

# BALANCE DE VIVIENDA 2023

Déficit habitacional en Chile: Evolución y análisis de la crisis de vivienda

Jorge Miranda D.  
Coordinador de estudios inmobiliarios y de vivienda  
Gerencia de Estudios y Políticas Públicas CChC

# ¿QUÉ MIDE EL BALANCE DE VIVIENDA 2023?

## ¿QUÉ MIDE EL BALANCE DE VIVIENDA 2023?

El objetivo del estudio es estimar el nivel y la evolución de los **requerimientos habitacionales** de las familias, diferenciando por los distintas realidades que ellas enfrentan

Déficit Habitacional  
En base a CASEN 2022



## ¿QUÉ MIDE EL BALANCE DE VIVIENDA 2023?

Requerimientos habitacionales

Familias allegadas



RHA

Requerimientos Habitacionales por  
Allegamiento

Vivienda irrecuperable



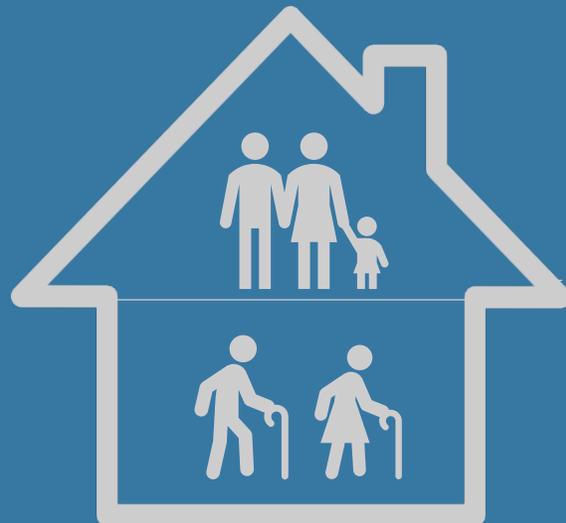
RHD

Requerimientos Habitacionales por  
Deterioro

## Metodología CChC para definir allegamiento

### Requerimientos habitacionales

### Familias allegadas - RHA



Familias allegadas con hacinamiento

2,5 personas por cada habitación destinada a dormitorio.

Requerimiento habitacional ✓

Familias allegadas sin hacinamiento

Familias **sin** capacidad financiera

Requerimiento habitacional ✓

Ingreso familiar < acceder a un arriendo formal y adecuado a sus necesidades habitacionales, dentro de la comuna actual de residencia.

Familias con capacidad financiera

No es requerimiento habitacional ✗

Familias no allegadas

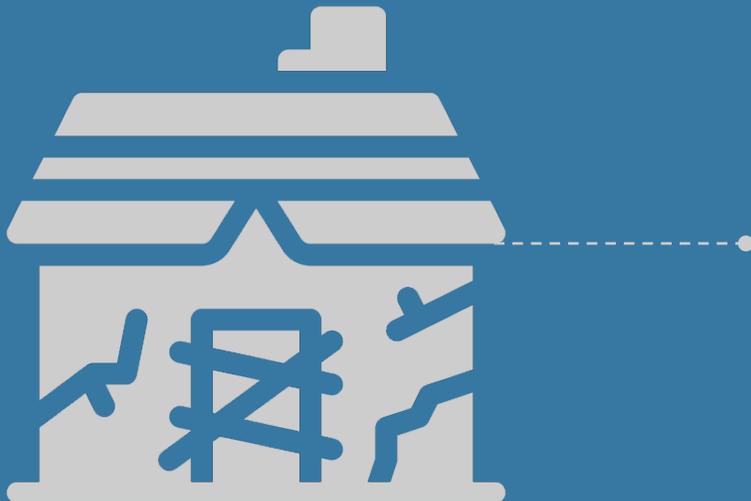
Allegados por decisión; redes de apoyo; causas voluntarias

## Metodología CChC para definir vivienda irrecuperable

Requerimientos habitacionales

Viviendas deterioradas - RHD

Considera hogares que habiten una vivienda deficitaria en calidad-materialidad de los muros o por su tipo.



- **Calidad:** mal estado de conservación de los muros.
- **Materiales:** muros precarios o de desecho (cartón, sacos, etc)
- **Tipo:** Mediagua, mejora o vivienda de emergencia.
  - Vivienda precaria de materiales reutilizados.

