



**Análisis déficit**

**y fragilidad habitacional**

**Encuestas Casen 2009 a 2022**



## ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO .....	2
2. INTRODUCCIÓN .....	3
3. DÉFICIT HABITACIONAL .....	4
3.1. Análisis general .....	5
3.2. Análisis sociodemográfico .....	7
3.3. Distribución territorial .....	9
4. FRAGILIDAD HABITACIONAL .....	11
4.1. Análisis general .....	12
4.2. Análisis sociodemográfico .....	14
4.3. Distribución territorial .....	17

Elaborado por el equipo de estudios de Déficit Cero: Clemente Larraín, Marioly Torres y Saúl Ketterer.

Cualquier comentario o sugerencia enviar correo a [clarrain@deficitcero.cl](mailto:clarrain@deficitcero.cl)

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

En este informe estimamos y caracterizamos el déficit y fragilidad habitacional a partir de la encuesta Casen 2022 y su comparación con las encuestas desde 2009 en adelante. Para algunos análisis complementamos con los catastros de campamentos de Techo-Chile y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) en el mismo período.

Los hogares en déficit habitacional presentan una tendencia al alza con variaciones desde 2009 a 2017, y desde entonces se han mantenido estables en torno a los 650 mil hogares. Sin embargo, entre 2017 y 2022 bajó el allegamiento (principalmente el interno) y crecieron significativamente los hogares en campamentos. Por otra parte, en la caracterización de los hogares en déficit habitacional durante el período 2009-2022 destaca el alza de hogares unipersonales (de un 12 a un 30%) y de las jefaturas inmigrantes (desde un 6 a 31%). Finalmente, la distribución regional muestra un crecimiento importante del déficit habitacional en el norte, particularmente en el período 2017-2020, un alza menor en Santiago y Valparaíso y descenso desde el Maule al sur, particularmente post terremoto.

Los hogares en fragilidad habitacional son aquellos que no se encuentran en déficit habitacional, pero arriendan con problemas de asequibilidad (pagan sobre el 30% de sus ingresos) y tienen ingresos autónomos dentro de los primeros cuatro quintiles respecto a los hogares a nivel nacional. Estos hogares han crecido significativamente desde 2009 y superan los 560 mil en 2022, lo que se explica tanto por un alza del arriendo (desde un 19 a 27% del total nacional) como un empeoramiento de la asequibilidad (desde un 16 a un 27% para la mediana de los hogares). Por otra parte, los hogares en fragilidad habitacional se concentran cada vez más en el tercer y cuarto quintil de ingresos (en 2022 representan poco más de la mitad), aun cuando la asequibilidad de los hogares de menores ingresos es considerablemente peor (81% del primer quintil paga un arriendo sobre el 30% de sus ingresos). Finalmente, la proporción de hogares en fragilidad habitacional es mayor en las regiones del norte (destaca Tarapacá y Antofagasta), seguidas por la Metropolitana.

## 2. INTRODUCCIÓN

El jueves 27 de julio se publicaron los resultados y bases de datos de la encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional 2022 (Casen 2022). Junto con ello, se actualizaron los factores de expansión para todas las mediciones Casen anteriores, en base al Censo 2017 y una nueva metodología de calibración, por lo que todos los resultados estimados de las versiones anteriores de la encuesta tienen variaciones. De esta forma, junto con analizar los nuevos resultados de la encuesta Casen 2022, nos parece pertinente actualizar su comparabilidad con los nuevos resultados que arrojan sus versiones previas.

En este informe profundizamos en el déficit y fragilidad habitacional a partir de la encuesta Casen 2022 y su comparación con las encuestas desde 2009 en adelante. Para ello, en la sección 3 abordamos el déficit habitacional cuantitativo, considerando los componentes presentes en la encuesta. Luego, analizamos su distribución nacional, regional y a partir de algunas variables sociodemográficas relevantes (migrantes, tipo de hogar, entre otras).

