

DÉFICIT HABITACIONAL Y NECESIDAD DE VIVIENDA EN CHILE: HISTORIA Y TENDENCIAS FUTURAS



Pablo Henríquez Cancino.
Economista. Encargado Equipo de Análisis Estadístico y Económico, CECT Minvu.



Jocelyn Caro Cabezas.
Economista, Mg. en Economía Financiera USACH, Equipo de Análisis Estadístico y Económico, CECT Minvu.

La cifra de déficit habitacional que arroja el recientemente presentado Censo de Población y Vivienda 2024, es de **491.904**, lo que equivale al 7,5% de los hogares censados a nivel nacional. Desde sus inicios, esta estimación ha constituido una herramienta fundamental para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), ya que permite dimensionar sus desafíos, evaluar resultados y orientar el diseño de planes e iniciativas. No obstante, la metodología utilizada ha estado sujeta a revisiones y ajustes, con el propósito de reflejar de manera comprensiva las necesidades habitacionales en el país. En el marco de la conmemoración de los 60 años del Minvu, se realiza

una revisión histórica de estas mediciones y su evolución a lo largo del tiempo.

“La necesidad de vivienda ha dejado de concentrarse en la habitabilidad básica, que cayó fuertemente, para desplazarse hacia formas más complejas de déficit, vinculadas al allegamiento y el hacinamiento, especialmente en las ciudades con mayor densidad y dinamismo del mercado de arriendo.”

Trayectoria histórica

Es a partir del primer Censo de Población y Vivienda, de 1952, que se comienza con las mediciones de

requerimientos de vivienda (gráfico 1). En esa ocasión, se identificaron 242.338 viviendas deficitarias según su tipo, estado de conservación y materialidad, lo que representaba un 23% del total de viviendas particulares. En los censos de 1960 y 1970, la proporción de viviendas deficitarias alcanzó al 28,9% y 21,6%, respectivamente (Minvu, 197-). Sin embargo, las modificaciones introducidas en el cuestionario del Censo de 1982 impidieron continuar con la estimación del déficit habitacional bajo la misma metodología (Minvu, 198-).

Dos décadas más tarde, con el Censo 2002, el Minvu retomó los esfuerzos por contar con estimaciones oficiales de déficit habitacional cuantitativo.

Metodologías y cifras de déficit habitacional cuantitativo en censos de población y vivienda, 1952-2024

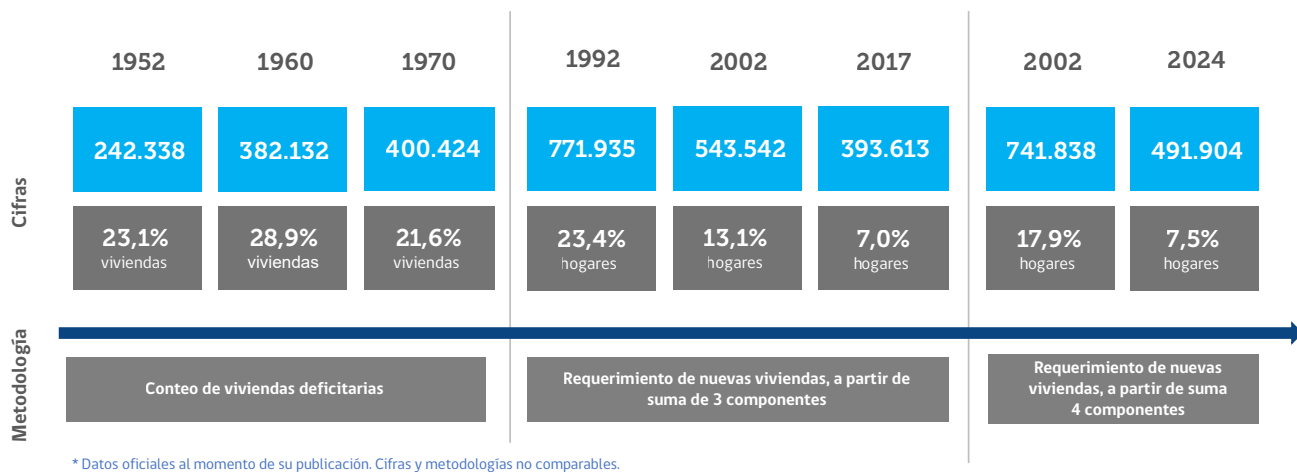


Gráfico 1.