## Diferencias metodológicas entre CChC y Minvu

Variable/ Estimación	CChC	MINVU	Déficit Cero
<b>Allegamiento RHA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Metodología que considera dos realidades de allegamiento.</li> <li>Hacinados y familias sin capacidad financiera*.</li> </ul>	<p>Metodología distinta para estimar allegamiento, dependiendo de la organización del grupo principal y el secundario(s). Se definen dos tipos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Allegamiento Externo (grupo principal y secundario no comparten presupuesto)</li> <li>Allegamiento Interno (grupo principal y secundario sí comparten presupuesto y además están hacinados)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es la suma de tres tipos de necesidades habitacionales:                        Requerimientos Minvu            +            Familias en campamentos            +            Personas en Situación de calle         </li> </ul>
<b>Vivienda Irreparable RHD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Viviendas precarias o de emergencia (por ej. mediagua).</li> <li>Viviendas con muros en mal estado de conservación.</li> <li>Viviendas con muros de materiales de mala calidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Viviendas precarias o de emergencia (por ej. mediagua).</li> <li>Materialidad irrecuperable en techo, piso o muro (independiente del estado de conservación).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Metodología Minvu</li> </ul>

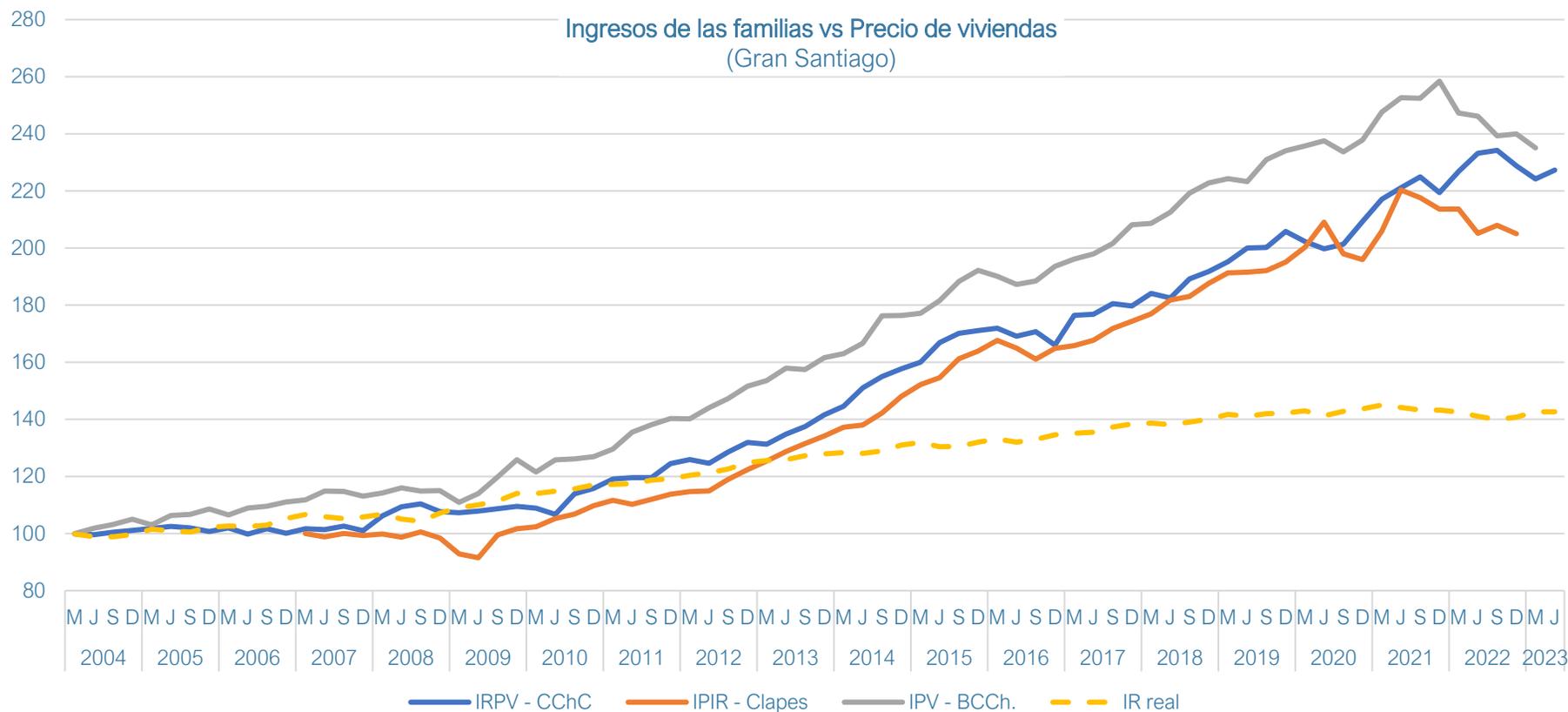
\*Se aplicó un cambio metodológico con respecto al Balance de vivienda 2019, donde se definían requerimientos por "allegamiento natural".

# Principales resultados sobre requerimientos de vivienda

# RESULTADOS AGREGADOS DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD

En un contexto país de:

**1** Creciente desacople entre los ingresos de las familias (IR real) y el precio de las viviendas (a partir de 2009), lo que ha deteriorado la capacidad de los hogares de acceder a una vivienda.



