

## Ficha metodológica indicadores Trayectoria de la vivienda en Chile

### 1. Demanda

| Nombre indicador          | Nuevos hogares   |
|---------------------------|--|
| Descripción               | Nuevos hogares generados por año   |
| Unidad de medida          | Hogares  |
| Desagregación territorial | Comunal  |
| Fuente de datos           | Proyección de población INE-CEPAL en base a Censo 2017<br>Censos 2002 y 2017   |
| Período                   | 2002-2023  |
| Método de cálculo         | Se estima la variación anual de las proyecciones de población INE-CEPAL. Luego, se estiman las personas por hogar para cada año y comuna utilizando una interpolación lineal de los censos 2002 y 2017. Finalmente, a partir de la variación poblacional y las personas por hogar, se puede estimar la variación de hogares por año. |

| Nombre indicador          | Tasa de crecimiento  |
|---------------------------|--|
| Descripción               | Tasa de variación poblacional anual  |
| Unidad de medida          | Porcentaje   |
| Desagregación territorial | Comunal  |
| Fuente de datos           | Proyección de población INE-CEPAL en base a Censo 2017                               |
| Período                   | 2002-2022  |
| Método de cálculo         | Se estima a partir de las proyecciones de población INE-CEPAL para cada año y comuna |

| Nombre indicador          | Tipo de hogar   |
|---------------------------|---|
| Descripción               | Proporción del tipo de hogar, según las siguientes categorías: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hogar unipersonal: compuesto por una sola persona</li> <li>- Hogar nuclear biparental: compuesto por una pareja, que puede contar o no con hijo/as.</li> <li>- Hogar nuclear monoparental: compuesto por un solo padre/madre y sus hijo/as.</li> <li>- Hogar extendido: compuesto por un núcleo que además cuenta con al menos un pariente no-nuclear (hermano/a, tío/a, abuelo/a, etc.)</li> <li>- Hogar censal: compuesto por personas que no son parientes.</li> </ul> |
| Unidad de medida          | Porcentaje  |
| Desagregación territorial | Regional  |
| Fuente de datos           | Encuestas Casen   |
| Período                   | 1990-2022   |
| Método de cálculo         | Se distribuyen los hogares a partir de las siguientes condiciones secuenciales: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unipersonal: una sola persona</li> <li>- Censal: igual número de núcleos como personas</li> <li>- Nuclear monoparental: no hay una pareja y hay un sólo núcleo</li> <li>- Nuclear biparental: hay una pareja y un sólo núcleo</li> </ul>   |

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | - Extenso: hay más de un núcleo |
|--|---------------------------------|

## 2. Oferta

| Nombre indicador          | Nuevas viviendas   |
|---------------------------|--|
| Descripción               | Viviendas autorizadas por permisos de edificación  |
| Unidad de medida          | Viviendas<br>Viviendas por cada 1.000 hogares  |
| Desagregación territorial | Comunal  |
| Fuente de datos           | Permisos de edificación INE  |
| Período                   | Viviendas: 1991-2023<br>Viviendas por cada mil hogares: 2002-2023  |
| Método de cálculo         | Se estima para cada comuna y año las unidades de uso vivienda autorizadas para permisos de edificación para obra nueva y regularización de obra nueva. Para las viviendas cada mil hogares, se divide a partir del número de hogares por comuna y año utilizando la misma metodología del indicador de Nuevos Hogares. |

| Nombre indicador          | Superficie nuevas viviendas  |
|---------------------------|--|
| Descripción               | Superficie promedio de las viviendas autorizadas por permisos de edificación   |
| Unidad de medida          | m <sup>2</sup>   |
| Desagregación territorial | Comunal  |
| Fuente de datos           | Permisos de edificación INE  |
| Período                   | 1991-2023  |
| Método de cálculo         | Se estima para cada comuna y año la superficie promedio de cada unidad de uso vivienda autorizadas por permisos de edificación para obra nueva y regularización de obra nueva. |

