

BALANCE DE VIVIENDA 2025

Evolución y análisis del déficit habitacional en Chile


Alfredo Echavarría F.
Presidente CChC

Daniel Serey Z.
Subgerente de Estudios



Celebrando el valor **de Construir**

75 AÑOS CELEBRANDO EL VALOR DE CONSTRUIR

 La Cámara Chilena de la Construcción (CChC) nació en 1951 con una doble misión: impulsar el desarrollo del sector que representa y mejorar las condiciones de vida de sus trabajadores, teniendo siempre como norte el progreso del país.

Por eso, desde que en 1952 apoyó la realización del Primer Censo Nacional de Vivienda –pasando por el impulso decisivo a la creación del Ministerio del ramo y al sistema de subsidios a la demanda que sigue vigente– hasta la creación de la Corporación Déficit Cero y la elaboración del informe que hoy estamos presentando, la CChC ha tenido como prioridad facilitar el acceso de las personas a una vivienda digna.

El estudio **“Balance de Vivienda 2025: Evolución y análisis del déficit habitacional de Chile”** es una expresión más de nuestro propósito fundacional, que seguiremos renovando para construir un mejor país. Ese es nuestro compromiso.



¿Qué mide el Balance de Vivienda?



El Balance de Vivienda es un estudio desarrollado por la Cámara Chilena de la Construcción que tiene como objetivo fundamental **estimar el nivel y la evolución de los requerimientos habitacionales prioritarios en Chile**, en base a la encuesta CASEN 2024.

Este análisis permite identificar las necesidades urgentes de vivienda en el país, con el fin de hacer propuestas de mejora a las políticas públicas asociadas a este tema.



Componentes del déficit habitacional CChC



Allegamiento

Familias que se unen a otra para habitar en solo una vivienda y que además cumplen con otros criterios de vulnerabilidad habitacional.

1. Con hacinamiento

Familias que habitan una vivienda donde existen más de 2,5 personas por dormitorio.

2. Por incapacidad financiera

Familias cuyos ingresos familiares no permiten acceder a un arriendo formal, en su comuna de residencia. No se considera a los allegados por motivos distintos a lo económico (redes, costumbre, cuidados).



Componentes del déficit habitacional CChC



Vivienda irrecuperable

Familias que habitan en unidades intrínsecamente inhabitables, de materialidad precaria o que se encuentran en un estado de conservación crítico.

3. Por calidad

Mal estado de conservación estructural de muros.

4. Por materialidad

Muros precarios contruidos con cartón, sacos u otros desechos.

5. Por tipo

Mediaguas, mejoras, viviendas de emergencia, ranchos, chozas o construcciones con materiales reutilizados.

Balance 2025



Diferencias metodológicas* con respecto a la estimación del MINVU

Componente	Balance de Vivienda - CChC	MINVU
Allegamiento	1. Allegados hacinados 1. Allegados por incapacidad financiera	1. Allegamiento interno (hacinamiento) 1. Allegamiento externo
Vivienda Irrecuperable	3. Materialidad 4. Tipo 5. Estado conservación muros -> mayor diferencia	3. Materialidad 4. Tipo
Otros	-	5. Hacinamiento no ampliable



Contexto habitacional en 2024

- Estabilización de precios de los **materiales** de construcción post pandemia.
- Moderación de aumento del **precio de las viviendas** período 2022-2024 (+5%).
- Menor creación de **nuevos hogares** por caída del crecimiento natural y normalización de flujo migratorio.
- Construcción y entrega de más de 247 mil soluciones habitacionales desde marzo de 2022 (PEH).
- Recuperación marginal de las remuneraciones reales con respecto al período pre-pandemia.

- Nuevos **costos normativos y tributarios** que siguen acumulándose.
- Mayores **costos laborales**, con especial impacto en empresas pymes.
- Eliminación de **mecanismos tributarios** a favor del acceso a la vivienda.
- Baja creación del empleo formal y aumento del empleo informal.
- Política habitacional rígida, poco adaptable a las nuevas necesidades de los hogares y a la realidad económica del país.