## Posibles causas

Incremento de la demanda habitacional

Normativas restrictivas de la oferta inmobiliaria

Escasez de suelo atractivo para construir en las grandes ciudades

Incremento significativo en los costos de construcción

# RESULTADOS AGREGADOS DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD

En un contexto país de:

- 2 Crisis sanitaria y económica por COVID-19** que tuvo importantes efectos: deterioro en el empleo, un espiral inflacionario desde 2021, aumento de tasas de interés, endurecimiento en las condiciones crediticias tanto para la compra de viviendas como para el desarrollo de nuevas y condiciones externas desfavorables.
- 3 Crecimiento significativo en los costos de edificación** (38%), lo que se explica principalmente por un alza de los materiales (65%) y en menor medida de misceláneos (31%) y sueldos (17%).
- 4** Esto se tradujo en un **crecimiento del precio de la vivienda nueva, (+36% entre 2017 y 2022)**, tanto para casas (38%) como para departamentos (35%).
- 5 Profundización del fenómeno de migración internacional** (desde el censo de 2017 hasta ahora), casi duplicándose en los últimos 5 años (+736.000 personas).

# RESULTADOS AGREGADOS DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD

935 mil

Requerimientos habitacionales a nivel nacional

# RESULTADOS AGREGADOS DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD

110 mil requerimientos más  
que en CASEN 2017 a nivel nacional

**935 mil**  
Requerimientos habitacionales a nivel nacional

13% crecimiento  
con respecto a CASEN de 2017\*

\*Considerando una metodología equivalente con la utilizada en el Balance de 2023

## RESULTADOS AGREGADOS DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD

**935 mil**

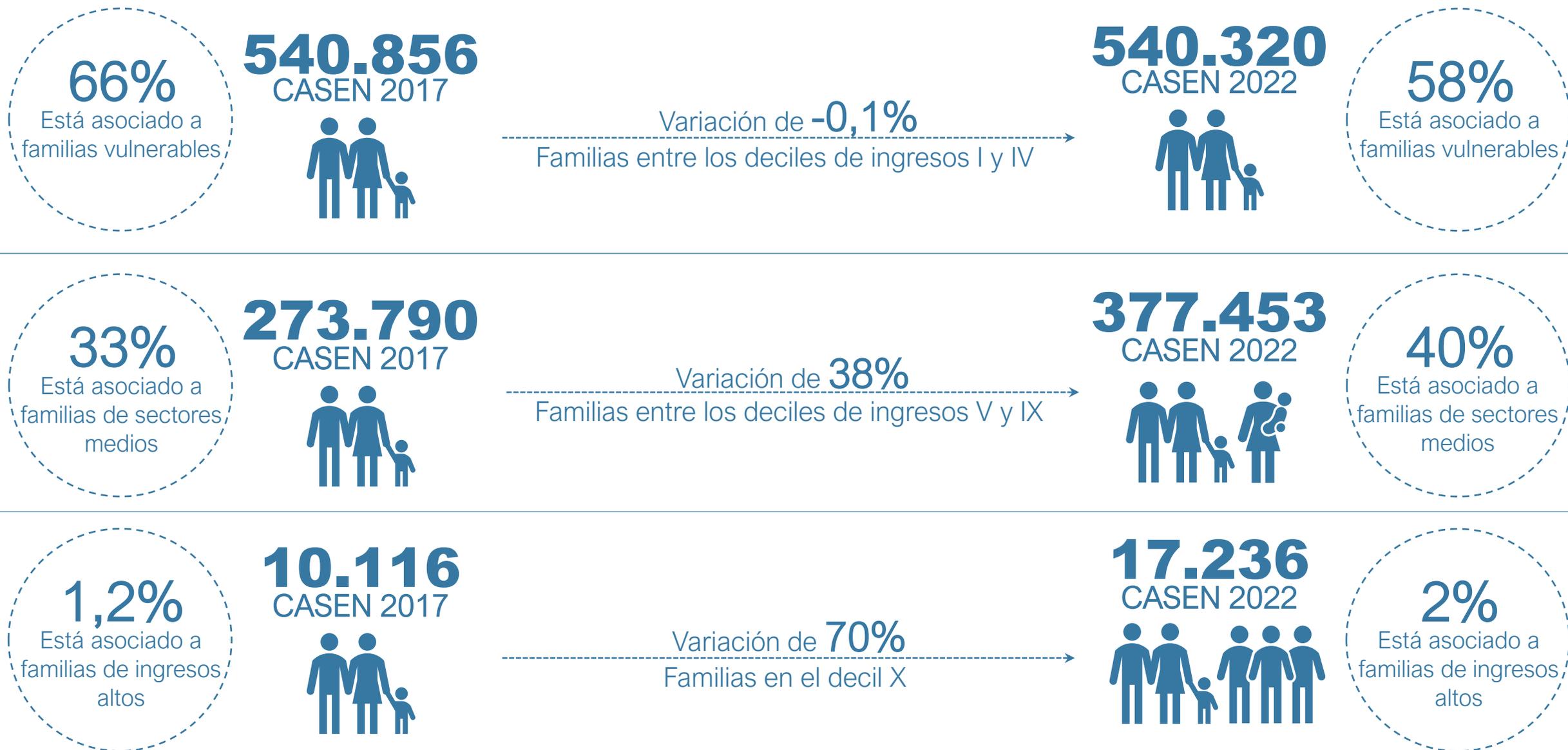
Requerimientos habitacionales a nivel nacional

