que no tuvieron capacidad de elección prefiere moverse a otro barrio de la misma comuna.

En cuanto a la duración de la vivienda, el gráfico 7 muestra que cerca de un tercio se mudó hace menos de un año a su vivienda y a la vez otro tercio vive hace más de 5 años en su vivienda. Ahora, cuando esto se contrasta con la duración en el barrio, queda en evidencia cierta tendencia a la movilidad intra barrial, pues la duración del barrio no es equivalente a la de la vivienda y se muestra una duración más larga en el barrio, donde solo un 20% vive hace menos de un año en su barrio y cerca de un 45% vive en su mismo barrio hace más de 5 años.

Gráfico 7. Tiempo que se lleva viviendo en la vivienda y en el barrio



Fuente: Elaboración propia

Los arrendatarios que viven hace menos de un año en su vivienda muestran mayores niveles de satisfacción con la vivienda y el barrio, relación que no muestra significancia en allegados. En cuanto a la IMR, los arrendatarios que viven en su vivienda hace menos de 6 meses o entre 5 y 10 años son los que tienen mayor intención de quedarse en el mismo barrio. Quienes han vivido siempre en el mismo barrio son quienes presentan menor intención de quedarse y una mayor intención de moverse a otra comuna. Así, una mayor duración de la vivienda no se relaciona a una mayor satisfacción residencial y a una menor IMR.

Percepción y satisfacción con el entorno residencial

Al observar la satisfacción con distintos atributos del entorno, se evidencia que los niveles de insatisfacción más críticos son con la seguridad, la limpieza y belleza, las áreas verdes y los vecinos. En cuanto a la evaluación de los atributos del entorno, destaca el transporte público como lo mejor evaluado, que es también el elemento con el cual la población se encuentra más satisfecha (detalle en Anexo 10). Al observar la distribución espacial de estas variables, se identifica que en el sector sur y norponiente se presentan los niveles más bajos de satisfacción y evaluación de estos atributos.

Hay diferencias significativas en la satisfacción residencial e IMR según los niveles de satisfacción y evaluación de estos atributos (detalle en Anexo 10). Además, destaca que con los atributos con los cuales se observa una mayor insatisfacción -vecinos, limpieza y belleza, áreas verdes y seguridad del entorno- hay una mayor diferencia porcentual entre los satisfechos y los insatisfechos con el barrio y en la IMR (lo mismo sucede con la diferencia de medias con los atributos peor evaluados).

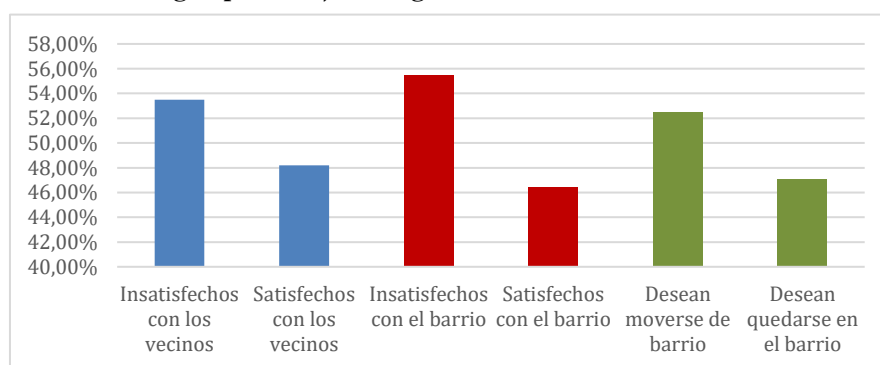
Se realizó un análisis entre la dimensión objetiva y subjetiva de algunos de estos atributos. Por ejemplo, la cobertura de áreas verdes (m²/hab) no tiene una relación significativa con la satisfacción y evaluación de las áreas verdes, ni con la satisfacción barrial ni con la IMR. En efecto, es la percepción de las áreas verdes -y no la cobertura ni su acceso objetivo- lo que se relaciona con los niveles de satisfacción y la IMR. Lo mismo sucede con los delitos: no hay diferencias significativas en el número de delitos registrados por

cuadrante residencial entre los (in)satisfechos con la seguridad, entre los (in)satisfechos con el barrio ni entre los que desean quedarse o mudarse barrio²¹.

En cuanto al transporte público (TP), hay una correlación negativa entre la evaluación de acceso al TP y la distancia a la estación de metro más cercana. Asimismo, los insatisfechos con el barrio viven significativamente más lejos de una estación de metro (no así con los paraderos, lo cual no muestra relación). Sin embargo, no hay diferencias en la IMR en función de la distancia al paradero o metro más cercano.

En cuanto a las características socioeconómicas de los entornos residenciales, existe una correlación negativa entre la evaluación de la pobreza del barrio y el porcentaje de hogares de hasta el percentil 40 de vulnerabilidad²² en el entorno de origen. De modo similar, quienes están insatisfechos con sus vecinos, insatisfechos con su barrio y quienes desean cambiarse de barrio tienen una mayor proporción de hogares vulnerables en comparación con los satisfechos y quienes desean quedarse en el barrio (Gráfico 8). A su vez, a mayor proporción de hogares vulnerables más lejos se está de la preferencia residencial.

Gráfico 8. Satisfacción con vecinos, con el barrio e intención de movilidad según porcentaje de hogares vulnerables en el entorno



Fuente: Elaboración propia

Algo similar sucede con los grupos socioeconómicos (GSE): en barrios donde el GSE promedio es E o D hay una mayor insatisfacción barrial en comparación a los grupos C3 y C2. Además, en los entornos con GSE más bajos hay una menor intención por permanecer en el barrio y una mayor intención por cambiarse de comuna en comparación a otros grupos. Ahora, vale destacar que independiente del GSE promedio, la mayoría prefiere quedarse en su barrio y luego moverse a un barrio dentro de la misma comuna²³.

También se observa cómo los beneficiarios satisfechos y con menor IMR tienden a vivir en lugares menos densos, más complejos en términos urbanos, con mayor diversidad de usos del suelo y con mayores superficies construidas durante la última década. Ahora bien, resulta interesante como estas relaciones se especifican de acuerdo con la comuna analizada, mostrándose una relación inversa en ciertas comunas. Por

²¹ Esto parece tener estrecha relación con que los cuadrantes con mayores tasas de delitos son sectores céntricos donde es mayor la satisfacción y donde los delitos se asocian a delitos de paso entorno a centros de servicios y equipamientos en distintas sub centralidades comunales.

²² Para esta medida se utiliza el Índice Socio Material Territorial (ISMT) elaborado por el Observatorio de Ciudades de la UC a partir de datos censales 2017 del INE. El indicador se construye a partir del nivel educacional del jefe del hogar, hacinamiento en la vivienda y materialidad de la vivienda.

²³ En el Anexo 11 se muestran los mapas de la distribución en el AMS del ISMT y hogares vulnerables, los cuales evidencian la similitud con la distribución espacial de los beneficiarios (in)satisfechos con su barrio en el Mapa 2.

ejemplo, en Independencia, Santiago, San Miguel, Las Condes, Lo Barnechea, La Cisterna y Providencia los satisfechos viven en entornos de mayor densidad en comparación a los insatisfechos (detalle en Anexo 11).

A su vez, quienes viven en condominios de vivienda social están significativamente más insatisfechos con su barrio y muestran una mayor IMR. Además, esta relación se intensifica al considerar el año de construcción de la vivienda: mientras más nuevo es el condominio, mayor es la proporción que quiere irse del barrio (detalle en Anexo 11). Lógicamente esto obedece a la trayectoria espacial de la vivienda social; construida cada vez más en la periferia donde hay menos servicios, equipamientos y donde se está más alejado de las distintas centralidades de la ciudad.

Las redes barriales y su relación con la satisfacción residencial y la IMR

Del total de beneficiarios, un 53,8% dice que él/ella y/o su pareja viven cerca de amigos cercanos, un 63,6% cerca de familiares y solo un 22% señala vivir cerca de compañeros de trabajo. La tenencia de familiares disminuye en comunas centrales como Independencia, Santiago, Providencia y Estación Central y, en cambio, aumenta en comunas periféricas y en comunas del sector sur y centro sur (Mapa Anexo 12). Respecto a amigos y compañeros de trabajo no se identifica un patrón espacial específico, sin embargo, destaca que en Lo Barnechea la tenencia de amigos asciende a un 78,9%, seguido en Pedro Aguirre Cerda con un 69,4%. A su vez, en La Reina, Lo Barnechea, Quilicura y Las Condes aumenta la tenencia de compañeros de trabajo; comunas donde hay una mayor proporción de hogares que trabajan en la misma comuna.

Quienes tienen amigos en el barrio y quienes viven cerca de compañeros de trabajo tienen una mayor satisfacción con la vivienda, con el barrio y una menor IMR. En cambio, vivir cerca de familiares no se relaciona con la satisfacción con la vivienda ni con el barrio. Además, quienes declaran vivir cerca de familiares desean en mayor medida moverse a otro barrio de la misma comuna (detalle en Anexo 12).

Respecto a la confianza, un 31,5% declara tener la confianza para pedirle a sus vecinos/as que cuide de sus hijos. Nuevamente en Lo Barnechea está la mayor proporción de personas que tienen dicha confianza, en cambio, 5 de las 10 comunas con menores niveles de confianza son las comunas en (v). Se observa que quienes confían tienen mayores niveles de satisfacción residencial; las diferencias entre los grupos superan los 10 puntos porcentuales. Igualmente con la IMR: la mayor parte de quienes dicen tener dicha confianza desean permanecer en su barrio -15 puntos porcentuales más que quienes no confían- (detalle en Anexo 13). Los niveles de confianza aumentan con la edad, pero disminuyen en la población por sobre los 48 años.

Un 21,1% participa en alguna organización o grupo junto a sus vecinos y un 27,4% asiste a una iglesia en su barrio. Entre quienes participan, un 70% está satisfecho con su barrio, cifra que desciende a un 58,5% entre quienes no participan. Igualmente, un 58,8% de los que participan desean quedarse en su barrio, cifra que desciende a un 46,6% entre los que no participan. Ahora bien, esta relación pierde significancia en los hombres -aun cuando la participación es significativamente mayor entre los hombres-. A su vez, si se controla por edad, la relación se especifica: la relación entre participación y satisfacción barrial solo es significativa en los menores 24 años y en los beneficiarios de 30 a 39 años.

La importancia y desigualdad de la seguridad residencial

A pesar de que la seguridad es de los elementos barriales peores evaluados, hay una tendencia a una percepción positiva de seguridad en el entorno de acuerdo con cuatro situaciones propuestas al habitar el barrio: esperar solo en el paradero, estar solo en una plaza, caminar solo y estar solo en la vivienda. Se observa que un 12,6% se siente inseguro en todas las situaciones, un 18,1% se siente inseguro en la mayoría de las situaciones, un 13,8% se siente inseguro en algunas situaciones, un 16,9% se siente seguro en la

mayoría de las situaciones propuestas y un 38,6% se siente seguro en todas las situaciones. La satisfacción residencial aumenta significativamente a mayor seguridad percibida, pasando de un 26,6% entre quienes se sienten más inseguros a un 83,4% entre quienes se sienten más seguros.

En cuanto a la percepción de incivildades y violencias en el barrio, vale subrayar la amplia percepción de ambas, donde destacan escuchar balaceras (58,9%), tráfico de drogas (35,5%), ver pelea de pandillas (30%) y personas portando arma blanca o de fuego (28,6%). La percepción de inseguridad, de incivildades y de violencias está estrechamente vinculadas con la satisfacción residencial y la IMR: a mayor percepción de inseguridad, de incivildades y de violencias, menor satisfacción, mayor IMR y más lejano se está de la preferencia residencial. Nuevamente la distribución de percepción de inseguridad, incivildades y violencias obedece a los patrones espaciales de satisfacción residencial e IMR vistos anteriormente (detalle de cifras y distribución espacial en Anexo 14).

De modo similar sucede con la victimización. Primero, un 42,9% de los hogares beneficiados han sido víctima de un delito en los últimos 6 meses²⁴, cifra que asciende a un 49,8% en los allegados y desciende a un 40,2% en los arrendatarios. Entre los beneficiarios de hogares victimizados la satisfacción barrial es de un 48%, cifra que desciende a un 69,6% entre quienes no han sido víctima de algún delito. De igual modo con la IMR: en el primer grupo la intención de quedarse es de un 37,9%, cifra que asciende a un 57,8% en el segundo grupo. A su vez, hay una diferencia de 7,6 puntos porcentuales entre los dos grupos respecto a la intención de cambiarse de barrio en la comuna y de 10,7 puntos porcentuales respecto a la intención de cambiarse de comuna. Cuatro de las seis comunas con mayores índices de victimización son comunas en (v) junto con San Miguel e Independencia.

Modelo para la estimación de la satisfacción barrial e intención de movilidad

A continuación se presentan los resultados de los dos modelos binomiales y el modelo multinomial formulados para probar el aporte predictivo de las variables anteriormente revisadas en la satisfacción barrial, en la intención de movilidad residencial y en la movilidad efectiva de los beneficiarios del Subsidio de Arriendo (las tablas de los modelos se encuentran en el Anexo 15).

Determinantes en la satisfacción barrial

Se observa que ser arrendatario, estar satisfecho con la vivienda y una mayor percepción de seguridad tiene relación con un aumento en las odds de estar satisfecho con el barrio en un 51%, 42% y 46% respectivamente. A su vez, no haber elegido la vivienda, vivir en un condominio de vivienda social y no participar en el barrio se asocia a una disminución en las odds de estar satisfecho en un 69%, 38% y un 23% respectivamente. En cambio, una mayor percepción de violencias, una mayor proporción de hogares vulnerables en el entorno y una mayor densidad poblacional disminuye las odds de estar satisfecho en un 32%, 76% y 1% respectivamente.

Determinantes en la intención de movilidad residencial

En primer lugar, al comparar quienes prefieren otro barrio en la comuna y quienes desean quedarse en el mismo barrio, se observa que la tenencia, el porcentaje de hogares vulnerables, la percepción de incivildades y la victimización no tienen un efecto significativo. Ahora, no elegir la vivienda, no confiar en los vecinos, no participar en algún grupo local y una mayor percepción de violencias sí aumenta el riesgo relativo de

²⁴ En la Encuesta Nacional Urbana de Victimización (ENUSC) 2018 la victimización en la RM llegaba a un 30,1% y a un 27,4% en la ENUSC 2019, encuesta que considera la victimización de los últimos 12 meses.

desear vivir en otro barrio en un 43%, 43%, 34% y 12% respectivamente. En oposición, una mayor percepción de seguridad, estar satisfecho con el barrio y estar satisfecho con los vecinos disminuye el riesgo relativo de querer irse a otro barrio de la comuna en un 7%, 76% y 45% respectivamente.

En segundo lugar, al comparar entre quienes desean vivir en otra comuna de la RM y los que quieren permanecer en el barrio, sí se observa un efecto según la tenencia, la victimización y la percepción de incivildades. Ser arrendatario disminuye el riesgo relativo de desear vivir en otra comuna en un 32% y una mayor victimización y percepción de incivildades aumenta el riesgo relativo de desear vivir en otra comuna en un 8% y 28% respectivamente.

Del mismo modo que con el caso anterior, el aumento en la percepción de violencias aumenta el riesgo relativo de desear vivir en otra comuna en un 12%. Asimismo, no elegir la vivienda, no confiar en los vecinos para el cuidado de los hijos y no participar en alguna organización o grupo local sí aumenta el riesgo relativo de desear vivir en otra comuna en un 58%, un 56% y un 48% respectivamente. En cambio, una mayor percepción de seguridad, estar satisfecho con el barrio y con los vecinos disminuye el riesgo relativo de desear vivir en otra comuna en un 18%, 76% y un 27% respectivamente.

Por último, al comparar a quienes desean vivir en otra región con quienes desean permanecer en el barrio, se observa que el efecto de la tenencia, la participación, la percepción de violencias y la victimización pierden significancia. Ahora, una mayor percepción de incivildades, no elegir la vivienda y no confiar en los vecinos aumenta el riesgo relativo de desear moverse de región en un 33%, 57% y 118% respectivamente. En cambio, una mayor percepción de seguridad, estar satisfecho con el barrio y con los vecinos disminuye el riesgo relativo de desear vivir en otra región en un 15%, 56% y un 44% respectivamente.

Movilidad residencial efectiva

Se crean tres variables para medir el desplazamiento de los beneficiarios. Primero, la caracterización del desplazamiento, la que distingue entre 5 tipos de desplazamientos (Cuadro 4). Segundo, el desplazamiento medido en la distancia en km entre el lugar de origen y destino. Tercero, el desplazamiento de acuerdo con los lugares de origen y de destino, con lo cual se pretende identificar y analizar la direccionalidad del movimiento. Además, con el tercer modelo propuesto se observa el aporte predictivo de ciertas variables a la movilidad intercomunal.

Tipos de desplazamientos efectivos y diferencias según tenencia

Del 19,6% (1488) de beneficiarios del AMS que activaron su subsidio, un 32,1% se queda en la vivienda y un 68,9% (1011) se desplaza; entre éstos, el promedio de desplazamiento es de 5 km. Como se muestra en el Cuadro 4, entre quienes se desplazan, un 33,2% se queda en el mismo barrio (1 km a la redonda), un 25,9% se mueve a otro sector de la comuna, un 31,4% se va a otra comuna -y más lejos de 1 km- y un 9,5% se va a otra región. En efecto, entre los hogares beneficiarios que se desplazan, destacan los desplazamientos de corta distancia e intra comunales. Vale señalar que quienes activan su subsidio en otra comuna o barrio se demoran significativamente más en activar su subsidio en comparación a quienes se quedan en la comuna o en el mismo barrio.

Se observan diferencias significativas en los desplazamientos según tenencia, las que responde en gran medida a que un 41,2% de los arrendatarios se queda en la misma vivienda. Así, la movilidad es mayor entre los allegados. Vale destacar que un 58,2% de los arrendatarios que podrían utilizar el subsidio para arrendar la misma vivienda, lo utilizan para mudarse -y en mayor medida para mudarse dentro del mismo barrio o

dentro de la comuna-. No obstante, si solo se considera a quienes se desplazan, la diferencia entre allegados y arrendatarios es de solo 5,9 puntos porcentuales respecto a cuántos se quedan en el mismo barrio y/o la misma comuna; casi un tercio de los allegados se quedan en el mismo barrio.