| Nombre indicador          | Programas habitacionales  |
|---------------------------|---|
| Descripción               | Viviendas construidas y/o subsidiadas por año por los programas habitacionales del Minvu, separados en los siguientes grupos: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sectores vulnerables: destinados a la construcción o compra de viviendas para los hogares de menores ingresos.</li> <li>2. Sectores medios y emergentes: destinados a la construcción o compra de viviendas para hogares que cuentan con mayores ahorros o créditos hipotecarios.</li> <li>3. Mejoramiento y ampliación: destinados a la reparación y ampliación de viviendas.</li> </ol> |
| Unidad de medida          | Viviendas<br>Viviendas cada mil hogares   |
| Desagregación territorial | Regional  |
| Fuente de datos           | Estadísticas del Centro de Estudios Ciudad y Territorio (CETC) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu)   |
| Período                   | 1991-2023   |
| Método de cálculo         | Se agruparon para cada año y región la cantidad de subsidios pagados y viviendas terminadas de los siguientes programas: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sectores vulnerables: edificación directa Serviu (Básica, Progresiva, VSDsD y Adulto Mayor), Rural (DS 145), Progresiva (DS 140), Básica Privada (DS 62), Fondo Solidario de Vivienda (DS 174), Fondo Solidario de</li> </ol>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Elección de Vivienda (DS 49), Habitabilidad rural vivienda nueva (DS 10).</p> <p>2. Sectores medios y emergentes: General Unificado (DS 44), PET (DS 235), Sistema Subsidio Habitacional (DS 40), Extraordinario para adquisición de vivienda económica (DS 4), Sistema integrado de subsidios (DS 01), Extraordinario de reactivación e integración social (DS 116) e Integración Social y Territorial (DS19)</p> <p>3. Mejoramiento y ampliación: Protección de Patrimonio Familiar (PPPF), Mantenimiento de viviendas Serviu (SMVS), Subsidio térmico (DS 255 título II), Mejoramiento de viviendas y barrios (DS27) y Habitabilidad rural mejoramientos (DS10)</p> |
|--|---|

| Nombre indicador          | Monto de programas habitacionales  |
|---------------------------|--|
| Descripción               | <p>Valor promedio del aporte del Estado por cada unidad de vivienda construida o subsidiada según los siguientes grupos de programas habitacionales:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sectores vulnerables: destinados a la construcción o compra de viviendas para los hogares de menores ingresos.</li> <li>2. Sectores medios y emergentes: destinados a la construcción o compra de viviendas para hogares que cuentan con mayores ahorros o créditos hipotecarios.</li> <li>3. Mejoramiento y ampliación: destinados a la reparación y ampliación de viviendas.</li> </ol> |
| Unidad de medida          | Unidades de Fomento (UF) por vivienda  |
| Desagregación territorial | Regional   |
| Fuente de datos           | Estadísticas habitacional del Minvu  |
| Período                   | 1990-2023  |
| Método de cálculo         | Se estimó el costo unitario anual para cada grupo de programas, de acuerdo a las clasificación que se propone en el indicador de programas habitacionales.   |

| Nombre indicador          | Nuevos predios habitacionales   |
|---------------------------|---|
| Descripción               | Variación anual del total de predios habitacionales inscritos   |
| Unidad de medida          | Predios habitacionales<br>Predios habitacionales cada mil hogares   |
| Desagregación territorial | Comunal   |
| Fuente de datos           | Catastro de bienes raíces del Servicio de Impuestos Internos (Sii)  |
| Período                   | 2006-2023   |
| Método de cálculo         | Se realizó una solicitud de transparencia al SII sobre el total de predios habitacionales en el catastro de bienes raíces para cada año y comuna. Luego, se estimó la variación interanual de estos predios. Finalmente, para el ajuste cada mil hogares se dividió por el total de hogares de la comuna de cada año de acuerdo a la misma metodología del indicador "Nuevos hogares" |