**161 mil ~ 17% del total**  
Allegados hacinados**441 mil ~ 47% del total**  
Allegados por incapacidad financiera**333 mil ~ 36% del total**  
Viviendas irreparables

## RESULTADOS AGREGADOS DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD



## RESULTADOS POR CLASIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA | RHA + RHD



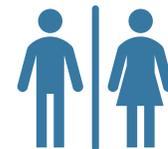
## RESULTADOS POR CONFORMACIÓN FAMILIAR | RHA + RHD



36% está  
asociado a núcleos  
Unipersonales



29% está  
asociado a núcleos  
Biparentales



21% está  
asociado a grupos  
Sin Núcleo



12% está  
asociado a núcleos  
Uniparentales



2% está  
asociado a núcleos  
Extensos

CASEN 2017 **169.242**

+99%

CASEN 2022 **336.923**

**291.654**

-5%

**275.769**

**30.861**

+528%

**193.869**

**297.130**

-62%

**113.469**

**35.875**

-58%

**14.979**

## RESULTADOS POR CARACTERIZACIÓN DEL JEFE FAMILIAR | RHA + RHD

**458.107**  
Jefas de núcleo - 2017



54% está asociado a hogares o núcleos liderados por una mujer  
Incremento de 10%

**504.195**  
Jefas de núcleo - 2022



**57.479**  
Jefes extranjeros - 2017



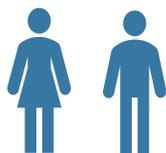
16% corresponde a hogares o núcleos con un jefe extranjero  
Incremento de 164%

**151.779**  
Jefes extranjeros - 2022



2022: 50% está asociado a hogares o núcleos liderados por un jefe menor a 40 años

**462.791**  
Jefes menores a 40 años



**270.696**  
Jefes entre 40 y 60 años



**201.522**  
Jefes mayores a 60 años



## DISTRIBUCIÓN DEL DÉFICIT DE VIVIENDA EN EL TERRITORIO

## DISTRIBUCIÓN DEL DÉFICIT DE VIVIENDA EN EL TERRITORIO | RHA + RHD

Macrozona Norte  
94.557  
requerimientos  
+31% vs. 2017

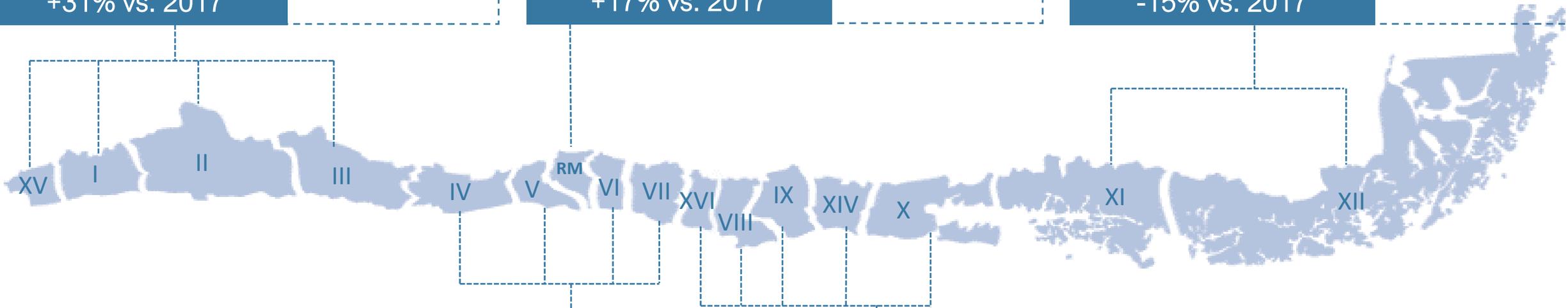
**10%**  
del déficit nacional

RM  
395.450  
requerimientos  
+17% vs. 2017

**42%**  
del déficit nacional

Macrozona Austral  
8.523  
requerimientos  
-15% vs. 2017

**1%**  
del déficit nacional



**24%**  
del déficit nacional

Macrozona Centro  
224.869  
requerimientos  
+9% vs. 2017

**23%**  
del déficit nacional

Macrozona Sur  
211.607  
requerimientos  
+7% vs. 2017

# Principales resultados Región de Valparaíso

# RESULTADOS VALPARAÍSO - DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD

102 mil

Requerimientos habitacionales a nivel regional

# RESULTADOS VALPARAÍSO - DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD

6 mil requerimientos más  
que en CASEN 2017 a nivel regional

**102 mil**  
Requerimientos habitacionales a nivel regional

6% aumento  
con respecto a CASEN de 2017\*

\*Considerando una metodología equivalente con la utilizada en el Balance de 2023

