

CUADERNILLO DE REFLEXIÓN N° 2

CENSO 2024: TENDENCIAS HISTÓRICAS Y DESAFÍOS FUTUROS DEL DÉFICIT HABITACIONAL



Colección: Monografías y Ensayos

Ciclo Políticas de vivienda y ciudad: reflexiones sobre avances y desafíos

Nº2 Censo 2024: tendencias históricas y desafíos futuros del déficit habitacional

Autor: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Editor: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio

Publicación: N°399

Diseño y Diagramación:

Jennifer Cofré I.

Tamara Calderón O.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Gobierno de Chile

Santiago, diciembre de 2025

Licencia:

Ⓒ Se permite la reproducción total o parcial de esta obra, citando la respectiva fuente, siempre y cuando sea con fines investigativos o académicos y no se haga uso comercial

Sugerencia de cita:

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile. (diciembre de 2025). Censo 2024: tendencias históricas y desafíos futuros del déficit habitacional. Ciclo Políticas de vivienda y ciudad: reflexiones sobre avances y desafíos. (Nº2). Centro de Estudios de Ciudad y Territorio. <https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=25856>

El Ciclo "Políticas de vivienda y ciudad: reflexiones sobre avances y desafíos" corresponde a seminarios y talleres organizados entre noviembre 2025 y enero 2026 por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este cuadernillo fue elaborado a partir de la transcripción del seminario "Censo 2024: tendencias históricas y desafíos futuros del déficit habitacional", realizado el 24 de noviembre en Santiago, por el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu.

CUADERNILLO DE REFLEXIÓN

CENSO 2024: TENDENCIAS HISTÓRICAS Y DESAFÍOS FUTUROS DEL DÉFICIT HABITACIONAL

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
2025





Políticas de Vivienda
y Ciudad:

**"REFLEXIONES
SOBRE AVANCES
Y DESAFÍOS"**

Con motivo de la conmemoración de los 60 años de la creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, hemos impulsado espacios de análisis y discusión sobre temas relevantes para el quehacer de nuestra cartera, con la participación de los distintos actores del sector como académicos, dirigentes sociales y gremios, entre otros.

Nuestro objetivo es dialogar acerca de los avances logrados, recoger aprendizajes e identificar áreas susceptibles de mejora, como también los desafíos que se deben abordar.

En el marco del ciclo de seminarios “Políticas de Vivienda y Ciudad: Reflexiones sobre avances y desafíos”, abordamos alternativas de financiamiento de la vivienda, nuevas modalidades de construcción y la importancia del suelo, entre otras.

El lunes 24 de noviembre nos enfocamos en el “Censo 2024: Tendencias Históricas y Desafíos Futuros del Déficit Habitacional”. Un aspecto fundamental para la definición de políticas de vivienda. Es indispensable conocer los cambios demográficos que ha experimentado el país en los últimos años para planificar planes y programas que, efectivamente, respondan a las necesidades del país.

La población de Chile ha cambiado. Tenemos familias más pequeñas, con menos niños, más adultos mayores, más personas que viven solas. Hay nuevas tendencias de concentración y diversificación territorial, y las transformaciones en la composición de los requerimientos habitacionales. Esta información debe considerarse a la hora de tomar decisiones políticas.

Este documento recoge el trabajo de desagregación que hicimos con los datos del INE del Censo 2024. Esperamos que sea de utilidad y que represente una contribución para una discusión informada y productiva.

Agradecemos, especialmente, la colaboración del director nacional del INE, Ricardo Vicuña, y del vicepresidente del Senado, Manuel José Ossandón.

Carlos Montes Cisternas
Ministro de Vivienda y Urbanismo



CONTENIDO

1. Intervención de Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo	08
1.1. El Censo como instrumento fundamental en la gestión ministerial	09
1.2. Análisis del déficit habitacional	09
1.3. Factores que explican la evolución del déficit habitacional	09
2. Presentación de Ricardo Vicuña Poblete, director nacional del Instituto Nacional de Estadísticas (INE)	12
2.1. Antecedentes del Censo 2024	13
2.2. Características de la población	13
2.3. Características de las viviendas	17
3. Presentación de Pablo Henríquez Cancino, jefe del Equipo de Análisis Estadístico y Económico del Centro de Estudios MINVU.	18
3.1. Contexto y metodología de medición del déficit habitacional	19
3.2. Resultados de déficit a partir del Censo 2024	20
3.3. Tendencias históricas:	22
3.4. Desafíos futuros a partir de los datos	23
4. Comentarios de Loreto Banderas Montalva, jefa del Departamento de Atención a Grupos Vulnerables, División de Política Habitacional MINVU	24

5. Comentarios de Felipe Yávar Carlevarino, Coordinador del Sistema de Información Territorial de la Demanda Habitacional, MINVU Conecta	28
5.1. Qué es MINVU Conecta y cómo apoya a las políticas de vivienda	29
5.2. La realidad dinámica de la demanda habitacional y el uso de la información como pilar de la Política Habitacional	29
6. Conversatorio abierto: Comentarios y consultas de los asistentes	32
6.1. Intervención de Valeria Bustos, Vocera de la Coordinadora de Comités de Vivienda de Santiago Centro	33
6.2. Pregunta de Nicolás López, Equipo Plan de Emergencia Habitacional, MINVU	33
6.3. Intervención de Francisco Valdés, Vivienda 2035 de la Cámara Chilena de la Construcción, CChC	34
6.4. Intervención de Isidora García, Directora Social de Techo Chile	34
6.5. Intervención de Víctor Córdova, Servicio Nacional del Adulto Mayor	35
7. Reflexiones finales de Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo	36

CAPÍTULO 1



Intervención de Carlos Montes Cisternas,

Ministro de Vivienda y Urbanismo
(MINVU)

El Ministro Carlos Montes centró sus palabras en relevar tres puntos principales:

2.1. EL CENSO COMO INSTRUMENTO FUNDAMENTAL EN LA GESTIÓN MINISTERIAL

- El Censo es invaluable para el MINVU, ya que una política habitacional eficaz exige un conocimiento profundo de la realidad a nivel nacional, regional y comunal.
- Es crucial comprender las particularidades de cada territorio para crear políticas diversas; por ejemplo, las necesidades habitacionales de Antofagasta son muy distintas a las de Santiago.
- Los datos del Censo permiten entender la evolución y diversificación de los hogares, incluyendo la predominancia de mujeres como jefas de hogar, hogares unipersonales, jefaturas extranjeras y la reducción del tamaño de las familias.