Principales Resultados Balance de Vivienda 2025

Necesidades habitacionales prioritarias (total nacional)

Balance de Vivienda 2025

834 mil

Requerimientos totales

Catastro 2024-2025 TECHO

+121 mil

Familias en
campamentos

Censo 2024

+22 mil

Personas en situación de
calle

977 mil

Necesidades habitacionales prioritarias

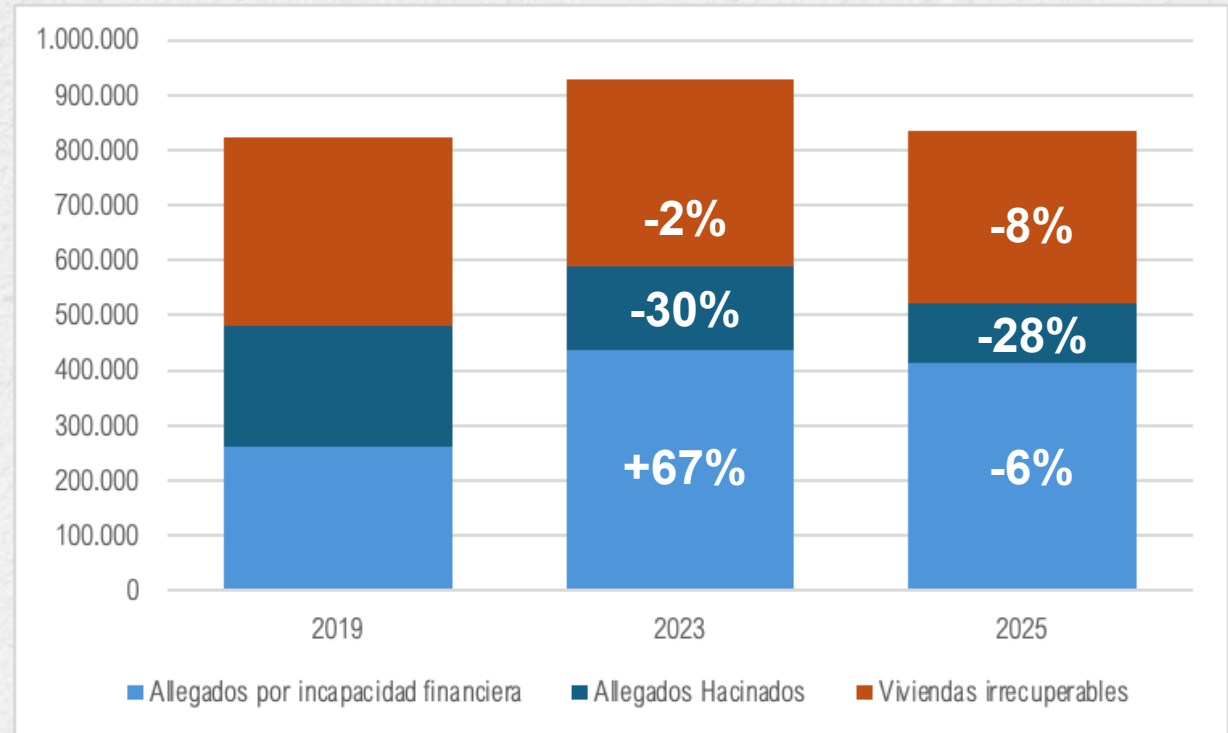
Déficit habitacional nacional: 834 mil requerimientos

- **Allegados por incapacidad financiera:** más de 412 mil familias no tienen ingresos suficientes para salir de su condición de allegados.
- **Viviendas irreparables:** más de 311 mil familias habitan una vivienda en condiciones no adecuadas de habitabilidad.
- **Allegados hacinados:** cerca de 110 mil familias son allegadas en una vivienda que no tiene una cantidad adecuada de dormitorios.