## RESULTADOS VALPARAÍSO - DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD



## RESULTADOS VALPARAÍSO - DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD

**102 mil**

Requerimientos habitacionales a nivel regional

**12 mil ~ 12% del total**

Allegados hacinados

**-38% ~ 7,2 mil menos**

Respecto a CASEN 2017

**46 mil ~ 45% del total**

Allegados por incapacidad financiera

**+49% ~ 15 mil más**

Respecto a CASEN 2017

**44 mil ~ 43% del total**

Viviendas irreparables

**-4,4% ~ 2 mil menos**

Respecto a CASEN 2017

## RESULTADOS VALPARAÍSO - DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD

# 102 mil

Requerimientos habitacionales a nivel regional

**12 mil ~ 12% del total**

Allegados hacinados

**-38% ~ 7,2 mil menos**

Respecto a CASEN 2017

**-49% Sec. Vulnerables**

**-2% Sec. Medios**

**46 mil ~ 45% del total**

Allegados por incapacidad financiera

**+49% ~ 15 mil más**

Respecto a CASEN 2017

**+24% Sec. Vulnerables**

**+194% Sec. Medios**

**44 mil ~ 43% del total**

Viviendas irreparables

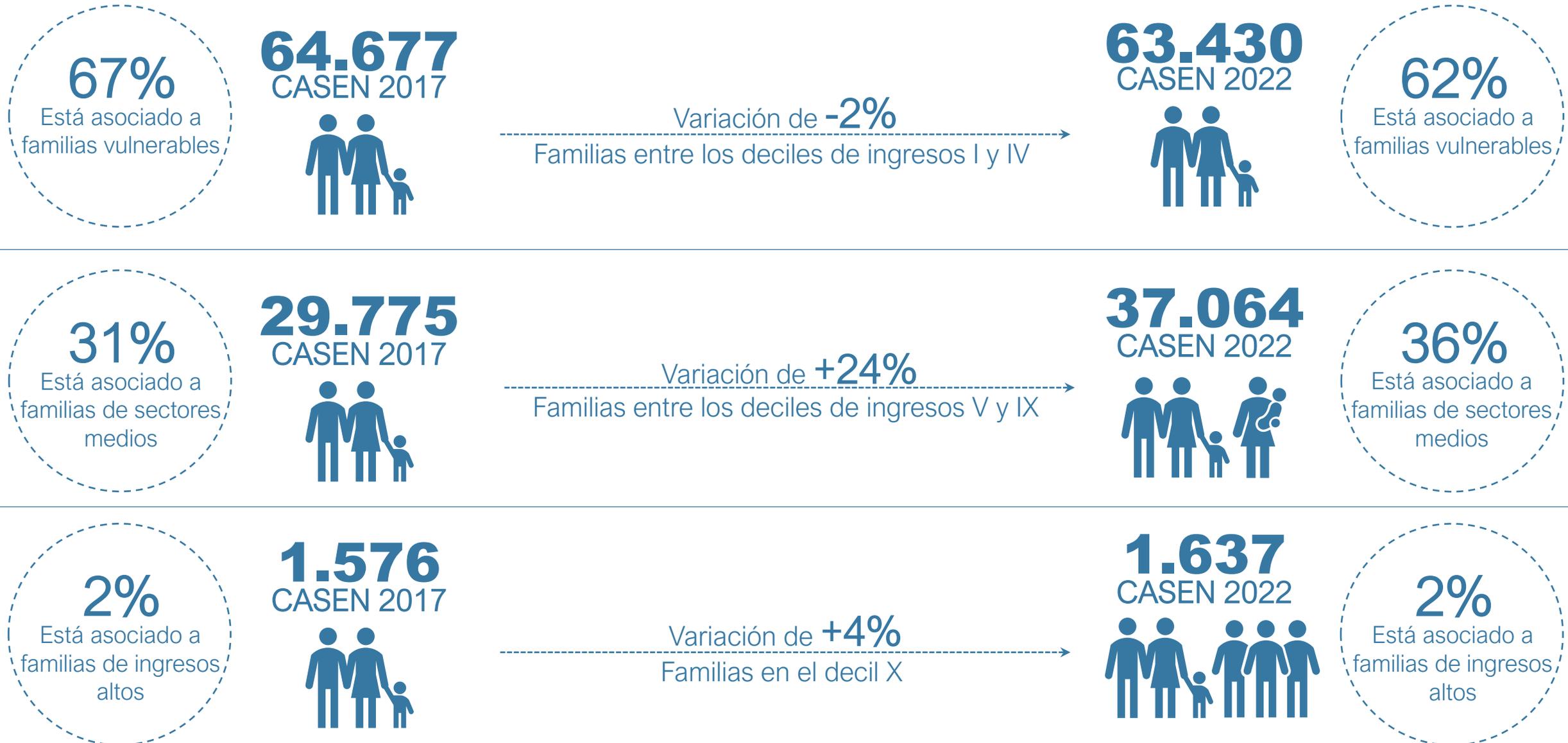
**-4,4% ~ 2 mil menos**

Respecto a CASEN 2017

**-3% Sec. Vulnerables**

**-8% Sec. Medios**

## RESULTADOS POR CLASIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA | RHA + RHD



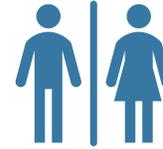
## RESULTADOS POR CONFORMACIÓN FAMILIAR | RHA + RHD