### 3. Acceso

| Nombre indicador          | Tenencia   |
|---------------------------|--|
| Descripción               | Proporción de los hogares de acuerdo a su forma de tenencia de la vivienda   |
| Unidad de medida          | Porcentaje   |
| Desagregación territorial | Regional   |
| Fuente de datos           | Encuestas Casen  |
| Período                   | 1990-2022  |
| Método de cálculo         | Se estimó la proporción de tenencia de vivienda agrupada en las siguientes categorías: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Propia</li> <li>2. Arrendada: con o sin contrato</li> <li>3. Cedida</li> <li>4. Otras: usufructo, situación irregular y tenencia irregular</li> </ol> |

| Nombre indicador          | Acceso hipotecario  |
|---------------------------|---|
| Descripción               | Proporción de los hogares del país que cuenta con los ingresos suficientes para acceder un crédito hipotecario para comprar una vivienda de la mediana de precios de ese año  |
| Unidad de medida          | Porcentaje  |
| Desagregación territorial | Regional  |
| Fuente de datos           | Ingresos de los hogares → Encuestas Casen<br>Precios de transacciones de la vivienda → Formulario 2890 del Servicio de Impuestos Internos<br>Tasa de interés → Banco Central  |
| Período                   | 2000-2022   |
| Método de cálculo         | Se estimó el valor del dividendo a partir de la mediana del precio de la vivienda transada por región y la tasa de interés promedio de cada año. Luego, se evaluó qué proporción de hogares contaba con ingresos suficientes (4 veces mayor) para sostener ese dividendo. |

| Nombre indicador          | Precio de compra  |
|---------------------------|---|
| Descripción               | Índice de precios de la vivienda (IPV)  |
| Unidad de medida          | Número índice   |
| Desagregación territorial | Macrorregiones<br>Para la Región Metropolitana, según macrozona y tipo de vivienda  |
| Fuente de datos           | Banco Central   |
| Período                   | 2002-2023   |
| Método de cálculo         | Se elabora a partir de las transacciones efectivas de propiedades nuevas y usadas, con destino habitacional, reportadas a través del formulario F2890 del SII. Luego, se utiliza método de estratificación mixta para analizar la dinámica de los precios de la vivienda en Chile de forma trimestral |

| Nombre indicador          | Precio de arriendo                            |
|---------------------------|---|
| Descripción               | Mediana del precio de arriendo de los hogares |
| Unidad de medida          | Porcentaje                                    |
| Desagregación territorial | Regional                                      |

|                   |   |
|-------------------|---|
| Fuente de datos   | Encuestas Casen   |
| Período           | 1990-2022   |
| Método de cálculo | Se estimó la mediana del pago de arriendo reportado por los hogares. Luego se llevó todo a pesos constantes de 2022 utilizando el Índice de Precios al Consumidor (IPC) |

| Nombre indicador          | Price-income ratio (PIR)   |
|---------------------------|--|
| Descripción               | Relación entre la mediana del precio de compra de la vivienda y la mediana del ingreso anual de los hogares para cada año. Refleja en cuántos años un hogar puede pagar una vivienda si destina para ello la totalidad de sus ingresos |
| Unidad de medida          | Años   |
| Desagregación territorial | Regional   |
| Fuente de datos           | Ingresos de los hogares → Encuestas Casen<br>Precios de transacciones de la vivienda → Formulario 2890 del Servicio de Impuestos Internos  |
| Período                   | 1998-2022  |
| Método de cálculo         | Se estimó la mediana de precios de la vivienda transada y se dividió por la mediana de los ingresos monetarios de los hogares de cada año para cada región y el total del país.  |

| Nombre indicador          | Asequibilidad  |
|---------------------------|--|
| Descripción               | Mediana de la proporción del gasto en arriendo o dividiendo en los ingresos de los hogares   |
| Unidad de medida          | Porcentaje   |
| Desagregación territorial | Regional   |
| Fuente de datos           | Encuestas Casen  |
| Período                   | 2000-2023  |
| Método de cálculo         | Se estimó la proporción del gasto en arriendo o dividiendo en los ingresos monetarios de los hogares. Luego, se estimó la mediana de esta proporción para cada región y el total del país, respecto a quienes efectivamente pagan arriendo o dividiendo. |