MINVU.

Para ello, se consideraron tres componentes deficitarios: viviendas irrecuperables, hogares allegados y núcleos allegados con hacinamiento. A partir de esta metodología, se identificaron 543.542 requerimientos de nuevas viviendas, equivalentes al 13,1% de los hogares del país.

Aunque el Censo 2017 fue abreviado y, por ende, incluyó un cuestionario más acotado que obligó a introducir ajustes metodológicos, se logró replicar la medición del déficit. En esta oportunidad, el déficit habitacional cuantitativo se estimó en 393.613 requerimientos de nuevas viviendas, equivalentes al 7,0% de los hogares censados. En comparación con 2002, se observó una disminución significativa en la cantidad de hogares allegados y núcleos allegados hacinados, mientras que el número de viviendas irrecuperables se mantuvo relativamente estable. El Censo 2024 permitió retomar las estimaciones del déficit habitacional sin requerir los ajustes aplicados en 2017, e incorporar una nueva metodología que añade un cuarto componente deficitario, a los ya

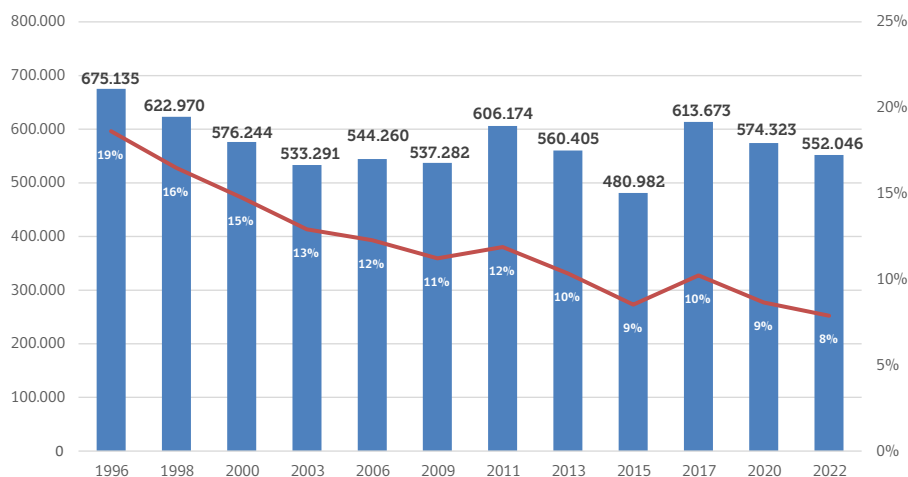
identificados en 2002: las viviendas con hacinamiento no ampliable. Este componente se construyó a partir de una serie de talleres internos del Minvu, orientados a identificar las necesidades de información de los programas de vivienda, barrio y ciudad, junto con el trabajo de un Panel de Expertos con representantes de instituciones nacionales e internacionales, cuyo fin fue consensuar una agenda para la actualización metodológica.

La nueva metodología fue aplicada de manera retroactiva, lo que permitió observar una reducción significativa del déficit habitacional, desde los 741 mil requerimientos reestimados para 2002 hasta los 491 mil en 2024, equivalente a una baja de 17,9% al 7,5% de los hogares, respectivamente.