Déficit habitacional nacional: 834 mil requerimientos

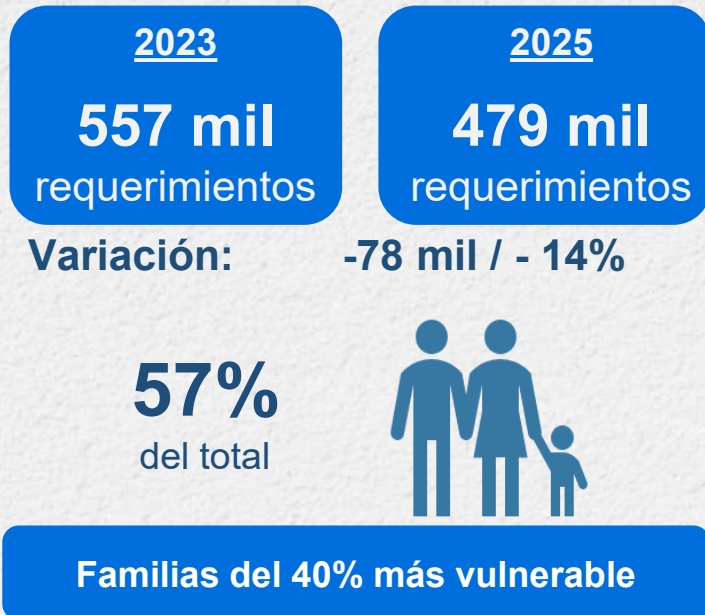
- **Allegados por incapacidad financiera:** único componente del déficit habitacional que muestra una tendencia al alza desde 2019, aunque marginalmente menor que hace dos años.
- **Allegados hacinados:** componente que muestra caídas desde 2019, con una reducción de 110 mil necesidades habitacionales en este período.
- **Viviendas irreparables:** componente que también muestra caídas persistentes desde 2019, con una reducción de 31 mil necesidades habitacionales en este período.



Distribución del déficit habitacional por nivel de ingresos

El análisis por clasificación socioeconómica muestra patrones diferenciados de caída del déficit habitacional, con una caída especialmente marcada de los requerimientos para familias de sectores vulnerables.

Sectores Vulnerables



- Cerca de la mitad de la reducción del déficit habitacional en este segmento se explica por un menor **allegamiento por incapacidad financiera**.
- El déficit de **allegados hacinados** de sectores vulnerables muestra una caída de 30% desde la medición de 2023, totalizando 28 mil requerimientos menos.



Efecto Plan de Emergencia Habitacional

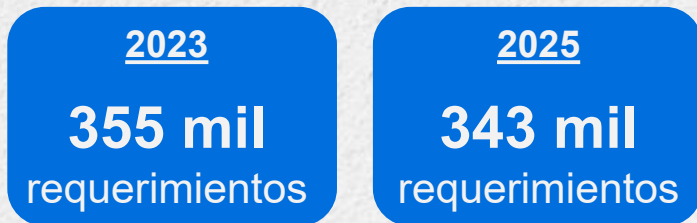


- El componente de **vivienda irreparable** es el más complejo para este grupo social y muestra una reducción de solo 8% con respecto a la medición anterior.

Distribución del déficit habitacional por nivel de ingresos

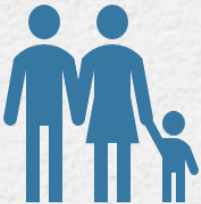
En el caso de las familias de sectores medios, la disminución del déficit es mucho menor en comparación a los vulnerables, e incluso aumenta el déficit por incapacidad financiera en este segmento.

Sectores Medios



Variación: -12 mil / - 3%

41%
del total



Familias entre los deciles 50 y 90 de ingresos



- La mayor reducción del déficit de este segmento se concentra en los allegados hacinados, que caen en 25% desde 2023.
- Al igual que en el caso de los sectores vulnerables, la vivienda irreparable disminuye marginalmente con respecto a la medición anterior.