Cuadro 4. Desplazamientos de beneficiarios DS52 que activaron su subsidio (2017-2019)

Desplazamiento	Allegados		Arrendatarios		Total*	
Activan su subsidio	227	16,7%	803	22,6%	1488	19,6%
Se queda en la misma vivienda	0	0%	331	41,2%	477	32,1%
Se cambia de vivienda en el mismo barrio	64	28,2%	160	19,9% (33,9%)	336	22,5% (33,2%)
Se cambia de vivienda en la misma comuna	55	24,2%	115	14,3% (24,4%)	262	17,6% (25,9%)
Se va a otra comuna fuera del barrio	88	38,8%	155	19,3% (32,8%)	317	21,3% (31,4%)
Se va a otra región	20	8,8%	42	5,2% (8,9%)**	96	6,5% (9,5%)

*Para las cifras totales se utilizan datos administrativos. En cambio, para la tenencia se utilizan datos provenientes de la encuesta. Es por eso la diferencia entre la suma de los datos de tenencia y los datos totales.

**Los valores en paréntesis refieren a los porcentajes al considerar solo a las personas que se cambian de vivienda.

A su vez, a mayor edad, mayor es la proporción que se quedan en la misma vivienda. Sin embargo, la relación pierde significancia al considerar solo a quienes se desplazan. Ahora, en cuanto al tamaño del núcleo familiar, a mayor tamaño del hogar, menor proporción de hogares que se mueven a otros barrios y a otras comunas.

Intención de movilidad y movilidad efectiva

La relación entre IMR y movilidad efectiva es significativa en allegados: entre quienes desean permanecer en el mismo barrio, un 71,9% se queda en la misma comuna, de los cuales un 64,3% se queda en el mismo barrio. Entre quienes desean irse a otro barrio de la comuna un 60% se queda en la comuna, de los cuales un 66,1% se va a otro barrio de la comuna. Finalmente, entre quienes desean irse a otra comuna, un 31,3% se queda en la comuna, de los cuales un 55% se queda en el mismo barrio.

En el caso de los arrendatarios, la relación es parcial, pues efectivamente entre quienes desean quedarse en la comuna (sea en el mismo u otro barrio) hay una mayor proporción de personas que se quedan en la comuna. Sin embargo, no hay diferencias significativas entre quienes se irían a otro barrio de la comuna y quienes se irían a otra comuna respecto a los resultados de localización. Esto apunta a que los arrendatarios que quieren irse de su comuna tendrían menos oportunidades de movilización efectiva en comparación a quienes desean moverse dentro de la comuna.

El modelo binomial de movilidad efectiva (detalle en Anexo 15), en el cual la variable dependiente es *Se queda en la comuna* y *Se va a otra comuna*, muestra que gran parte de las variables dejan de tener efecto: la elección de la vivienda, la participación, la percepción de inseguridad y violencias, la proporción de hogares vulnerables, la satisfacción barrial y la densidad no tienen efecto. Ahora, ser arrendatario, vivir en vivienda social y desear quedarse en el barrio (IMR) aumentan las odds de quedarse en la misma comuna con el uso del subsidio en un 210%, 182% y 65% respectivamente. Cuando en el modelo se considera solo a los hogares que sí se desplazaron también son solo estas variables las que tienen un efecto significativo y sus efectos toman un valor de 72%, 133% y 73% respectivamente.

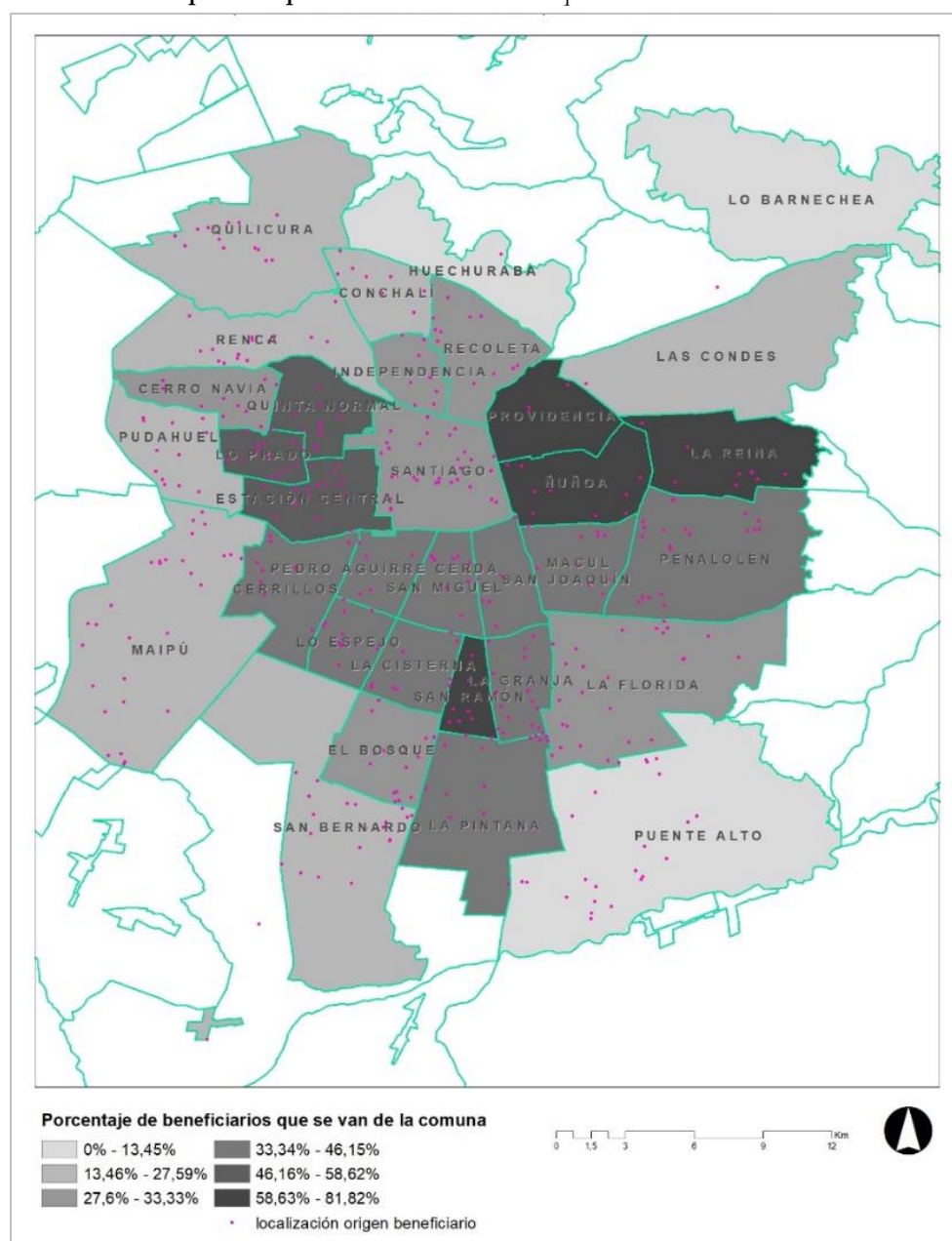
Resultados de localización en el Área Metropolitana de Santiago

En cuanto a la direccionalidad de los desplazamientos y los resultados de localización de los beneficiarios, se identifica que hay comunas donde hay una mayor tendencia a la movilidad intercomunal y otras con

mayor tendencia a la movilidad intra comunal o a la inmovilidad. El mapa 6 muestra la proporción de beneficiarios que se movieron de la comuna con relación al total de beneficiarios activados por comuna.

Primero, en Lo Barnechea, Huechuraba, Puente Alto, Quilicura, Maipú, Pudahuel, Renca, Conchalí y San Bernardo -todas ubicadas en los límites de la AMS- hay una mayor tendencia a permanecer en la misma comuna en comparación a las otras comunas. Cinco de estas comunas pertenecen a los grupos (ii) y (iii) del Cuadro 1: comunas con menor IMR intercomunal y donde muchos trabajan en la misma comuna. De acuerdo con el mapa, vale destacar la menor movilidad en las comunas del sector norte de la ciudad. A su vez, en San Bernardo, Puente Alto, Renca y Quilicura la mayoría de quienes se mueven lo hacen hacia otros barrios de la misma comuna. Por su parte, en Huechuraba, Maipú, Puente Alto y San Bernardo destaca la proporción de beneficiarios que se mueven dentro del mismo barrio (detalle en Anexo 16).

Mapa 6. Proporción de beneficiarios que se van de la comuna

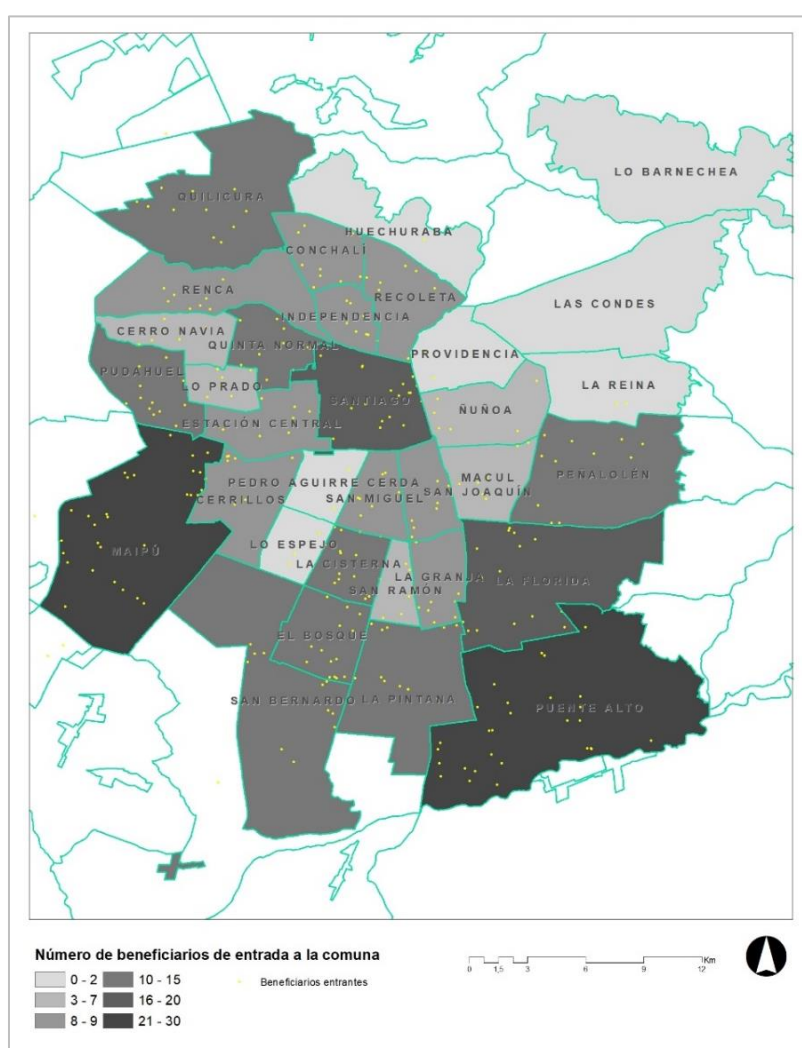


Fuente: Elaboración propia

Por el contrario, otras comunas presentan una mayor movilidad intercomunal y una menor proporción de beneficiarios se quedan en la misma vivienda, donde destaca la proporción de beneficiarios de las comunas en (v). Entre éstas hay algunas en las que sobresalen movimientos dentro del mismo barrio: en Cerro Navia, El Bosque, La Pintana y PAC más del 30% del total de activados se mueve en un radio de 1 km (detalle en Anexo 15); movimientos de corta distancia que se dan tanto en la población de allegados como de arrendatarios. En La Granja, Lo Espejo y San Ramón aumenta la proporción de hogares que se van a otra comuna. Ahora, estas no son las únicas comunas con mayores niveles de movilidad intercomunal, pues, como se observa en el Mapa 6, gran parte de los beneficiarios de Estación Central, Quinta Normal, Lo Prado, La Reina, Peñalolén y Ñuñoa se van a otra comuna.

Entre quienes se mueven a otras comunas, un 34% lo hace a una comuna colindante. A su vez, un 20% son movimientos dentro de las mismas zonas definidas en este estudio. En esta línea, un 51,8% de los desplazamientos intercomunales son a una comuna colindante o a una comuna de la misma zona. Al analizar los movimientos intercomunales -que como se mostró en la Cuadro 4 no son mayoritarios-, el Mapa 7 muestra las comunas que reciben más beneficiarios de otras comunas: Maipú (30), Puente Alto (28), Santiago (17), La Florida (17), El Bosque (15) y Pudahuel (15).

Mapa 7. Nuevos habitantes por comuna beneficiarios del DS52



Fuente: Elaboración propia

Resulta interesante que, en promedio, los beneficiarios que llegan a la mayor parte de las comunas centrales y pericentrales tienen una mayor edad. De hecho, en comunas de la RM fuera de la AMS el promedio de edad de los beneficiarios arribados es significativamente más bajo y llega a vivir una mayor proporción de allegados. En efecto, para el caso de los beneficiarios del Subsidio de Arriendo no se observa que sean los hogares más jóvenes los que se acercan al centro.

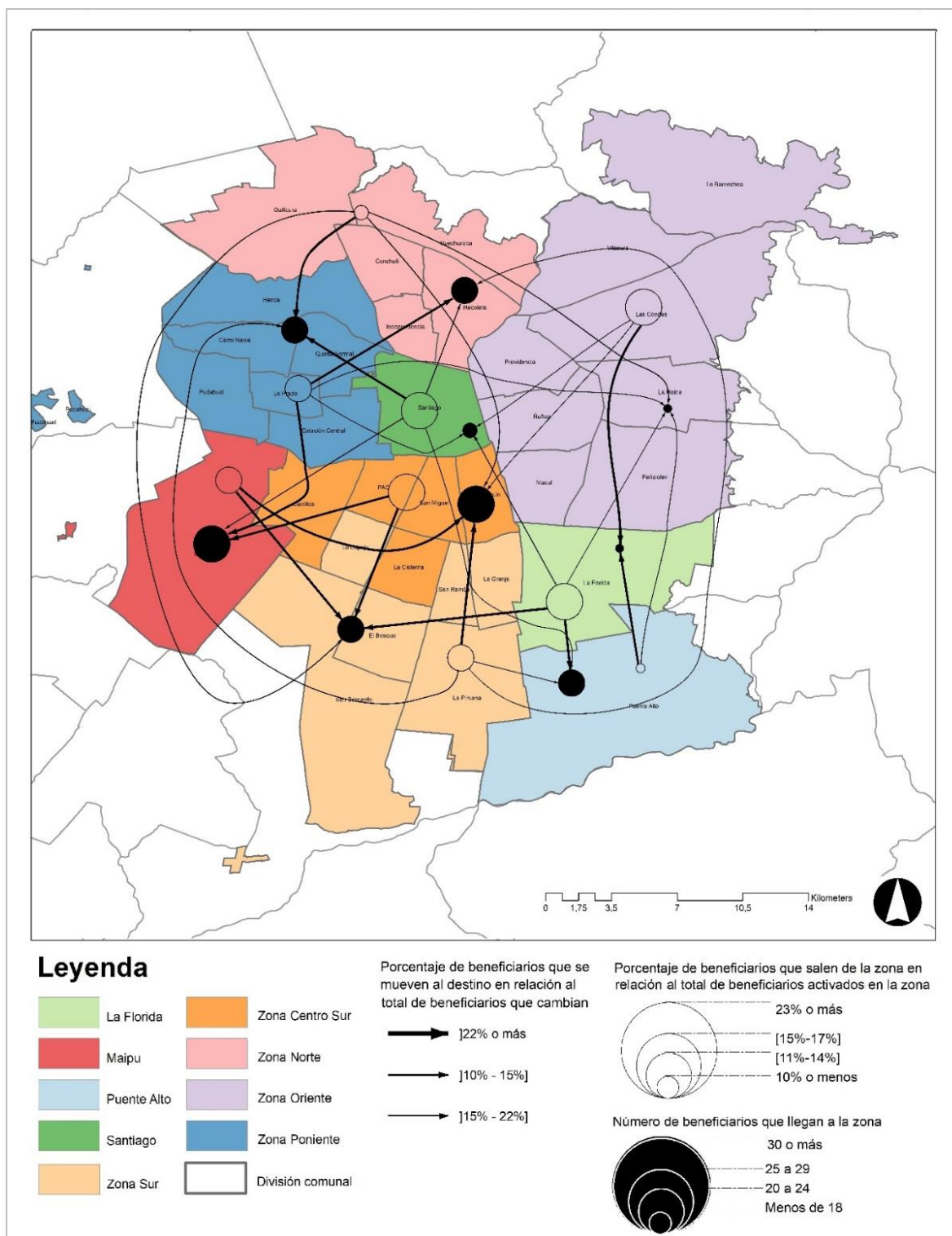
El Mapa 8 muestra los flujos de los desplazamientos interzonales de los beneficiarios del subsidio, lo que representa a un 15% de los subsidios activados y un 22,6% (N=228) de los desplazamientos. Quienes señalaron desear vivir en otra zona se desplazaron en mayor medida a otra zona en comparación a los que dijeron que deseaban quedarse en la misma comuna. En el sector Centro Sur es donde una mayor proporción de beneficiarios se van, pero a la vez llegan a vivir a ella (el sector Centro Sur y Maipú es donde llega una mayor cantidad de beneficiarios). En cambio, en La Florida, Santiago y en el sector Oriente destaca la proporción de beneficiarios que se van y el menor número de beneficiarios que llegan al sector, lo que puede obedecer a los precios de arriendo en estos sectores.