34% está  
asociado a núcleos  
Unipersonales



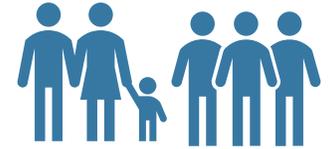
31% está  
asociado a núcleos  
Biparentales



22% está  
asociado a núcleos  
Sin Núcleo



11% está  
asociado a núcleos  
Uniparentales



2% está  
asociado a grupos  
Extensos

CASEN 2017

**19.644**

+75%

CASEN 2022

**34.357****30.843**

+1%

**31.198****3.126**

+633%

**22.922****37.761**

-68%

**11.906****4.654**

-62%

**1.748**

## RESULTADOS POR CARACTERIZACIÓN DEL JEFE FAMILIAR | RHA + RHD

**57.344**  
Jefas de núcleo - 2017



Un 52% está asociado a hogares o núcleos liderados por una mujer  
Caída de 3%

**55.431**  
Jefas de núcleo - 2022



**3.367**  
Jefes extranjeros - 2017



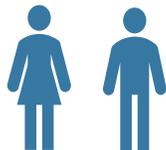
Un 11% corresponde a hogares o núcleos con un jefe extranjero  
Incremento de 244%

**11.608**  
Jefes extranjeros - 2022



En 2022 un 47% está asociado a hogares o núcleos liderados por un jefe menor a 40 años

**47.648**  
Jefes menores a 40 años



**29.039**  
Jefes entre 40 y 60 años



**25.444**  
Jefes mayores a 60 años



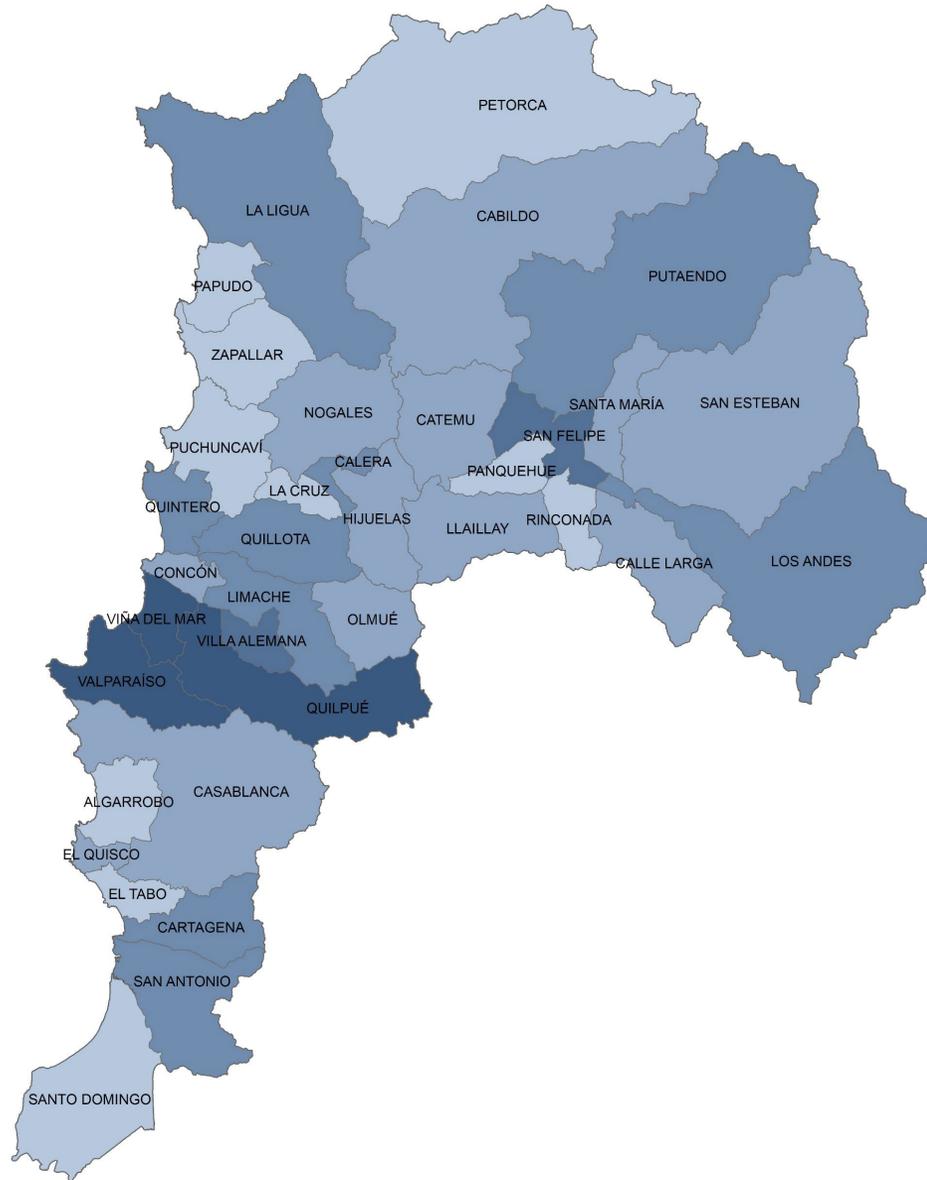
# DÉFICIT DE VIVIENDA EN REGIÓN DE VALPARAÍSO