1.2. ANÁLISIS DEL DÉFICIT HABITACIONAL

- El "déficit habitacional" se define en función de las necesidades habitacionales, diferenciándose de la "demanda".
- Existen diversas metodologías y estimaciones del déficit; el MINVU a partir de Casen maneja una cifra de alrededor de 650.000, mientras que el Censo tiene una estimación de 491.000. Otras instituciones, como la Cámara Chilena de la Construcción presentan cifras mucho mayores debido a que utilizan diferentes criterios.
- Es esencial contextualizar las cifras del déficit en relación con el Producto Interno Bruto (PIB) per cápita del país. Chile ha crecido significativamente (de US\$5.000 a US\$35.000 PIB per cápita).

1.3. FACTORES QUE EXPLICAN LA EVOLUCIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

- **Factores de demanda:**
 - **Migración:** Un factor determinante y creciente en la necesidad de vivienda, con realidades diversas entre distintas poblaciones migrantes.
 - **Tendencias demográficas:** La disminución del tamaño de las familias y otros cambios demográficos como el envejecimiento y los hogares unipersonales.
 - **Evolución del ingreso familiar respecto al valor de la vivienda:** Ha aumentado el valor de la vivienda, pero las remuneraciones no han crecido al mismo ritmo, creando un problema estructural de acceso.



- **Factores de oferta:**
 - **Aumento del costo de la vivienda y el suelo:** La especulación del suelo, con escasa regulación, es identificada como el factor más serio y determinante.
 - **Créditos:** Su mayor costo y menor disponibilidad han aumentado en importancia desde 2019.
 - **Costo de insumos:** El valor de los materiales ha subido, en parte debido a la pandemia y la salida de proveedores clave.
 - **Estándares de construcción:** La incorporación de nuevos requisitos asociados a la calidad de la vivienda (tamaño, eficiencia térmica) aumenta los costos.
 - **Productividad del sector:** El ministro enfatizó la necesidad de que las empresas constructoras mejoren su productividad para reducir los costos de producción, en lugar de depender únicamente de mayores subsidios o menores estándares.

CAPÍTULO 2



Ricardo Vicuña Poblete,
Director Nacional del Instituto
Nacional de Estadísticas
(INE)

El director del INE realizó una presentación de los resultados generales del Censo 2024, destacando su importancia como herramienta fundamental para el diseño de políticas públicas, con un enfoque en las características de la población y la vivienda para el cálculo del déficit habitacional.

2.1. ANTECEDENTES DEL CENSO 2024

En primer lugar, dio un contexto respecto al propósito y un detalle de temas metodológicos relativos al Censo de Población y Vivienda 2024:

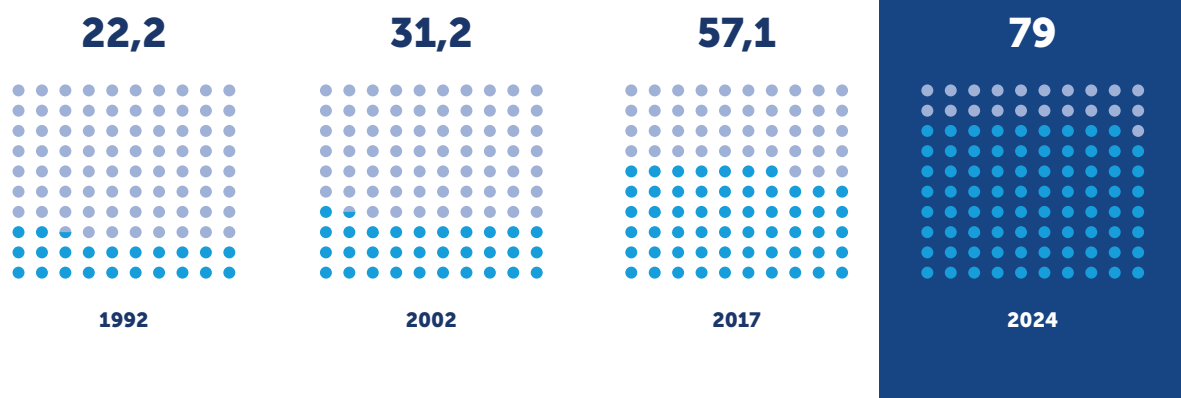
- El propósito del Censo es conocer la cantidad de personas, cómo son, dónde y cómo viven, para así proveer evidencia que sustente buenas políticas públicas en salud, vivienda, educación, entre otros.
- El Censo 2024 se centró en la definición de "residente habitual" en lugar de "quien pernoctó la noche anterior", lo que debe ser considerado en los análisis.
- Se consideró un periodo extendido de recolección de datos (marzo a julio) y el uso de tecnología móvil para las entrevistas.
- Fue un despliegue logístico masivo, que consideró 697 locales censales, más de 1.400 vehículos diarios, 38.000 personas contratadas y capacitadas en 930 salas.

2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN

Posteriormente, el director detalló los datos respecto a características de la población:

- Se censó un total de 18.480.432 personas, de las cuales un 51,5% son mujeres y 48,5% hombres. Por edad, se tiene la siguiente distribución:
 - 0-14 años: 17,7%
 - 15-64 años: 68,3%
 - Más de 65 años: 14%
- El índice de envejecimiento (personas de más de 65 años por cada 100 menores de 14) es de 79 en 2024, un aumento significativo desde 22 en 1992 y un salto importante desde 2017 con 57,7.

Índice de envejecimiento



- Lo anterior, es reflejo de una disminución de la población joven y un aumento de la población mayor, con implicancias en salud, educación, vivienda y previsión.
- El porcentaje de personas con alguna discapacidad aumenta con la edad (5% en el tramo 5-14 años versus 32% en el tramo de más de 65 años).
 - Entre los mayores de 65 años, las mujeres presentan una mayor tasa de discapacidad (35,9% vs. 28,4% en hombres).
 - Esto tiene efectos en el diseño de viviendas accesibles y entornos adecuados.
- Los hogares compuestos solo por personas mayores de 65 años casi se han triplicado (4,3% en 1992 a 11,6% en 2024), lo cual impacta la política de vivienda.