En cuanto a la direccionalidad de los flujos, primero, la mayoría de los movimientos interzonales se realizan hacia zonas colindantes (reflejado en el mapa por las flechas más gruesas). De hecho, no hay ningún sector donde el mayor flujo se dirija hacia una zona no colindante. Por ejemplo, la mayor parte de los movimientos de Santiago y del sector norte son al sector poniente²⁵.

Respecto a los dos sectores que reciben más beneficiarios, primero, Maipú recibe los flujos más grandes de los sectores poniente y centro sur. Segundo, el sector centro sur recibe los principales flujos del sector sur y de Maipú. Por su parte, el sector sur recibe los flujos más grandes del sector centro sur, de Maipú y La Florida. En el marco de una baja movilidad del sector norte, resalta que no hay movimientos desde este sector a la comuna de Santiago. Finalmente, en los sectores sur y norte son aquellos donde se presentan una mayor diversidad de flujos salientes, teniendo flujos que van a zonas más lejanas.

²⁵ Cuando no hay flechas entre zonas es porque no hay movimientos entre estas zonas o porque solo hay uno o dos movimientos, los cuales no han sido representados en la cartografía.

Mapa 8. Flujos de movimientos residenciales interzonales de los beneficiarios DS 52 (2017-2019)



Fuente: Elaboración propia

Los nuevos entornos residenciales de quienes se desplazan

En promedio, los beneficiarios no se desplazan a entornos significativamente más densos, más complejos, con mayores áreas verdes ni con mayores usos del suelo. Asimismo, tampoco hay diferencias significativas entre los lugares de origen y destino en cuanto al porcentaje de hogares vulnerables, NSE ni ISMT en el entorno. En este sentido, vale recordar que cerca de un tercio de los desplazamientos se hacen en el entorno cercano. Ahora bien, si se observan diferencias significativas en los desplazamientos según distintos grupos de beneficiarios, lo que es revisado a continuación.

Primero, en cuanto a la edad de los beneficiarios, a mayor edad menor densidad, mayor complejidad urbana, mayor ISMT y mayor NSE promedio en el entorno de destino. La población entre 25 y 39 años disminuye en más de 5 puntos porcentuales el porcentaje de hogares vulnerables en su entorno. Por su parte, la población menor de 24 años disminuye en promedio 3 km su distancia a la estación de metro y paradero más cercano y los beneficiarios de entre 30 y 39 años son los únicos que en promedio se mueven a lugares con mayor cobertura de áreas verdes.

Segundo, los hogares compuestos por una o dos personas se mueven a zonas significativamente más complejas y con mayor cobertura de áreas verdes. A su vez, los beneficiarios que llegan a las comunas centrales y pericentrales son los hogares más pequeños (solo los beneficiarios que llegan a Macul y San Joaquín tienen un tamaño del hogar promedio más grande).

Tercero, los beneficiarios que estaban insatisfechos con su barrio presentan mejoras significativas en términos socioeconómicos, pues disminuye en 7 puntos porcentuales el porcentaje de hogares vulnerables del entorno y aumentan significativamente el NSE y el ISMT del entorno.

Cuarto, de acuerdo con la vulnerabilidad según el RSH, a menor vulnerabilidad, mayor complejidad urbana y diversidad de usos del suelo en los nuevos entornos residenciales de quienes se desplazan. Igualmente, a menor vulnerabilidad mayor ISMT y menor porcentaje de hogares vulnerables en el entorno de destino. Además, a menor vulnerabilidad mayor es el aumento del NSE tras el desplazamiento.

En cuanto a la tenencia, los allegados se mueven a lugares en promedio menos densos y más complejos, en cambio, los arrendatarios a lugares levemente más densos y menos complejos. A su vez, los allegados perciben un mayor aumento en la cobertura de áreas verdes en comparación a los arrendatarios. Asimismo, los allegados tienen un mayor aumento en NSE y una mayor disminución de los niveles de vulnerabilidad de su entorno en comparación a los arrendatarios. Los arrendatarios también perciben mejoras en aquellas variables, pero éstas son leves.

Conclusiones

El análisis de las percepciones y preferencias residenciales de los beneficiarios del Subsidio de Arriendo da cuenta, primero, que en el *trade off* entre vivienda y entorno hay una mayor preocupación por los elementos del entorno residencial, lo que coincide con los planteamientos de que los hogares estarían cada vez más preocupados por los factores ambientales (Clark *et al.*, 2006) y reafirma la necesidad de pensar y construir el espacio residencial en relación con el entorno.

Asimismo, se confirma que la satisfacción residencial es una variable determinante en la IMR y se evidencia que la mayor parte de los beneficiarios está satisfecha y desea permanecer en el mismo barrio y, luego, moverse a otro barrio de la comuna. Esto coincide con Delaunay y Dureau (2004) respecto a la constante de predilección por la cercanía dado múltiples factores y a lo planteado por Díaz (2015) en cuanto a la búsqueda de centralidades en función de la misma comuna.

En ese sentido, la intención de movilidad y las preferencias de ubicación residencial tienden a lo próximo o cercano, donde los beneficiarios más o menos insatisfechos muestran una preferencia por vivir cerca de otros barrios de la comuna con mejores oportunidades o con mayores atributos de centralidad. Ahora bien, en el caso de comunas con menores niveles de satisfacción y donde hay menor heterogeneidad o diversidad socioeconómica intra comunal, hay una mayor tendencia a una IMR intercomunal. Esto reafirma lo planteado por Millán (2010) respecto a la IMR hacia lugares cercanos solo cuando hay una mejor geografía de oportunidades. De todos modos, aún en los casos más críticos la tendencia es a preferir otros sectores cercanos o comunas colindantes.

Ahora, en el caso de los allegados, la mayor parte desea moverse a otro barrio de la misma comuna y luego quedarse en el mismo barrio. Además, los allegados están más lejos de su preferencia residencial en comparación a los arrendatarios. Esto también obedece a una distribución en el espacio desigual de ambos tipos de beneficiarios, pues los allegados tienden a vivir donde hay menores niveles de satisfacción residencial y mayor intención de movilidad. En este sentido, se observa un efecto significativo de la tenencia en la satisfacción residencial, en la IMR y en la movilidad efectiva hacia otras comunas.

En esta línea, se observa constantemente que en el sector sur y norponiente del AMS se tienen los peores niveles de percepción del entorno y de indicadores socioeconómicos, como también se evidencian los más bajos niveles de satisfacción residencial y mayor intención de movilidad -y más lejana-. Esto demuestra la concentración de vulnerabilidades, por sobre todo sociales, en determinados sectores de la ciudad, donde justamente se ha implementado en mayor medida la política habitacional durante las últimas décadas y que, en efecto, no solo comprende a la población que ha obtenido una vivienda propia subsidiada, sino que también a la población arrendataria y allegada de la ciudad²⁶. Esto contrasta con los hallazgos de Castillo y Quijada (2017), que identificaron en la zona sur mayores niveles de apego y por ello una menor IMR.

En oposición, los mejores niveles de satisfacción y menor intención de movilidad se observan en comunas céntricas y en Lo Barnechea, donde se valoran los atributos de centralidad y accesibilidad a distintos servicios y equipamientos, como también al trabajo. Por su parte, destaca la alta IMR intra comunal en comunas más periféricas pero que han desarrollado y fortalecido sub-centralidades, que tienen una mayor diversidad socioeconómica y donde se presentan mayores oportunidades al interior de la comuna.

²⁶ Asimismo, se evidenció que vivir en un conjunto de vivienda social tiene un efecto significativo sobre la satisfacción residencial y la IMR, donde mientras más reciente el conjunto habitacional, mayor intención de movilidad.

Segundo, se demuestra la importancia de los factores subjetivos de los beneficiarios en la construcción de la satisfacción residencial y en la intención de movilidad residencial de aquellos, donde incluso algunos factores objetivos no tienen significancia, pero sí la percepción sobre éstos. Esto confirma lo planteado por varios autores (Permentier *et al.*, 2009; Delaunay & Dureau, 2004) en cuanto a que los factores subjetivos resultan más importantes para explicar la satisfacción residencial que los objetivos.

Respecto a las variables objetivas del hogar, en oposición a lo que plantea la literatura (Speare, 1974, Castillo y Quijada, 2017), la duración de la vivienda y el barrio no tiene una relación significativa con la satisfacción residencial ni con la IMR. De hecho, quienes llevan más tiempo en su vivienda o barrio son quienes presentan mayores niveles de insatisfacción y mayor IMR. Ahora, la elección de la vivienda sí muestra tener un efecto en la satisfacción residencial, en la IMR y en la movilidad efectiva. El tamaño del hogar también mostró ser significativo en el sector sur del AMS, donde los hogares más pequeños están menos satisfechos, tienen una mayor IMR y una mayor movilidad efectiva en comparación a los hogares más numerosos. Igualmente, y en línea con Castillo y Quijada (2017), sucede con la edad de los beneficiarios: en el sector poniente, sur y centro sur se observa que a mayor edad, mayor satisfacción y menor IMR.

Ahora bien, muchas de las variables individuales pierden efecto cuando se controla por la zona de residencia, lo que apunta a la relevancia del entorno y de la localización en el análisis de la movilidad residencial. En definitiva, y como plantea Delaunay y Dureau (2004), un análisis de la movilidad residencial intraurbana debe incorporar la dimensión espacial y debe integrar escalas y variables individuales y contextuales, pues este fenómeno no solo refiere a la trayectoria familiar, sino también a la trayectoria barrial y urbana de la ciudad.

Entre los factores del entorno que inciden en la satisfacción residencial y en la IMR se puede afirmar que son los factores sociales y humanos del entorno los que tienen mayor incidencia en comparación a los factores físicos, lo que difiere de los hallazgos de Jensen (2014) respecto a la mayor relevancia de los elementos físicos. A partir de esto surgen dos cuestiones: Por un lado, el trabajo fructífero que se ha hecho en las últimas décadas por entregar cobertura y acceso a servicios y equipamientos de distinta índole a toda la población, como transporte, salud y educación.

Sin embargo, y por otro lado, parece que se ha puesto un énfasis exclusivo en el desarrollo de infraestructuras físicas y se ha dejado de lado desde la política pública el desarrollo y fortalecimiento de las relaciones sociales que se dan en el entorno y en aquellos espacios. Así, aparece que factores como la satisfacción con vecinos, la percepción de seguridad, la percepción de incivildades y violencias, las oportunidades educacionales y laborales y las tasas de pobreza y vulnerabilidad son algunos de los elementos que parecen incidir de manera más fuerte y crítica en la satisfacción e IMR de los beneficiarios. Del mismo modo, la seguridad y la tranquilidad es lo que más buscan los beneficiarios en un nuevo entorno residencial, sobre todo entre quienes viven en entornos más vulnerables.

Tercero, sobresale el rol de las redes en la satisfacción residencial y en la IMR. Por una parte, destaca el efecto de la participación y la confianza en vecinos en ambas variables. Por otra parte, la proximidad a familiares no se relaciona con una mayor satisfacción residencial ni con una mayor intención de movilidad, lo que contrasta con lo planteado por Spring *et al.* (2017) y Speare (1974) respecto al rol de la proximidad familiar, pues la cercanía a familiares destaca en comunas donde es menor la satisfacción y mayor la IMR intercomunal. De hecho, en el análisis cualitativo, la relevancia de las redes es mayormente nombrado en comunas con menores niveles de satisfacción y mayor IMR intercomunal, donde hay mayor percepción de inseguridad y violencias y donde estas redes son un recurso valioso sobre todo para el cuidado de los/as hijos/as. Castillo y Quijada (2017) sugieren que los hogares de entornos más vulnerables pueden preferir

quedarse en lugar de moverse dadas las redes creadas, sin embargo, este estudio evidencia que en parte de los beneficiarios la mantención de las redes es más bien una necesidad y no una preferencia.

A su vez, esta es una población en la que más del 90% tiene hijos/as y donde gran parte declara que no se movería de su barrio por mantener la cercanía al establecimiento educacional, donde incluso esto se evidencia como una barrera para la movilidad. De modo similar sucede con el trabajo, pues la proximidad al trabajo demuestra ser un elemento que promueve u obstaculiza la movilidad. Aquí vale recalcar que los hombres tienden a valorar en mayor medida la accesibilidad y las mujeres la proximidad a establecimientos educacionales y a las redes para el cuidado de los hijos.

En definitiva, este estudio comparte en gran parte lo planteado por Graves (2019); en hogares más vulnerables la seguridad y la proximidad a redes de apoyo pasan a ser los atributos más valorados al momento de evaluar la movilidad residencial. Asimismo, hay cierta coincidencia con la evidencia estadounidense y la incipiente evidencia chilena respecto al rol de las redes, de la inercia por la familiaridad y de la proximidad al trabajo y a los establecimientos educacionales en los resultados de localización (Geyer, 2017; Finkel & Buron, 2001; Díaz, 2015).

Cuarto, la mayor parte de los desplazamientos son de corta distancia, donde la mayoría de quienes se desplazan lo hacen en un radio de un kilómetro y donde más de la mitad de quienes se movilizan (tanto arrendatarios como allegados) se quedan en la misma comuna. Ahora, la movilidad intercomunal es mayor en la población allegada, pero en solo 5,9 puntos porcentuales en comparación a los arrendatarios.

Gran parte de las variables que tenían efecto en la satisfacción e IMR dejan de tener efecto en la movilidad efectiva, salvo por la tenencia, vivir en vivienda social y la IMR. Por una parte, vivir en vivienda social tuvo un efecto contrario al esperado, pues quienes vivían en condominios de vivienda social estaban menos satisfechos y tenían una mayor IMR, sin embargo, en el modelo se da cuenta que vivir en vivienda social tiene un efecto significativo sobre quedarse en la misma comuna, lo que podría dar cuenta de una mayor restricción u obstáculos en esta población. Por otra parte, efectivamente quienes tenían una mayor IMR se desplazan en mayor medida a otros barrios y comunas y se acercan de manera significativa a su preferencia residencial, sobre todo en el caso de los allegados. Ahora, se evidencia que la población arrendataria que quiere irse a otra comuna tendría menos oportunidades o más restricciones para la movilización efectiva.

Es en las comunas que están al límite de la AMS -y sobre todo en las del sector norte- hay una mayor tendencia a permanecer en la misma comuna, donde muchos trabajan en la misma comuna y donde se observan mayores alternativas de movilidad intra comunal. En cambio, en las comunas de los sectores sur, poniente y oriente destaca la proporción de beneficiarios que se va a otros barrios y a otras comunas. Ahora, de modo similar como sucedió con la IMR, la mayor parte de los desplazamientos intercomunales son a comunas colindantes, comunas del mismo sector o zonas aledañas, manteniéndose la tendencia a la proximidad del movimiento.

Finalmente, en términos generales no se evidencian cambios significativos entre los entornos de origen y destino, pues gran parte de los desplazamientos son a lugares cercano. Sin embargo, sí se observan cambios en ciertos grupos. En primer lugar, quienes estaban insatisfechos con su barrio mejoran significativamente el NSE de su entorno. En segundo lugar, a menor vulnerabilidad del hogar mayor es el aumento del NSE y mayor complejidad urbana en el entorno de destino. En tercer lugar, los allegados se mueven a lugares menos densos, más complejos y perciben un aumento significativo en cobertura de áreas verdes y del NSE de su entorno, disminuyendo significativamente la vulnerabilidad de su entorno. En cuarto lugar, los

hogares más pequeños muestran una mayor movilidad a otros barrios y otras comunas, a zonas más céntricas, como también a zonas significativamente más complejas y con mayor cobertura de áreas verdes.

Se reafirma que el arriendo es en gran medida una estrategia residencial adaptativa frente a la dificultad de acceder hoy a una vivienda en propiedad y no una preferencia entre los beneficiarios (Link, Valenzuela y Marín Toro, 2019, 2017). Lo que apunta que el programa Subsidio de Arriendo más que atender una demanda residencial con condiciones más móviles y flexibles -como suele definirse a los usuarios del arriendo-, atiende a hogares más vulnerables en los que pervive fuertemente el sueño de la casa propia en un corto o mediano plazo.

Este estudio es de los primeros en analizar de modo más exhaustivo las percepciones y preferencias residenciales y resultados de localización de beneficiarios de una política de arriendo en países en desarrollo. A partir de lo analizado, se puede sugerir que esta política sí apoya a la posibilidad de elección residencial y permite la movilidad a entornos menos vulnerables, permitiendo disminuir la situación de vulnerabilidad residencial, sobre todo entre la población allegada e insatisfecha con su entorno. Ahora bien, este estudio no incorporó una dimensión fundamental que debe ser abordada en estudios futuros que analicen la movilidad efectiva: cómo el comportamiento de la oferta de arriendo condiciona las expectativas residenciales y posibilidades de desplazamiento efectivo de los hogares.

Dar cuenta de que las preferencias residenciales y la movilidad efectiva está fuertemente comprendida dentro de la “proximidad” del lugar de origen -ya sea por desear permanecer en el entorno conocido o por el deseo o necesidad de permanecer cerca de redes, trabajo o servicios- es un hallazgo sumamente relevante cuando hoy en día se piensa en implementar políticas de arriendo enfocadas en la oferta y también al momento de formular toda política habitacional.

En definitiva, este hallazgo revela la necesidad de pensar e implementar programas habitacionales de manera más local y descentralizada, para lo cual es fundamental la intersectorialidad y coordinación institucional para llevar capacidades y recursos hacia los gobiernos más locales de la planificación urbana y territorial. De este modo, vale considerar y expandir iniciativas como las de construcción y gestión de viviendas en arriendo a nivel municipal, o la vinculación de los programas de arriendo con planes normativos como lo son los planes reguladores comunales (por ejemplo, a través de incentivos normativos).

Las formas de la IMR y movilidad efectiva identificadas también dan cuenta del desarrollo y fortalecimiento de diversas subcentralidades a lo largo del AMS que son fuertes atractores residenciales. Así, este estudio apoya la evidencia de una ciudad multi centrada y revela que la movilidad da cuenta de la progresiva consolidación de aquellas sub centralidades. Esto nuevamente debe ser considerado a la hora de implementar políticas que pretendan la integración social, pues se deben desarrollar opciones que permitan y promuevan un acceso habitacional justo, a lugares donde se presentan mayores oportunidades, sobre todo entre los hogares vulnerables que históricamente han sido desplazados a la periferia de las ciudades.