Finalmente, en la sección 4 realizamos un análisis equivalente para los hogares en fragilidad habitacional, es decir, aquellos hogares que presentan una baja asequibilidad de sus arriendos, pero que no constituyen déficit habitacional.

### 3. DÉFICIT HABITACIONAL

De acuerdo a la metodología propuesta por Déficit Cero y el Centro de Políticas Públicas UC (2022), el déficit habitacional cuantitativo<sup>1</sup> está compuesto por las seis dimensiones presentes en la tabla 1. Estos componentes reúnen a todos los hogares que requieren una solución habitacional en una vivienda distinta a la que actualmente habitan. Tal como se observa en la tabla, la Encuesta Casen sólo permite estimar los cuatro primeros componentes, debido a que el marco muestral de la encuesta no considera los campamentos ni personas en situación de calle.

Tabla 1: Componentes déficit habitacional

Componente	Detalle	Fuentes de datos
Vivienda irrecuperable.	Viviendas que según tipo o materialidad deben ser reemplazadas.	Censo o Casen.
Hogares allegados (Allegamiento externo).	Hogares que comparten una vivienda con el hogar principal.	Censo o Casen.
Núcleos secundarios hacinados (Allegamiento interno).	Grupos familiares secundarios al interior de un hogar que presentan hacinamiento.	Censo o Casen.
Viviendas con hacinamiento no ampliable.	Viviendas que no presentan allegamiento, pero sí hacinamiento y que no pueden ser ampliadas (arriendo o residencia en departamentos, pieza en casa antigua o conventillo).	Censo o Casen.
Hogares en campamentos.	Hogares que viven en asentamientos que se caracterizan por estar conformados por grupos de ocho o más familias que conforman una unidad socio territorial, sin acceso regular a, al menos, uno de los servicios básicos, y se encuentran en situación irregular de tenencia de terreno.	Catastro de campamentos Minvu o Techo.
Hogares en situación de calle.	Hogares que carecen de residencia fija y que pernoctan en lugares, públicos o privados, que no tienen las características básicas de una vivienda.	RSH (Registro social Calle).

Fuente: elaboración propia

1. Desde aquí en adelante, se utilizará el concepto de déficit habitacional como equivalente al déficit habitacional cuantitativo.

### 3.1. Análisis general

En la figura 1 presentamos la evolución de los diferentes componentes del déficit habitacional de la Casen, complementando con la variación de hogares en campamentos de acuerdo a los catastros de Techo-Chile. De ahí observamos que: (i) los campamentos vienen en un alza pausada y progresiva desde 2013, pero este crecimiento se ha acelerado considerablemente a partir del 2019, (ii) el hacinamiento no ampliable se ha mantenido relativamente estable, en torno a los 100 mil hogares, (iii) los hogares allegados crecieron de forma significativa en el período 2015-2017 y, desde entonces, han bajado levemente, (iv) desde 2013 en adelante han bajado considerablemente los núcleos secundarios hacinados y (v) las viviendas irrecuperables crecieron post-terremoto (2009 a 2011), pero desde entonces se mantienen estables en torno a las 40 mil unidades.