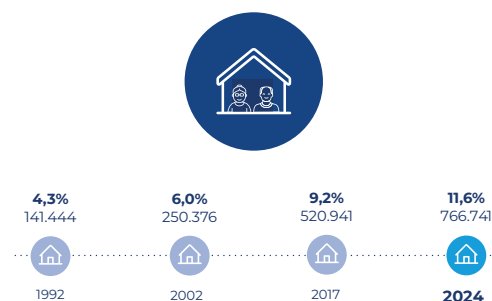


Población con alguna discapacidad por grupo de edad y sexo, 2024

Grupo de edad	Total	HombresM	Mujeres
5-14	5,8%	6,7%	4,9%
15-29	2,5%	1,5%	4%
30-44	9,4%	5,5%	3%
45-64	2,5%	10,3%	4,5%
65 o más	32,6%	8,4%	35,9%
Total	11,1%	9%	2,0%

Nota: (1) La población con discapacidad corresponde a las personas de 5 años o más que respondieron tener mucha dificultad o no poder realizar al menos una de las seis actividades básicas incluidas en el set de preguntas del Washington Group. (2) Los valores se calculan sobre las personas de 5 años o más.

Hogares de personas de 65 años o más, 1992-2024

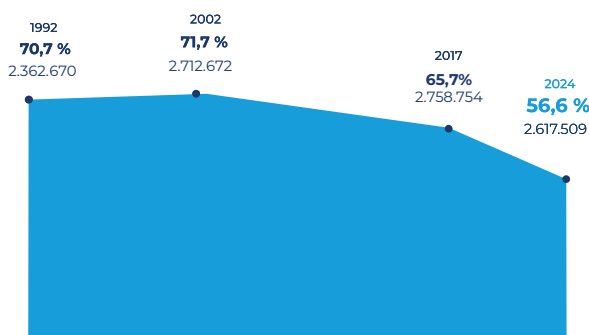


- La proporción de mujeres en edad fértil (15-49) con hijos disminuyó del 70,7% en 1992 al 56,6% en 2024, con una baja fuerte respecto a 2017.
- El promedio de hijos por mujer ha bajado de 2,52 en 1992 a 1,97 en 2024. Este factor contribuye al envejecimiento acelerado de la población.



CENSO
2024

Porcentaje de mujeres entre 15-49 años con hijos o hijas



(1) Los valores representan a las mujeres con fecundidad declarada. (2) Las hijas e hijos corresponden a los tenidos por las mujeres al momento del censo.

Promedio de hijos e hijas de mujeres entre 15 y 49 años, 1992-2024



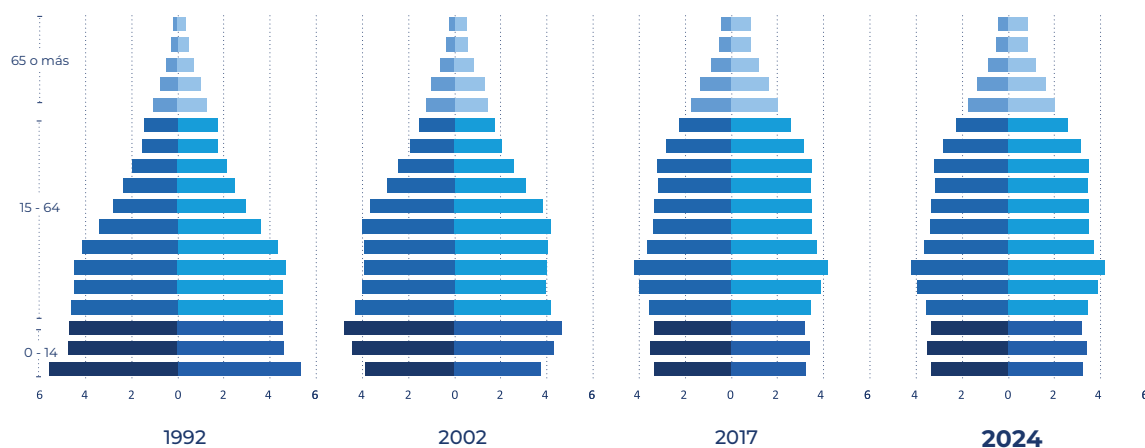
(1) Los valores representan a las mujeres con fecundidad declarada. (2) Las hijas e hijos corresponden a los tenidos por las mujeres al momento del censo. (3) Se excluye del cálculo a las mujeres sin hijos/as nacidos vivos.

- La población migrante internacional aumentó, pasando de un 4,4% al 8,8% entre 2017 y 2024. Esta población es, en promedio más joven.
- Se aprecia una transición desde una pirámide poblacional expansiva (1992) a una más regresiva o con forma de columna (2024), con una base más estrecha y mayor participación de tramos intermedios y superiores.



CENSO
2024

Pirámide poblacional, 1992-2024





www.mmvu.cl

ENTREGA CONJUNTO

**SOBERANÍA EN EL
FIN DEL MUNDO**

CABO DE HORNOS

**Seguimos
construyendo
cambios**

2.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

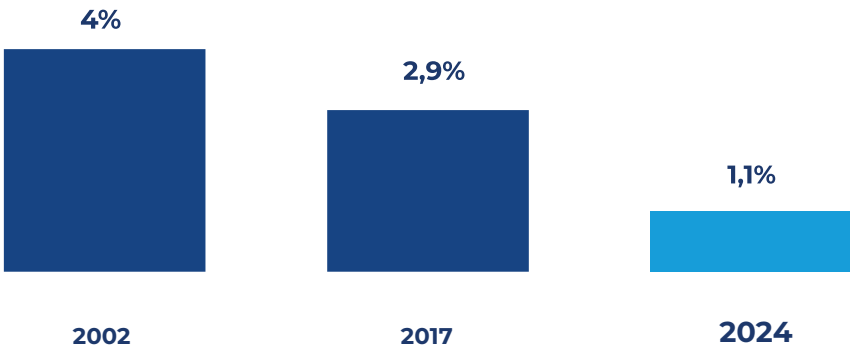
A continuación, el director del INE enfocó su presentación en datos respecto a características de la vivienda, detallando que :

- **Viviendas censadas:** 7.642.716 (aumento del 17,5% respecto al censo anterior).
- **Hogares censados:** 6.596.527 (aumento del 16,7% respecto al censo anterior).
- **Tamaño del hogar:** Ha disminuido significativamente desde 4 personas por hogar en 1992 a 2,8 en 2024 (destaca también un valor de 3,1 en 2017).
- **Servicios básicos:**
 - Agua potable: 92,3% acceso a red pública.
 - Saneamiento: 97% con conexión a alcantarillado o fosa séptica.
 - Energía eléctrica: 98,6% acceso a red pública, y 99,6% de acceso total (incluyendo otras fuentes como paneles solares), con solo el 0,4% sin acceso.
- **Materialidad de las viviendas para déficit habitacional:**
 - Paredes: 95,3% aceptables, 4,3% recuperables, 0,2% irrecuperables (materiales precarios).
 - Piso: 94,2% aceptables, 5,5% recuperables, 0,3% irrecuperables (tierra).
 - Techo: 99,7% aceptables, 0,2% recuperables, 0,1% irrecuperables.
 - Los componentes de materialidad, junto con el tipo de vivienda (ej. mediaguas, viviendas de emergencia) y las características de hacinamiento, son usados por el MINVU para calcular el déficit habitacional. A partir de esto, se identifican alrededor de 73.000 viviendas irrecuperables, que representan un 1,1% del total.