Chile vive hoy un momento histórico en el que se abre la posibilidad de repensar y reconfigurar la manera en que construimos y cohabitamos el espacio urbano y residencial. Los subsidios de arriendo más que pretender movilizar personas a lugares de oportunidades debiesen pensar en cómo movilizar oportunidades hacia lugares más desfavorecidos y vulnerables. Para esto, se vuelve urgente la búsqueda comprensión que tienen los mismos habitantes del espacio y la ciudad para así trabajar por alcanzar una ciudad más justa y equitativa, teniendo como eje fundamental el derecho a la ciudad en su versión auténtica: donde sean las mismas personas las que tengan capacidad de pensar y decidir sobre su hábitat residencial.

Referencias bibliográficas

- Abramo, P. (2011). Mercado y orden urbano. Del caos a la teoría de la localización residencial. *Territorios*, 25, 245-247.
- Aliprantis, D., Martin, H. & Philips, D. (2018). Can Landlords Be Paid to Stop Avoiding Voucher Tenants?
- Baker, E., Bentley, R., Lester, L. & Beer, A. (2016). Housing affordability and residential mobility as drivers of locational inequality. *Applied Geography* 72, 65-75.
- Basolo, V. & Nguyen, M., (2005). Does mobility matter? The neighborhood conditions of housing voucher holders by race and ethnicity , 16:3-4, 297-324
- Blanco, A., Fretes, V. y Muñoz, A. (2014). *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido*. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Bergman, P., Chetty, B., DeLuca, S., Hendren, N., Katz, L. & Palmer, C. (2019). Creating Moves to Opportunity: Experimental Evidence on Barriers to Neighborhood Choice. Working Paper.
- Brain, I., Cubillos, G. y Sabatini, F. (2007). *Integración social urbana en la nueva política habitacional*. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, Dirección de asuntos públicos.
- Bavan, M. Joice , P. (2019). Landlords and Vouchers. Evidence Matters, U.S. Department of Housing and Urban Development.
- Castillo, V. y Quijada, J. (2017). Intención de Movilidad Residencial: reflejo de la segregación socioespacial en Santiago de Chile. Documento de Trabajo ICSO N°40.
- Clark, W., Deurloo, M. & Dieleman, F. (2006). Residential Mobility and Neighbourhood Outcomes, *Housing Studies*, 21(3), 323-342.
- Contreras, Y. (2009). Movilidad residencial centrípeta: El rol del mercado inmobiliario y del nuevo habitante urbano en la recuperación del centro de Santiago de Chile. Ponencia presentada en el XII encuentro de geógrafos de América Latina.
- Cunningham, M.; Scott, M., Narducci, C., Hall, M. & Stanczyk, A. (2010). Improving Neighborhood Location Outcomes in the Housing Choice Voucher Program: A Scan of Mobility Assistance Programs.
- Cotton, B. P., & Schwartz-Barcott, D. (2016). Residential Instability Among Low-Income Families: A Concept Analysis. *Archives of Psychiatric Nursing*, 30(2), 257–261.
- De Groot, C., Mulder, C., Das, M. & Manting, D. (2011). Life events and the gap between intention to move and actual mobility. *Environment and Planning A* 2011, 43, 48 – 66.
- De Luca, S. & Rosenblatt, P. (2010). Does Moving to Better Neighborhoods Lead to Better Schooling Opportunities? Parental School Choice in an Experimental Housing Voucher Program. *Teachers College Record*, Vol. 112, N° 5, pp. 1443-1491.
- De Mattos, C., Fuentes, L. y Link, F. (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile. ¿Hacia una nueva geografía urbana? *Revista INVI* .29(81), 193-219.
- Delaunay, F. y Dureau, F. (2004). Componentes sociales y espaciales de la movilidad residencial en Bogotá. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 19(1), 77-113.
- DESUC Dirección de Estudios Sociales UC (2018). *Estudio de identificación de brechas en el acceso al Programa de Subsidio de arriendo por parte de la población migrante*. Pontificia Universidad Católica de Chile.

- Devine, D. J., Gray, R. W., Rubin, L., & Taghavi, L. B. (2003). Housing Choice Voucher Location Patterns: Implications for Participant and Neighborhood Welfare. Washington, DC: U.S. Department of Housing and Urban Development.
- Di Virgilio, M. (2011). La movilidad residencial: una preocupación sociológica. *Territorios*, 25, 173-190.
- Díaz, C. (2015). “Chao Suegra”: El subsidio de arriendo y los efectos en la movilidad y localización residencial de sus beneficiados en el Sistema Urbano Metropolitano de Santiago (2014-2015). Tesis para obtener el grado de Magister en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Delgadillo, V. (2018). Financiarización global de la vivienda: Lucro y desplazamientos sociales. *Economía, Sociedad y Territorio*, Vol. XVIII, N° 57, pp. 621-627.
- Duhau, E. (2003). División social del espacio metropolitano y movilidad residencial. *Papeles de Población*, N° 36, pp. 161-210.
- Ellen, I., Suher, M. & Torrats-Espinosa, G. (2019). Neighbors and networks: The role of social interactions on the residential choices of housing choice voucher holders, *Journal of Housing Economics*, 43(C), 56-71.
- Feijten, P. & van Ham, M. (2009). Neighbourhood Change... Reason to Leave? *Urban Studies*, 46(10), 2103-2122.
- Finkel, M. & Burbon, L. (2001). Study on Section 8 voucher success rates. Volume I. Quantitative Study of Success Rates in Metropolitan Areas. Cambridge, Ma: Abt Associates.
- Flores, P. (2017). Los altos costos del arriendo: Aproximaciones a la nueva vulnerabilidad habitacional en Chile. *Revista Cis*, Vol. 23, pp. 9-13.
- Galster, G. 1987. Homeowners and Neighborhood Investment. Durham, NC: Duke University Press.
- Gálvez, M. (2010). What do we know about housing choice voucher location outcomes? A review of recent literature. *What Works Collaborative*.
- Geyer, J. (2017). Housing demand and neighborhood choice with housing vouchers. *Journal of Urban Economics*, N° 99, pp. 48-61.
- Gledhill, J. (2010). El derecho a una vivienda. *Revista de Antropología Social*, Vol. 19, pp. 103-129.
- Golay, C. y Özden, M. (2007). El derecho a la vivienda. Un derecho humano fundamental estipulado por la ONU y reconocido por tratados regionales y por numerosas constituciones nacionales. Colección del Programa Derechos Humanos del Centro Europa - Tercer Mundo (CETIM).
- Graves, E. (2019). Moving to Improve? A Qualitative Meta-analysis of Neighborhood Violence and Residential Decision-making among Housing Voucher Holders. *Journal of Planning Literature*, 34(1), 19-37.
- Hidalgo, R., Paulsen, A. y Santana, L. (2016). El neoliberalismo subsidiario y la búsqueda de justicia e igualdad en el acceso a la vivienda social: El caso de Santiago de Chile (1970-2015). *Andamios*, Vol. 13, N°32, pp. 57-81.
- Imilan, W., Olivera, P. y Beswick, J. (2016). Acceso a la vivienda en tiempos neoliberales: un análisis comparativo de los efectos e impactos de la neoliberalización en las ciudades de Santiago, México y Londres. *Revista invi*, Vol. 31, N° 88, pp. 163-190.
- Jacob, B.A. , Ludwig, J. (2012). The effects of housing assistance on labor supply: evidence from a voucher lottery. *Am. Econ. Rev.* 102, 272–304 .

- Jensen, S. 2014. The impact of the haveewant discrepancy on residential satisfaction. *Journal of Environmental Psychology*, 40, 26-38.
- Lee, B., Oropesa, R. & Kanan, J. (1994). Neighborhood Context and Residential Mobility. *Demography*, 31(2), 249-270.
- Link, F., Marín Toro, A. y Valenzuela, F. (2019). Geografías del arriendo en Santiago de Chile. Vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia. *Economía, Sociedad y Territorio*, Vol. XIX, N° 61, pp. 507 - 542.
- Link, F., Marín Toro, A. y Valenzuela, F. (2019). Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social. *Temas de la Agenda Pública*, N° 114.
- López, E. y Herrera, N. (2018). Arriendos por las nubes: Efecto de la creciente concentración de la propiedad. Ciper Chile.
- Marín Toro, A. (2016). Paradoja de la vivienda en arriendo: Arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso, Chile. Tesis para obtener el grado de Magíster en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Millán, R. (2010). Los efectos de la geografía de oportunidades sobre las preferencias de movilidad residencial al interior de barrios populares consolidados en Santiago de Chile (1990-2010). Tesis presentada para obtener el grado de Magíster en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Mills, G., D.B. Gubits, L. Orr, D. Long, J. Feins, B. Kaul, M. Wood, A. Jones and Associates, Cloudburst Consulting and the QED Group. (2006). Effects of Housing Vouchers on Welfare Families: Final Report. Prepared for the U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research. Abt Associates: Cambridge, MA.
- Molano, F. (2016). El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista contemporánea. *Revista Folios*, N° 44, pp. 3-19.
- Newman, S. & Duncan, G. (1979). Residential Problems, Dissatisfaction, and Mobility. *Journal of the American Planning Association*, 42(2), 154-166.
- ONU Habitat (2013). Carta Mundial por el Derecho a la ciudad. *Documentalia*. N° III, marzo-septiembre 2013.
- ONU Habitat (2010). El derecho a una vivienda adecuada. Naciones Unidas: Oficina del alto comisionado para los derechos humanos, Folleto Informativo N° 21 (Rev. 1).
- Pendall, R. (2000). Why voucher and certificate users live in distressed neighborhoods. *Housing Policy Debate*, 11, 881-910.
- Pendall, R., Hayes, C., George, A., Dawkins, C., Sik, J., Knaap, E., Blumenberg, E., Pierce, G. & Smart, M. (2015). Driving to Opportunities: Voucher Users, Cars, and Movement to Sustainable Neighborhoods. *Cityscape*, Vol. 17, N° 2, pp. 57-88.
- Pérez, M. (2019). “Uno tiene que tener casa donde nació”. Ciudadanía y derecho a la ciudad en Santiago. *Revista EURE*, Vol. 45, N° 135, pp. 71-90.
- Permentier, M., Ham, M., & Bolt, G. (2009). Neighbourhood reputation and the intention to leave the neighbourhood. *Environment and Planning*, Vol. 41, 2162-2180.
- Phillips, D. (2017). Landlords avoid tenants who pays with vouchers. *Economics Letters*, 151, 48-52.
- Preece, J., Crawford, J., McKee, K., Flint, J. & Robinson, D. (2020). Understanding changing housing aspirations: a review of the evidence. *Housing Studies*, 35(1), 87-106.

- Prieto, J. (2015). Preferencias de Localización en las Familias de Bajos Ingresos: Movilidad Residencial y Mercado Habitacional en la Ciudad de Santiago de Chile entre los Años 2002 y 2011. Lincoln Institute of Land Policy.
- Quigley, J. & Weinberg, D. (1977). Intra- Urban Residential Mobility: A Review and Synthesis. *International Regional Science Review*, 2(1), 41-66.
- Razmilic, S. (marzo 2015). Subsidio al arriendo: primeros resultados y pasos a seguir. *Propuestas de Política Pública CEP*, N° 6.
- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Chile: LOM Ediciones.
- Rosen, E. (2014). Rigging the Rules of the Game: How Landlords Geographically Sort Low Income Renters. *City Community* 13(4), 310-340.
- Rosenbaum, J. (1995). Changing the geography of opportunity by expanding residential choice: Lessons from Gautreaux program. *Housing Policy Debate*, Vol. 6, N°1, pp. 231-269.
- Simian, J. (2018). El crecimiento del Mercado de arriendo en Chile. Centro de Estudios Inmobiliarios ESE Bussiness School: Universidad de los Andes.
- Speare, A. (1974). Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility. *Demography*, Vol. 11, N° 2, pp. 173 – 190.
- Spring, A., Ackert, E. & Crowder, K. (2017). Influence of Proximity to Kin on Residential Mobility and Destination Choice: Examining Local Movers in Metropolitan Areas. *Demography*, Vol. 54, 1277-1304.
- Ross, L. & Pelletiere, D. (2014). Chile's new rental housing subsidy and its relevance to U.S. housing choice voucher program reform. *Cityscape*. Vol. 16, N° 2, pp. 179-192.
- Tapia, R. (2009). Criterios para definir el concepto de barrio. implicancias metodológicas y de política pública.
- Teater, B. (2009). Factors predicting residential mobility among the recipients of the section housing choice voucher program. *Journal of Sociology and Social Welfare*, 36(3), 159-178.
- Thrope. D. (2018). Achieving Housing Choice and Mobility in the Voucher Program: Recommendations for the Administration. *Journal of Affordable Housing*, Vol. 27, N°1, p.145-160.
- Torres, D. y Ruiz-Tagle, J. (2019). ¿Derecho a la vivienda o a la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015), *Revista Eure*, Vol. 45, N° 136, pp. 45-69.
- Varady, D. & Preiser, W. (1998). Scattered-Site Public Housing and Housing Satisfaction: Implications for the New Public Housing Program. *Journal of the American Planning Association*, Vol. 64, N°2, p. 189-207.

Anexos

Anexo 1. Requisitos Programa Subsidio de Arriendo Chile

Requisitos de postulación

- Ser mayor de 18 años al momento de postular y ser parte de un núcleo familiar. En el caso de adultos mayores no se necesita acreditar un núcleo familiar.
- Contar con cédula de identidad vigente. Extranjeros deben presentar cédula de identidad para extranjeros.
- Acreditar el ahorro mínimo al momento de postular en una cuenta de ahorro para la vivienda a nombre del postulante, su cónyuge o conviviente civil.
- Pertenecer hasta el 80% más vulnerable según la clasificación del Registro Social de Hogares.
- Postular al menos con su cónyuge, conviviente civil o hijo/a. En el caso de personas mayores de 60 años, no es necesario contar con un núcleo familiar.
- Acreditar el monto total de ingresos del núcleo familiar de acuerdo con los mínimos y máximos exigidos (Anexo 1). Por cada integrante del núcleo familiar que exceda de tres, el ingreso máximo familiar mensual aumenta en 8 UF. Para el caso de los adultos mayores, el mínimo es de 3,8 UF.
- No ser propietario o beneficiario de otros programas habitacionales del MINVU.

Requisitos de la vivienda a arrendar y del arrendador:

- Contar con al menos tres recintos definidos (dormitorio, baño y comedor-estar- cocina).
- No producir hacinamiento de acuerdo al tamaño del hogar (máximo 3 personas por dormitorio).
- Tener Rol en el SII con destino habitacional y recepción municipal.
- No estar localizada en sectores de intervenciones de demolición MINVU, áreas de riesgo.
- No tener prohibición de arrendamiento.
- El arrendador debe ser el dueño de la vivienda.
- El arrendador no debe tener vínculos de parentesco con ningún miembro del hogar beneficiado.

Anexo 2. Evolución y principales modificaciones al Programa Subsidio de Arriendo

Año	Población objetivo	Duración máxima	Monto mensual subsidio	Bolsa subsidio	Tope arriendo	Ahorro mínimo
2013	Jóvenes entre 18 y 30 años, parte de un núcleo familiar, de los 3 primeros quintiles, con un ingreso familiar entre 7 y 25 UF. Extranjeros que acrediten permanencia por un mínimo de 5 años	5 años	3 UF los 3 primeros años y 2,5 para el año 4 y 5. Tope de 80% del arriendo.		8,6 UF	4 UF
2014	Jóvenes entre 18 y 30 años de los tres primeros quintiles con un ingreso familiar entre 7 y 25 UF.	5 años	3 UF los 3 primeros años y 2,5 para el año 4 y 5. Tope de 80% del arriendo.		8,6 UF y 10 UF en Arica, Iquique, Antofagasta, Calama, Copiapó, Coyhaique, Aysén y Punta Arenas	4 UF
2015	Jóvenes entre 18 y 35 años de los tres primeros quintiles con un ingreso familiar entre 7 y 25 UF.	5 años	3 UF		8,6 UF *Varía por zona geográfica	4 UF
2016	Hogares del 70% más vulnerable del RSH que tengan un ingreso familiar entre 7 y 25 UF.	8 años	3 UF 3,5 UF en Arica, Iquique, Antofagasta, Calama, Copiapó, Aysén y Punta Arenas	170 UF	8,6 UF *Varía por zona geográfica	4 UF
2017	Hogares del 70% más vulnerable del RSH que tengan un ingreso familiar entre 7 y 25 UF.	8 años	Idem	170 UF	8,6 UF *Varía por zona geográfica	4 UF
2018	Hogares del 70% más vulnerable del RSH que tengan un ingreso familiar entre 7 y 25 UF.	8 años	Idem	170 UF	8,6 UF Hasta 12 UF dependiendo de la zona geográfica.	4 UF
2019	- Hogares del 40% más vulnerable del RSH que tengan un ingreso familiar entre 7 y 25 UF. - Hogares entre el 50% y 80% más vulnerable del RSH que tengan un ingreso familiar entre 7 y 40 UF (LLAMADO A SECTORES MEDIOS) *	8 años para el 40%, 40 meses para el 50% a 80% del RSH	Entre 3,2 y 4,2 UF dependiendo del tramo de vulnerabilidad (RSH): hasta 50%: 4,2 UF 51 al 60%: 3,8 UF 61 al 70%: 3,5 UF 71 al 80%: 3,2 UF Rapa Nui y Juan Fernández: 4,9 UF	Entre 128 y 170 UF dependiendo del tramo de vulnerabilidad (RSH): Hasta 40%: 170 UF 41 al 50%: 168 UF 51 al 60%: 152 UF 61 al 70%: 140 UF 71 al 80%: 128 UF	9,2 UF hasta Nov. Entre 11 y 12 UF dependiendo del tramo de vulnerabilidad (RSH) y zona geográfica. 0 al 60%: 11 UF 61 al 80%: 12 UF Arica, Camarones, Iquique, Alto Hospicio, Antofagasta, Calama, Copiapó: 12 UF Rapa Nui y Juan Fernández: 13 UF	4 UF

*Los hogares pertenecientes al tramo 50% tienen una bolsa de 168 UF con un tope mensual de 4,2 UF y un contrato de arriendo de máximo 11 UF. Para los del 60% la bolsa es de 152 UF con un tope mensual de 3,8 UF y un contrato de máximo 11 UF. Para los pertenecientes al 70% tienen una bolsa de 140 UF con un tope mensual de 3,5 UF y un contrato de máximo 12 UF. Para los del 80% la bolsa es de 128 UF con un tope mensual de 3,2 UF y un contrato de arriendo de máximo 12 UF.

