



FUNDACIÓN  
VIVIENDA

# Déficit habitacional cuantitativo

Censo 2017

Área I+D+i

Publicación N°05  
Fundación Vivienda, 2018.



Uno de los mayores desafíos en materia de las políticas públicas urbanas y habitacionales de las últimas décadas ha sido la persistencia de familias que forman parte del déficit habitacional cuantitativo, el cual contempla el total de viviendas requeridas para suplir las necesidades de las personas que forman parte de los hogares allegados, núcleos allegados hacinados y/o viviendas irrecuperables (Ministerio de Desarrollo Social, 2015). A pesar de los grandes esfuerzos en materia de producción de nuevas unidades habitacionales por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), solo se ha logrado una reducción del 30.6% de dicho déficit entre los años 1996 y 2015, retrocediendo desde 563.988 unidades deficitarias a 391.546 (Ministerio de Desarrollo Social, 2015).

Debido a la naturaleza de la encuesta CASEN, cuyos niveles de representatividad solo son a escala nacional, regional y de comuna (para algunas variables), solo es posible estimar las magnitudes del déficit hasta escala regional sin mayores reparos, impidiendo un desglose más detallado para las diferentes comunas (en el caso de la Región Metropolitana) o escala de unidades vecinales para aquellas ciudades de escala intermedia (como Antofagasta), impidiendo de esta manera una correcta identificación y caracterización del fenómeno sobre el territorio, lo cual podría ser de gran provecho para el desarrollo de nuevas políticas urbanas y habitacionales.

A partir de lo anterior, desde el área de Investigación Aplicada de Fundación Vivienda, siguiendo el mismo marco metodológico utilizado en la encuesta CASEN 2015 y la propuesta metodológica del MINVU (2007) sobre medición del déficit habitacional con datos censales, es que se desarrolló una nueva propuesta metodológica para la estimación del déficit habitacional cuantitativo con los datos del Censo 2017 a escala de país, región, comuna, distrito y zona censal, sumado a una diferenciación de los hogares chilenos respecto de los hogares migrantes.

Esta aproximación sobre la estimación del déficit habitacional a partir del Censo 2017 da cuenta de una mirada territorial y social sobre la población que reside en allegamiento, hacinamiento y en viviendas irrecuperables a nivel nacional, lo que permitirá a Fundación Vivienda en el futuro abrir una serie de perspectivas investigativas, abordando el déficit con otros temas relevantes como educación, infancia, género, adulto mayor, violencia intrafamiliar entre otros; antecedentes que develarán un mayor análisis sobre el fenómeno, reflexión y construcción de nuevos conocimientos que aporten a la incidencia en la solución integral del problema habitacional.

# Contenidos

|           |                                                  |           |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Marco Metodológico</b>                        | <b>4</b>  |
| 1.1.      | Déficit habitacional                             | 4         |
| 1.2.      | Estimación del déficit habitacional cuantitativo | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Resultados</b>                                | <b>8</b>  |
| 2.1.      | Déficit habitacional cuantitativo en Chile       | 8         |
| 2.2.      | Déficit habitacional cuantitativo urbano - rural | 11        |
| 2.3.      | Déficit habitacional en hogares migrantes        | 23        |
| <b>3.</b> | <b>Conclusiones</b>                              | <b>30</b> |
| <b>4.</b> | <b>Bibliografía</b>                              | <b>32</b> |

# 1. Marco Metodológico

## 1.1. Déficit habitacional

El concepto de déficit habitacional puede ser definido, de manera bastante simple, como la “cantidad viviendas que faltan para dar satisfacción a las necesidades de una determinada población” (MINVU, 2007), el cual a su vez se desglosa en dos componentes principales, correspondientes al déficit cuantitativo y el déficit cualitativo de vivienda. El primero da cuenta de la carencia de nuevas unidades de vivienda necesarias para dar respuesta a las necesidades habitacionales de la población, mientras que el segundo pone de manifiesto las condiciones materiales, espaciales y funcionales del stock de vivienda ya existente, y que por lo tanto, requieren ser reparadas o reconstruidas.

En mayor detalle, el marco metodológico de la encuesta CASEN 2015 define estos dos componentes de la siguiente manera:

**A. Déficit habitacional cuantitativo:** Indicador que mide el número de viviendas requeridas para dar alojamiento a hogares allegados, núcleos secundarios hacinados y para reemplazar viviendas irrecuperables (Tabla 1).

**B. Déficit habitacional cualitativo:** Indicador que mide el número de viviendas a mejorar o recuperar, incluyendo viviendas con requerimientos de ampliación, de mejoramiento o conservación material, o de acceso a servicios básicos (Tabla 2).

Dichos déficits, en la práctica se traducen en diferentes estrategias de acción, tanto para las políticas públicas lideradas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como también en el trabajo diario de Fundación Vivienda, por lo cual es muy importante contar con la posibilidad de reducir la escala y espacializar la distribución de dicho fenómeno en las diversas ciudades del país, para poder identificar y caracterizar de mejor manera esta realidad sobre el territorio para una mejor focalización y proyecciones del trabajo a realizar.

**Tabla n° 1: Componentes del déficit habitacional cuantitativo según CASEN 2015**

| Componente                  | Descripción                                                                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vivienda irrecuperable      | Hogares principales residentes en viviendas consideradas como irrecuperables según índice de calidad global de la vivienda.           |
| Hogares allegados           | Número de hogares adicionales al hogar encuestado según lo reportado por hogar principal en la encuesta.                              |
| Núcleos allegados hacinados | Número de núcleos familiares adicionales al núcleo principal del hogar y que presenten niveles de hacinamiento medio, alto o crítico. |
| Déficit Cuantitativo Total  | Viviendas irrecuperables + Hogares allegados + Núcleos allegados hacinados                                                            |

Fuente: Elaboración propia en base a Ministerio de Desarrollo Social, 2015.

**Tabla n° 2: Componentes del déficit habitacional cualitativo según CASEN 2015**

| Componente                                      | Descripción                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Déficit de ampliación                           | Hogares principales que presentan hacinamiento medio, alto o crítico y que no tienen allegamiento interno (núcleos allegados hacinados) (excluidas viviendas irrecuperables) |
| Déficit de servicios básicos                    | Hogares principales que presentan saneamiento deficiente (excluidas viviendas irrecuperables)                                                                                |
| Déficit de mejoramiento material y conservación | Hogares principales que presentan materialidad recuperable y/o estado de conservación malo (excluidas viviendas irrecuperables)                                              |
| Déficit Cualitativo Total                       | Número de hogares con 1, 2 y 3 requerimientos considerando los componentes indicados anteriormente, no excluyentes entre sí.                                                 |

Fuente: Elaboración propia en base a Ministerio de Desarrollo Social, 2015.

## 1.2. Estimación del déficit habitacional cuantitativo

Tal como se mencionó con anterioridad, una de las principales limitantes de la estimación del déficit habitacional a partir de la encuesta CASEN, es que dichos resultados solo poseen representatividad nacional, regional y para algunas comunas, lo cual impide una escala de análisis más detallada (como manzanas o unidades vecinales).

**Tabla n° 3: Tipologías de viviendas según Censo 2017**

| Tipo de Vivienda                       | Casos     | %       |
|----------------------------------------|-----------|---------|
| Casa                                   | 4,439,554 | 80.60%  |
| Departamento en edificio               | 930,410   | 16.90%  |
| Vivienda tradicional indígena          | 1,640     | 0.00%   |
| Pieza en casa antigua o en conventillo | 48,233    | 0.90%   |
| Mediagua, mejora, rancho o choza       | 68,685    | 1.20%   |
| Móvil (carpa, casa rodante o similar)  | 1,563     | 0.00%   |
| Otro tipo de vivienda particular       | 18,356    | 0.30%   |
| Total                                  | 5,508,441 | 100.00% |

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

Sin embargo, a partir del documento “Medición del déficit habitacional - Guía práctica para calcular requerimientos cuantitativos y cualitativos de vivienda mediante información censal” desarrollado por el departamento de Estudios del MINVU durante el año 2007, en conjunto con la propuesta metodológica de la encuesta CASEN 2015, se propuso explorar una nueva metodología

para estimar el déficit habitacional cuantitativo a escala desagregada para toda la base censal del Censo 2017 (Instituto Nacional de Estadísticas, 2017), utilizando la base de datos liberada para el software estadístico Redatam 7 por el INE. La propuesta metodológica fue desarrollada de la siguiente manera:

El primer paso fue generar un filtro que solo considerase las viviendas particulares (no colectivas ni personas en situación de calle) y que tuviesen moradores al momento del Censo, con lo que se pudo determinar un universo de 5.508.441 viviendas, las cuales se descomponen del siguiente modo:

Una vez filtradas las viviendas sin moradores, se procedió a cuantificar los componentes del déficit habitacional cuantitativo:

a. Viviendas irrecuperables: Se identificaron todos los hogares principales que residen en viviendas que poseen alguna de las siguientes características:

- Tipología de vivienda: mediagua, mejora, rancho o choza.
- Materialidad de la vivienda: que uno o más de los componentes de la vivienda (muro, techo o pared) sea de materiales precarios o ausentes (piso tierra o sin techo).

**Tabla n° 4: Tipologías de viviendas consideradas irrecuperables según Censo 2017**

| Tipologías de viviendas irrecuperables | Casos   | %       |
|----------------------------------------|---------|---------|
| Mediagua, choza, etc.                  | 68,685  | 53.13%  |
| Materiales precarios                   | 60,582  | 46.87%  |
| Total                                  | 129,267 | 100.00% |

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

b. Hogares allegados: A partir de la variable Cant\_Hog del Censo 2017, se contabilizó la cantidad de hogares por vivienda, y a partir de ello se determinó el total de hogares allegados (es decir, no principales) por vivienda, correspondientes a todos los hogares que fuesen el segundo (y consecutivos) dentro de la vivienda censada.

**Tabla n° 5: Tipologías de hogares censados según Censo 2017**

| Hogares censados         | Casos     | %       |
|--------------------------|-----------|---------|
| Hogares receptores       | 102,465   | 1.80%   |
| Hogares allegados        | 143,196   | 2.50%   |
| Hogares sin allegamiento | 5,508,441 | 95.70%  |
| Total                    | 5,754,102 | 100.00% |

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

c. Núcleos secundarios hacinados: Se estimó para cada vivienda la tasa de personas por dormitorio (Número de personas / total de dormitorios), gracias a lo cual se pudieron determinar los niveles de hacinamiento de cada vivienda:

**Tabla n° 6: Total de viviendas según nivel de hacinamiento**

| Tasa de personas por dormitorio | Nivel de hacinamiento | Total de viviendas | %       |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------|---------|
| Menor a 2.49                    | Sin hacinamiento      | 4,936,302          | 89.41%  |
| Entre 2.5 y 3.49                | Medio                 | 285,275            | 5.17%   |
| Entre 2.5 y 4.99                | Alto                  | 61,938             | 1.12%   |
| Mayor a 5                       | Crítico               | 24,715             | 0.45%   |
| No aplica                       | No aplica             | 200,211            | 3.86%   |
| Total                           | --                    | 5,508,441          | 100.00% |

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

Ya identificadas las viviendas con hacinamiento, se calculó el total de núcleos secundarios residentes en dichas viviendas, a partir de la recodificación y conteo de todos los núcleos (según parentesco respecto al jefe de hogar), logrando identificar:

- Núcleos de yernos o nueras
- Núcleos de hermanos o cuñados
- Núcleos de padres, suegros o abuelos
- Núcleos de otros parientes
- Núcleos de personas no parientes.