CENSO
2024

Porcentaje de viviendas irrecuperables



Nota: el porcentaje está calculado respecto del total de viviendas en donde es posible determinar si presenta requerimientos de reemplazo. Es decir, no considera aquellos casos de viviendas donde la persona informante no contestó las preguntas de materialidad de la vivienda, así como el tipo de vivienda particular. Esto representa el 0%, 1,27% y 0,07% de las viviendas para los censos 2002, 2017 y 2024, respectivamente.

CAPÍTULO 3



**Presentación de
Pablo Henríquez Cancino,**
Jefe del Equipo de Análisis
Estadístico y Económico del
Centro de Estudios MINVU

La presentación se estructura a partir del análisis del déficit habitacional cuantitativo estimado en el Censo 2024 y sus implicancias para la formulación de políticas urbano-habitacionales, destacando la evolución de la metodología, los resultados actuales, las tendencias históricas y los desafíos futuros. La presentación se estructura en base a 4 contenidos:

3.1. CONTEXTO Y METODOLOGÍA DE MEDICIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

El economista destacó que la cifra oficial de déficit habitacional ha sido objeto de debate continuo desde su creación en 2004 y citó dos ejemplos:

- **Actualización Metodológica Déficit Habitacional:** En 2020, se realizó una discusión metodológica sobre los criterios usados para definir qué se considera una vivienda deficitaria, involucrando a instituciones nacionales, internacionales y académicas. Esta revisión llevó a una propuesta implementada a partir de 2021, que incorporó un nuevo componente deficitario que se suma a los tres que se venían sumando desde 2004.
- **Distintas miradas ante un desafío común:** En 2024, el MINVU convocó a la Cámara Chilena de la Construcción, TECHO Chile y Déficit Cero para comparar metodologías y objetivos, así como diagnosticar desafíos comunes, que fueran más allá de la comparación entre las distintas cifras que estima cada institución.

Posteriormente, Pablo Henríquez detalló que el objetivo de la medición oficial es cuantificar el número de viviendas que el Estado debe proveer prioritariamente para quienes no tienen una o ésta no cumple con estándares mínimos de habitabilidad. A partir de esto, identificó cuatro Componentes del Déficit Cuantitativo:

a. Vivienda Irrecuperable: Estructuras con materiales precarios que no ofrecen protección básica ni estabilidad estructural.

b. Hogares Allegados: Núcleos familiares que comparten una vivienda, pero tienen presupuestos de alimentación separados, sugiriendo capacidad para vivir independientemente.

c. Núcleos Allegados Hacinados: Grupos pequeños que comparten vivienda y presupuesto, pero viven en condiciones de hacinamiento (más de 2.5 personas por dormitorio).

d. Viviendas con Hacinamiento No Ampliable: Viviendas con más de 2,5 personas por dormitorio que, por su naturaleza (ej. departamento) o condición de tenencia (ej. arriendo), no pueden ser ampliadas para resolver el problema.

3.2. RESULTADOS DE DÉFICIT A PARTIR DEL CENSO 2024

El profesional del CECT presentó los principales resultados del déficit habitacional estimado en Censo 2024:

- El déficit alcanza a 491.804 requerimientos de vivienda. Esto representa el 7,5% de los hogares a nivel nacional. Al desglosar por componente se tiene que hay:
 - Vivienda irrecuperable: 72.642
 - Hogares allegados: 188.355
 - Núcleos allegados hacinados: 103.611
 - Viviendas con hacinamiento no ampliable: 127.196
- Respecto a la distribución regional, el 48% del déficit se concentra en la Región Metropolitana, seguida por Valparaíso (8,6%), Biobío (6,2%) y Antofagasta (5,5%). Esta distribución sigue las tendencias poblacionales de las regiones más grandes.

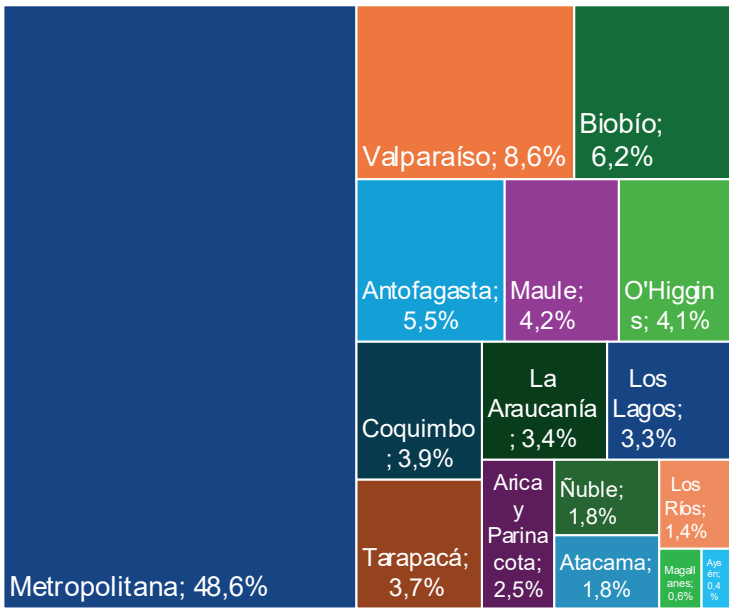
Déficit cuantitativo desagregado por regiones

Déficit se concentra en regiones:

- **RM:** 238.878 requerimientos (48,6%*)
- **Valparaíso:** 42.484 requerimientos (8,6%*)
- **Biobío:** 30.463 requerimientos (6,2%*)
- **Antofagasta:** 27.027 requerimientos (5,5%*)