- Por el contrario, el allegamiento por incapacidad financiera crece en este segmento, en torno a 7%.
➔ **segmento aún afectado por el bajo dinamismo de la economía.**



Distribución del déficit habitacional por tipo de familia

*El déficit habitacional cae para todos los tipos de familias, sin embargo, **son las familias biparentales (parejas con o sin hijos) las que muestran una mayor reducción, seguido por las unipersonales.***

Unipersonales

Balance 2023: 329 mil requerimientos
Balance 2025: 299 mil

Variación: -30 mil / - 9%

36%
del total



Una persona

Uniparentales

Balance 2023: 294 mil requerimientos
Balance 2025: 277 mil

Variación: -17 mil / - 6%

33%
del total



Un progenitor con hijo/s

Biparentales

Balance 2023: 266 mil requeri.
Balance 2025: 219 mil

Variación: -47 mil / - 18%

26%
del total



Parejas con o sin hijos

Otros

Balance 2023: 38 mil requerimientos
Balance 2025: 38 mil

Variación: +400 / +1%

5%
del total



Extensos + sin núcleo



Distribución del déficit habitacional por edad del jefe de hogar

Aunque para todos los rangos de edad de los jefes de familia existe una reducción del déficit habitacional, es el segmento de los menores a 30 años donde se observa la mayor disminución.

Hasta 30 años

Balance 2023: 257 mil
requeridos.
Balance 2025: 211 mil

Variación: -46 mil / - 18%

25%
del total



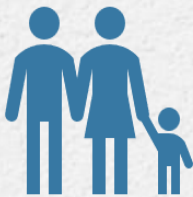
Jefe de hogar de hasta 30 años

Entre 31 a 45 años

Balance 2023: 256 mil
requerimientos
Balance 2025: 230 mil

Variación: -26 mil / - 10%

28%
del total



Jefe de hogar entre 31 y 45 años

Entre 46 y 60 años

Balance 2023: 186 mil
requerimientos
Balance 2025: 178 mil

Variación: -8 mil / - 4%

21%
del total



Jefe de hogar entre 46 y 60 años

Más de 60 años

Balance 2023: 228 mil
requerimientos
Balance 2025: 215 mil

Variación: -13 mil / - 6%

26%
del total



Jefe de hogar de 61 o más años



Distribución del déficit habitacional por otras variables

Los hogares liderados por mujeres experimentaron una caída del déficit menor que los liderados por hombres, mientras que el déficit de familias extranjeras disminuyó en 27%.