El total de núcleos hacinados alcanzan un total de 77,526 unidades, representando un 18.6% del total de núcleos identificables en el Censo.

Ya determinados los tres componentes del déficit habitacional, se procede a la suma de estos, obteniendo el grueso del déficit habitacional para el país según el Censo 2017;

$$\text{Déficit habitacional cuantitativo} = \text{Hogares allegados} + \text{Núcleos hacinados} + \text{Viviendas irrecuperables}$$

Debido a la naturaleza de la base de datos del Censo 2017, tanto el dato del déficit general como sus 3 componentes, pueden ser estimados y representados a las siguientes escalas geográficas:

**Tabla n° 7: Unidades territoriales disponibles para análisis en el Censo 2017**

| Unidad territorial  | Cantidad |
|---------------------|----------|
| Regiones            | 16       |
| Provincias          | 54       |
| Comunas             | 349      |
| Distritos           | 2,768    |
| Localidades rurales | 11,188   |
| Zonas Urbanas       | 4,865    |

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

Además de la desagregación por las unidades territoriales disponibles en la base de datos censales, también se decidió analizar la componente de hogares migrantes, para lo cual se procedió a realizar una recodificación de la variable país de origen, como una de carácter dicotómica, donde las personas fueron agrupadas en migrantes (valor = 1) y chilenos (valor = 2), obteniendo el siguiente desglose:

**Tabla n° 8: Total de personas censadas según nacionalidad agrupada**

| Nacionalidad | Casos      | %       |
|--------------|------------|---------|
| Migrante     | 780,612    | 4.44%   |
| Chileno      | 16,793,391 | 95.56%  |
| Total        | 17,574,003 | 100.00% |

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

Una vez completa la recodificación para las personas de origen migrante, se identificó a todos los jefes de hogares en déficit habitacional según su nacionalidad, lo cual permitió identificar todos aquellos hogares y núcleos cuyo jefe de hogar es de origen migrante:

**Tabla n° 9: Total de jefes de hogar según nacionalidad agrupada**

| Jefes de hogar según país de origen | Casos     | %       |
|-------------------------------------|-----------|---------|
| 1. Migrante                         | 237,746   | 4.32%   |
| 2. Chileno                          | 5,270,695 | 95.68%  |
| Total                               | 5,508,441 | 100.00% |

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

## 2. Resultados

### 2.1. Déficit habitacional cuantitativo en Chile

Tras el desarrollo de la propuesta metodológica sobre la base de datos censales 2017, que implica la identificación de viviendas irrecuperables, conteo de hogares allegados y la estimación de núcleos allegados hacinados, se determinó que el déficit habitacional cuantitativo alcanza las 349.989 viviendas necesarias (tabla 10) equivalentes al 6.35% en comparación al total de viviendas particulares con moradores en Chile y al 6.08% de los hogares censados.

**Tabla n° 10: Descomposición del déficit habitacional cuantitativo Chile 2017**

| Componente del déficit habitacional cuantitativo | Total de viviendas requeridas | Porcentaje (%) |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| Hogares allegados                                | 143,196                       | 40.90%         |
| Núcleos hacinados                                | 77,526                        | 22.20%         |
| Viviendas irrecuperables                         | 129,267                       | 36.90%         |
| <b>Total País</b>                                | <b>349,989</b>                | <b>100.00%</b> |

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

Del total de viviendas requeridas, un 63.1% correspondería a requerimientos para familias allegadas (hogares y núcleos) al interior de las viviendas, mientras que el otro 36.9% corresponde a familias que requieren una vivienda nueva ya que la suya se considera irrecuperable (por tipología o materialidad). Sin embargo, debido a limitaciones del marco metodológico aplicado durante el Censo 2017, desconocemos cuántas viviendas (de las irrecuperables) están adosadas a otras en un mismo predio, como una estrategia de allegamiento en los patios de las viviendas.

Respecto a la distribución del déficit habitacional a lo largo de las regiones (Tabla 11) se aprecia que claramente las mayores concentraciones de este se dan en las regiones de mayor población como la Región Metropolitana (39.7% del déficit nacional), Biobío (9.15%) y Valparaíso (8.93%).

Sin embargo, la distribución de los 3 componentes posee importantes variaciones en diversas regiones como ilustra el gráfico 1, donde podemos apreciar regiones como la Metropolitana donde los hogares allegados representan cerca del 54% de las viviendas requeridas en la región, mientras que en Magallanes dicho componente solo representa un 23.3% del déficit.

Respecto al rol de la vivienda irrecuperable como componente predominante del déficit habitacional, se puede apreciar la clara tendencia de que las regiones del sur de Chile (desde Biobío al sur) representan más del 50% de los requerimientos de viviendas, alcanzando tasas mayores al 70% en las regiones de Los Ríos, Los Lagos y Aysén, dando cuenta sobre las necesidades de generar nuevo stock de viviendas para familias que, en buena parte, se concentran en comunas y localidades rurales de sus respectivas regiones.

En cambio, desde Maule hacia el norte del país, se aprecia que el componente de allegamiento (hogares y núcleos hacinados) es el predominante, donde, por ejemplo, en la RM más de 82% de los requerimientos son de esta naturaleza, o en Antofagasta, donde cerca de un 70% de las familias que requieren una vivienda nueva viven en esta situación.



**Tabla n° 11: Descomposición del déficit habitacional cuantitativo por regiones 2017**

| Región            | Hogares allegados | Núcleos hacinados | Viviendas irrecuperables | Déficit habitacional cuantitativo | Porcentaje respecto a total nacional |
|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 15                | 3,524             | 1,173             | 2,825                    | 7,522                             | 2.15%                                |
| 1                 | 5,652             | 2,296             | 4,355                    | 12,303                            | 3.52%                                |
| 2                 | 10,071            | 3,423             | 5,805                    | 19,299                            | 5.51%                                |
| 3                 | 2,373             | 1,288             | 3,238                    | 6,899                             | 1.97%                                |
| 4                 | 5,012             | 3,082             | 4,983                    | 13,077                            | 3.74%                                |
| 5                 | 12,224            | 6,378             | 12,650                   | 31,252                            | 8.93%                                |
| RM                | 74,645            | 40,605            | 23,716                   | 138,966                           | 39.71%                               |
| 6                 | 4,529             | 3,187             | 7,040                    | 14,756                            | 4.22%                                |
| 7                 | 4,966             | 3,284             | 7,746                    | 15,996                            | 4.57%                                |
| 8                 | 10,292            | 5,587             | 16,131                   | 32,010                            | 9.15%                                |
| 9                 | 4,346             | 3,097             | 10,554                   | 17,997                            | 5.14%                                |
| 14                | 1,918             | 1,192             | 7,806                    | 10,916                            | 3.12%                                |
| 10                | 2,676             | 2,277             | 19,238                   | 24,191                            | 6.91%                                |
| 11                | 204               | 238               | 1,088                    | 1,530                             | 0.44%                                |
| 12                | 764               | 419               | 2,092                    | 3,275                             | 0.94%                                |
| <b>Total País</b> | <b>143,196</b>    | <b>77,526</b>     | <b>129,267</b>           | <b>349,989</b>                    | <b>100.00%</b>                       |

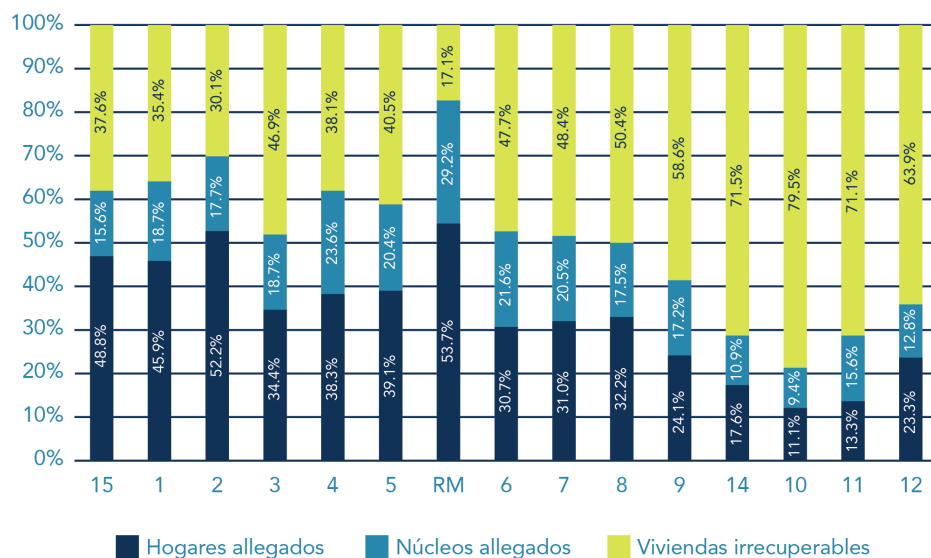
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

Por otra parte, si analizamos la participación del déficit respecto al stock de viviendas (con moradores) existentes en la región (gráfico 2) se aprecia una notoria concentración del problema en las regiones del norte del país, donde el déficit cuantitativo equivale a más del 11% de las viviendas ya existentes en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá y Antofagasta, regiones que se han caracterizado en los últimos años por un notorio incremento de la población en campamentos (Campos, 2017), población de origen migrante (INE, 2017) y el encarecimiento de los costos para desarrollos de proyectos habitacionales (Sanhueza y López, 2016) que han calado en la capacidad de generar nuevas viviendas para los diferentes estratos socioeconómicos de dichas regiones.

Conforme se analiza el resto de las regiones del país, se observa una tendencia a la baja de dicha proporción, donde en la RM (que concentra más del 39% del déficit, según tabla

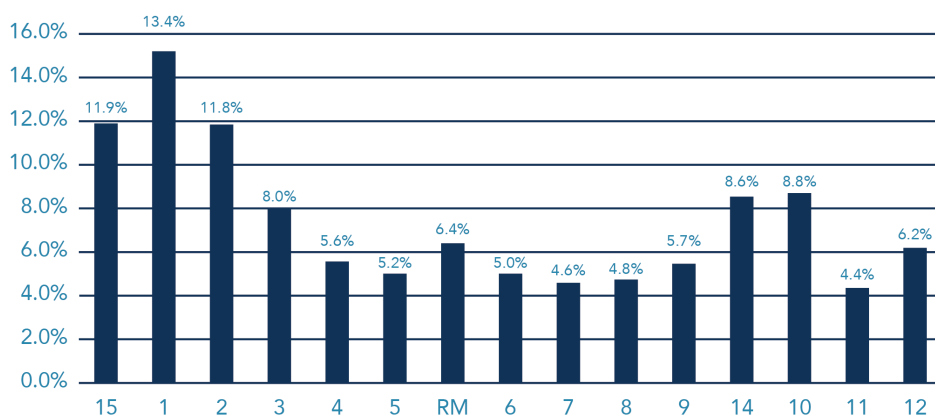
10) este déficit representa solamente un 6.4% de las viviendas existentes en la región o en la región del Biobío donde solo representan un 4.8% de las viviendas existentes. Caso particular son las regiones de Los Ríos y Los Lagos, donde el déficit cuantitativo representa más del 8% de las viviendas existentes en las regiones, el cual supera el promedio nacional de 6.3%. Con este antecedente no menor, se pretende ahondar en una comprensión del fenómeno más allá de la RM, donde descentralizar la discusión de lo que representan estas tres regiones, es reconocer la magnitud de esa población y las características de los hogares que se encuentran en esa situación.