Por otro lado, las estimaciones de déficit habitacional elaboradas a partir de la Encuesta Casen (Gráfico 2) se desarrollaron con el propósito de complementar y profundizar el análisis realizado con las cifras censales, al ofrecer mayor

periodicidad y un conjunto ampliado de variables de caracterización, manteniendo la medición de los mismos componentes definidos en la metodología censal. El análisis de esta serie muestra una disminución sostenida en la proporción de hogares en déficit entre 1996 y 2009, tendencia que se interrumpe en 2011, asociado al terremoto de 2010. Entre 2013 y 2015 se observa una nueva reducción, que vuelve a revertirse en 2017, principalmente por el aumento del allegamiento. Cabe destacar que, en los últimos levantamientos de la Encuesta Casen, se retoma la tendencia descendente, tanto en el número de requerimientos como en su proporción respecto del total de hogares, en comparación con el máximo registrado en 2017. Para la medición más reciente disponible (Casen 2022), se estima un total de 552 mil requerimientos de nuevas viviendas, equivalentes al 7,9% de los hogares.

El Censo de Población y Vivienda 2024 marca un hito en la medición del déficit habitacional en Chile,

Tendencias en el déficit habitacional cuantitativo a partir de CASEN 1996-2022**Gráfico 2.**

MINVU.

al ser la primera vez que se aplica oficialmente una metodología de cuatro componentes a escala censal. Los resultados muestran avances significativos respecto de las mediciones anteriores, pero también nuevos desafíos.

En términos generales, el déficit habitacional cuantitativo mantiene una tendencia descendente desde 2002, con una reducción cercana al 34%, la que cobra especial relevancia considerando el crecimiento de casi un 60% en el mismo periodo.

El análisis por componentes confirma los avances. Las viviendas irrecuperables se redujeron a la mitad, pasando de 155.631 en 2002 a 72.642 en 2024 (-53%), disminuyendo su participación en el déficit del 21% al 14,8%. También destaca la caída de los núcleos allegados hacinados, que lo hacen en un 56%, y la reducción de los hogares allegados en un 22%, aunque este último sigue representando el grupo más numeroso, con 188.355 hogares. En contraste, el nuevo componente

de viviendas con hacinamiento no ampliable registró un aumento del 18,6%, reflejando una problemática emergente: hogares que viven en condiciones de hacinamiento, pero no pueden ampliar su vivienda por encontrarse en situación de arriendo o por residir en departamentos. Este fenómeno se concentra en áreas urbanas densas y con fuerte presencia del mercado de arriendo, como Santiago (15.507), Estación Central (7.085) e Independencia (4.576).

Desde una perspectiva territorial, el déficit muestra una concentración significativa en la región Metropolitana, que reúne el 48,6% del total nacional con 238.934 requerimientos. En esta región, los desafíos se centran en el allegamiento y la incapacidad de ampliar viviendas, con 100 mil requerimientos que corresponden a hogares allegados y 73 mil a viviendas con hacinamiento no ampliable. Le siguen la región de Valparaíso con 42.497 requerimientos (6,1% de los hogares), impulsados

principalmente por los hogares allegados (15.837) y el hacinamiento no ampliable (8.429) y donde las comunas de Viña del Mar y Valparaíso concentran cerca del 40% del déficit regional. En tercer lugar, la región del Biobío registra 30.468 viviendas en déficit, con los hogares allegados como principal componente (11.375), siendo las comunas de Concepción, Talcahuano y Los Ángeles las que presentan las mayores concentraciones de requerimientos.

En términos relativos, las regiones del norte presentan las tasas más altas, Arica y Parinacota (15,0%), con predominio del allegamiento y fuerte concentración en la comuna de Arica; Tarapacá (14,9%) concentrado en Iquique y Alto Hospicio; y Antofagasta (12,6%), con énfasis en los hogares allegados en las comunas de Antofagasta y Calama.

En contraste, las regiones del sur exhiben las menores tasas relativas: La Araucanía (4,4%),

Magallanes (4,5%) y Los Ríos (4,8%), donde el déficit es menor y más diversificado entre componentes.