Anexo 3 Metodológico

1. Operacionalización variables dependientes e independientes Encuesta Postulantes

Tipo	Concepto	Dimensión	Variable	Indicador	Pregunta	Atributo pregunta
Objetivas	Postulación subsidio	Motivo postulación subsidio	Motivo postulación subsidio		10. ¿Cuál es la principal razón por la que postuló al Subsidio de Arriendo?	Se encuentra actualmente arrendando y necesita ayuda económica para pagar el arriendo Necesita trasladarse por trabajo o estudios Quiere dejar de estar como allegado y necesita ayuda económica para pagar el arriendo Le gustaría cambiarse a una vivienda más grande o en un sector más caro y necesita ayuda económica Le gustaría ahorrar para comprar una vivienda Otro motivo. ¿Cuál?
	Caracterización beneficiario	Sexo	Sexo		Sexo	Hombre Mujer No binario
		Edad	Edad	Rango etario y Escalar	Edad cumplida en años	Abierta
		Educación	Nivel educacional alcanzado	Nivel educacional alcanzado	37. Sin tomar en cuenta las repeticiones de curso, ¿Cuál es su máximo nivel educacional alcanzado?	No estudió Educación básica incompleta Educación básica completa Educación media incompleta Educación media completa Educación Técnica Nivel Superior Incompleto (Carreras 1 a 3 años) Educación Técnica Nivel Superior Completo (Carreras 1 a 3 años) Educación Profesional Universitaria incompleta (Carreras 4 o más años) Educación Profesional Universitaria completa (Carreras 4 o más años) Estudios de postgrado, máster y/o doctorado
		Hogar con hijos	Tenencia de hijos en el hogar	Si No	14. ¿Usted tiene hijos? Hijos que no vivan con usted?	Si No
		Empleo: tenencia de empleo	Tenencia de remunerado	Si No	8. ¿Usted tiene trabajo * (remunerado)?	Si No
		Empleo: localización empleo	Trabaja en la comuna	Si No	¿Usted trabaja en la comuna donde vive?	Si No
			Trabaja en la vivienda	Si No	¿Usted trabaja en su vivienda? / 55. Solo si trabaja, ¿Cuántos minutos se demora desde su hogar a su trabajo? REC	Si No
	Caracterización vivienda	Tipo de vivienda	Tipología de vivienda	Casa Departamento Otro	2. Actualmente, ¿Usted vive en:	Casa Departamento Pieza Mediagua Otro, ¿Cuál?

		Tipo de tenencia	Tipo de tenencia	Arrendatario allegado otro	7. ¿Usted paga arriendo en la vivienda en la que vive actualmente?	Sí, pago arriendo No, estoy de allegado en la casa de un familiar No, estoy de allegado en la casa de un no familiar Otro. Especifique
		Tipo de tenencia - arrendadores	Tenencia de contrato	Si No	8. ¿Tiene usted contrato de arriendo?	Si No
		Motivo allegamiento allegados	- Motivo allegamiento		12. ¿Cuál es la principal razón por la que Usted vive como allegado?	Cuidar niños, enfermos, ancianos o personas en situación de discapacidad Razones económicas Razones de estudio Razones laborales Por emergencia Prefiere vivir así o se siente cómodo Costumbre o tradición familiar Otra razón. ¿Cuál?
		Valor del arriendo - arrendadores	Valor arriendo	Valor arriendo - rec en tramos	9. ¿Cuánto paga de arriendo en la vivienda donde vive actualmente? (Recodificar varias preguntas)	Abierta y tramos
		Aportes allegado - allegados	Aportes allegado	monto - rec en tramos	11. ¿Cuánto aporta mensualmente para los gastos de la vivienda donde vive actualmente como allegado?	Tramos
	Experiencia residencial	Elección de la vivienda	Eligió la vivienda en la que vive actualmente	Si No	3. ¿Usted pudo escoger la ubicación de la vivienda donde vive actualmente?	Sí, pude escoger dónde vivir Sí, pude escoger, aunque con algunas restricciones No, sus padres o familiares la escogieron No, no tenía otra alternativa No, por otro motivo. ¿Cuál?
		Duración de la vivienda	Tiempo de residencia en vivienda actual	Menos de 6 meses Entre 6 meses y 1 año Entre 1 y 2 años Entre 2 y 5 años	2. ¿Hace cuánto tiempo vive en esta vivienda? / ¿Hace cuánto tiempo vive en su vivienda actual?	Menos de 6 meses Entre 6 meses y 1 año Entre 1 y 2 años Entre 2 y 5 años
		Duración en el barrio	Tiempo de residencia en barrio actual	Entre 5 y 10 años Más de 10 años Siempre ha vivido en esta vivienda	3. ¿Hace cuánto tiempo vive en su barrio actual?	Entre 5 y 10 años Más de 10 años Siempre ha vivido en esta vivienda
	Participación	Participación en organizaciones barriales/locales	Participa en organizaciones barriales/locales	Si No	36. ¿Usted participa en algún grupo u organización EN SU BARRIO? (Jj.vv., comités, iglesia o grupo religioso, talleres, club deportivo o recreacional, agrupación de madres/padres/adulto mayor, talleres, otros):	Si No
	Redes y vínculos socio-espaciales	Cercanía espacial a la madre	Vive en la misma comuna de la madre	Si No	23. ¿Dónde vive actualmente (o vivió por última vez) su madre?	En otro país En este sector, en esta comuna En otro sector, en esta comuna En otra comuna, ¿Cuál?
		Cercanía espacial del hogar a familiares	Vive cerca de familiares	Si No	19. Por último, quisiéramos saber de su vida de barrio. Usted o su pareja: ¿Vive cerca de familiares?	Si No
		Tenencia de amigos en el barrio	Tiene amigos en el barrio	Si No	¿Se ha hecho amigos en el barrio en el que vive?	Si No
		Confianza vecinos	Tiene confianza en sus vecinos	Si No	Si tiene algún problema económico, le pediría ayuda a sus vecinos?	Si No

		Confianza vecinos	Tiene confianza en sus vecinos	Si No	Si necesita que cuiden de sus hijos/nietos, le pediría ayuda a sus vecinos?	Si No
	Victimización	Victimización reciente	Víctima de robo en la vivienda durante los últimos 12 meses	Si No	22. Durante los últimos seis meses, ¿Usted o algún miembro de su hogar fue víctima de alguno de los siguientes delitos:	Si No
Subjetivas Percepción	Satisfacción vivienda	Satisfacción con el tamaño de la vivienda	Nivel de satisfacción con el tamaño de la vivienda	Muy satisfecho Satisfecho No muy satisfecho Nada satisfecho	4. Pensando en su vivienda y entorno actual, ¿Cuán satisfecho está usted con lo siguiente? El tamaño y calidad de su vivienda	Muy satisfecho Satisfecho No muy satisfecho Nada satisfecho
		Satisfacción general con la vivienda	Nivel de satisfacción con la vivienda	Muy satisfecho Satisfecho No muy satisfecho Nada satisfecho	5. ¿Cuán satisfecho está Usted con la vivienda en la que vive actualmente? (Por favor considere solo la vivienda y no el barrio)	Muy satisfecho Satisfecho No muy satisfecho Nada satisfecho
		Satisfacción general residencial	Nivel de satisfacción con el hábitat residencial	No le gusta ni la vivienda ni el entorno Le gusta solo la vivienda Le gusta solo el entorno Le gusta la vivienda y el entorno	2. Pensando en su vivienda y entorn donde vive actualmente, ¿Cuál de la siguientes frases representa mejor l que usted piensa?	Me gusta mi vivienda y el entorno en que vivo Me gusta SOLO mi vivienda y NO el entorno en que vivo Me gusta SOLO el entorno en que vivo y NO me gusta mi vivienda No me gusta NI mi vivienda, NI el entorno en que vivo
	Satisfacción atributos barrio Físicos Sociales Servicios	físicos	Satisfacción áreas verdes	Satisfecho Insatisfecho	Pensando en su vivienda y entorno actual, ¿Cuán satisfecho está usted con lo siguiente?	Muy satisfecho Satisfecho No muy satisfecho Nada satisfecho
		físicos servicios servicios servicios social social	Satisfacción limpieza y belleza Satisfacción acceso a transporte público Satisfacción servicios de salud Satisfacción establecimientos educacionales Satisfacción seguridad Satisfacción vecinos			
	Evaluación barrio Física Social	Atributos físicos	Evaluación áreas verdes	Nota 1 a 7 / Indicador sumativo Indicador combinado	Pensando en su barrio, en una escala de 1 a 7, donde 1 es Muy Mala y 7 es Muy Buena, ¿Qué nota le pondría usted a su barrio en los siguientes aspectos?	1,2,3,4,5,6,7
		Atributos físicos Servicios Servicios Servicios Oportunidades Oportunidades Social Social	Evaluación iluminación Evaluación acceso a transporte público Evaluación servicios de salud Evaluación est. educacionales Evaluación oportunidades laborales Evaluación oportunidades niños universidad Evaluación seguridad Evaluación pobreza			
	Percepción de inseguridad barrial	Caminando En la vivienda En paraderos En una plaza	Percepción general de inseguridad barrial	Muy seguro Medianamente seguro Un poco inseguro Muy inseguro /IC Sumativo: 0-16 y rec	20. ¿Qué tan seguro se siente en las siguientes situaciones cuando ya está oscuro? Caminando solo por su barrio Solo en su vivienda Esperando el transporte público Sentado solo en la plaza o parque más cercano a su vivienda	Muy seguro Medianamente seguro Un poco inseguro Muy inseguro
	Percepción de incivildades y	Incivildades Incivildades	Consumo de alcohol en la vía pública Consumo de drogas ilegales en la vía pública	Indicador sumativo de incivildades	SiNo	

	violencias	Incivildades Violencias Incivildades Violencias Violencias Violencias Incivildades	Tráfico de drogas ilegales Daño a la propiedad privada, vandalismo, sin incluir "rayado murallas" Rayado de murallas o grafittis Peleas de pandilla Personas portando arma blanca o de fuego Ha escuchado balaceras Prostitución o comercio sexual	Indicador sumativo de violencias	21. Durante los últimos 6 meses, ¿usted ha sido testigo de alguno de los siguientes hechos en SU BARRIO?	
Subjetivas	Trade off	Trade off vivienda y barrio	Preferencia en la elección residencial	Preferencia por la vivienda Preferencia por el entorno residencial	14. Si se cambiara de vivienda en los próximos meses, ¿Cuál de los siguientes factores consideraría el más importante a la hora de elegir?	Las características de la vivienda Las características del entorno (barrio) donde se ubica la vivienda Otro. ¿Cuál?
	Preferencias de localización	Lugar preferido de localización Distancia a preferencias de localización	Localización aspirada para vivir Distancia entre vivienda de origen y localización aspirada	Coordenadas km	12. Si dependiese sólo de usted, ¿Dónde le gustaría vivir si se ganara el Subsidio de Arriendo?	Comuna, sector, intersección calles
	Intención de movilidad residencial	Preferencia de localización	Preferencia localización residencial	Mismo barrio Otro barrio en la misma comuna Otra comuna Otra región	7. Si usted se cambiara de casa en los próximos meses, ¿Cuál de las siguientes opciones de ubicación elegiría?	Me quedaría en el mismo entorno (o sector) en esta comuna Me iría a otro entorno (o sector) en esta comuna Me iría a otra comuna en esta región Me iría a otra región Otra. ¿Cuál?
		Preferencia de localización	Preferencia por mantenerse en el barrio	Mismo barrio Otro Barrio		
Subjetivas Expectativas	Expectativas de adaptación	Expectativas de adaptación en otro barrio lejano	Percepción de capacidad de adaptación a otro barrio lejano	Difícil Fácil	22. Si se cambiara de casa/departamento, ¿Cuán de acuerdo o en desacuerdo está con las siguientes afirmaciones? Podría fácilmente adaptarme a un barrio que esté lejos de donde vivo actualmente	Totalmente de acuerdo De acuerdo En desacuerdo Totalmente en desacuerdo
		Expectativas de hacer redes en otro barrio	Percepción de capacidad de hacer amigos en otro barrio	Difícil Fácil	Sería difícil hacer amigos si nos fuéramos a otro barrio	
Subjetiva barrio - preferencias	Preferencias residenciales - Intención de mov	Motivo quedarse	Motivos para quedarse en el mismo barrio	Codificación	Si tuviera que cambiarse de barrio, ¿Cuál sería la principal razón por la que NO le gustaría cambiarse?	Abierta
	Preferencias residenciales - Intención de mov	Atributo más relevante para la movilidad	Atributo más relevante de un nuevo entorno residencial	Codificación	Si tuviera que cambiarse de barrio, ¿Qué sería lo más importante para usted en su nuevo barrio?	Abierta

2. Operacionalización y fuente atributos entorno residencial de los beneficiarios

Concepto	Indicador	Fuente
Acceso a transporte público	Distancia en metros a paradero más cercano desde la vivienda	Observatorio de Ciudades UC (ocuc.cl)
	Distancia en metros a estación de metro más cercana desde la vivienda	Observatorio de Ciudades UC (ocuc.cl)
Cobertura áreas verdes	Metros cuadrados de áreas verdes por habitantes	Observatorio de Ciudades UC (ocuc.cl)
Densidad poblacional	Densidad poblacional entorno residencial (hab/ha)	INE Chile – Censo 2017
Complejidad Urbana	Nivel de complejidad urbana promedio	SII 2017
Mixtura urbana	Número de usos del suelo	SII 2017
Nivel socioeconómico	Indicador Socio Material Territorial (ISMT) promedio	Observatorio de Ciudades UC (ocuc.cl)
	Puntaje socioeconómico promedio	Observatorio de Ciudades UC (ocuc.cl)
Vulnerabilidad social	Porcentaje de hogares ubicados hasta el percentil 40 ISMT	Observatorio de Ciudades UC (ocuc.cl)
Delitos	Número de delitos reportados para el cuadrante en que se ubica la vivienda	Observatorio de Ciudades UC (ocuc.cl)
Vivienda social	Vivienda de condominio de vivienda social construido entre 1936 y 2018	Observatorio de Ciudades UC (ocuc.cl)
Construcción	Metros cuadrados construidos en el entorno entre 2010 y 2018	Observatorio de Ciudades UC (ocuc.cl)

Procesamiento: Cada caso de la base de datos tiene una ubicación residencial geolocalizable (ubicación vivienda postulante al programa), lo cual fue llevado a un *shape* (capa) al programa ArcMap. A partir de la ubicación, se generó un *buffer* con un radio de 800 metros (10 minutos caminables aproximadamente) para cada ubicación residencial. Luego se hizo un *spatial join* entre el *buffer* y cada *shape* descargado que contienen características del espacio, en lo que se tuvo especial cuidado con la función o regla a utilizar (por ejemplo, suma, promedio o recuento). De este modo, se obtuvieron diversas capas del entorno residencial de los beneficiarios, donde cada una refiere al indicador de la tabla presentada.

Se considera la limitación que conlleva trabajar de manera estandarizada con la definición de barrio, pues la definición de *un* barrio depende de sus características propias y distintivas que la hacen diferente de otro barrio; al barrio lo diferencia su propia individualidad, existiendo un sesgo en la estandarización de un barrio a través de determinadas dimensiones. Dicho esto, se buscan aproximaciones metodológicas que se acerquen y operacionalicen en cierta medida la definición espacial del barrio. Así, la definición de los 800 metros del *buffer* obedece a los planteamientos que sugieren que el barrio se encuentra dentro de lo caminable desde la vivienda – máximo 10 cuadras- (INVI, 1996 y Prost, 1991 en Tapia, 2009). En este sentido, para los objetivos de este estudio se utilizará indistintamente el concepto de barrio y entorno residencial para referir al espacio definido a partir del *buffer* generado con un radio de 800 m.

3. Definición Área Metropolitana de Santiago

Para los objetivos de este estudio se consideran las 34 comunas que comprenden la conurbación de Santiago (32 comunas de la Provincia de Santiago más San Bernardo y Puente Alto) y se han dejado fuera a las comunas satélites o periurbanas. Esto porque en el análisis exploratorio de los datos se dio cuenta de que estas comunas tenían ciertas dinámicas socioespaciales y dimensiones del entorno residencial muy diferentes a las de la conurbación y donde las posibilidades de IMR y movilidad efectiva intraurbana eran mucho más bajas. Además se toma como referente otros estudios que han analizado la estructura del AMS, tales como los de Orellana (2009) y Trufello e Hidalgo (2015), quienes utilizan las 34 comunas comprendidas en este estudio.

Anexo 4.