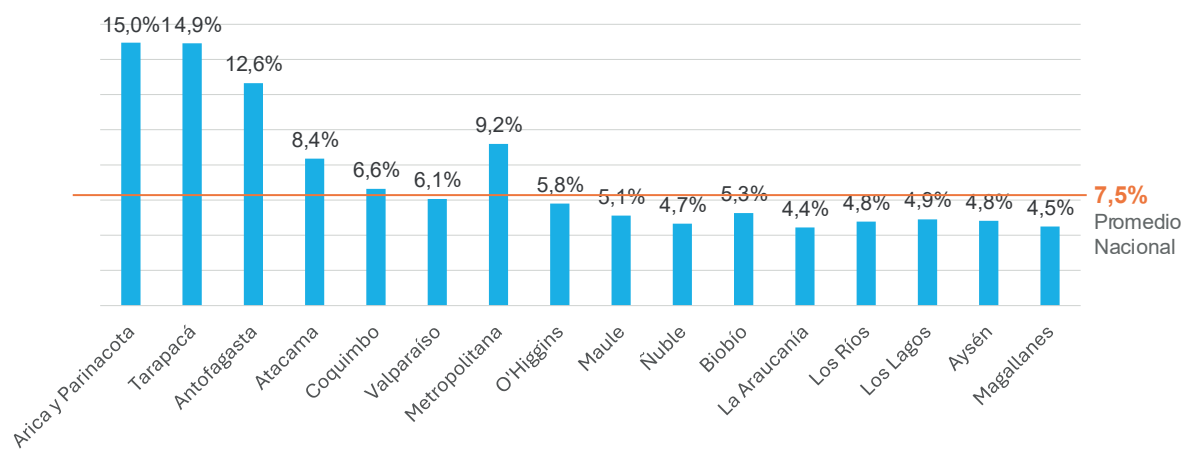
*Porcentajes respecto del total de déficit nacional

Déficit habitacional cuantitativo por región, porcentaje del total:



- No obstante, al analizar el porcentaje de hogares en déficit respecto al total de cada región, las regiones del norte (Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta) superan el 12%, seguidas por la Región Metropolitana (9,2%) y Atacama (8,4%). Todas estas superan el promedio nacional del 7,5%. Las regiones del sur presentan porcentajes menores.

Déficit cuantitativo desagregado por regiones
Porcentaje de hogares en déficit habitacional cuantitativo según región:



- Destaca que las 10 comunas con mayor déficit agrupan el 25% del total nacional, entre las que destacan Santiago (5,3%), Antofagasta (3,2%), Puente Alto y Estación Central (2,5%), principalmente por problemas de allegamiento y hacinamiento.

Comuna	Vivienda Irrecuperable	Hogares Allegados	Núcleos Allegados Hacinados	Hacinamiento no ampliable	Tdal	Porcentaje del Déficit
Santiago	708	6.672	3.077	15.510	25.967	5,3%
Antofagasta	3.309	7.198	2.583	2.717	15.807	3,2%
Puente Alto	1.251	4.848	3.459	2.917	12.475	2,5%
Estación Central	279	2.705	2.274	7.090	12.348	2,5%
Arica	3.698	4.630	1.677	1.516	11.521	2,3%
Maipú	1.100	5.097	2.560	1.967	10.724	2,2%
La Florida	818	5.077	1.962	2.543	10.400	2,1%
Iquique	1.625	3.356	1.363	3.116	9.460	1,9%
Recoleta	501	3.508	1.608	3.521	9.138	1,9%
San Bernardo	877	3.538	2.339	2.168	8.922	1,8%
Acumulado 10 comunas	708	6.672	3.077	15.510	126.762	25,8%

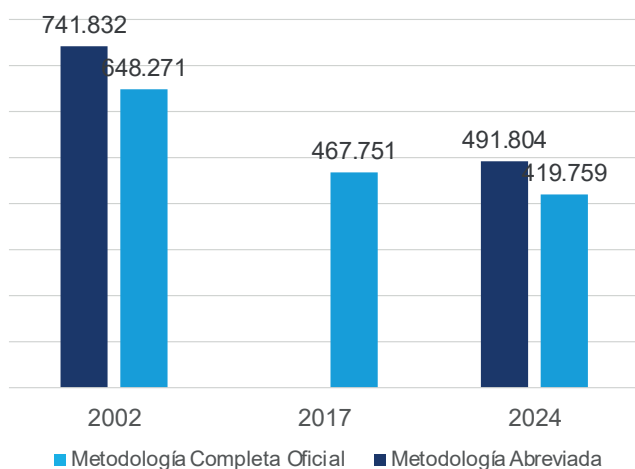
3.3. TENDENCIAS HISTÓRICAS:

La exposición continuó con un análisis histórico comparativo con los censos previos:

- Para realizar una comparación a largo plazo se utiliza la metodología completa de déficit que se aplicó en los censos de 2002 y 2024. Este análisis da como resultado que el déficit habitacional ha caído un 33% en 22 años, pasando de 741.832 a 491.804 requerimientos. Esto implica que el porcentaje de hogares en déficit bajó del 17,9% al 7,5%.
- Para realizar una comparación con el censo abreviado de 2017, se debe considerar una metodología abreviada que solo considera las variables que estuvieron disponibles en 2017. Esto indica que el déficit cayó un 10% en 8 años, de 467.000 a 419.000 viviendas. El porcentaje de hogares en déficit disminuyó del 8,3% al 6,4%.
- Ambas comparaciones, a pesar de las diferencias metodológicas, muestran una tendencia decreciente en el déficit habitacional.

Comparación Censos 2002, 2017 y 2024

Déficit cuantitativo de viviendas:



Comparación 2002-2024 (completa):

- Caída del 33,7% del déficit: de 741.832 requerimientos a 491.804.
- Caída porcentaje de hogares en déficit: 17,9% al 7,5%.

Comparación 2017-2024 (abreviada):

- Caída del 10,3%: de 467.751 requerimientos a 419.759.
- Caída porcentaje de hogares en déficit: 8,3% al 6,4%.