**Gráfico n° 1: Distribución de componentes del déficit según región**



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

**Gráfico n° 2: Porcentaje del déficit regional respecto al total de viviendas**



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

## 2.2. Déficit habitacional cuantitativo urbano - rural

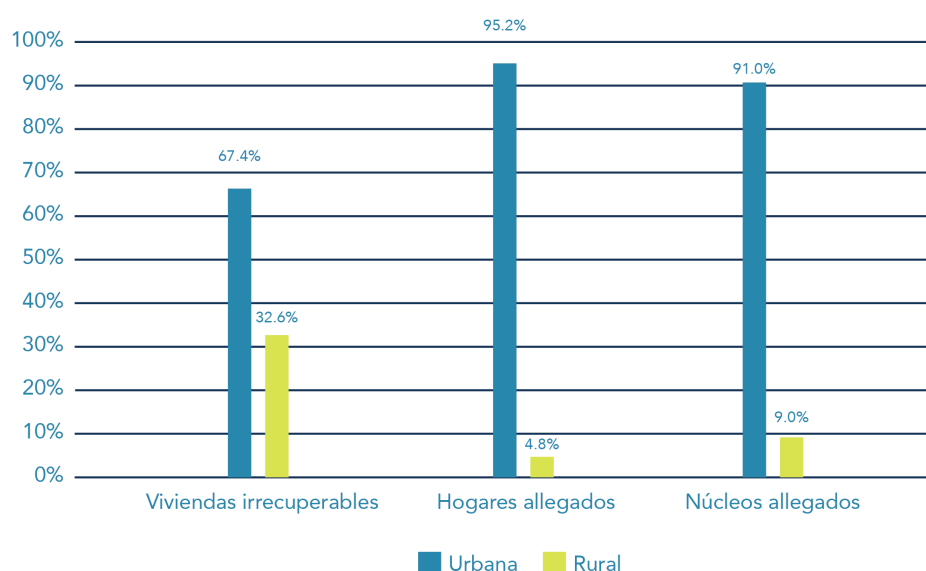
Debido al desarrollo económico y territorial de nuestro país en las últimas décadas, se puede apreciar una clara predominancia de la población urbana (87.8%) respecto de la población rural (12.2%) a lo largo del país. Dicha tendencia también se aprecia en la estimación del déficit habitacional donde un 84% se localiza en territorios definidos como urbanos, mientras que el otro 16% en zonas rurales (gráfico 3), sin embargo es bastante llamativo cómo el componente de allegamiento posee una escasa presencia en las zonas rurales, mientras que un 32.6% de las viviendas irrecuperables del país se encuentran en zonas consideradas rurales.

Esto último puede tener una estrecha relación con la incidencia de la pobreza en las zonas rurales de nuestro país. Según la última encuesta CASEN 2017 (Ministerio de Desarrollo Social, 2017) un 16.5% de la población rural vive en situación de pobreza por ingresos (respecto a un 7.4% en sectores urbanos), mientras que

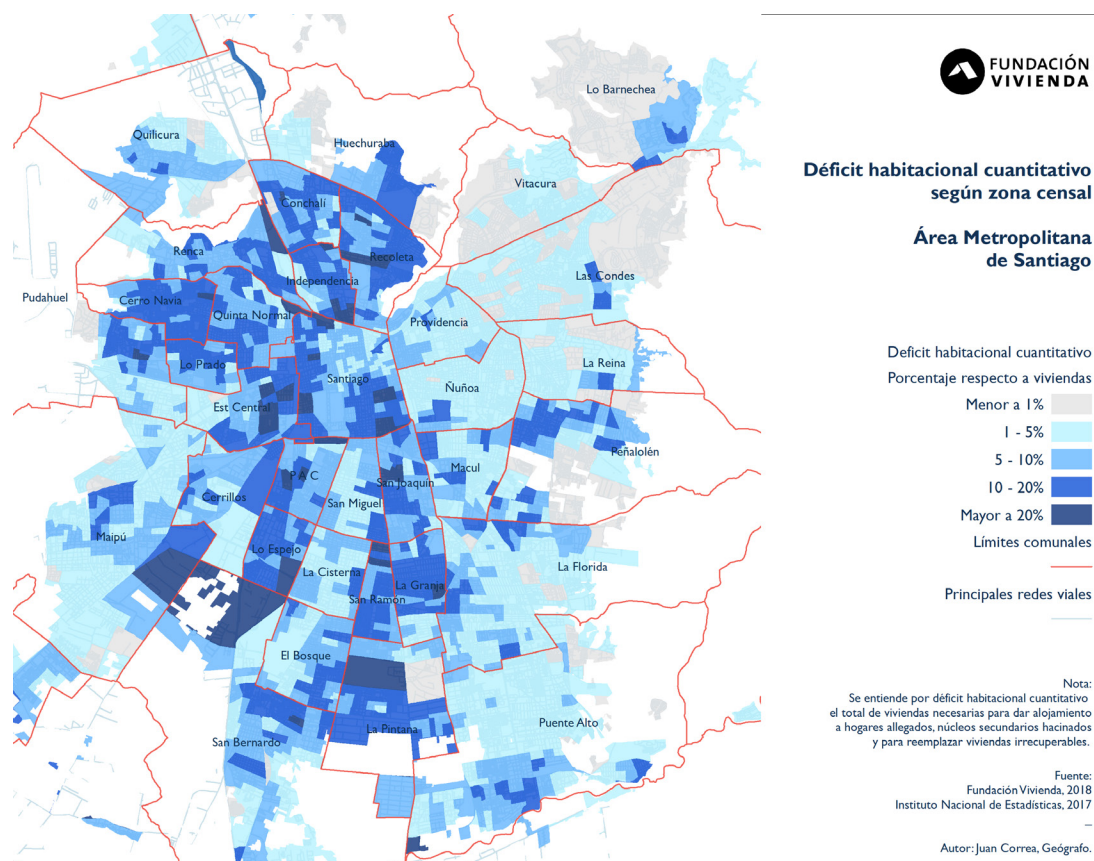
un 37.4% de la población rural se considera pobre bajo la mirada multidimensional, donde según estimaciones CASEN, el módulo de vivienda y entorno contribuye en más de un 40% sobre dicha tasa de pobreza. Esto da cuenta de una población con problemas de habitabilidad, falta de acceso a servicios básicos y viviendo en entornos precarios. Incorporar la mirada multidimensional en la medición de la pobreza significa reconocer que, además de la falta de ingresos, la pobreza también se expresa en un conjunto de carencias en dimensiones fundamentales del bienestar.

Al momento de analizar la concentración del déficit cuantitativo en zonas urbanas, es inevitable poner el acento en las grandes ciudades del país: el Área Metropolitana de Santiago (AMS, mapa 1) concentra el 34.9% del déficit habitacional nacional (y un 41.6% del déficit para áreas urbanas).

Gráfico n° 3: Distribución de componentes del déficit según región



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.



**Mapa n° 1: Distribución territorial del déficit habitacional cuantitativo en el AMS**

El AMS, además de ser el mayor foco en cantidad y porcentaje de viviendas requeridas, llama la atención por ser parte de la región donde el componente de allegamiento posee mayor participación porcentual dentro del déficit (gráfico 1). A esto se suma una particular distribución y concentración del déficit tanto en comunas periféricas y pericentrales de la ciudad como Huechuraba, Cerro Navia, La Pintana, La Granja y Peñalolén, más una notoria ausencia en gran parte de las comunas del sector oriente. Lo anterior ayuda a corroborar la tesis sostenida por Araos (2008) sobre la transversalidad del allegamiento como estrategia de cooperación y sobrevivencia en todos los estratos sociales, aunque territorialmente el problema se concentra en las comunas del anillo pericentral delimitado por todas las comunas del sector norte,

poniente y sur de la ciudad que colindan con el anillo de Américo Vespucio, observándose importantes focos en Recoleta, Renca, Cerro Navia, Pedro Aguirre Cerda, Lo Espejo, El Bosque, San Ramón, La Granja y Peñalolén. Precisamente este grupo de comunas acumula más del 50% de todas las familias que requieren de una vivienda en la región. Se trata de comunas cuyos grandes conjuntos de viviendas de interés social datan de las décadas del 70' y 80', periferia en aquel entonces, y que hoy forman parte de la estructura urbana más consolidada del gran Santiago, con acceso a transporte público como Metro, equipamientos educacionales y fuentes laborales.

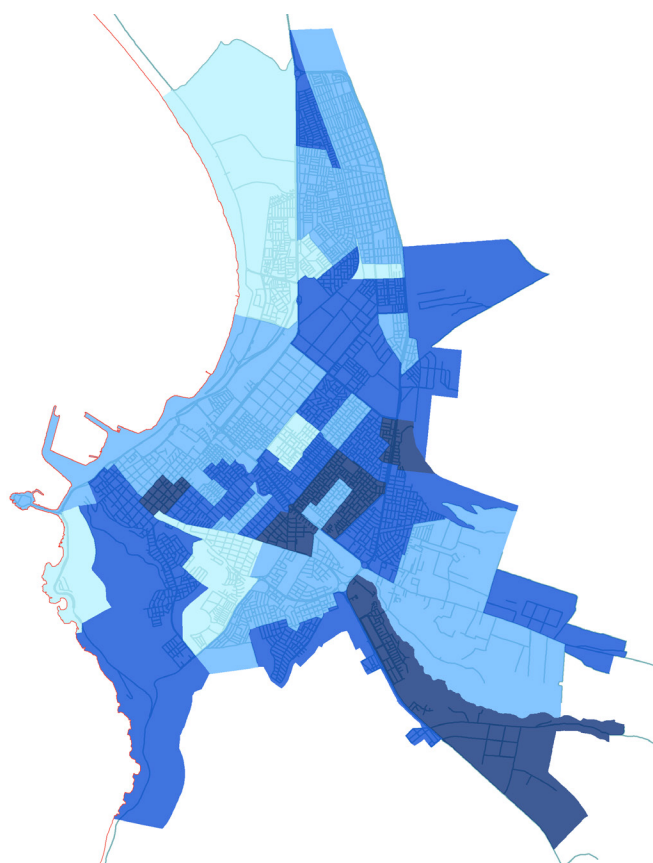


El resto de las ciudades del país no son una excepción a los patrones descritos anteriormente, sobre la concentración del déficit en determinados espacios de la ciudad, convirtiéndose en los mayores focos del desafío habitacional (Tabla 12), pues las 15 capitales regionales concentran el 62.1% del déficit habitacional cuantitativo del país.