Intención de movilidad residencial según satisfacción con la vivienda y el barrio

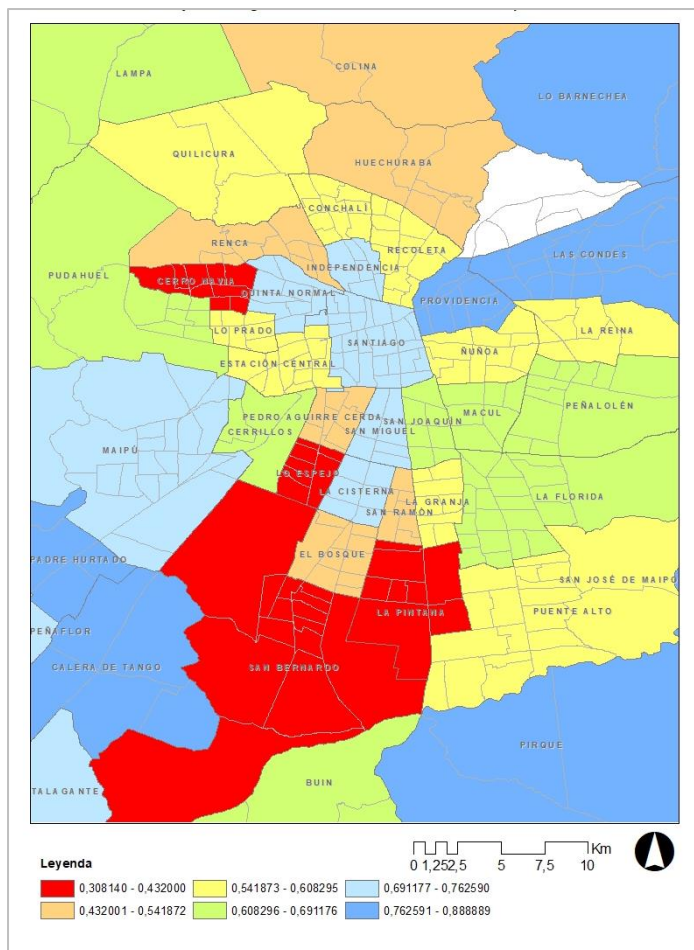
		Preferencia de ubicación residencial								Total	
		Otro barrio en la comuna		Otra comuna en la región		Otra región		Mismo barrio en la comuna			
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Satisfacción con la vivienda de origen	Insatisfecho	576	34,1%	467	27,6%	93	5,5%	554	32,8%	1690	32,8%
	Satisfecho	800	23,1%	554	16,0%	138	4,0%	1968	56,9%	3460	67,2%
Satisfacción barrial general	Insatisfecho	837	40,6%	694	33,7%	113	5,5%	416	20,2%	2060	40%
	Satisfecho	539	17,4%	327	10,6%	118	3,8%	2106	68,2%	3090	60%
	Total	1401	26,8%	1034	19,8%	235	4,5%	2553	48,9%		

*. El estadístico de Chi-cuadrado es significativa en el nivel ,05.

Todas las tablas presentadas en este informe tienen significancia estadística

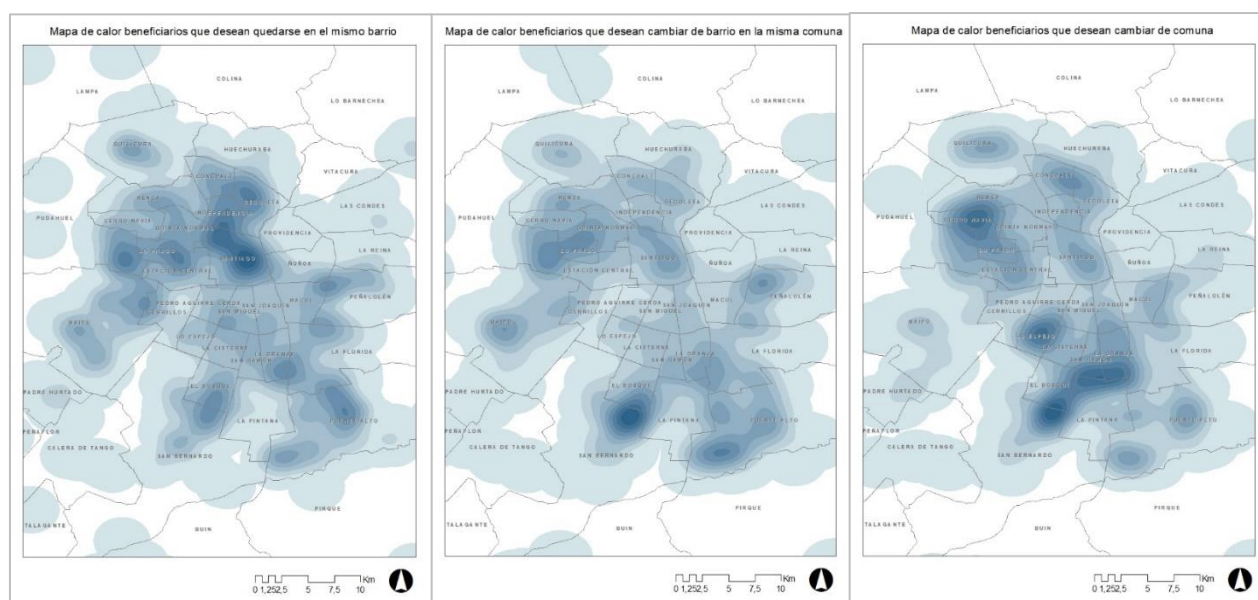
Fuente: Elaboración propia

Niveles de satisfacción barrial por comuna



Fuente: Elaboración propia

Anexo 5. Satisfacción barrial e intención de movilidad residencial por distrito censal y por comuna



Intención de movilidad residencial según satisfacción barrial por comuna del AMS

			Preferencia de ubicación residencial								Total	
			Otro barrio en la comuna		Otra comuna en la región		Otra región		Mismo barrio en la comuna			
			N	%	N	%	N	%	N	%	Count	%
Cerrillos	Satisfacción barrial	Insatisfecho	10	45,5%	8	36,4%	1	4,5%	3	13,6%	22	30,6%
	Satisfacción general	Satisfecho	10	20,0%	7	14,0%	0	0,0%	33	66,0%	50	69,4%
		Total	20	27,8%	15	20,8%	1	1,4%	36	50,0%	72	1,0%
Cerro Navia	Satisfacción barrial	Insatisfecho	24	33,3%	35	48,6%	2	2,8%	11	15,3%	72	58,5%
	Satisfacción general	Satisfecho	8	15,7%	13	25,5%	1	2,0%	29	56,9%	51	41,5%
		Total	32	26,0%	48	39,0%	3	2,4%	40	32,5%	123	1,0%
Conchalí	Satisfacción barrial	Insatisfecho	17	33,3%	23	45,1%	3	5,9%	8	15,7%	51	38,6%
	Satisfacción general	Satisfecho	10	12,3%	10	12,3%	1	1,2%	60	74,1%	81	61,4%
		Total	27	20,5%	33	25,0%	4	3,0%	68	51,5%	132	1,0%
El bosque	Satisfacción barrial	Insatisfecho	25	30,9%	29	35,8%	2	2,5%	25	30,9%	81	45,0%
	Satisfacción general	Satisfecho	23	23,2%	15	15,2%	4	4,0%	57	57,6%	99	55,0%
		Total	48	26,7%	44	24,4%	6	3,3%	82	45,6%	180	1,0%
Estación Central	Satisfacción barrial	Insatisfecho	17	30,4%	22	39,3%	4	7,1%	13	23,2%	56	42,1%
	Satisfacción general	Satisfecho	9	11,7%	6	7,8%	5	6,5%	57	74,0%	77	57,9%
		Total	26	19,5%	28	21,1%	9	6,8%	70	52,6%	133	1,0%
Huechuraba	Satisfacción barrial	Insatisfecho	14	53,8%	5	19,2%	1	3,8%	6	23,1%	26	50,0%
	Satisfacción general	Satisfecho	5	19,2%	6	23,1%	1	3,8%	14	53,8%	26	50,0%
		Total	19	36,5%	11	21,2%	2	3,8%	20	38,5%	52	1,0%
Independencia	Satisfacción barrial	Insatisfecho	10	30,3%	13	39,4%	1	3,0%	9	27,3%	33	30,6%
	Satisfacción general	Satisfecho	9	12,0%	8	10,7%	3	4,0%	55	73,3%	75	69,4%
		Total	19	17,6%	21	19,4%	4	3,7%	64	59,3%	108	1,0%
La cisterna	Satisfacción barrial	Insatisfecho	9	36,0%	8	32,0%	2	8,0%	6	24,0%	25	27,8%
	Satisfacción general	Satisfecho	10	15,4%	9	13,8%	1	1,5%	45	69,2%	65	72,2%
		Total	19	21,1%	17	18,9%	3	3,3%	51	56,7%	90	1,0%
La florida	Satisfacción barrial	Insatisfecho	49	43,8%	31	27,7%	7	6,3%	25	22,3%	112	36,8%
	Satisfacción general	Satisfecho	43	22,4%	13	6,8%	2	1,0%	134	69,8%	192	63,2%
		Total	92	30,3%	44	14,5%	9	3,0%	159	52,3%	304	1,0%
La granja	Satisfacción barrial	Insatisfecho	18	31,6%	27	47,4%	4	7,0%	8	14,0%	57	44,2%
	Satisfacción general	Satisfecho	10	13,9%	14	19,4%	2	2,8%	46	63,9%	72	55,8%
		Total	28	21,7%	41	31,8%	6	4,7%	54	41,9%	129	1,0%
La Pintana	Satisfacción barrial	Insatisfecho	29	27,6%	56	53,3%	5	4,8%	15	14,3%	105	69,1%
	Satisfacción general	Satisfecho	7	14,9%	8	17,0%	5	10,6%	27	57,4%	47	30,9%
		Total	36	23,7%	64	42,1%	10	6,6%	42	27,6%	152	1,0%
la reina	Satisfacción barrial	Insatisfecho	3	25,0%	6	50,0%	0	0,0%	3	25,0%	12	41,4%
	Satisfacción general	Satisfecho	4	23,5%	4	23,5%	1	5,9%	8	47,1%	17	58,6%
		Total	7	24,1%	10	34,5%	1	3,4%	11	37,9%	29	1,0%

las condes	Satisfacción	Insatisfecho	3	50,0%	0	0,0%	0	0,0%	3	50,0%	6	20,7
	barrial	Satisfecho	6	26,1%	4	17,4%	1	4,3%	12	52,2%	23	79,3
	general	Total	9	31,0%	4	13,8%	1	3,4%	15	51,7%	29	1,0
lo barnechea	Satisfacción	Insatisfecho	3	75,0%	1	25,0%	0	0,0%	0	0,0%	4	18,2
	barrial	Satisfecho	3	16,7%	1	5,6%	0	0,0%	14	77,8%	18	81,8
	general	Total	6	27,3%	2	9,1%	0	0,0%	14	63,6%	22	1,0
lo espejo	Satisfacción	Insatisfecho	13	20,3%	41	64,1%	5	7,8%	5	7,8%	64	66,7
	barrial	Satisfecho	0	0,0%	5	15,6%	0	0,0%	27	84,4%	32	33,3
	general	Total	13	13,5%	46	47,9%	5	5,2%	32	33,3%	96	1,0
lo prado	Satisfacción	Insatisfecho	20	37,0%	19	35,2%	6	11,1%	9	16,7%	54	41,5
	barrial	Satisfecho	15	19,7%	9	11,8%	2	2,6%	50	65,8%	76	58,5
	general	Total	35	26,9%	28	21,5%	8	6,2%	59	45,4%	130	1,0
macul	Satisfacción	Insatisfecho	11	32,4%	15	44,1%	1	2,9%	7	20,6%	34	30,6
	barrial	Satisfecho	6	7,8%	7	9,1%	4	5,2%	60	77,9%	77	69,4
	general	Total	17	15,3%	22	19,8%	5	4,5%	67	60,4%	111	1,0
maipu	Satisfacción	Insatisfecho	68	56,2%	24	19,8%	7	5,8%	22	18,2%	121	29,4
	barrial	Satisfecho	44	15,2%	30	10,3%	16	5,5%	200	69,0%	290	70,6
	general	Total	112	27,3%	54	13,1%	23	5,6%	222	54,0%	411	1,0
nunoa	Satisfacción	Insatisfecho	12	42,9%	6	21,4%	1	3,6%	9	32,1%	28	43,1
	barrial	Satisfecho	2	5,4%	2	5,4%	1	2,7%	32	86,5%	37	56,9
	general	Total	14	21,5%	8	12,3%	2	3,1%	41	63,1%	65	1,0
pedro aguirre cerda	Satisfacción	Insatisfecho	10	31,3%	11	34,4%	3	9,4%	8	25,0%	32	45,1
	barrial	Satisfecho	6	15,4%	5	12,8%	1	2,6%	27	69,2%	39	54,9
	general	Total	16	22,5%	16	22,5%	4	5,6%	35	49,3%	71	1,0
penalolen	Satisfacción	Insatisfecho	41	53,9%	17	22,4%	4	5,3%	14	18,4%	76	38,4
	barrial	Satisfecho	29	23,8%	8	6,6%	5	4,1%	80	65,6%	122	61,6
	general	Total	70	35,4%	25	12,6%	9	4,5%	94	47,5%	198	1,0
providencia	Satisfacción	Insatisfecho	1	25,0%	2	50,0%	1	25,0%	0	0,0%	4	21,1
	barrial	Satisfecho	2	13,3%	3	20,0%	1	6,7%	9	60,0%	15	78,9
	general	Total	3	15,8%	5	26,3%	2	10,5%	9	47,4%	19	1,0
pudahuel	Satisfacción	Insatisfecho	28	32,6%	28	32,6%	8	9,3%	22	25,6%	86	35,4
	barrial	Satisfecho	38	24,2%	14	8,9%	5	3,2%	100	63,7%	157	64,6
	general	Total	66	27,2%	42	17,3%	13	5,3%	122	50,2%	243	1,0
puente alto	Satisfacción	Insatisfecho	131	51,0%	62	24,1%	10	3,9%	54	21,0%	257	43,0
	barrial	Satisfecho	67	19,6%	29	8,5%	13	3,8%	232	68,0%	341	57,0
	general	Total	198	33,1%	91	15,2%	23	3,8%	286	47,8%	598	1,0
quilicura	Satisfacción	Insatisfecho	27	45,8%	20	33,9%	2	3,4%	10	16,9%	59	39,6
	barrial	Satisfecho	15	16,7%	14	15,6%	1	1,1%	60	66,7%	90	60,4
	general	Total	42	28,2%	34	22,8%	3	2,0%	70	47,0%	149	1,0
quinta normal	Satisfacción	Insatisfecho	19	43,2%	10	22,7%	1	2,3%	14	31,8%	44	31,0
	barrial	Satisfecho	24	24,5%	11	11,2%	7	7,1%	56	57,1%	98	69,0
	general	Total	43	30,3%	21	14,8%	8	5,6%	70	49,3%	142	1,0
recoleta	Satisfacción	Insatisfecho	27	36,0%	23	30,7%	3	4,0%	22	29,3%	75	37,7
	barrial	Satisfecho	17	13,7%	10	8,1%	5	4,0%	92	74,2%	124	62,3
	general	Total	44	22,1%	33	16,6%	8	4,0%	114	57,3%	199	1,0
renca	Satisfacción	Insatisfecho	30	34,5%	33	37,9%	4	4,6%	20	23,0%	87	49,2
	barrial	Satisfecho	19	21,1%	9	10,0%	3	3,3%	59	65,6%	90	50,8
	general	Total	49	27,7%	42	23,7%	7	4,0%	79	44,6%	177	1,0
san bernardo	Satisfacción	Insatisfecho	96	52,7%	47	25,8%	8	4,4%	31	17,0%	182	54,8
	barrial	Satisfecho	26	17,3%	7	4,7%	13	8,7%	104	69,3%	150	45,2
	general	Total	122	36,7%	54	16,3%	21	6,3%	135	40,7%	332	1,0
san joaquin	Satisfacción	Insatisfecho	11	30,6%	17	47,2%	1	2,8%	7	19,4%	36	38,7
	barrial	Satisfecho	9	15,8%	10	17,5%	0	0,0%	38	66,7%	57	61,3
	general	Total	20	21,5%	27	29,0%	1	1,1%	45	48,4%	93	1,0
san miguel	Satisfacción	Insatisfecho	11	45,8%	8	33,3%	2	8,3%	3	12,5%	24	26,4
	barrial	Satisfecho	9	13,4%	5	7,5%	4	6,0%	49	73,1%	67	73,6
	general	Total	20	22,0%	13	14,3%	6	6,6%	52	57,1%	91	1,0
san ramon	Satisfacción	Insatisfecho	15	34,9%	20	46,5%	3	7,0%	5	11,6%	43	54,4
	barrial	Satisfecho	7	19,4%	4	11,1%	0	0,0%	25	69,4%	36	45,6
	general	Total	22	27,8%	24	30,4%	3	3,8%	30	38,0%	79	1,0
santiago	Satisfacción	Insatisfecho	35	38,5%	27	29,7%	10	11,0%	19	20,9%	91	23,3
	barrial	Satisfecho	47	15,7%	27	9,0%	10	3,3%	215	71,9%	299	76,7
	general	Total	82	21,0%	54	13,8%	20	5,1%	234	60,0%	390	1,0
vitacura	Satisfacción	Insatisfecho	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	0	0,0%	1	1,0
	barrial	Satisfecho	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0
	general	Total	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	0	0,0%	1	1,0

Clasificación comunas según satisfacción barrial e intención de movilidad residencial

Tipo de comuna	(i) Promedio: Comunas con niveles de satisfacción promedio e IMR intra comunal	(ii) Comunas con altos niveles de satisfacción y bajas intenciones de movilidad	(iii) Comunas con niveles de satisfacción promedio y con alta IMR intra comunal	(iv) Comunas con niveles de satisfacción promedio, pero mayor IMR intercomunal	(v) Comunas con bajos niveles de satisfacción y altos niveles de IMR intercomunal
Tramos Satisfechos con el barrio (SB) e Intención de movilidad residencial (IMR): Mismo barrio (MB), otro barrio (OB), otra comuna (OC)	SB: 55%-70% IMR: MB: 45-55% OB: 25%-35% OC: 15%-25%	SB: 62-82% IMR: MB: >57% OB: <27% OC: <19%	SB: 45%-70% IMR: MB: 35%-55% OB: >30% OC: <21%	SB: 45%-70% IMR: MB: 45%-50% OB: 15%-28% OC: 20%-30%	SB: <55% IMR: MB: <45% OB: <30% OC: >35%

Anexo 6. Preferencias residenciales según zona de origen y satisfacción con el barrio