3.4. DESAFÍOS FUTUROS A PARTIR DE LOS DATOS:

El economista detalló cuatro desafíos futuros para las políticas de vivienda que deja el análisis de los datos censales:

- **Estándares más altos y requerimientos más complejos:** La metodología actual de déficit se centra en problemas básicos de habitabilidad. Es crucial complementar estos datos con otras fuentes (catastros de campamentos, encuestas Casen) para abordar nuevas problemáticas del acceso a vivienda adecuada, tales como:
 - Entorno adecuado (que asegure el acceso a equipamientos y servicios así como a fuentes de empleo).
 - Exposición a peligros (minimizando los riesgos y amenazas).
 - Tenencia segura (con protección legal ante desalojos forzados u hostigamientos).
 - Asequibilidad (gasto en vivienda sobre los ingresos, por ejemplo, de familias que arriendan y este ítem representa un porcentaje elevado de su presupuesto).
- **Cambio en la composición del déficit:** Se observa una disminución de las viviendas irrecuperables (ej. "mediaguas") y un aumento en el porcentaje de hogares allegados y con hacinamiento no ampliable. Esto indica un cambio hacia problemas asociados a la centralidad urbana y al costo de la vivienda. Ante esto, las políticas no deben enfocarse solo en la cantidad de viviendas, sino también en su ubicación adecuada, especialmente, en zonas de alta demanda.
- **El cambio demográfico del país también se expresa en la necesidad de vivienda:** Los cambios demográficos (envejecimiento, disminución de natalidad, migración) influyen significativamente en el déficit. Las políticas deben ser flexibles, diversificadas territorialmente y mantener un enfoque en la población con más necesidades.
- **Concentración y diversificación territorial:** Las cifras muestran una fuerte concentración del déficit en ciertas zonas. Las soluciones deben ser diferenciadas y adaptadas a las realidades territoriales específicas (por ejemplo, el norte con alta tensión por suelo, versus el sur con problemáticas distintas).

CAPÍTULO 4



**Comentarios de
Loreto Banderas Montalva,**
Jefa del Departamento de Atención
a Grupos Vulnerables, División de
Política Habitacional MINVU

Loreto Banderas centró sus comentarios en el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda y su importancia como la principal herramienta del Ministerio de Vivienda para reducir el déficit habitacional cuantitativo en Chile, sus logros, y los desafíos que enfrenta ante nuevas complejidades demográficas y territoriales.

- Detalla que el **Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV)** es la herramienta clave para abordar el déficit habitacional cuantitativo, dirigida a los segmentos más vulnerables. Su objetivo es contribuir a la reducción del déficit, facilitando el acceso equitativo a soluciones habitacionales adecuadas, pertinentes y sin deuda, con acompañamiento técnico, social y legal.
- El programa se ha desplegado en siete líneas dentro del Plan de Emergencia Habitacional (construcción en nuevos terrenos, micro-radicación, arriendo precio justo, vivienda municipal, cooperativas, autoconstrucción, industrialización y ejecución directa), además de apoyar la regeneración urbana y la línea de campamentos.
- El programa ha otorgado 401 mil subsidios desde 2012, de los cuales el 78% son colectivos y un 21% individuales.
- El programa ha construido 226 mil viviendas, más del 90% en proyectos colectivos.
- Durante el periodo del Plan de Emergencia Habitacional (2022-2025) se han otorgado 126 mil subsidios, principalmente en modalidad de construcción.
- El programa cubre el 94% de las comunas del país. El 82% de los beneficiarios pertenecen al 40% de mayor vulnerabilidad, según el Registro Social de Hogares.
- Desde 2021 ha habido un alza consistente en el ingreso de proyectos en el Banco de Postulaciones, que es la plataforma informática donde se preparan, evalúan y postulan los proyectos. A noviembre 2025, el banco presenta 49.801 postulantes ingresados en proyectos en distintos estados de avances, no obstante, estas son personas que cumplen los requisitos del programa.
- Un estudio parcial de 2024 indica que el 68% de los beneficiarios de proyectos de construcción en nuevos terrenos se encontraban en situación de déficit habitacional, cifra que aumenta en las regiones de la zona norte (Arica Parinacota y Tarapacá) y en la Región Metropolitana, donde llega al 80%.

A partir de lo anterior, y en respuesta a los retos, se definen varios desafíos y estrategias futuras:

1. Mantener la producción de vivienda: El objetivo es sostener un promedio de 20.000 inicios de obra al año y no retroceder.

2. Estándares más altos y requerimientos complejos:

- Los proyectos del FSEV han incorporado nuevos estándares (acondicionamiento hidrotérmico, construcción sustentable, terminaciones interiores) para responder al concepto de vivienda adecuada.
- Desafío: Mantener la sostenibilidad del programa y la calidad lograda sin aumentar los costos.

3. Diversificación de soluciones:

- Se propone continuar con la diversificación de soluciones para atender situaciones de complejidad.
- El programa ya cuenta con diversas líneas (ej. Micro-radicación para déficit cualitativo/hacinamiento, pequeños condominios para densificación equilibrada/integración en barrios consolidados y fenómenos de allegamiento).

4. Acceso a suelo bien localizado:

- La línea de adquisición de suelo depende de una glosa presupuestaria anual.
- Es crucial consolidar herramientas para acceder a suelo bien localizado y producir vivienda asequible, dándole mayor estabilidad. Se priorizan sectores urbanos con servicios consolidados.

5. Cambio demográfico (envejecimiento, hogares reducidos, migración):

- Se requiere una política habitacional flexible que atienda a grupos vulnerables con criterios de envejecimiento, género y diversidad.
- Ejemplo: La línea de "Arriendo Precio Justo" es clave para adultos mayores, asegurando localización, servicios y seguridad.
- Desafío: Mantener el equilibrio para ofrecer soluciones diferenciadas sin retroceder en la calidad o tamaño de las viviendas.
- Integración de grupos postergados: Se han incluido medidas especiales para discapacidades no físicas, disidencias sexogenéricas y familias no tradicionales, que deben consolidarse.

6. Concentración territorial del déficit:

- Fundamental avanzar en una definición clara de tipologías de ciudades/territorios para abordar los requerimientos de forma diferenciada.
- El FSEV ya cuenta con herramientas (llamados especiales, recursos diferenciados por zona).
- Desafío: Revertir la tendencia estructural del déficit en la Región Metropolitana y evitar su expansión en las regiones del norte.
- Se enfatiza la importancia de la coordinación intersectorial e interprogramática.

El comentario concluyó identificando que el déficit habitacional ha disminuido, pero persisten desafíos tales como estándares más exigentes, cambios demográficos, concentración territorial y la necesidad de diversificación. Ante esto, la política habitacional debe evolucionar con soluciones sostenibles, inclusivas y adaptadas.