Jefas de familia

Balance 2023: 533 mil requerimientos
Balance 2025: 496 mil

Variación: -37 mil / - 7%

60%
del total



Familias lideradas por una mujer

Jefes de familia extranjeros

Balance 2023: 135 mil requerimientos
Balance 2025: 99 mil

Variación: -36 mil / - 27%

12%
del total



Familias lideradas por un extranjero

Familias en zonas rurales

Balance 2023: 126 mil requerimientos
Balance 2025: 124 mil

Variación: -2mil / - 2%

15%
del total

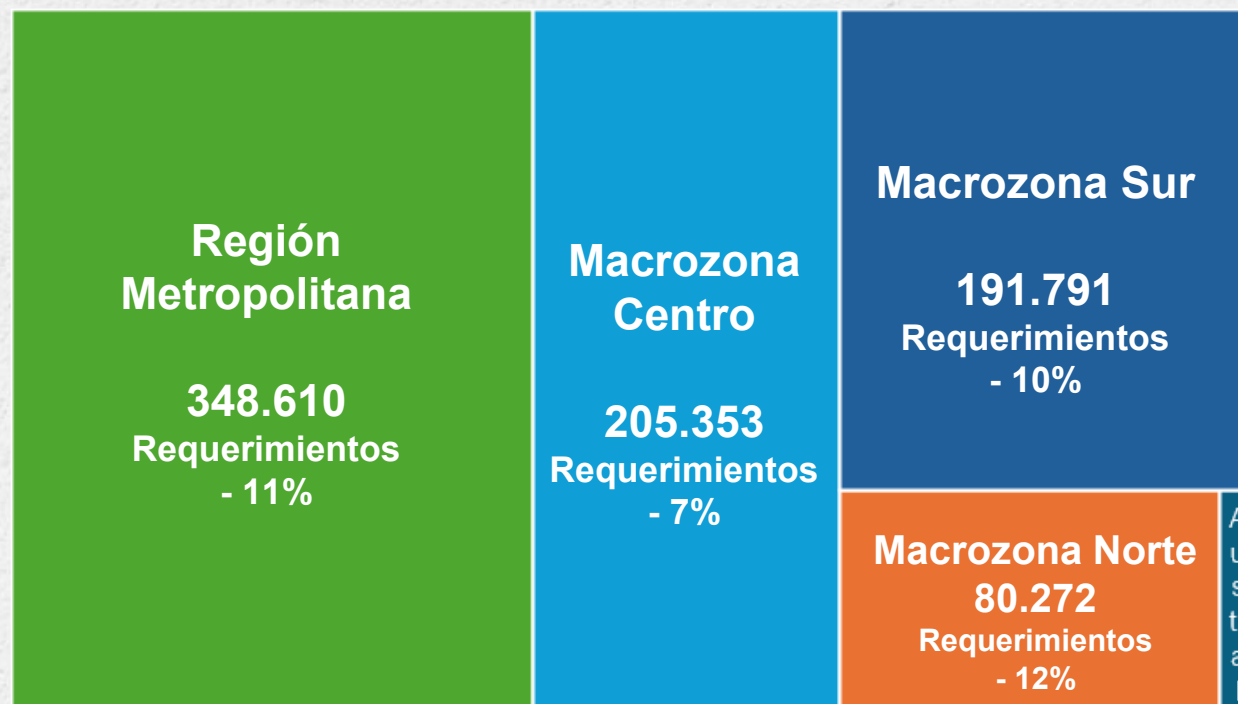


Familias que habitan zonas rurales

Distribución territorial del déficit habitacional

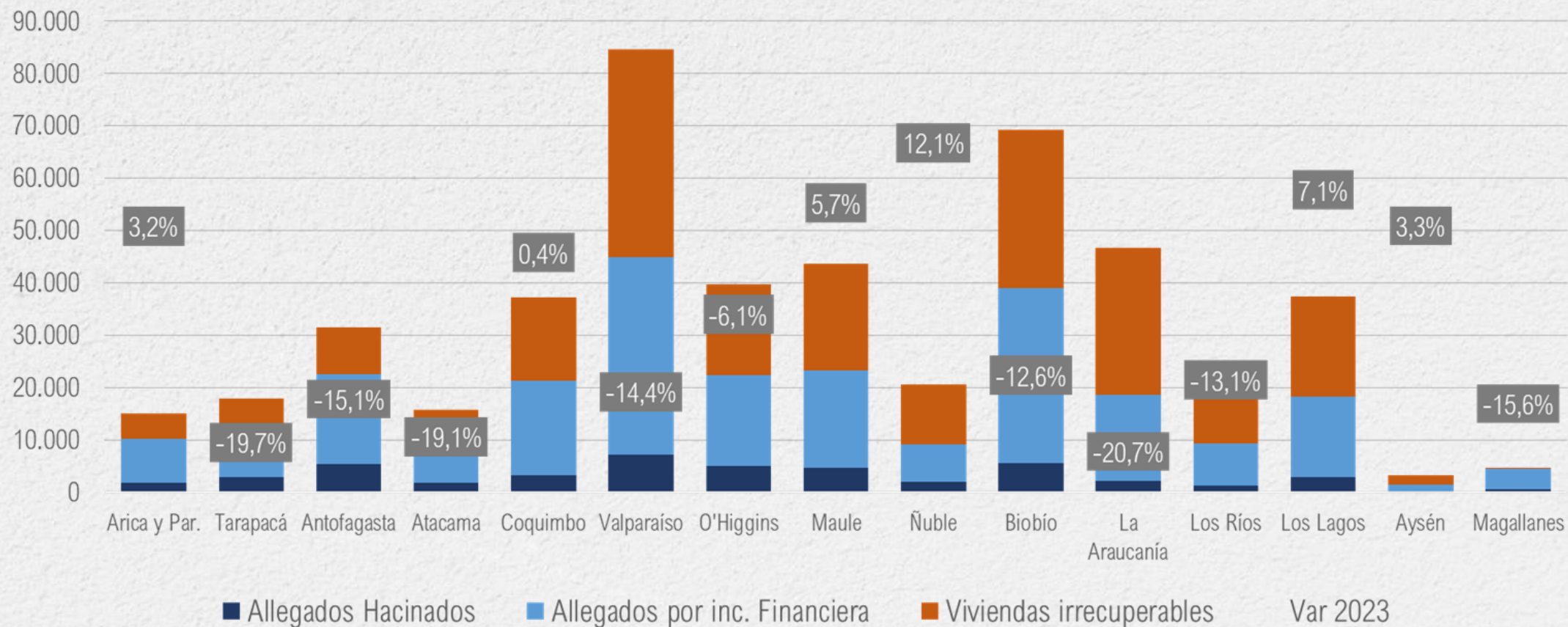
Distribución del déficit habitacional por macrozonas