**Tabla n° 12: Déficit habitacional en principales ciudades chilenas**

| Región     | Ciudad                         | Déficit habitacional cuantitativo | Porcentaje respecto a total nacional |
|------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 15         | Arica                          | 5,893                             | 1.68%                                |
| 1          | Iquique – Alto Hospicio        | 10,832                            | 3.09%                                |
| 2          | Antofagasta                    | 12,334                            | 3.52%                                |
| 3          | Copiapó                        | 3,461                             | 0.99%                                |
| 4          | Gran Coquimbo                  | 5,669                             | 1.62%                                |
| 5          | Gran Valparaíso                | 18,322                            | 5.24%                                |
| RM         | Área Metropolitana de Santiago | 123,563                           | 35.30%                               |
| 6          | Rancagua                       | 2934                              | 0.84%                                |
| 7          | Talca                          | 3101                              | 0.89%                                |
| 8          | Gran Concepción                | 14396                             | 4.11%                                |
| 9          | Temuco – Padre Las Casas       | 4328                              | 1.24%                                |
| 14         | Valdivia                       | 4052                              | 1.16%                                |
| 10         | Puerto Montt                   | 5523                              | 1.58%                                |
| 11         | Coyhaique                      | 549                               | 0.16%                                |
| 12         | Punta Arenas                   | 2393                              | 0.68%                                |
| Total País | --                             | 349,989                           | 100.00%                              |

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.



## Déficit habitacional cuantitativo según zona censal

### Arica

Déficit habitacional cuantitativo  
Porcentaje respecto a viviendas

- Menor a 1%
- 1 - 5%
- 5 - 10%
- 10 - 20%
- Mayor a 20%
- Límites comunales

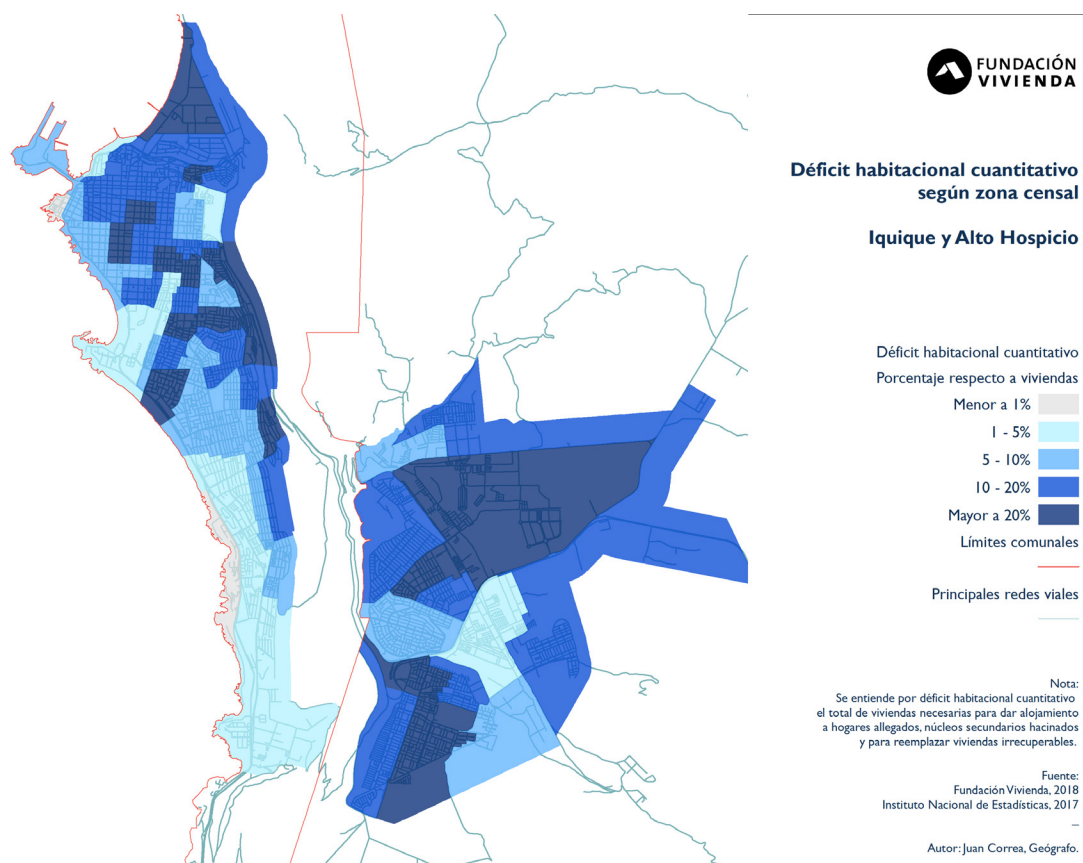
Principales redes viales

**Nota:**  
Se entiende por déficit habitacional cuantitativo el total de viviendas necesarias para dar alojamiento a hogares allegados, núcleos secundarios hacinados y para reemplazar viviendas irrecuperables.

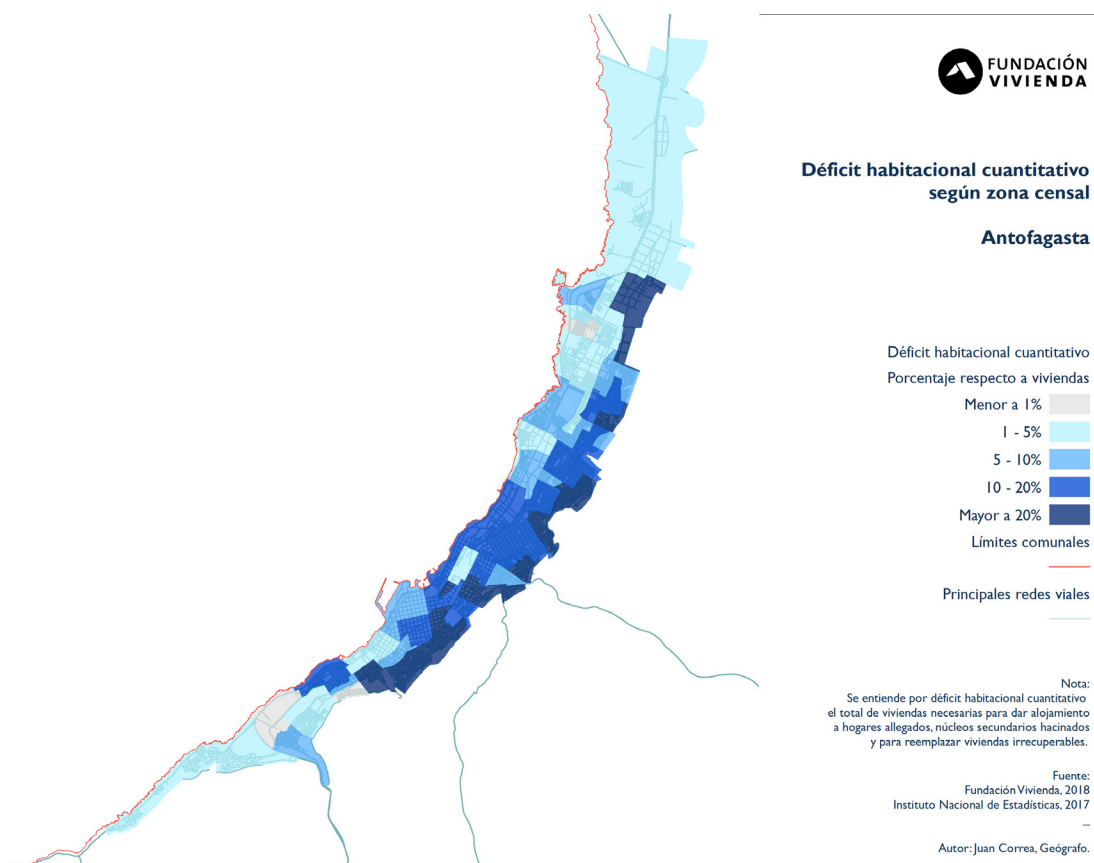
**Fuente:**  
Fundación Vivienda, 2018  
Instituto Nacional de Estadísticas, 2017

**Autor:** Juan Correa, Geógrafo.

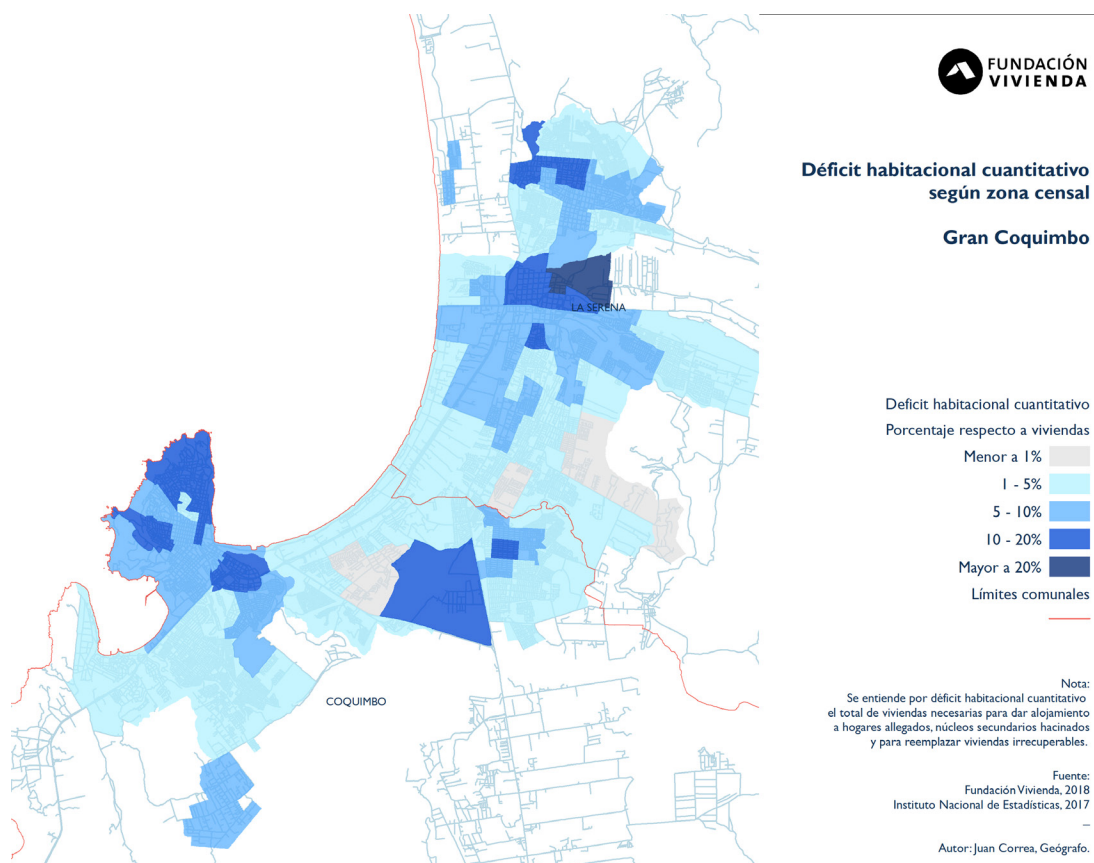
**Mapa n° 2: Déficit habitacional cuantitativo según zona censal - Arica**