En este sentido, el Programa Fondo Solidario es una herramienta flexible y vigente para atender el déficit y las nuevas complejidades, enfrentando la pobreza urbana y la brecha territorial. Para avanzar en los desafíos se requiere una mirada integral que involucre una intervención multi-programática y la confluencia de diversos sectores, no solo el de vivienda.

CAPÍTULO 5



**Comentarios de
Felipe Yávar Carlevarino,**
Coordinador del Sistema de
Información Territorial de
la Demanda Habitacional,
MINVU Conecta

Felipe Yávar centró su intervención en cómo el Ministerio, a través del sistema MINVU Conecta, está trabajando en la consolidación y uso estratégico de datos para comprender mejor la demanda habitacional, diferenciar el déficit de vivienda de la demanda general, y mejorar la experiencia del usuario en la búsqueda y aplicación a soluciones habitacionales. Sus comentarios se estructuraron en dos puntos principales:

5.1. QUÉ ES MINVU CONECTA Y CÓMO APOYA A LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

- Es un servicio que consolida la información de la demanda habitacional obtenida de diversas fuentes del Ministerio.
- Entre los desafíos iniciales del sistema estuvo el asegurar que las personas que se inscriben en el Sistema MINVU Conecta, sepan que esta inscripción no implica estar realizando una postulación a un subsidio, así como también implicó distinguir claramente entre "déficit habitacional" (quienes no tienen vivienda) y "demanda habitacional" (quienes buscan una solución).
- Históricamente, el Ministerio operaba con múltiples bases de datos fragmentadas por programa, dificultando la consolidación de información. Actualmente, se está unificando todas las bases de datos junto con la división informática para caracterizar mejor a las familias, entender su "viaje del usuario" y ofrecer recomendaciones personalizadas.
- El modelo actual de subsidios a menudo deja a los beneficiarios solos buscando vivienda, lo que lleva a postulaciones tardías o renuncias a subsidios. Ante esto, se está desarrollando una nueva plataforma con un nuevo Sistema Integrado de Atención a la Ciudadanía y funcionalidades de inteligencia artificial. El objetivo es disponibilizar información útil para el público y los funcionarios, crear grupos de usuarios ("clústeres") y ofrecer recomendaciones personalizadas basadas en su perfil y situación (ej. recomendar arriendo para adultos mayores en lugar de subsidios que requieran crédito hipotecario).

5.2. LA REALIDAD DINÁMICA DE LA DEMANDA HABITACIONAL Y EL USO DE LA INFORMACIÓN COMO PILAR DE LA POLÍTICA HABITACIONAL

- Los datos reflejan una realidad cambiante, con un aumento masivo de inmigración, lo cual afecta la demanda, aun cuando el déficit ha disminuido.
- Es crucial focalizar los subsidios en quienes realmente tienen déficit, mientras se atiende la demanda general. Herramientas como el Registro Social de Hogares son vitales para esta distinción.



- Hay una creciente conciencia en el Ministerio sobre el valor de los datos para mejorar las políticas habitacionales.
- Los cambios demográficos, como la disminución del tamaño de los hogares (de 4 a 2,8 personas) y el aumento de hogares unipersonales que a menudo no califican para beneficios actuales, resaltan la necesidad de datos integrales para diseñar soluciones.
- El censo y la información ministerial son insumos clave para guiar las políticas públicas.
- Se está trabajando en un modelo de gobernanza de datos y en la unificación de bases de datos. La visión es que el Estado funcione como una entidad única, con datos centralizados, organizados y disponibles, simplificará la creación de soluciones y mejorará la experiencia ciudadana al entender y responder a sus requerimientos en el momento oportuno.

CAPÍTULO 6

Conversatorio Abierto: Comentarios y Consultas de los Asistentes

6.1. INTERVENCIÓN DE VALERIA BUSTOS, VOCERA DE LA COORDINADORA DE COMITÉS DE VIVIENDA DE SANTIAGO CENTRO

- La vocera describió la situación de emergencia y urgencia habitacional que vive Santiago Centro, indicando que hay datos alarmantes, tales como que uno de cada cuatro niños preescolares en Santiago Centro no tiene cama propia (Fundación Colunga y Déficit Cero), la presencia de altos niveles de hacinamiento y un déficit habitacional en la comuna que alcanza a cerca de 26.000 hogares, que representa un 5,3% del déficit nacional.
- Asimismo, expresó preocupación porque, a pesar de los avances del Plan de Emergencia Habitacional, la legislación actual dificulta la construcción de viviendas sociales en Santiago Centro debido al elevado valor del suelo.
- Ante esto, expresó tres propuestas para revertir esta situación:
 - Subsidio de Hiperlocalización: Sugirió la creación de un subsidio específico para comunas con altos precios de suelo, como Santiago Centro.
 - Priorización del Banco de Suelos: Solicitó dar mayor relevancia y prioridad al banco de suelos para ofrecer soluciones a las familias más vulnerables y a la niñez.
 - Expropiación de terrenos: Propuso tomar la decisión política de expropiar terrenos públicos y privados en abandono, incluyendo aquellos en manos de las Fuerzas Armadas, amparándose en la legislación vigente.
- Finalmente, enfatizó en el deseo de los comités de vivienda de ser parte de la solución y garantizar el derecho a una vivienda digna, un techo, una cama y un barrio seguro para todos los niños.

6.2. PREGUNTA DE NICOLÁS LÓPEZ, EQUIPO PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, MINVU

- Planteó una inquietud sobre la omisión censal, preguntando sobre el porcentaje de personas y hogares no censados o que no respondieron, y cómo esta omisión podría alterar la composición y los análisis de los datos estadísticos.
- Ante esto, el director del INE indicó que los datos censales van a pasar por un Proceso de Conciliación, con estadísticas vitales (nacimientos, defunciones del Registro Civil) y censos anteriores para obtener la estimación oficial de población. Con todo, la cifra oficial de población nacional y las proyecciones se publicarán en enero. Si bien reconoció que todos los censos tienen un porcentaje de omisión, el Censo 2024 reportó una alta tasa de respuesta de viviendas (95,2%) y una buena cobertura territorial.