Zona origen		Satisfacción barrial		Zona preferente																	
				centro sur		La Florida		maipu		norte		oriente		poniente		puente alto		santiago		sur	
				N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
centro sur	Insatisfecho	87	73,1%	6	5,0%	4	3,4%	0	0,0%	7	5,9%	2	1,7%	2	1,7%	8	6,7%	3	2,5%		
	Satisfecho	191	78,6%	8	3,3%	9	3,7%	3	1,2%	4	1,6%	6	2,5%	5	2,1%	7	2,9%	8	3,3%		
	Total	286	77,3%	15	4,1%	13	3,5%	3	0,8%	12	3,2%	8	2,2%	7	1,9%	15	4,1%	11	3,0%		
la florida	Insatisfecho	2	2,1%	70	72,2%	2	2,1%	2	2,1%	6	6,2%	2	2,1%	7	7,2%	2	2,1%	4	4,1%		
	Satisfecho	3	1,8%	145	87,3%	2	1,2%	0	0,0%	5	3,0%	1	,6%	9	5,4%	1	,6%	0	0,0%		
	Total	5	1,8%	224	82,4%	4	1,5%	2	0,7%	11	4,0%	3	1,1%	16	5,9%	3	1,1%	4	1,5%		
Maipú	Insatisfecho	2	1,8%	1	,9%	86	78,9%	0	0,0%	2	1,8%	8	7,3%	1	,9%	7	6,4%	1	,9%		
	Satisfecho	1	,4%	4	1,5%	226	87,3%	1	,4%	3	1,2%	9	3,5%	3	1,2%	9	3,5%	2	,8%		
	Total	3	,8%	5	1,3%	320	85,6%	1	,3%	5	1,3%	17	4,5%	4	1,1%	16	4,3%	3	,8%		
norte	Insatisfecho	3	1,5%	3	1,5%	4	2,0%	156	76,8%	7	3,4%	12	5,9%	1	,5%	15	7,4%	2	1,0%		
	Satisfecho	1	,3%	1	,3%	2	,6%	300	88,5%	4	1,2%	10	2,9%	2	,6%	18	5,3%	1	,3%		
	Total	4	,7%	4	,7%	6	1,1%	468	84,2%	11	2,0%	22	4,0%	3	,5%	35	6,3%	3	,5%		
oriente	Insatisfecho	3	2,1%	9	6,2%	2	1,4%	3	2,1%	115	78,8%	1	,7%	3	2,1%	9	6,2%	1	,7%		
	Satisfecho	4	1,5%	4	1,5%	3	1,1%	4	1,5%	240	89,9%	2	,7%	4	1,5%	6	2,2%	0	0,0%		
	Total	8	1,9%	13	3,0%	5	1,2%	7	1,6%	368	85,8%	4	,9%	7	1,6%	16	3,7%	1	0,2%		
poniente	Insatisfecho	7	2,1%	5	1,5%	20	5,9%	18	5,3%	20	5,9%	235	69,7%	2	,6%	30	8,9%	0	0,0%		
	Satisfecho	4	,9%	4	,9%	20	4,3%	12	2,6%	8	1,7%	389	83,7%	4	,9%	20	4,3%	4	,9%		
	Total	11	1,3%	10	1,2%	41	4,9%	30	3,6%	28	3,4%	654	78,4%	6	,7%	50	6,0%	4	,5%		
puente alto	Insatisfecho	4	1,8%	30	13,7%	3	1,4%	2	,9%	14	6,4%	1	,5%	150	68,5%	7	3,2%	8	3,7%		
	Satisfecho	4	1,4%	24	8,2%	1	,3%	6	2,0%	9	3,1%	1	,3%	238	81,0%	8	2,7%	3	1,0%		
	Total	9	1,7%	55	10,3%	4	,8%	8	1,5%	23	4,3%	2	,4%	405	76,1%	15	2,8%	11	2,1%		
Santiago	Insatisfecho	2	2,6%	4	5,3%	1	1,3%	0	0,0%	8	10,5%	7	9,2%	1	1,3%	53	69,7%	0	0,0%		
	Satisfecho	4	1,6%	3	1,2%	3	1,2%	5	2,0%	11	4,4%	10	4,0%	1	,4%	213	85,2%	0	0,0%		
	Total	7	2,1%	7	2,1%	4	1,2%	5	1,5%	20	5,9%	18	5,3%	2	,6%	278	81,5%	0	0,0%		
sur	Insatisfecho	61	13,6%	48	10,7%	12	2,7%	9	2,0%	14	3,1%	6	1,3%	19	4,3%	24	5,4%	254	56,8%		
	Satisfecho	27	7,5%	14	3,9%	5	1,4%	7	1,9%	4	1,1%	6	1,7%	7	1,9%	8	2,2%	282	78,3%		
	Total	90	10,8%	65	7,8%	17	2,0%	16	1,9%	18	2,2%	12	1,4%	27	3,2%	34	4,1%	558	66,7%		
Total	Insatisfecho	171	9,8%	176	10,0%	134	7,6%	190	10,8%	193	11%	274	15,6%	185	10,6%	155	8,8%	273	15,6%		
	Satisfecho	239	9,0%	207	7,8%	271	10,3%	228	12,8%	288	10,9%	434	16,4%	273	10,3%	290	11,0%	300	11,4%		

Fuente: Elaboración propia

Anexo 7. Satisfacción barrial general e intención de movilidad residencial según rango etario

		Satisfacción barrial general				Preferencia de ubicación residencial			
		Insatisfecho		Satisfecho		Otro barrio en la comuna	Otra comuna	Otra región	Mismo barrio
		N	%	N	%	%	%	%	%
Rango etario	18-24 años	540	50,1%	538	49,9%	33,3%	23,3%	3,4%	40,0%
	25-29 años	602	42,3%	821	57,7%	29,9%	20,7%	4,2%	45,2%
	30-34 años	598	39,9%	899	60,1%	26,8%	17,8%	6,3%	49,1%
	35-39 años	362	36,1%	642	63,9%	25,4%	18,8%	4,3%	51,5%
	40-47 años	253	29,9%	594	70,1%	22,5%	14,6%	3,5%	59,4%
	48-55 años	129	31,2%	284	68,8%	26,2%	14,1%	3,3%	56,4%
	56-64 años	42	33,3%	84	66,7%	30,6%	9,3%	5,6%	54,6%
	65 o más	13	20,6%	50	79,4%	16,7%	7,4%	7,4%	68,5%

*. El estadístico de Chi-cuadrado es significativa en el nivel ,05.

Anexo 8. Intención de movilidad residencial según situación laboral y tiempo de desplazamiento al trabajo

		Preferencia de ubicación residencial							
		Otro barrio en la comuna		Otra comuna		Cambiar región		Mismo barrio	
		N	%	N	%	N	%	N	%
¿Usted trabaja en la comuna donde vive?	No	832	26,1%	713	22,4%	146	4,6%	1497	47,0%
	No trabaja	23	18,9%	21	17,2%	7	5,7%	71	58,2%
	Sí	448	30,7%	164	11,2%	56	3,8%	793	54,3%
¿Cuántos minutos se demora desde su hogar a su trabajo?	0	9	18,8%	8	16,7%	9	18,8%	22	45,8%
	1 hora	210	26,1%	189	23,5%	41	5,1%	365	45,3%
	Depende	4	25,0%	2	12,5%	2	12,5%	8	50,0%
	entre 15 y 30 minutos	215	30,4%	69	9,7%	29	4,1%	395	55,8%
	entre 30 y 45 minutos	306	27,6%	204	18,4%	40	3,6%	558	50,4%
	entre 45 min y 1 hora	141	28,4%	94	18,9%	10	2,0%	252	50,7%
	más de 1 hora	272	28,0%	268	27,5%	50	5,1%	383	39,4%
	menos de 15 minutos	106	27,7%	29	7,6%	12	3,1%	236	61,6%
	no trabaja	11	26,8%	5	12,2%	3	7,3%	22	53,7%
	trabaja en su casa	5	20,0%	5	20,0%	3	12,0%	12	48,0%

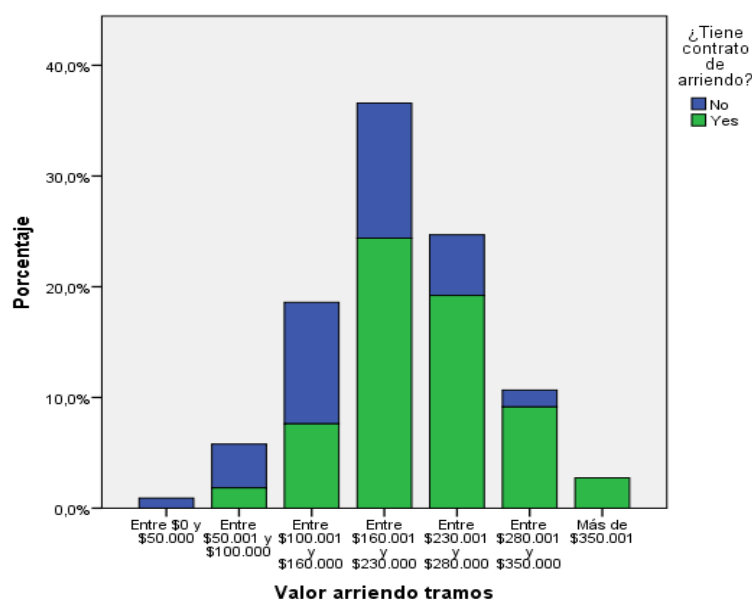
El estadístico de Chi-cuadrado es significativa en el nivel ,05.

Fuente: Elaboración propia

Anexo 9. El arriendo entre los beneficiarios

Del total de arrendatarios, un 59,8% tienen contrato de arriendo. La proporción de tenencia de contrato aumenta con el valor del arriendo y a su vez la activación del subsidio es mayor entre quienes tienen contrato de arriendo -aunque solo en 6 puntos porcentuales- y aumenta con el valor del arriendo, a excepción de quienes pagan más de 350 mil pesos, valor que sobrepasa el arriendo establecido por el programa. Asimismo, a mayor valor del arriendo, mayor satisfacción con la vivienda y con el barrio y menor IMR.

Tenencia de contrato y valor del arriendo en beneficiarios arrendatarios



Fuente: Elaboración propia

Anexo 10. Percepción y evaluación atributos barriales

1. Satisfacción con atributos físicos y sociales del entorno residencial

Atributo barrial	Insatisfecho	Satisfecho	N Total
Satisfacción con acceso al transporte público	18,2%	81,8%	5569
Satisfacción con establecimientos educacionales	22,9%	77,1%	5557
Satisfacción con servicios de salud	25,9%	74,1%	5556
Satisfacción con vecinos	33,8%	66,2%	5881
Satisfacción con áreas verdes del entorno	41,2%	58,8%	3525
Satisfacción con limpieza y belleza del entorno	47,2%	52,8%	5902
Satisfacción con seguridad del entorno	58,8%	41,2%	3877

Fuente: Elaboración propia

2. Evaluación con nota de 1 a 7 de atributos físicos y sociales del entorno

Atributo barrial	Media	N Total
Acceso al transporte público	5,27	2285
Calidad establecimientos educacionales	4,80	2274
Acceso a áreas verdes	4,59	538
Calidad de servicios de salud	4,53	2288
Iluminación de calles y veredas	4,48	545
Seguridad	4,36	2290
Oportunidades para ir a la universidad	3,88	2257
Pobreza del barrio	3,82	2259
Oportunidades laborales	3,75	2270

Fuente: Elaboración propia

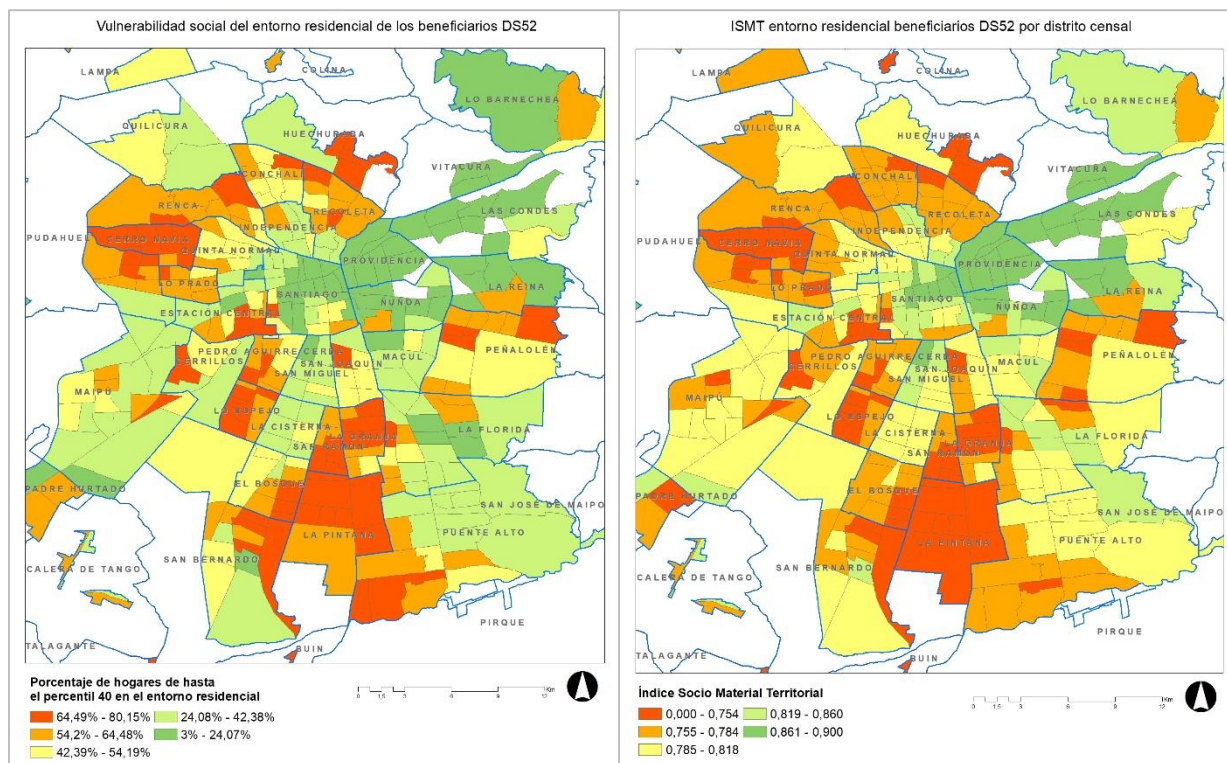
3. Satisfacción con la vivienda y barrio e IMR según satisfacción con atributos del entorno

Satisfacción con:		Satisfacción la vivienda		Satisfacción barrial		Preferencia de ubicación residencial			
		Insatisfecho	Satisfecho	Insatisfecho	Satisfecho	Otro barrio en la comuna	Otra comuna	Otra región	Otro barrio
		%	%	%	%	%	%	%	%
vecinos	Insatisfecho	48,8%	51,2%	72,1%	27,9%	40,7%	27,6%	6,0%	25,7%
	Satisfecho	22,5%	77,5%	22,5%	77,5%	22,3%	14,3%	4,1%	59,3%
escuelas, jardines y salas cunas del entorno	Insatisfecho	47,8%	52,2%	65,4%	34,6%	36,3%	33,2%	6,1%	24,3%
	Satisfecho	26,3%	73,7%	31,6%	68,4%	26,1%	14,9%	4,4%	54,7%
servicios de salud del entorno	Insatisfecho	44,4%	55,6%	56,2%	43,8%	32,5%	30,1%	6,0%	31,5%
	Satisfecho	26,7%	73,3%	33,4%	66,6%	27,1%	15,2%	4,4%	53,3%
acceso al transporte público en el entorno	Insatisfecho	43,2%	56,8%	57,2%	42,8%	35,0%	28,9%	5,4%	30,6%
	Satisfecho	28,6%	71,4%	35,3%	64,7%	27,0%	16,8%	4,7%	51,5%
limpieza y belleza del entorno	Insatisfecho	40,2%	59,8%	63,2%	36,8%	36,9%	27,0%	5,9%	30,2%
	Satisfecho	23,4%	76,6%	17,9%	82,1%	21,2%	11,4%	3,7%	63,7%
las áreas verdes del entorno	Insatisfecho	40,6%	59,4%	61,3%	38,7%	36,4%	26,6%	5,8%	31,2%
	Satisfecho	24,9%	75,1%	23,8%	76,2%	23,2%	13,4%	4,1%	59,3%
la seguridad del entorno	Insatisfecho	38,6%	61,4%	58,6%	41,4%	36,0%	24,6%	5,9%	33,5%
	Satisfecho	20,8%	79,2%	11,9%	88,1%	18,0%	11,2%	3,3%	67,5%

Fuente: Elaboración propia

Anexo 11. Atributos del entorno residencial de los beneficiarios del Subsidio de Arriendo

1. Condiciones socioeconómicas del entorno residencial de los beneficiarios del DS52



2. Atributos urbanos del entorno y su relación con la satisfacción e intención de movilidad residencial

Primero, destaca que, en promedio, los beneficiarios satisfechos con su barrio viven en entornos con una densidad poblacional promedio significativamente más baja que quienes están insatisfechos (221 hab/ha y 238 hab/ha respectivamente). De igual modo con la IMR: quienes desean permanecer en su barrio viven en entornos con una menor densidad que quienes desean moverse (224 hab/ha y 231 hab/ha respectivamente), lo que coincide con lo observado por Castillo y Quijada (2017). Sin embargo, esta relación se especifica al controlar por comuna, pues en Independencia, Santiago, San Miguel, Las Condes, Lo Barnechea, La Cisterna y Providencia los satisfechos viven en entornos de mayor densidad en comparación a los insatisfechos.

Segundo, se creó un indicador de complejidad urbana construido para cada manzana a partir de los metros cuadrados construidos por uso según datos del Servicio de Impuestos Internos. En efecto, tanto la diversidad de usos como la superficie edificada inciden en la complejidad urbana del entorno residencial. El indicador toma un valor de 0 a 17,8. Se evidencia que quienes están satisfechos viven en entornos más complejos en comparación con los insatisfechos (3,2 y 2,3 respectivamente). Asimismo, quienes desean permanecer en su barrio viven en entornos más complejos que quienes desean irse de su barrio (3,1 y 2,6 respectivamente) y a mayor complejidad más cerca se está de la preferencia residencial. Ahora bien, esta relación también se especifica según la comuna, pues en Lo Barnechea, Lo Espejo, Las Condes, Pudahuel, San Joaquín y Quilicura la complejidad es menor entre los satisfechos.