**Mapa n° 3: Déficit habitacional cuantitativo según zona censal - Iquique y Alto Hospicio**

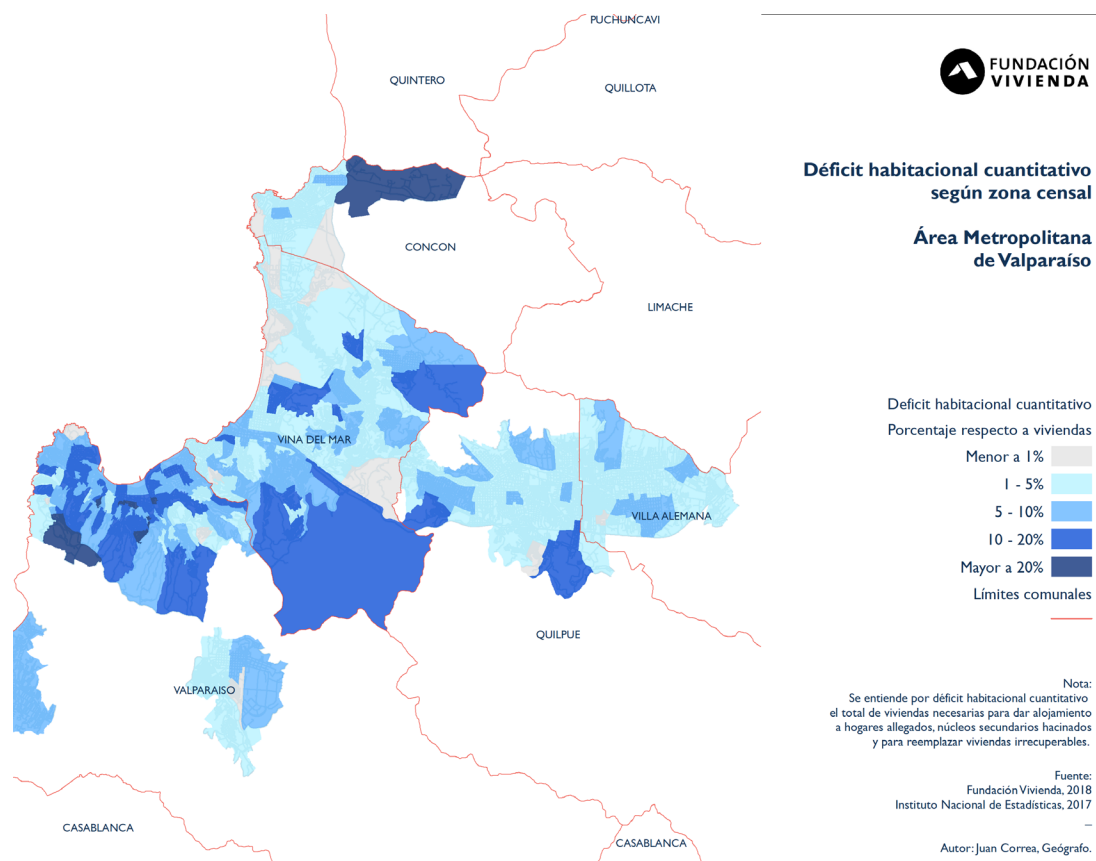


**Mapa n° 4: Déficit habitacional cuantitativo según zona censal - Antofagasta**

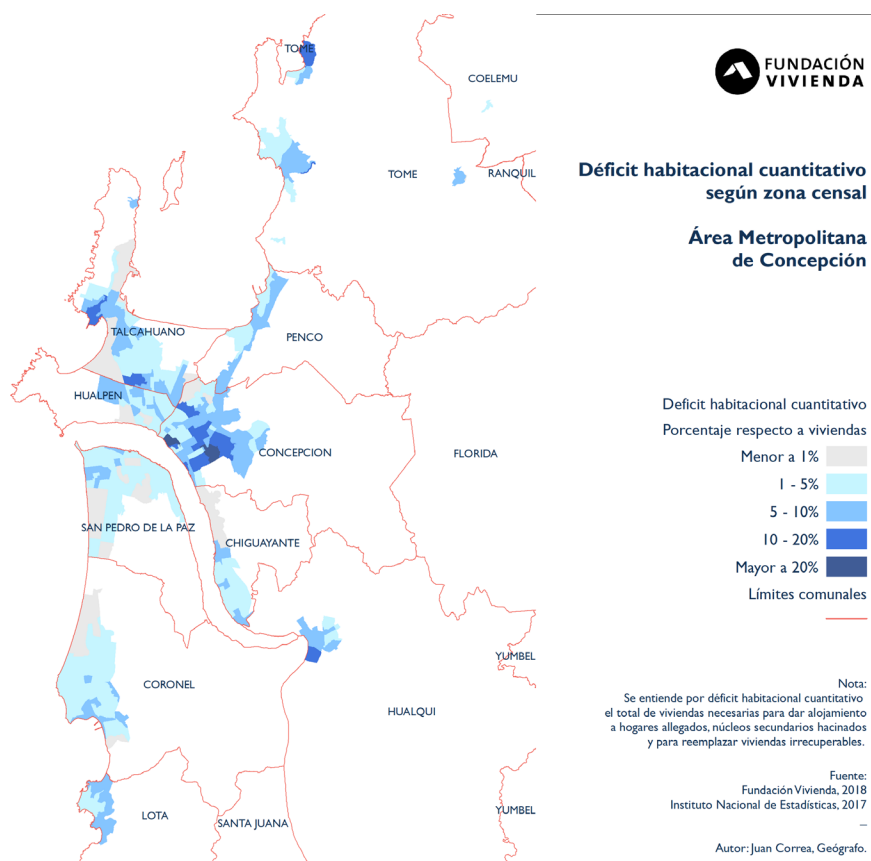


**Mapa n° 5: Déficit habitacional cuantitativo según zona censal - Gran Coquimbo**

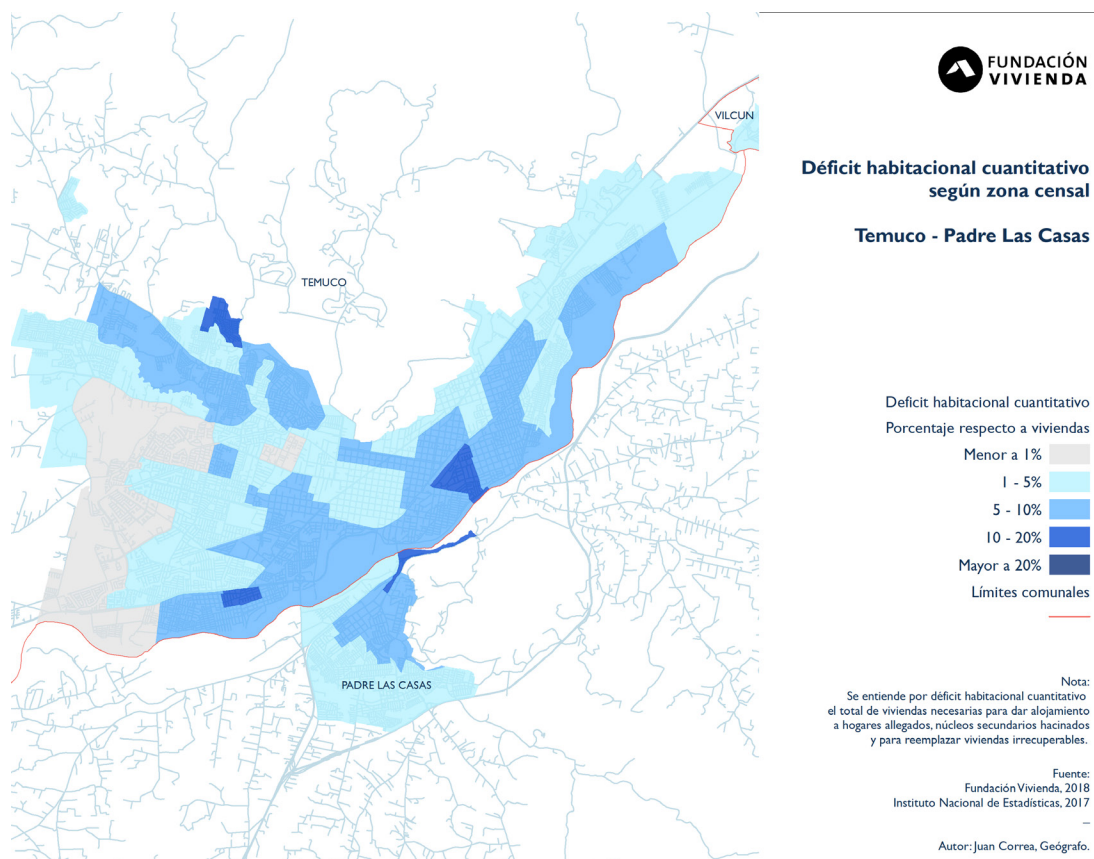




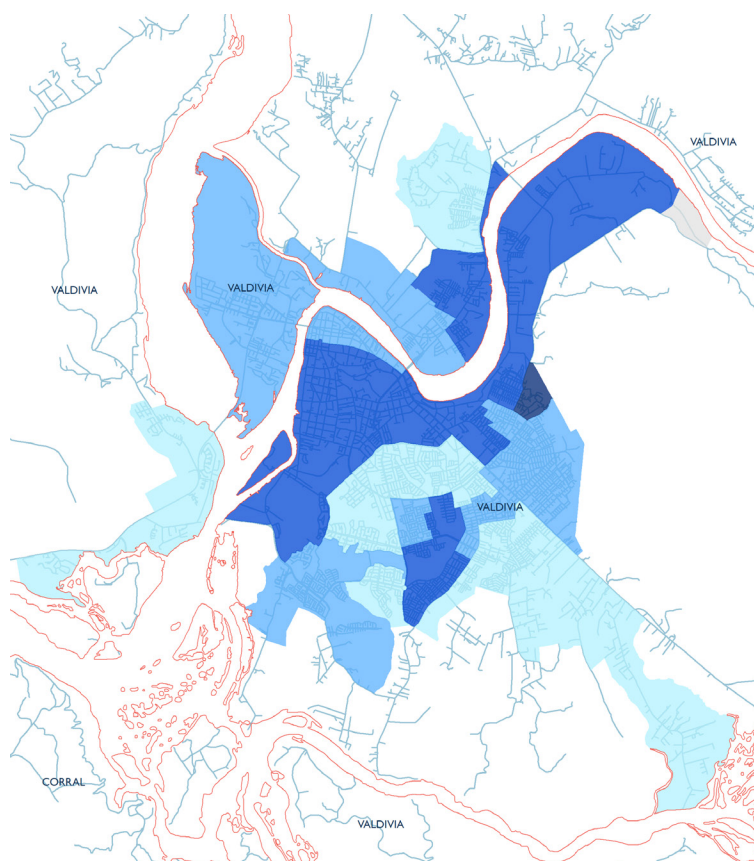
**Mapa n° 6: Déficit habitacional cuantitativo según zona censal - Área Metropolitana de Valparaíso**