Cálculo Déficit Habitacional

18.000



40



El déficit en la región de Valparaíso representa un 11% del total nacional.

53% de los requerimientos corresponde a viviendas deterioradas (-4% respecto a 2017).

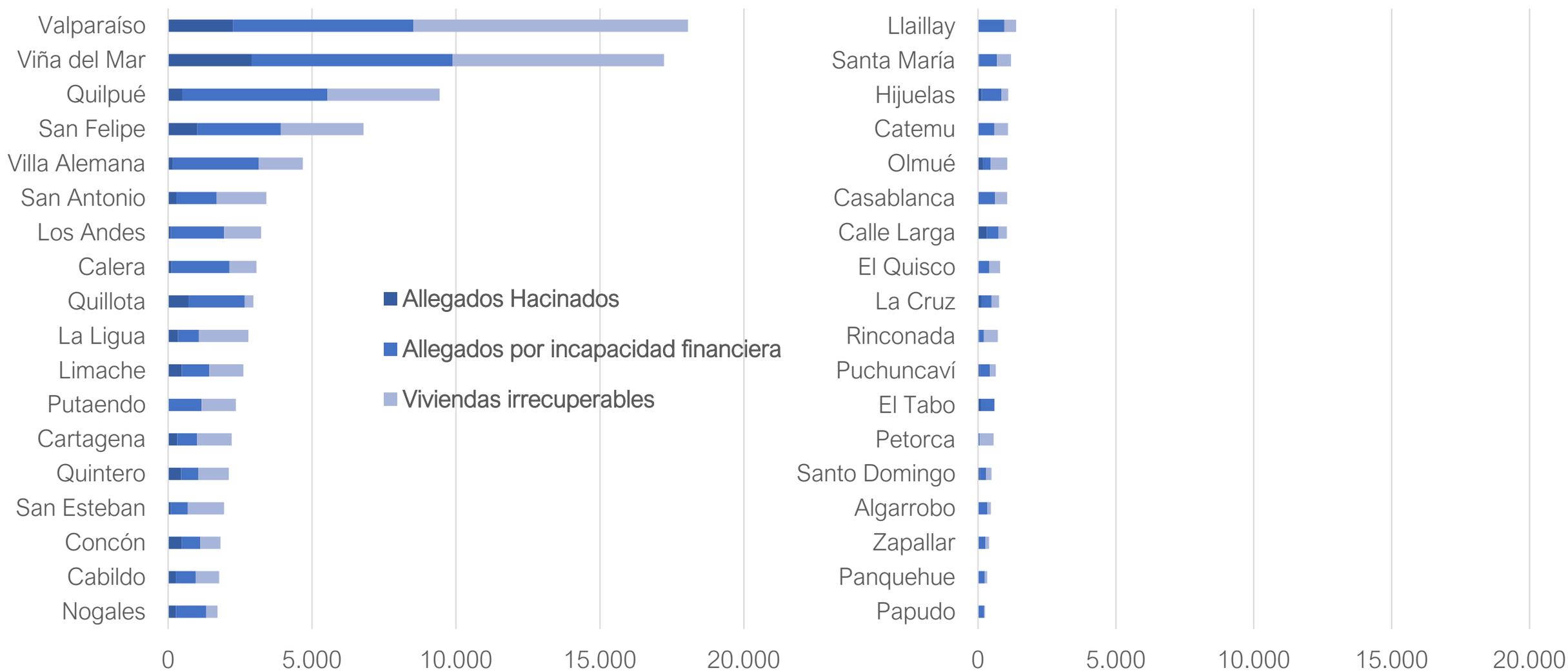
45% de los requerimientos corresponde a grupos allegados por incapacidad financiera (+49% respecto a 2017).

12% de los requerimientos corresponde a grupos allegados hacinados (-38% respecto a 2017).