| Nombre indicador | Déficit habitacional   |
|------------------|--|
| Descripción      | <p>Total de hogares y núcleos que no cuentan con una vivienda o residen en una inhabitable. Considera los siguientes componentes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Viviendas irrecuperables: viviendas que debido a su tipo o materialidad deben ser reemplazadas.</li> <li>2. Hogares allegados: hogares que comparten una vivienda con otros.</li> <li>3. Núcleos allegados hacinados: núcleos secundarios que habitan en viviendas con hacinamiento.</li> <li>4. Hacinamiento no ampliable: viviendas que presentan hacinamiento y no pueden ser ampliadas.</li> <li>5. Campamentos: asentamientos de ocho o más hogares que habitan en posesión irregular de un terreno con carencia de algún servicio básico (electricidad, agua potable o alcantarillado)</li> </ol> <p>También se presenta la proporción que representa el déficit habitacional respecto al total de hogares del país.</p> |
| Unidad de medida | Hogares/núcleos<br>Porcentaje  |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Desagregación territorial | Regional  |
| Fuente de datos           | Encuesta Casen → viviendas irrecuperables, hogares allegados, núcleos secundarios hacinados y hacinamiento no ampliable<br>Catastros de campamentos Techo-Chile → hogares en campamentos  |
| Período                   | 1996-2022   |
| Método de cálculo         | <p>1. Viviendas irrecuperables: hogares que residen en viviendas que presentan alguna de las siguientes condiciones</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo de vivienda: mediagua, mejora, vivienda de emergencia y precaria de materiales reutilizados (latas, plásticos, cartones, etc.).</li> <li>- Materialidad de muro tabique sin forro interior (madera u otro); Adobe, barro, quincha, pirca u otro artesanal tradicional.</li> <li>- Piso de tierra.</li> <li>- Sin techo o con materiales precarios o de desecho</li> </ul> <p>2. Hogares allegados: total de hogares secundarios de una vivienda.</p> <p>3. Núcleos allegados hacinados: grupos familiares que pertenecen a un mismo hogar, pero que, debido a sus relaciones de parentesco (o auto-declaración en el caso de Casen) son categorizados como una unidad independiente, y que además residen en viviendas con hacinamiento, es decir, más de 2.5 personas por habitación.</p> <p>4. Hacinamiento no ampliable: hogares que residen en viviendas que no presentan allegamiento, pero sí hacinamiento y que no pueden ser ampliadas, ya que son arrendadas o del tipo departamentos, pieza en casa antigua o conventillo.</p> <p>5. Campamentos: total de hogares de acuerdo a los catastros de campamentos de Techo-Chile, aplicados sobre informantes clave.</p> |

| Nombre indicador          | Características déficit habitacional   |
|---------------------------|--|
| Descripción               | <p>Proporción de los hogares/núcleos en déficit habitacional que presentan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jefatura femenina</li> <li>2. Jefatura inmigrante</li> <li>3. Unipersonales</li> <li>4. Vulnerabilidad socioeconómica</li> <li>5. Presencia de niños, niñas o adolescentes</li> <li>6. Presencia de personas mayores</li> </ol>  |
| Unidad de medida          | Porcentaje   |
| Desagregación territorial | Regional   |
| Fuente de datos           | Encuesta Casen   |
| Período                   | 1996-2022  |
| Método de cálculo         | <p>Se agruparon los hogares en déficit habitacional, realizando un ajuste de los factores de expansión de los hogares allegados encuestados respecto a los declarados por el hogar principal. Luego, se estimó la proporción de ellos que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Su jefatura es de sexo femenino.</li> <li>2. Su jefatura declara que Chile no era el país de residencia de su madre al nacer.</li> <li>3. Está compuesto por una persona</li> <li>4. Se encuentra dentro dentro de los primeros cuatro deciles de ingreso autónomo del país.</li> <li>5. Está compuesto por al menos un menor de 18 años.</li> <li>6. Está compuesto por al menos un mayor de 60 años.</li> </ol> |