**Mapa n° 7: Déficit habitacional cuantitativo según zona censal - Área Metropolitana de Concepción**



**Mapa n° 8: Déficit habitacional cuantitativo según zona censal - Temuco y Padre Las Casas**



## Déficit habitacional cuantitativo según zona censal

### Valdivia

Déficit habitacional cuantitativo  
Porcentaje respecto a viviendas

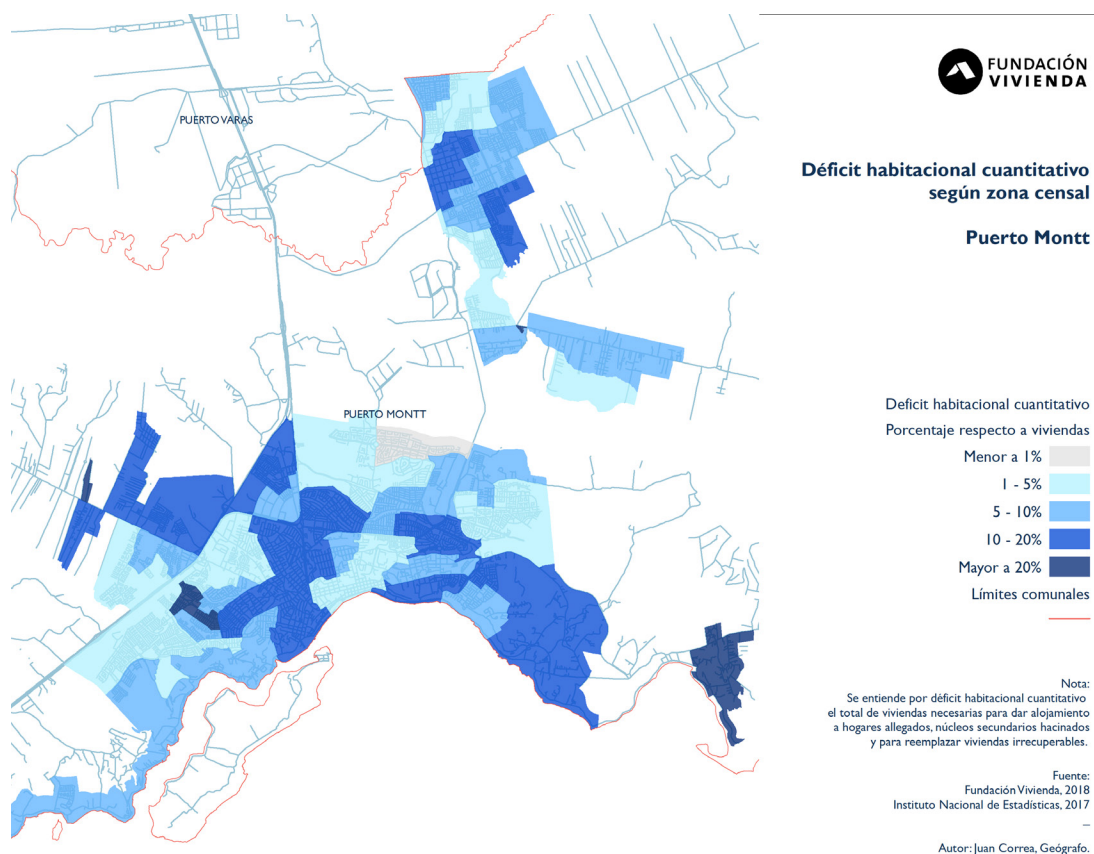
|                   |  |
|-------------------|--|
| Menor a 1%        |  |
| 1 - 5%            |  |
| 5 - 10%           |  |
| 10 - 20%          |  |
| Mayor a 20%       |  |
| Límites comunales |  |

Nota:  
Se entiende por déficit habitacional cuantitativo el total de viviendas necesarias para dar alojamiento a hogares allegados, núcleos secundarios hacinados y para reemplazar viviendas irrecuperables.

Fuente:  
Fundación Vivienda, 2018  
Instituto Nacional de Estadísticas, 2017

Autor: Juan Correa, Geógrafo.

Mapa n° 9: Déficit habitacional cuantitativo según zona censal - Valdivia



**Mapa n° 10: Déficit habitacional cuantitativo según zona censal - Puerto Montt**

La principal hipótesis que barajamos como Fundación Vivienda es que la concentración del déficit habitacional en determinados sectores de las ciudades refleja la reproducción de un déficit estrechamente relacionado con el ritmo de las políticas urbano-habitacionales desarrolladas desde 1960 hasta el día de hoy. Una política habitacional que no es capaz de generar stock a una velocidad mayor que la tasa de generación de nuevos requerimientos de vivienda no puede hacer mucho para aplacar dicho fenómeno, pero tampoco se debe pensar en la producción masiva de viviendas sin tomar en cuenta el estándar habitacional y urbano, para no repetir el desastre que significó la política de viviendas sociales de los 90' (Ducci, 2000; Rivera, 2012), cuyos efectos siguen latentes hasta nuestros días (Rodríguez y Sungranyes, 2005).

En línea con lo anterior, visualizar a las familias en situación de allegamiento como “la máxima expresión del problema habitacional en Chile” es fundamental para evidenciar que el allegamiento sería una consecuencia obligada del déficit estructural del país, y así comprender que los costos asociados a las soluciones habitacionales (en el mercado privado) son demasiado altos y prohibitivos para las familias más vulnerables, consolidando y

reproduciendo las barreras de acceso a la vivienda formal y la generación de nuevas estrategias familiares de cooperación y co-residencia como lo es el allegamiento (Urrutia, Jirón y Lagos, 2016). Se desprende entonces un allegamiento que supone algo negativo, un fenómeno que demuestra una “carencia” o “ausencia de algo”. El allegamiento sería una consecuencia obligada del “déficit estructural de viviendas en el país, y por ello, resulta un indicador elocuente de la brecha entre el número de viviendas definitivas disponibles y el número de familias independientes que requieran una vivienda” (Mercado, 1992).

### 2.3. Déficit habitacional en hogares migrantes

Otra de las bondades que permite el análisis de la base censal 2017, es la identificación de aquellas personas que son de origen migrante y que residen en nuestro país. A partir de los resultados desarrollados en la Tabla 9 fue posible aislar, dentro de la estimación del déficit habitacional cuantitativo, a aquellos hogares deficitarios cuyo jefe de hogar fuese de origen migrante, con lo cual se determinó que un 13.3% de las viviendas deficitarias corresponden a familias de origen migrante (46.517 familias), las cuales se descomponen de la siguiente manera (Tabla 13);

**Tabla n° 13: Descomposición del déficit habitacional cuantitativo para familias migrantes**

| Componente del déficit habitacional cuantitativo | Total de viviendas requeridas | Total de viviendas requeridas para Familias migrantes | Porcentaje (%) familias migrantes |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Hogares allegados                                | 143,196                       | 27,189                                                | 19.00%                            |
| Núcleos hacinados                                | 77,526                        | 10,773                                                | 13.90%                            |
| Viviendas irrecuperables                         | 129,267                       | 8,555                                                 | 6.60%                             |
| <b>Total País</b>                                | <b>349,989</b>                | <b>46,517</b>                                         | <b>13.30%</b>                     |

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.



De las 46.517 viviendas requeridas para familias migrantes, un 81.6% corresponde a requerimientos para familias en situación de allegamiento (tanto núcleos como hogares), mientras que el 18.39% restante corresponde a familias que requieren una vivienda nueva ya que la suya se considera irrecuperable (por tipología o materialidad). En este último caso, la cifra es bastante menor en comparación con el déficit de hogares nacionales, quienes registran un 36.9% de requerimientos por vivienda irrecuperable.

Respecto a la distribución del déficit habitacional de familias a lo largo de las regiones (Tabla 14) se aprecia que claramente las mayores concentraciones se dan en las regiones de mayor población como la Metropolitana (63.4%), Antofagasta (13.6%) y Tarapacá (7.9%), las que reúnen casi el 85% del déficit habitacional del país.

**Tabla n° 14: Descomposición del déficit habitacional cuantitativo para familias migrantes por regiones 2017**

| Región            | Hogares allegados | Núcleos hacinados | Viviendas irrecuperables | Déficit habitacional cuantitativo | Porcentaje respecto a total nacional |
|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 15                | 503               | 142               | 1031                     | 1676                              | 3.60%                                |
| 1                 | 1801              | 528               | 1326                     | 3655                              | 7.90%                                |
| 2                 | 3101              | 672               | 2546                     | 6319                              | 13.60%                               |
| 3                 | 171               | 68                | 453                      | 692                               | 1.50%                                |
| 4                 | 437               | 156               | 70                       | 663                               | 1.40%                                |
| 5                 | 932               | 399               | 286                      | 1617                              | 3.50%                                |
| RM                | 19032             | 8211              | 2264                     | 29507                             | 63.40%                               |
| 6                 | 253               | 192               | 106                      | 551                               | 1.20%                                |
| 7                 | 235               | 138               | 48                       | 421                               | 0.90%                                |
| 8                 | 343               | 99                | 71                       | 513                               | 1.10%                                |
| 9                 | 139               | 48                | 64                       | 251                               | 0.50%                                |
| 14                | 47                | 16                | 47                       | 110                               | 0.20%                                |
| 10                | 110               | 53                | 170                      | 333                               | 0.70%                                |
| 11                | 11                | 16                | 19                       | 46                                | 0.10%                                |
| 12                | 74                | 35                | 54                       | 163                               | 0.40%                                |
| <b>Total País</b> | <b>27189</b>      | <b>10773</b>      | <b>8555</b>              | <b>46517</b>                      | <b>100.00%</b>                       |

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

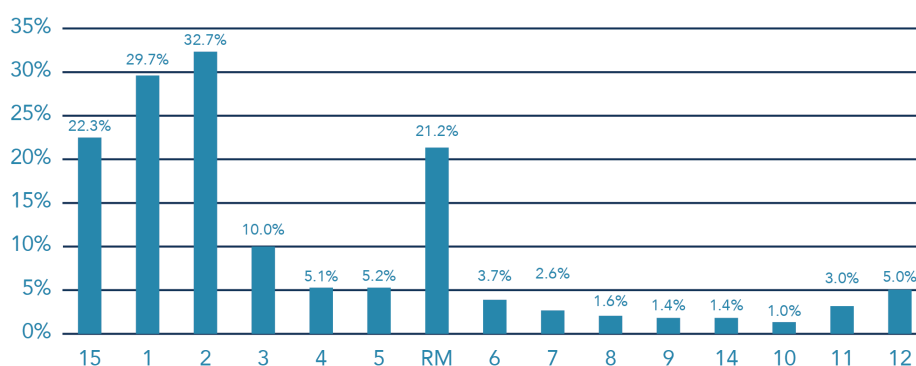
Esta notoria presencia de familias migrantes en el norte del país tiene bastante asidero al considerar la lógica de los flujos migratorios de Chile en los últimos años: la población migrante, de representar un 1.27% de la población durante el año 2002 aumentó a un 4.35% de la población nacional según los registros del último Censo. En este escenario las regiones del norte país juegan un rol clave al ser la puerta de entrada (a través de Perú y Bolivia) de la migración desde países como Ecuador, Colombia o Venezuela.