- El déficit habitacional se concentra fuertemente en la **Región Metropolitana**, que agrupa el **42%** de los requerimientos nacionales.
- Asimismo, en todas las macrozonas se ven caídas de los requerimientos en comparación al Balance 2023.

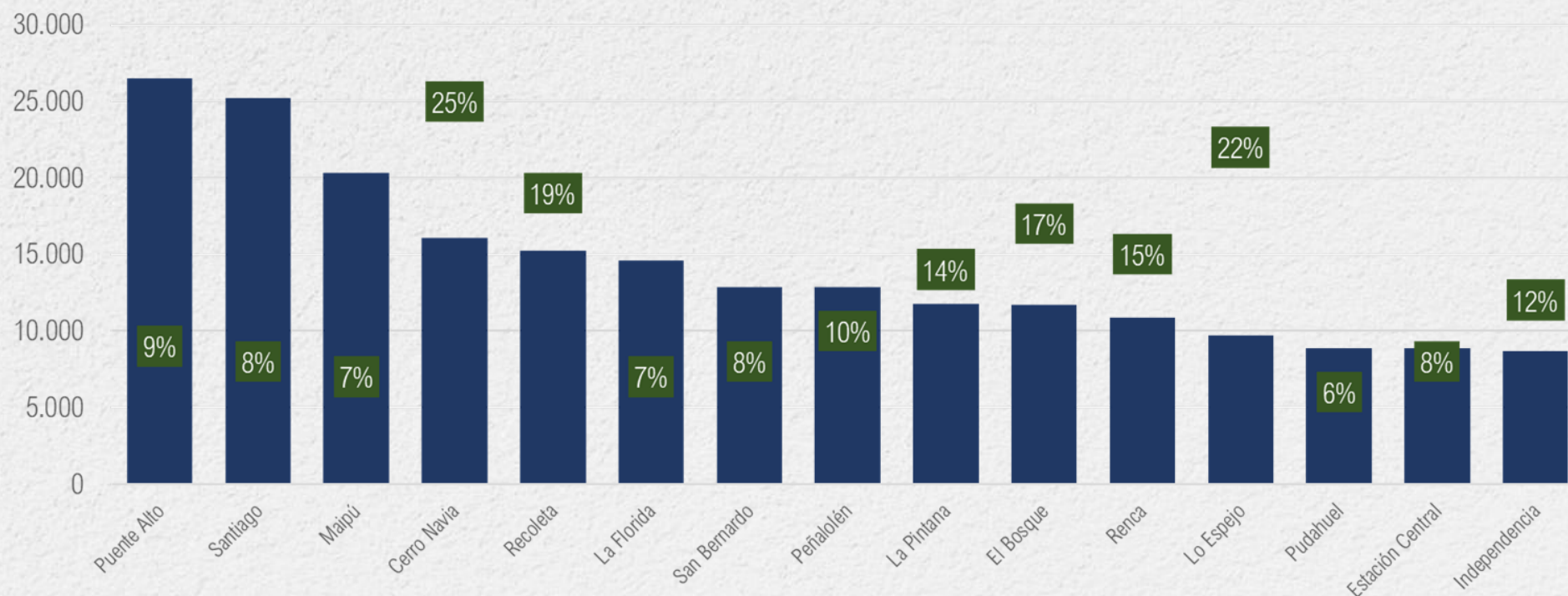


Macrozona norte: Arica a Atacama. Macrozona centro: de Coquimbo a Maule (sin la RM). Macrozona Sur: de Ñuble a Los Lagos; Macrozona Austral: Aysén y Magallanes. **Esta última con un déficit de 7.875 familias.**

Distribución del déficit habitacional por región* – Total y variación respecto de 2023



Déficit habitacional por comuna* Gran Santiago – Total y déficit respecto de la población comunal



*La Encuesta CASEN no garantiza representatividad comunal. Se recomienda interpretar los resultados como aproximaciones referenciales.

Propuestas CChC

Propuestas CChC

Medidas administrativas y tributarias

- 1. Fast track de proyectos:** Desterrar y agilizar con medidas administrativas proyectos de viviendas sociales que están adjudicados, pero cuyas obras no han partido o están detenidas.
- 2. Subsidio a la tasa 2.0:** Ampliar su vigencia y cobertura, incluyendo a viviendas de interés social, para impulsar el acceso a la vivienda y la reducción del stock de unidades disponibles.
- 3. Prórroga de permisos de edificación:** Postergar su caducidad para que unas 65.000 viviendas que no han iniciado obras y cuentan con su permiso de edificación se unan a la oferta habitacional.
- 4. IVA para la construcción de viviendas públicas:** Aplicar fórmulas que contrarresten la eliminación del CEEC e impulsen la innovación en el sector, como la exención de IVA a la construcción industrializada.

Propuestas CChC

Actualización de programas habitacionales

- 5. Flexibilización de tipologías en proyectos de viviendas vulnerables:** Flexibilizar metraje mínimo según datos censales sobre la conformación de hogares en este grupo poblacional (calidad estructural).
- 6. Ajuste de *mix* en proyectos de integración DS 19:** Adecuar los porcentajes de integración al déficit en los segmentos sociales de cada región para generar viviendas para sectores medios emergentes.
- 7. Actualización de tramos del DS 1:** Adaptar los tramos 2 y 3 a la realidad del país, dado que sus topes de precios no encuentran oferta suficiente para la amplia demanda de familias de clase media.
- 8. Fortalecer el programa de mejoramiento de viviendas DS 27:** Volver a ejecutar 100 mil soluciones de mejoramiento, ampliación y eficiencia térmica, en contraste con las 70 mil que se ejecutan desde 2023.

Propuestas CChC

Uso eficiente del suelo urbano

9. Densificación equilibrada: Avanzar hacia una densificación más realista y hacer uso más eficiente del suelo, reduciendo así su incidencia en el costo de la vivienda.

- Sustituir el criterio de “habitantes por vivienda”, adaptando la fórmula a la nueva realidad demográfica (CENSO 2024) o utilizando los parámetros técnicos de carga de ocupación.
- Incorporar estándares mínimos para la fijación de alturas y densidades máximas vinculadas a ejes viales que cuenten con transporte público, maximizando su uso y beneficios sociales.

10. Factibilidad sanitaria: Dotar al MINVU de la potestad de iniciar de oficio procesos de ampliación de territorios operacionales para proyectos de interés público y avanzar en la modificación del marco regulatorio sanitario.

VISITA EL VISUALIZADOR – BALANCE DE VIVIENDA Y ENTORNO URBANO 2025



BALANCE DE VIVIENDA 2025

Evolución y análisis del déficit habitacional en Chile

Alfredo Echavarría
Presidente CChC

Daniel Serey
Subgerente de Estudios



Celebrando el valor **de Construir**