6.3. INTERVENCIÓN DE FRANCISCO VALDÉS, VIVIENDA 2035 DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN, CCHC

- Francisco Valdés comentó que en la Cámara Chilena de la Construcción hacen una distinción entre la demanda o necesidad de nuevas viviendas y el Déficit Habitacional. La institución estima que para 2035 se requerirán 2 millones de nuevas viviendas. En materia de Déficit Habitacional, según sus estimaciones, este ascendería a 900 mil viviendas.
- A partir de lo anterior, destacó que la institución tiene una discrepancia metodológica en algunos criterios utilizados para definir viviendas irrecuperables en déficit habitacional, ya que MINVU considera materialidad y tipo de vivienda, arrojando 71.000 viviendas irrecuperables, mientras que la Cámara, adicionalmente considera el estado de conservación de ésta (por ejemplo, a partir de la presencia de muros inclinados o agrietados), lo que sugiere que el número real de déficit podría ser mayor. Ante esto, hizo un llamado a la revisión conjunta de estas definiciones.
- Ante lo anterior, Pablo Henríquez comentó que avanzar en la medición propuesta por la Cámara reviste un desafío técnico importante, ya que la evaluación de grietas estructurales o el estado de conservación por un encuestador es difícil y ha generado errores en testeos. Por eso, la decisión en censo fue mantener los criterios actuales, por ser considerados más fiables, pero que se está abierto a nuevas propuestas de medición que garanticen la calidad del dato.
- Finalmente, Francisco Valdés instó a reflexionar sobre los desafíos asociados a la focalización de los programas ministeriales, destacando el compromiso público-privado que se debe asumir para incorporar a aquellas familias que actualmente no tienen acceso a la vivienda.

6.4. INTERVENCIÓN DE ISIDORA GARCÍA, DIRECTORA SOCIAL DE TECHO CHILE

- Isidora García planteó la necesidad de reflexionar sobre el desarrollo de políticas específicas para los campamentos, los cuales, si bien se asocian a problemas de tenencia y no siempre se vinculan directamente con el déficit habitacional, deben ser considerados y abordados como un desafío específico de vivienda. Lo anterior se debe a que, actualmente, en los campamentos se concentra una proporción creciente de población inhabilitada para postular a los subsidios habitacionales (DS49).
- En respuesta, Pablo Henríquez comentó que no se pueden simplemente incorporar a todos los campamentos dentro del déficit habitacional ya que estos presentan una diversidad de realidades (entre ellas segundas viviendas u otros patrones de ocupación). No obstante, compartió el desafío de tipologizar y comprender el fenómeno de la campamentación a

fondo mediante el cruce de datos y catastro, para garantizar la calidad de la información para diagnósticos precisos.

6.5. INTERVENCIÓN DE VÍCTOR CÓRDOVA, SERVICIO NACIONAL DEL ADULTO MAYOR

- Victor Córdova destacó la importancia de la interoperabilidad estatal, realidad que se refleja en los Establecimientos de Larga Estadía para el Adulto Mayor (ELEAM) y otras políticas, como los condominios de viviendas tuteladas.
- Asimismo, planteó la necesidad de avanzar e incorporar temas de densificación en un contexto de suelo escaso, así como considerar en la planificación del espacio público y la consolidación de zonas residenciales, aspectos que han sido relevantes en la implementación de los condominios de viviendas tuteladas.



CAPÍTULO 7

Reflexiones Finales de Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo

- El Ministro de Vivienda y Urbanismo comenzó su reflexión a partir de las dimensiones éticas del problema, considerando inaceptable el nivel de déficit habitacional en Chile, dado el ingreso per cápita y el crecimiento económico del país en las últimas décadas. Indicó que con un PIB per cápita de 35.000 dólares, Chile tiene la responsabilidad de construir una sociedad más equilibrada territorial, social y culturalmente.
- Señaló que la meta actual del Gobierno, con el Plan de Emergencia Habitacional, es terminar 260.000 viviendas (a un ritmo de 65.000 anuales) de la mejor calidad y en la mejor ubicación posible. Para avanzar en la disminución del déficit se debe aumentar la capacidad de construcción a entre 100.000 a 120.000 viviendas anuales.
- Por otro lado, sostuvo que la planificación estatal es fundamental para el desarrollo de las ciudades, por lo que se requiere una planificación urbana que se articule de mejor forma con los programas de vivienda.
- Asimismo, destacó el problema del suelo, denunciando la transformación de terrenos (tales como 350.000 parcelas rurales) en una fuente de negocio especulativo, incluyendo fondos de inversión internacionales. El ministro llamó a debatir sobre una ley de suelo y posibles impuestos a las ganancias generadas por la tenencia de terrenos.
- Enfatizó en la necesidad de modernización en el sector construcción para aumentar la productividad. Para esto, se puede articular lo público y lo privado en torno a objetivos comunes. Al respecto, cuestionó los largos tiempos de construcción en Chile (24 meses para casas, a diferencia de 12-18 meses en Europa, o incluso en algunas zonas de Chile como Maule), lo que implica mayores costos.
- Destacó el rol de dirigentes y organizaciones sociales, que es fundamental para construir comunidades y asegurar la sostenibilidad de las políticas de vivienda, superando el rol de solo buscar terrenos.
- El jefe de la cartera puso en cuestión la rigidez del sistema actual de financiamiento, sugiriendo explorar cómo los fondos de inversión (229 mil millones de dólares) podrían destinarse más directamente a vivienda y otras necesidades sociales, protegiendo los recursos de pensionados y liberando recursos del Estado.
- Reiteró que la solución de fondo a la problemática de los campamentos es la oferta habitacional, al tiempo que advirtió sobre la compleja realidad de personas que regresan a campamentos por caídas de ingresos. Por esto, afirmó que las soluciones tradicionales son insuficientes y que se necesita mayor creatividad, más allá de la mera habitabilidad, por ejemplo, destacó el proyecto en el Cerro Centinela de San Antonio, donde 40 cooperativas buscan comprar terrenos y construir sus propias viviendas, ofreciendo un camino alternativo al desalojo. Asimismo, advirtió sobre el alto riesgo de los desalojos, recordando incidentes históricos trágicos y enfatizando la necesidad de buscar alternativas hasta el último día.

- Indicó que se ha sobre-politizado el tema de la vivienda, lo que considera contraproducente. Sostuvo que se debe tratar la vivienda como un tema nacional, dado el nivel de ingresos de Chile, que debería permitir mejores soluciones habitacionales. Asimismo, criticó la práctica de explotar defectos o problemas de administraciones anteriores, desviando la atención de las soluciones actuales.
- El ministro, finalmente destacó que el censo es fundamental para conocer mejor la realidad. No obstante, advirtió que la cuestión de la vivienda no es puramente técnica. Se necesitan discusiones sobre coordenadas más generales como la distribución de ingresos, leyes de suelo, impuestos al suelo y la evolución tecnológica en la construcción.