En el caso de la región Metropolitana, esta concentración de familias migrantes en situación de precariedad habitacional se explicaría en gran medida por su atractivo como la mayor ciudad

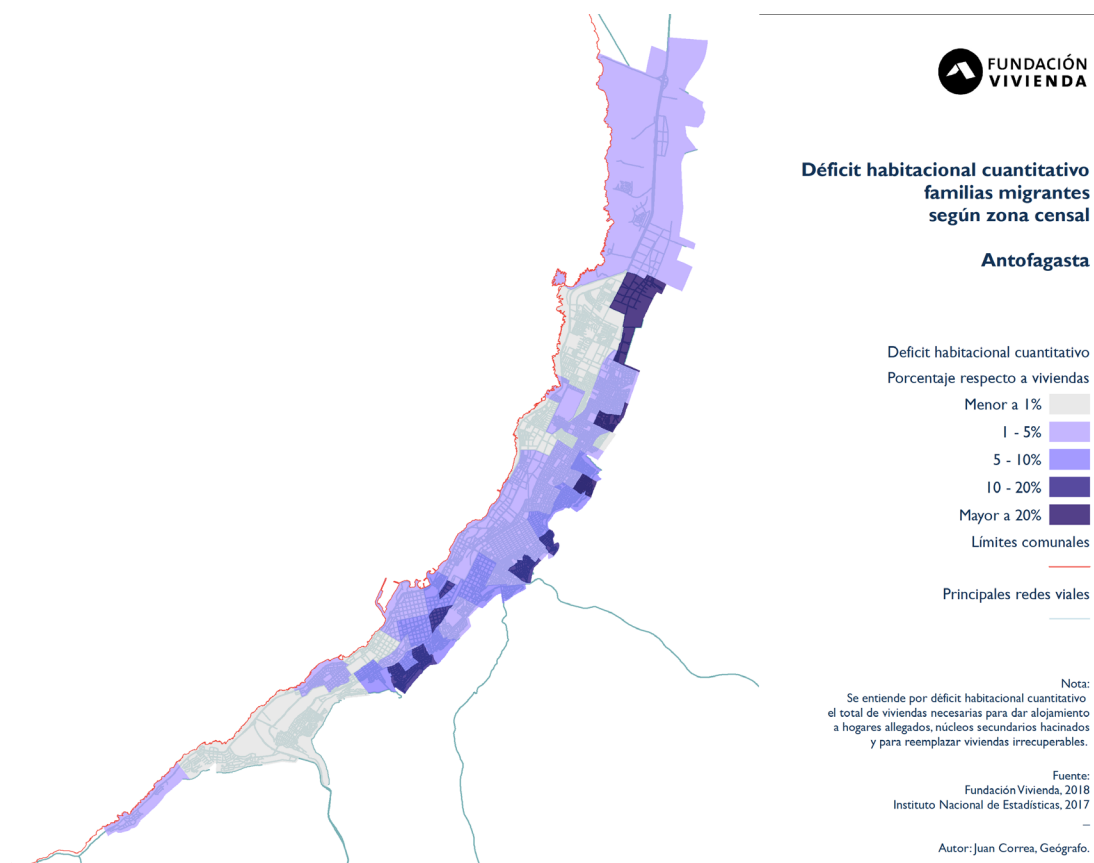
del país, donde se concentran la mayoría de las oportunidades, especialmente laborales.

Por otra parte, el fenómeno migrante adquiere una mayor pre-ocupación en la zona norte del país, pues si analizamos cuánto porcentaje del déficit propio de cada región corresponde a familias migrantes (gráfico 4), podemos apreciar que en la región de Antofagasta se registra la tasa más alta de familias migrantes del país, donde un 32.7% de los requerimientos corresponden a este grupo de familias. Caso similar se registra en las regiones de Tarapacá donde dichas familias representan un 29.7% del déficit regional, en Arica y Parinacota son un 22.3%, y en la región Metropolitana representan un 21.2% del déficit.

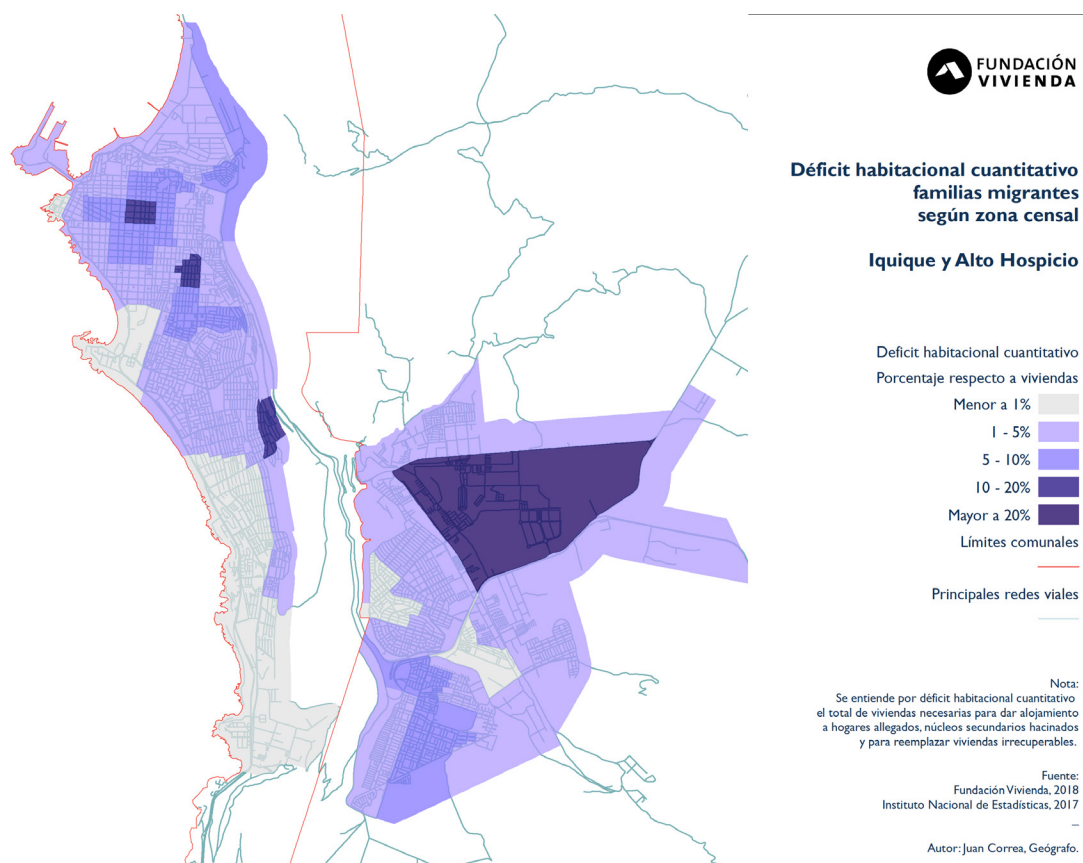
**Gráfico n° 4: Porcentajes de familias migrantes en el déficit habitacional regional**



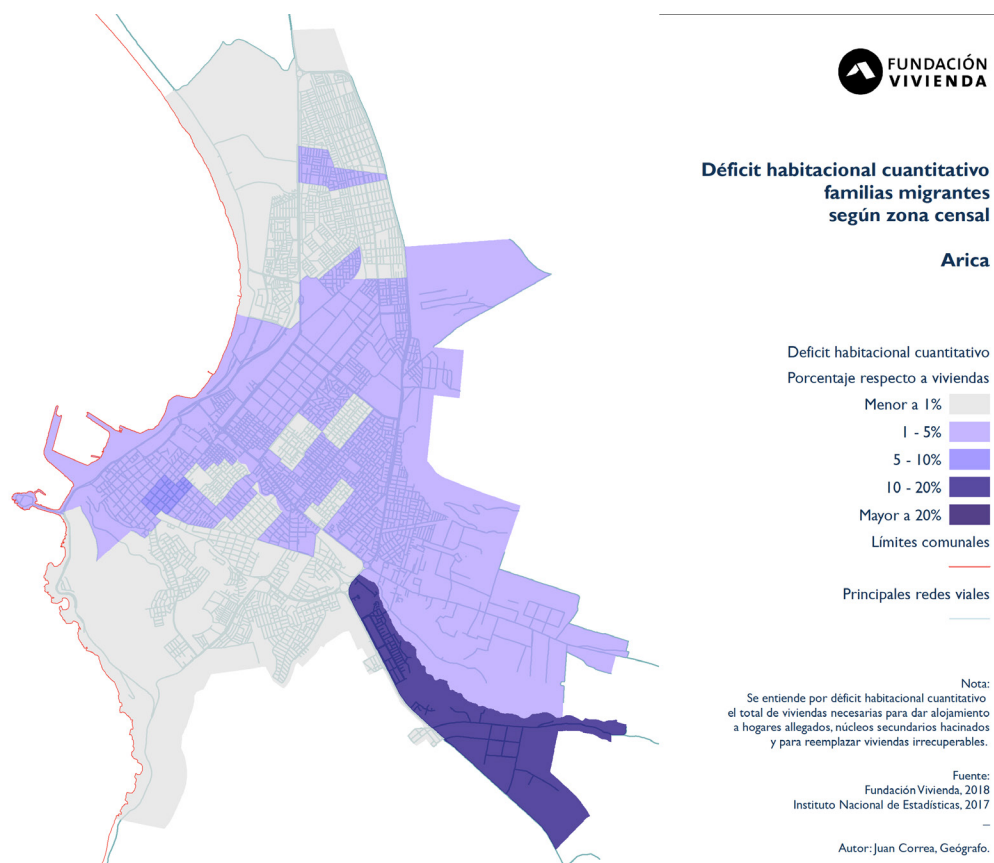
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.