De modo similar, los satisfechos con su barrio viven en entornos con mayor diversidad de usos del suelo en comparación a los insatisfechos. Asimismo con la IMR: quienes desean quedarse tienen mayor diversidad de usos del suelo que quienes desean irse. Ahora bien, esta relación es inversa en Macul, Peñalolén y San Joaquín, lo que puede tener relación con los tipos de actividades que se desarrollan en el territorio.

En la misma línea, también diferencias en cuanto a la edificación construida entre 2010 y 2018: los satisfechos y quienes desean permanecer en su barrio tienen mayores superficies construidas (promedio y total) y mayor número de pisos

construidos en su entorno durante ese período en comparación con los insatisfechos y con los que quieren irse de su barrio.

Se identificó también si la vivienda del beneficiario es parte de un condominio de vivienda social; del total de beneficiarios, un 15,1% vive en conjuntos de vivienda social construidos entre 1936 y 2018. No hay diferencias significativas en satisfacción con la vivienda entre quienes viven o no en uno de estos condominios. Sin embargo, quienes viven en conjunto de vivienda social están significativamente menos satisfechos con su barrio (45,3%) y tienen menos intenciones de quedarse en su barrio (45,1%) en comparación con quienes no viven en vivienda social (61,9% y 49,4% respectivamente).

Al distinguir por el año de construcción del conjunto resulta que mientras más nueva la vivienda, menor satisfacción con el barrio. De hecho, un 71,2% de quienes viven en viviendas construidas antes de 1973 (8,2% del total de quienes viven en vivienda social) están satisfechos con su barrio -en su mayoría en comunas peri centrales-, cifra que desciende por bajo el 50% para las viviendas construidas después de ese año. Ahora, quienes residen en viviendas construidas desde el 2002 en adelante -construidas durante el período de la “Nueva política habitacional”- están 7 puntos porcentuales más satisfechos que quienes recibieron una vivienda entre 1989 y el 2002.

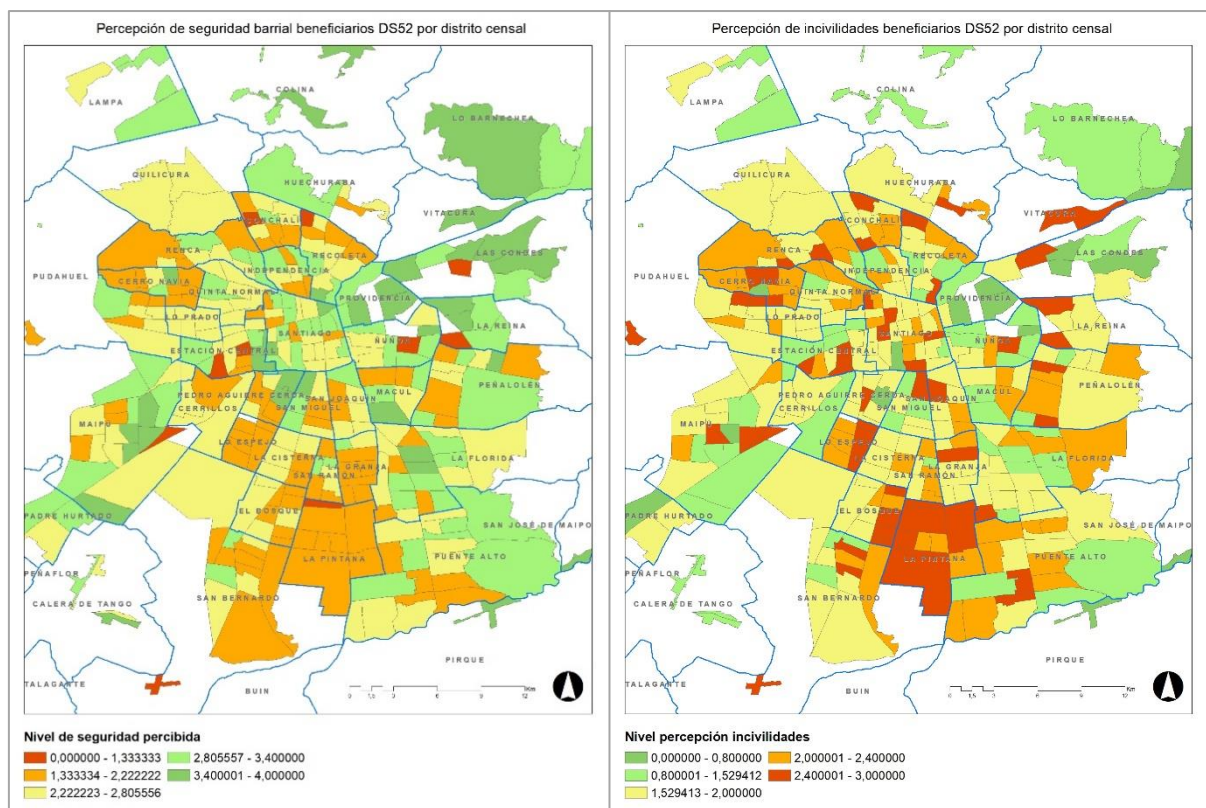
De modo similar sucede con la IMR: un 64,5% de quienes viven en viviendas sociales construidas antes de 1973 desean permanecer en el mismo barrio, cifra que desciende a un 45,8% en quienes viven en viviendas construidas durante dictadura, a un 41% en los que viven en viviendas construidas entre 1989 y 2002 y a un 35,5% en quienes viven en viviendas construidas entre el 2002 y 2018. A su vez, mientras más nueva la edificación, mayor intención de moverse de barrio y de comuna.

Anexo 12. Proximidad redes – Satisfacción vivienda, barrio y preferencia residencial

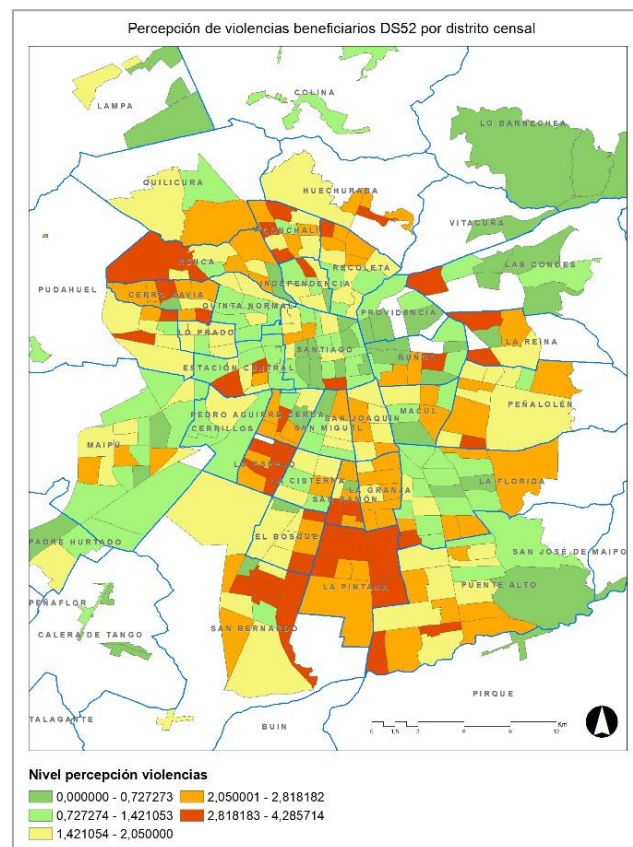
Beneficiario o su pareja:		Satisfacción con la vivienda				Satisfacción barrial general				Preferencia de ubicación residencial							
		Insatisfecho		Satisfecho		Insatisfecho		Satisfecho		Otro barrio en la comuna		Otra comuna en la región		Otra región		Mismo barrio en la comuna	
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
vive cerca de familiares	No	650	33,8%	1274	66,2%	717	37,3%	1207	62,7%	451	24,7%	404	22,1%	75	4,1%	898	49,1%
	Si	1113	32,9%	2275	67,1%	1341	39,6%	2047	60,4%	919	28,4%	551	17,0%	159	4,9%	1612	49,7%
vive cerca de comp de trabajo	No	845	34,2%	1624	65,8%	1015	41,1%	1454	58,9%	661	28,1%	503	21,4%	131	5,6%	1054	44,9%
	Si	216	27,4%	573	72,6%	261	33,1%	528	66,9%	244	32,1%	96	12,6%	33	4,3%	386	50,9%
vive cerca de amigos cercanos	No	892	36,4%	1560	63,6%	1058	43,1%	1394	56,9%	640	27,4%	550	23,6%	124	5,3%	1018	43,7%
	Si	870	30,5%	1983	69,5%	997	34,9%	1856	65,1%	730	26,7%	403	14,8%	110	4,0%	1487	54,5%
ha hecho amigos en el barrio	No	465	37,1%	789	62,9%	592	47,2%	662	52,8%	414	34,7%	258	21,6%	81	6,8%	440	36,9%
	Si	594	29,6%	1410	70,4%	680	33,9%	1324	66,1%	489	25,5%	339	17,7%	83	4,3%	1007	52,5%

Fuente: Elaboración propia

Distribución espacial percepción de seguridad, de incivildades y violencias en el barrio



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

Anexo 15. Modelos satisfacción residencial, intención de movilidad residencial y movilidad efectiva

	Satisfacción barrial (interés: Satisfecho)	IMR (2) (ref: Mismo barrio)	Movilidad efectiva (interés: Misma comuna)
Otro barrio en la comuna			
Tenencia (referencia: Allegados)	0,414***	-0,148	1,129***
Arrendatarios	(0,103)	(0,119)	(0,254)
Elección de la vivienda (Sí eligió)	-1,167***	0,356***	-0,301
No eligió	(0,111)	(0,115)	(0,270)
Participa en el barrio (Si)	-0,261***	0,294**	-0,0842
No	(0,0962)	(0,104)	(0,223)
Percepción de seguridad	0,376***	-0,0703*	-0,0564
Muy inseguro a muy seguro	(0,0341)	(0,0402)	(0,0883)
Percepción de violencias	-0,381***	0,111***	-0,0293
Nula a muy alta	(0,0290)	(0,0400)	(0,0755)
Proporción de hogares vulnerables	-1,449***	0,274	-0,0551
	(0,256)	(0,273)	(0,643)
Vive en vivienda social (No)	-0,476***		1,035***
Si	(0,126)		(0,351)
Densidad entorno residencial	-0,00239***		0,00248
	(0,000640)		(0,00151)
Satisfacción vivienda (Insatisfecho)	0,351***		
Satisfecho	(0,0986)		
Satisfacción barrio (Insatisfecho)		-1,409***	0,0324
Satisfecho		(0,121)	(0,291)
IMR (Moverse a otro barrio)			0,501**
Quedarse en el barrio			(0,253)
Confianza vecinos - cuidar hijos (Si)		0,356***	
No		(0,115)	
Satisfacción con vecinos (Insatisfecho)		-0,596***	
Satisfecho		(0,116)	
Victimización		0,0350	
Nula a muy alta		(0,0433)	
Percepción de incivildades		0,0948	
Nula a muy alta		(0,0577)	
Constante	2,105***	-0,132	-0,105
	(0,266)	(0,295)	(0,677)
Otra comuna en la región			
Tenencia (referencia: Allegados)		-0,383***	
Arrendatarios		(0,128)	
Elección de la vivienda (Sí eligió)		0,460***	
No eligió		(0,135)	
Participa en el barrio (Si)		0,444***	
No		(0,119)	
Percepción de seguridad		-0,193***	
Muy inseguro a muy seguro		(0,0441)	
Percepción de violencias		0,115***	
Nula a muy alta		(0,0436)	
Proporción de hogares vulnerables		0,201	
		(0,309)	
Satisfacción barrio (Insatisfecho)		-1,412***	
Satisfecho		(0,134)	
Confianza vecinos - cuidar hijos (Si)		0,389***	
No		(0,122)	
Satisfacción con vecinos (Insatisfecho)		-0,319**	
Satisfecho		(0,128)	
Victimización		0,0765*	
Nula a muy alta		(0,0456)	
Percepción de incivildades		0,242***	
Nula a muy alta		(0,0691)	

		Otra región	
Tenencia (referencia: Allegados)		0,0448	
Arrendatarios		(0,209)	
Elección de la vivienda (Sí eligió)		0,450**	
No eligió		(0,210)	
Participa en el barrio (Si)		0,0479	
No		(0,183)	
Percepción de seguridad		-0,159**	
Muy inseguro a muy seguro		(0,0700)	
Percepción de violencias		-0,00458	
Nula a muy alta		(0,0691)	
Proporción de hogares vulnerables		0,0204	
		(0,483)	
Satisfacción barrio (Insatisfecho)		-0,819***	
Satisfecho		(0,214)	
Confianza vecinos - cuidar hijos (Si)		0,781***	
No		(0,214)	
Satisfacción con vecinos (Insatisfecho)		-0,589***	
Satisfecho		(0,200)	
Victimización		0,0563	
Nula a muy alta		(0,0722)	
Percepción de incivildades		0,286***	
Nula a muy alta		(0,107)	
Constante		-1,735***	
		(0,491)	
N	3163	3037	552
Cox & Snells R ²	0,327	0,287	0,094
Nagelkerke R ²	0,442	0,316	0,142

Standard errors in parentheses

* $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$

Anexo 16. Movilidad efectiva por comuna

Comuna – Desplazamiento efectivo		Movilidad residencial efectiva					
		Se queda en la misma vivienda		Se queda en el mismo barrio		Se va a otro barrio	
		N	%	N	%	N	%
cerrillos	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	10	100,0%
	Misma comuna	5	35,7%	7	50,0%	2	14,3%
cerro navia	Otra comuna	0	0,0%	2	15,4%	11	84,6%
	Misma comuna	7	25,9%	14	51,9%	6	22,2%
conchali	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	8	100,0%
	Misma comuna	14	60,9%	6	26,1%	3	13,0%
el bosque	Otra comuna	0	0,0%	3	21,4%	11	78,6%
	Misma comuna	12	32,4%	16	43,2%	9	24,3%
estacion central	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	17	100,0%
	Misma comuna	11	55,0%	7	35,0%	2	10,0%
huechuraba	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%
	Misma comuna	2	22,2%	5	55,6%	2	22,2%
independencia	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	10	100,0%
	Misma comuna	14	63,6%	4	18,2%	4	18,2%
la cisterna	Otra comuna	0	0,0%	1	14,3%	6	85,7%
	Misma comuna	2	20,0%	3	30,0%	5	50,0%
la florida	Otra comuna	0	0,0%	3	10,3%	26	89,7%
	Misma comuna	29	43,9%	17	25,8%	20	30,3%
la granja	Otra comuna	0	0,0%	2	12,5%	14	87,5%
	Misma comuna	10	34,5%	10	34,5%	9	31,0%
la pintana	Otra comuna	0	0,0%	1	5,9%	16	94,1%
	Misma comuna	11	32,4%	19	55,9%	4	11,8%
la reina	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	9	100,0%
	Misma comuna	2	50,0%	2	50,0%	0	0,0%
las condes	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%
	Misma comuna	3	100,0%	0	0,0%	0	0,0%
lo barnechea	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
	Misma comuna	2	66,7%	1	33,3%	0	0,0%
lo espejo	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	12	100,0%
	Misma comuna	4	26,7%	6	40,0%	5	33,3%
lo prado	Otra comuna	0	0,0%	1	5,9%	16	94,1%
	Misma comuna	8	53,3%	3	20,0%	4	26,7%
macul	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	9	100,0%
	Misma comuna	4	28,6%	5	35,7%	5	35,7%
maipu	Otra comuna	0	0,0%	2	8,0%	23	92,0%
	Misma comuna	42	53,2%	21	26,6%	16	20,3%
nunoa	Otra comuna	0	0,0%	1	11,1%	8	88,9%
	Misma comuna	4	66,7%	0	0,0%	2	33,3%
pedro aguirre cerda	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	6	100,0%
	Misma comuna	6	50,0%	6	50,0%	0	0,0%
penalolen	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	20	100,0%
	Misma comuna	18	47,4%	11	28,9%	9	23,7%
providencia	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	2	100,0%
	Misma comuna	1	100,0%	0	0,0%	0	0,0%
pudahuel	Otra comuna	1	6,3%	0	0,0%	15	93,8%
	Misma comuna	27	50,9%	12	22,6%	14	26,4%
puente alto	Otra comuna	0	0%	0	0,0%	22	95,7%
	Misma comuna	67	43,5%	36	23,4%	51	33,1%
quilicura	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	12	100,0%
	Misma comuna	22	40,7%	13	24,1%	19	35,2%
quinta normal	Otra comuna	0	0,0%	1	8,3%	11	91,7%
	Misma comuna	6	37,5%	6	37,5%	4	25,0%
recoleta	Otra comuna	0	0,0%	1	8,3%	11	91,7%
	Misma comuna	15	57,7%	6	23,1%	5	19,2%
renca	Otra comuna	0	0,0%	1	6,3%	15	93,8%
	Misma comuna	23	46,9%	9	18,4%	17	34,7%
san bernardo	Otra comuna	0	0%	1	3,7%	25	92,6%
	Misma comuna	40	35,1%	32	28,1%	42	36,8%
san joaquin	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	9	100,0%
	Misma comuna	8	47,1%	4	23,5%	5	29,4%
san miguel	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	11	100,0%
	Misma comuna	10	58,8%	3	17,6%	4	23,5%
san ramon	Otra comuna	0	0%	0	0,0%	11	91,7%
	Misma comuna	1	16,7%	3	50,0%	2	33,3%
santiago	Otra comuna	0	0%	0	0,0%	28	93,3%
	Misma comuna	40	59,7%	9	13,4%	18	26,9%
vitacura	Otra comuna	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%
	Misma comuna	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%