La disminución del déficit en los últimos veinte años es una señal positiva, que muestra un cambio estructural en dichas carencias. La necesidad de vivienda ha dejado de concentrarse en la habitabilidad básica, que cayó fuertemente, para desplazarse hacia formas más complejas de déficit, vinculadas al allegamiento y el hacinamiento, especialmente en las ciudades con mayor densidad y dinamismo del mercado de arriendo.

Desafíos futuros

Los resultados presentados permiten afirmar que, independientemente de la metodología o la fuente utilizada para estimar el déficit habitacional, se observa una tendencia general a la disminución de los requerimientos de nueva vivienda, tanto como porcentaje de los hogares, como en su magnitud absoluta. No obstante, esta evolución positiva ha tenido algunas interrupciones, asociadas a la mayor volatilidad observada en las mediciones basadas en la Encuesta Casen.

Cabe destacar que, si bien el déficit habitacional refleja aquellas carencias de habitabilidad que pueden ser medidas a través del Censo y que, debido a su gravedad, se consideran necesidades de nueva vivienda, este no abarca todos los problemas habitacionales que pueden tener los hogares. Por esto, el análisis de déficit habitacional se ha ido complementado con catastros, información territorial y otros antecedentes recopilados en encuestas como la Casen. Tal es el caso de carencias asociadas al entorno; la necesidad

de mejoramiento de viviendas existentes (déficit cualitativo); la exposición a peligros; la existencia de asentamientos precarios al margen de planificación urbana; los requerimientos específicos de personas con discapacidad y otros grupos de especial protección; y los problemas de asequibilidad de la vivienda, entre otros factores.

En línea con lo anterior, destacan tres aspectos que recientemente han tomado relevancia en la discusión sobre los requerimientos de vivienda y que se perfilan como desafíos a futuro.

El primero se refiere a los hogares que residen en campamentos, los que solo se incorporan al déficit habitacional cuando cumplen alguno de sus componentes, por ejemplo, vivienda irrecuperable, hacinamiento o allegamiento, y no únicamente por encontrarse en asentamientos informales. Para su localización y caracterización, el Minvu ha desarrollado catastros específicos en los años 1996, 2007, 2011, 2019, 2022 y 2024. En algunas ocasiones, la cifra de campamentos proveniente de dichos catastros simplemente se ha sumado al déficit habitacional en Censo o Casen, llegando a un total de entre 600 mil a 650 mil requerimientos de vivienda. No obstante, esta suma podría sobreestimar el total de necesidades habitacionales debido a posibles casos con doble conteo. Ante esto, se proyecta avanzar hacia la integración del último catastro de campamentos con el Censo 2024, a fin de evitar duplicidades y contar con una visión más integral sobre las necesidades de vivienda.

En segundo lugar, existe una demanda potencial por vivienda que

expresa el interés de las familias en acceder a una solución habitacional, independiente de si presentan o no carencias que las incorporen dentro del déficit habitacional. Así, algunos hogares que actualmente residen en viviendas adecuadas pueden demandar apoyo estatal para acceder a una vivienda, siempre que cumplan con los requisitos de ingreso, ahorro u otros establecidos por la política habitacional.

En tercer lugar, el aumento de precios de vivienda en la última década ha aumentado de forma significativa los problemas de asequibilidad de vivienda. Si en 2013 un 6,8% de los hogares gastaba más del 30% de sus ingresos en vivienda, al 2022 esa cifra prácticamente se duplicó, llegando al 13,7%. Estos hogares pueden no formar parte del déficit habitacional, no obstante, residen en viviendas que no son adecuadas, al implicar un gasto en este ítem que podría dificultar el cumplimiento de otros derechos sociales, como salud, alimentación o educación. Desde 2015 se miden por parte del Minvu y MDS indicadores de asequibilidad, lo que ha permitido incorporar medidas de política pública para enfrentar este problema, no obstante, el persistente aumento de precios de vivienda plantea un gran desafío para garantizar el acceso a la vivienda adecuada.