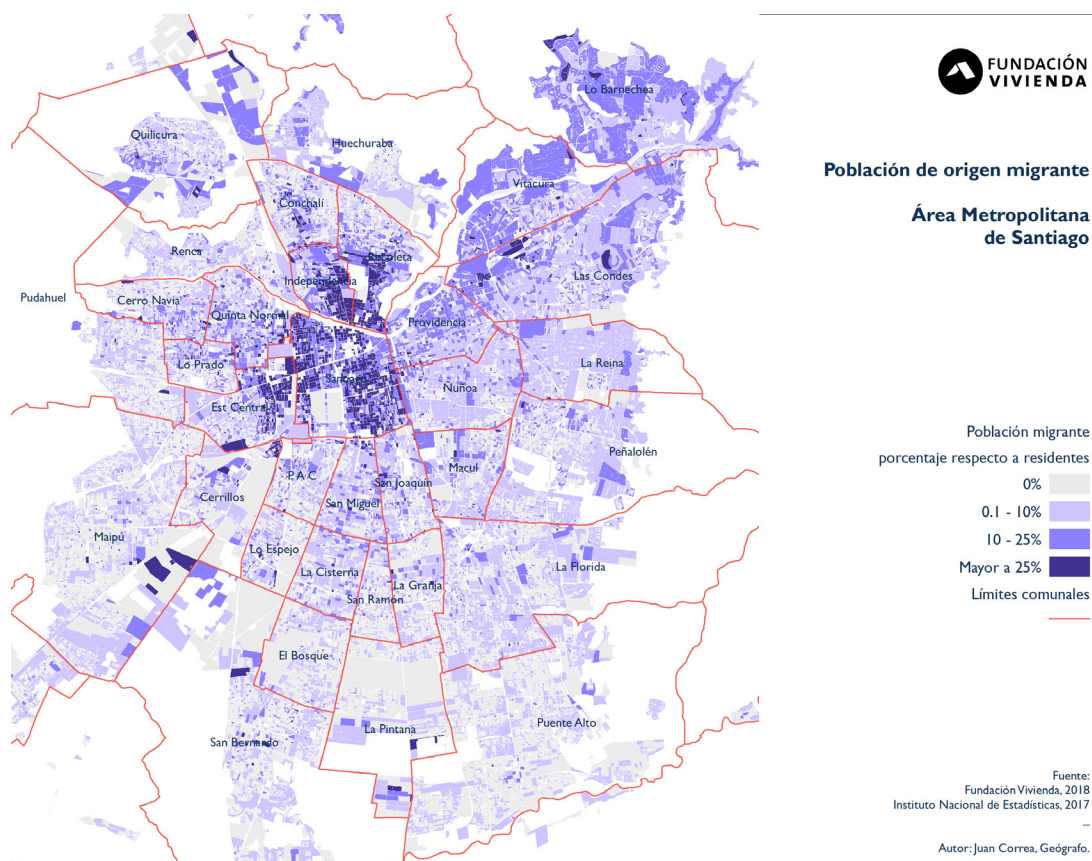
**Mapa n° 11: Déficit habitacional cuantitativo familias migrantes según zona censal - Antofagasta**



**Mapa n° 12: Déficit habitacional cuantitativo familias migrantes según zona censal - Iquique y Alto Hospicio**



**Mapa n° 13: Déficit habitacional cuantitativo familias migrantes según zona censal - Arica**



**Mapa n° 14: Población de origen migrante - Área Metropolitana de Santiago**

Lo anterior revela un gran desafío en materia de políticas públicas, no solo habitacionales y urbanas, sino que también en educación, salud, protección social, etc. Es necesario revisar cómo el país puede ser más inclusivo con las familias que han optado por migrar para desarrollar su proyecto de vida en nuestro país. Para esto, deben considerarse nuevas miradas, como el enfoque de derechos, en aspectos tan claves como la actual política migratoria o las barreras de acceso al empleo formal y a la vivienda, elementos fundamentales para la generación de una sociedad más inclusiva.

La estimación del déficit cuantitativo nos revela que 64.675 familias migrantes habitan de allegadas, hacinadas y/o en viviendas irrecuperables, representando el 13% del déficit nacio-

nal, lo que devela un fuerte crecimiento de un flujo continental, que va consolidando la participación de colectivos como el venezolano y haitiano. La nueva dinámica migratoria pone la necesidad de profundizar en múltiples soluciones que no buscan solo resolver el tema de la vivienda definitiva (por la movilidad migratoria lo definitivo puede que no sea lo esencial), sino que abordar la comprensión integral del fenómeno desde un enfoque multicultural, que nos permita desarrollar propuestas a favor de ciudades equitativas e integradas.



### 3. Conclusiones

Las elevadas barreras de acceso a la vivienda a través del mercado privado y la limitada acción del Estado en la producción de nuevas viviendas sociales hoy se enfrentan a un escenario donde el suelo sube de precio constantemente. Esto ocurre, en gran medida, por la especulación inmobiliaria, y el explosivo crecimiento del mercado de viviendas como inversión según consignan diversos estudios de Colliers International e Inciti, donde se estima que casi un 50% de las nuevas viviendas son compradas por “pequeños inversionistas”, generando mayores intereses inmobiliarios y presiones por suelos subutilizados en sectores céntricos, como por ejemplo, cités y hospederías para migrantes en las comunas de Santiago o Quinta Normal.

Dichos procesos de demolición y reconstrucción del suelo urbano, que van generando nuevo stock de vivienda a elevados precios, se pueden considerar como uno de los principales mecanismos de reproducción de la desigualdad latente sobre el territorio de nuestras ciudades. La “nueva oferta inmobiliaria” muchas veces no apunta directamente a los estratos más vulnerados de la sociedad, sino que son un negocio con una regulación no controlada: no existe una clara conciencia sobre todos los efectos negativos y las externalidades que este mercado riega por el territorio, tales como procesos de expulsión de población residente, incentivos a la creación de nuevos cités y subarriendos informales, abusos en contratos de arriendo, encarecimiento de costos para proyectos sociales, e incluso procesos de segregación y discriminación como los vistos el 2018 en comunas como Maipú y Las Condes, donde vecinos de clase media se opusieron a la construcción de conjuntos de viviendas sociales por temor a que dichos vecinos generasen un aumento en los niveles de delincuencia o una baja de los valores comerciales de sus viviendas.

Los cambios sustantivos en los procesos de las demandas planteadas por la sociedad y las herramientas con las que hoy se mira la realidad social de nuestro país, dan cuenta de las grandes brechas de desigualdad en la obtención de la vivienda. A modo de ejemplo, el “sueño de la casa propia” ha evolucionado desde la

visión de la vivienda como un activo social, un refugio, la seguridad de tener algo propio (como se dice tradicionalmente “tener donde caerse muerto”) hacia una visión más materialista, donde la vivienda se conjuga como un activo económico, una inversión a largo plazo, que está afectada por procesos de plusvalía (pues se espera venderla en un futuro) y de minusvalía (cuando se espera obtener alguna renta de ella mediante el arriendo). Esto genera nuevas dinámicas en el mercado inmobiliario chileno, surgiendo figuras como “los pequeños inversionistas” que compran pequeños grupos de propiedades para fines de arriendo, generando un ajuste del mercado a estas demandas y no a los requerimientos de las familias más vulnerables.

Por lo anterior, esta mirada sobre la problemática del déficit nos permite abrir otros focos de análisis y discusión de cómo afecta a los grupos prioritarios: niños, jóvenes, adultos mayores, etc. Es tarea nuestra contribuir en la discusión pública y trabajar en nuevas fórmulas que permitan la cooperación público-privada en torno a objetivos de desarrollo inclusivo. Ante un escenario de mayor desigualdad económica y vulnerabilidad habitacional, no es de extrañar mayores grados de marginación y exclusión socio-espacial, pues los altos valores que adquieren las viviendas en el mercado formal conjugado con las actuales políticas subsidiarias del Estado, donde las viviendas sociales deben competir bajo las mismas reglas pero con menos recursos, son un escenario complejo para las familias más vulnerables del país, ya que ven en jaque sus posibilidades y deben recurrir a diferentes estrategias de cooperación y sobrevivencia como el allegamiento.

Dicha estrategia permite a las familias allegarse y mantener su lugar de residencia, por el alto valor social que tiene para la familia, la buena localización (respecto a diversos bienes y servicios) y el impacto económico que puede tener al minimizar ciertos costos o incrementar la capacidad de ahorro; elementos que la política habitacional o las alternativas del mercado no pueden asegurar, pues muchas veces implican el trasladarse del barrio donde están emplazados a otras comunas de la ciudad.

Reconocer y comprender dichos factores tras las estrategias de allegamiento permite una comprensión integral de los contextos que inciden en situaciones de precariedad y vulneración como son el hacinamiento o la precariedad en las viviendas, así como también hace posible diversificar estrategias a la hora de enfrentar la problemática del allegamiento. Sin embargo, esto da cuenta de otra arista del fenómeno, pues precisamente en estas estrategias para las familias cobra relevancia compartir relaciones de funcionalidad y dependencia con otros, ya sean económicas como de cuidados (hijos o personas enfermas) generándose una red de intercambio recíproco, entre parientes y vecinos. La vivienda y el lote, el entorno inmediato, el barrio, la ciudad y el territorio, también cobran relevancia para las familias que deciden permanecer allí porque han invertido en su propia configuración de hábitat. Es fundamental que las nuevas políticas públicas urbanas y habitacionales tomen en cuenta esta mirada multidimensional y multiescalar si realmente se quiere generar un cambio positivo en nuestras formas de habitar.

## 4. Bibliografía

1. Araos, C. (2008). La tensión entre conyugalidad y filiación en la génesis empírica del allegamiento, Estudio cualitativo comparado entre familias pobres de Santiago de Chile. Tesis de Magíster, Instituto de Sociología, Pontificia Universidad Católica de Chile.
2. Campos, K. (2017). Inmigración en campamentos, percepciones sobre la vida en asentamientos precarios de Copiapó. Revista CIS, N° 22, pp.109-129.
3. Ducci, M. (2000). Santiago: territorios, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana. Revista EURE, Vol 26, N° 79, pp.5-24
4. Instituto Nacional de Estadísticas (2012). Censo nacional de población 2012.
5. Instituto Nacional de Estadísticas (2017). Censo nacional de población 2017.
6. Mercado, O. (1992). Serie documentos de trabajo Casen 1990: La situación habitacional del país: habitabilidad y allegamiento. Ministerio de Planificación y Cooperación MIDEPLAN. Santiago, Chile.
7. Ministerio de Desarrollo Social (2015). Encuesta Nacional de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) 2015. Santiago, Chile.
8. Ministerio de Desarrollo Social (2017). Encuesta Nacional de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) 2017. Santiago, Chile.
9. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2007). Medición del déficit habitacional. Guía práctica para calcular requerimientos cuantitativos y cualitativos de vivienda mediante información censal. Santiago, Chile
10. Rivera, A. (2012). Historia de la política habitacional en el área Metropolitana de Santiago. Revista CIS, N° 16, pp.27-44.
11. Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2005). Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social. Santiago, Chile.: Ediciones SUR.
12. Sanhueza, C. y López, E. (2016). Metodología de caculo de la renta del suelo mediante análisis del impacto de cambios regulatorios y en infraestructura: caso Santiago-Chile. Congreso Internacional Consteted\_Cities, Madrid, España.
13. Urrutia, J., Jirón, P. y Lagos, Á. (2016). ¿Allegamiento o co-residencia? de un fenómeno problemático a una solución innovadora para atender el déficit habitacional crónico. Revista CA, N° 152.



FUNDACIÓN  
VIVIENDA