La mayoría del déficit se concentra en tres comunas:

- Valparaíso: 18.058 viviendas necesarias (53% vivienda irrecuperable + 35% por incapacidad financiera)
- Viña del Mar: 17.226 viviendas necesarias (43% vivienda irrecuperable + 41% por incapacidad financiera)
- Quilpué: 9.431 viviendas necesarias (54% vivienda irrecuperable + 41% por incapacidad financiera)

## DÉFICIT DE VIVIENDA EN EL TERRITORIO – DETALLE COMUNAL PARA VALPARAÍSO | RHA + RHD



# CONCLUSIONES

## CONCLUSIONES DÉFICIT A NIVEL NACIONAL

**13%** Aumentó el número de requerimientos en Chile los últimos 5 años, impulsado principalmente por las familias allegadas por **incapacidad financiera** (+69% respecto a 2017).

**-27%** Significativa **reducción del allegamiento + hacinamiento**, principalmente en **grupos vulnerables** (-34%) | Buen desempeño y focalización de programas como el DS49 y DS19 podrían explicar en parte esta importante disminución.

**-3%** Es otra destacable disminución del déficit habitacional en Chile asociada a los **RHD o viviendas deterioradas** | Posible efecto de los Programas de mejoramiento de la Política Habitacional como PPPF y DS27.

**54%** Del total de familias con requerimientos habitacionales están **liderados por una mujer**, mayoritariamente joven (menor a 40 años) y donde casi **2 de cada 10, corresponde a una familia extranjera**, evidenciando un crecimiento importante los últimos 5 años (+164%).

**35%** De las familias con RHD tienen un jefe de hogar **mayor a 60 años que vive solo o corresponde a una pareja sin hijos en el hogar**; mientras que **55%** de estas familias se encuentra **por debajo de IV decil de ingresos**.

## CONCLUSIONES DÉFICIT EN VALPARAÍSO

**+6%** Subió el número de requerimientos en la región de Valparaíso, siendo las familias allegadas por incapacidad financiera (+49% respecto a 2017) las que impulsan los nuevos requerimientos.

**-38%** Se observa una importante **reducción del allegamiento por hacinamiento**, principalmente en **grupos vulnerables** (-49%) | Buen desempeño y focalización de programas como el DS49 y DS19 podrían explicar en parte esta importante disminución.

**-4%** **Cayeron los RHD o viviendas deterioradas** | se observan importantes caídas principalmente en sectores vulnerables | Buen desempeño y focalización de programas como el DS49 y programas de mejoramiento podrían explicar en parte esta importante disminución.

**52%** Del total de familias con requerimientos habitacionales están **liderados por una mujer**, típicamente menores de 40 años. En tanto las familias extranjeras con déficit habitacional llegaron a más de 11 mil en la región, con un explosivo crecimiento en 5 años (+244%).

**33%** Del déficit en la región de Valparaíso se concentra en las comunas de Valparaíso y Viña del Mar, en ambas comunas un porcentaje mayoritario de los requerimientos están asociados a vivienda irrecuperable o allegamiento por condiciones financieras.

# PROPUESTAS

## RESULTADOS AGREGADOS DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD

**935 mil**

Requerimientos habitacionales a nivel nacional

**161 mil ~ 17% del total**

Allegados hacinados

**441 mil ~ 47% del total**

Allegados por incapacidad financiera

**333 mil ~ 36% del total**

Viviendas irreparables

Profundizar mecanismos con garantías estatales que apoyen a la demanda en la compra de vivienda - FOGAES.

Implementar un mecanismo de reemplazo del CEEC.

O bien, un IVA diferenciado para la compra de viviendas.

Profundizar programas existentes como **Pequeños Condominios** pero con incentivos para los propietarios de base (por ejemplo, económicos en modo rentas).

## RESULTADOS AGREGADOS DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN BASE A CASEN 2022 | RHA + RHD

**935 mil**

Requerimientos habitacionales a nivel nacional

**161 mil ~ 17% del total**

Allegados hacinados

**441 mil ~ 47% del total**

Allegados por incapacidad financiera

**333 mil ~ 36% del total**

Viviendas irreparables

Revisión de los programas en la Política Habitacional, buscando adaptarse a las nuevas características y necesidades de las familias en Chile.

Planificar la ciudad de forma integral, considerando conjuntamente la demanda de viviendas y por suelo bien equipado, principalmente elevando el bienestar territorial en las zonas más carentes o deterioradas.

Activar una estrategia de densificación equilibrada en torno a la infraestructura de alto estándar, buscando maximizar la rentabilidad social de la inversión pública.

VISITA EL VISUALIZADOR – BALANCE DE VIVIENDA Y ENTORNO URBANO 2023



# BALANCE DE VIVIENDA 2023

Déficit habitacional en Chile: Evolución y análisis de la crisis de vivienda

Jorge Miranda D.  
Coordinador de estudios Inmobiliarios y Vivienda  
Gerencia de Estudios y Políticas Públicas CChC