En síntesis, la medición del déficit habitacional en Chile ha evolucionado y se ha complejizado a lo largo del tiempo. Esto debido, entre otras cosas, a cambios, en las condiciones habitacionales de los hogares, alza en el arriendo, envejecimiento del parque habitacional, aumento de precio de la vivienda y los déficits de entorno, así como también en la forma

en que estos cambios han sido abordados desde la política pública. Al comienzo, las estimaciones se enfocaban en identificar la ausencia de una vivienda y el cumplimiento de condiciones mínimas de habitabilidad y acceso a servicios básicos, lo que construye una línea base para resolver carencias urgentes. Con el transcurso del tiempo, estas cifras se han ido complementando y enriqueciendo con el debate intersectorial, a efectos de obtener mediciones más precisas, avanzar hacia un enfoque basado en el acceso a una vivienda adecuada, aproximándose a los estándares internacionales propuestos por Naciones Unidas, e incorporar dimensiones más complejas tales como la asequibilidad, la seguridad en la tenencia y la calidad del entorno.

A futuro, se requiere avanzar desde la cuantificación de la población en déficit y la identificación de carencias habitacionales, hacia el desarrollo de sistemas de información territorial que fortalezcan los procesos de planificación urbana y habitacional, y que permitan generar análisis anticipatorios. Para esto, se debe trabajar en coordinar diversas fuentes y metodologías, incorporando catastros de asentamientos informales, registros administrativos y otros levantamientos geo-espaciales. En este sentido, la publicación de los resultados del Censo 2024 representa una oportunidad para comenzar a profundizar los análisis, mejorar la capacidad diagnóstica y priorizar áreas críticas de intervención^R

Referencias

Ministerio de Desarrollo Social y Familia. (2023). Déficit habitacional cuantitativo y asequibilidad de la vivienda en Chile: Encuesta Casen 2006-2022. División Observatorio Social. https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/casen/2022/Resultados_Vivienda_Casen_2022.pdf

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (ca. 1970). Los censos de vivienda y su aplicabilidad en el Ministerio de la Vivienda. Minvu.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (ca. 1985). Diagnóstico de la situación actual: demanda por vivienda y déficit habitacional. Minvu.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2006). Atlas de la evolución del déficit habitacional en Chile 1992-2002. Minvu. <https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=12464ad259fbba71ce922701c5f151dd>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2018). Resultados déficit habitacional cuantitativo Censo 2017. Minvu. <https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=2722676235bc9646577588f72ce65449>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2024a). Análisis social y territorial del déficit de vivienda en Chile: Una mirada integral a la emergencia habitacional. Minvu. <https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=684295eca4850fd77aabb81a53e95469>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2024b). Avances y desafíos en el acceso a viviendas adecuadas, barrios informales y asentamientos improvisados en Chile. Análisis del indicador 11.1.1 ODS, Casen 2022. Minvu. <https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=245f48b4b5d7212377e1d18c75bb200c>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2024c). Perfil del déficit habitacional en encuesta Casen 1996-2022. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio. Minvu. <https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.l?id=095c4a8b074c99f76f48077e288c6d42>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (5 de diciembre de 2025). Déficit habitacional cuantitativo: estimación a partir del Censo de Población y Vivienda 2024. <https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/deficit-habitacional-censo-2024/>

Organización de las Naciones Unidas. (1991). The right to adequate housing (Art.11 (1)): 13/12/91. CESCR General comment 4. (General Comments). UN. <https://www.globalhealthrights.org/wp-content/uploads/2013/10/CESCR-General-Comment-No.-4-The-Right-to-Adequate-Housing1.pdf>

Organización de las Naciones Unidas. (2015). Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/D%C3%A9ficit%20habitacional.pdf>

NOTA TÉCNICA:

Los datos del Censo 2024 incluidos en este artículo fueron actualizados conforme a la revisión de cifras publicada por el INE, el 4 de diciembre de 2025. La versión impresa de esta revista no incorpora esos ajustes.