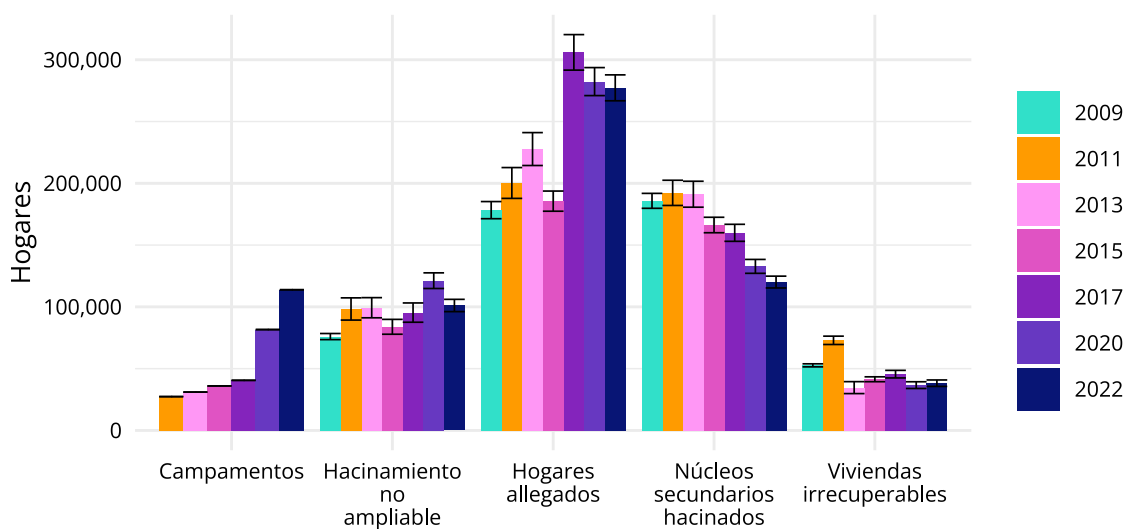


Figura 1: Evolución de componentes del déficit habitacional.  
Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen y catastros de campamentos Techo-Chile.

Luego, en la figura 2 presentamos todos estos componentes agrupados por año. Observamos un crecimiento en el período 2009-2011 -posiblemente a causa del terremoto 2010-, luego una baja hasta 2015, y un posterior crecimiento considerable en 2017 (26% en dos años) que, desde entonces, se ha mantenido estable en torno a los 650 mil hogares.

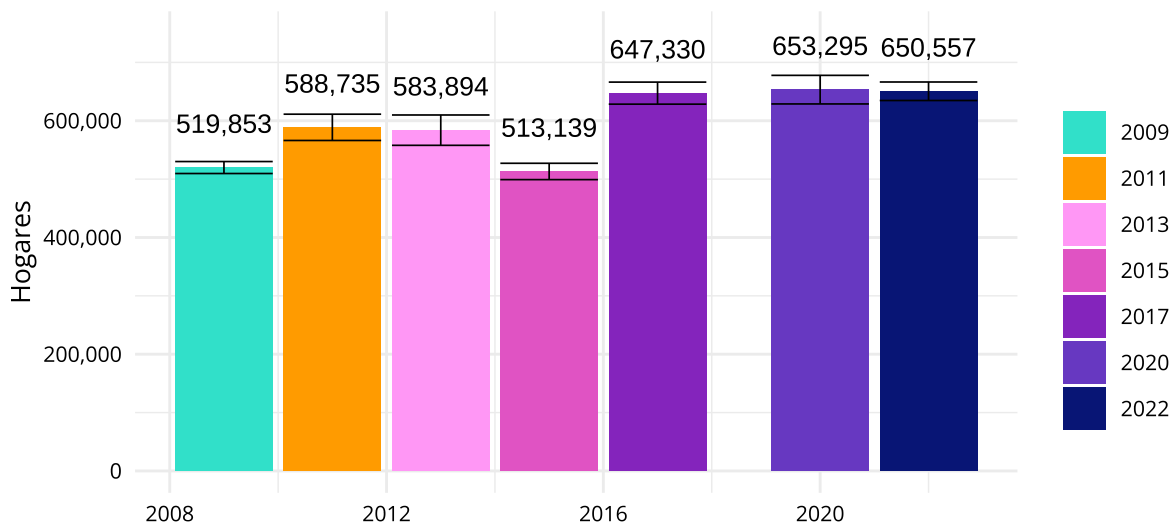


Figura 2: Evolución total del déficit habitacional.

Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen y catastros de campamentos Techo.

Nota: para el año 2009 se utilizó el catastro de campamentos 2007, dado que no se realizó una medición durante ese año.

### 3.2. Análisis sociodemográfico

Los hogares o núcleos que constituyen el déficit habitacional se pueden caracterizar desde una perspectiva demográfica y socioeconómica. En la figura 2 presentamos la variación de la distribución del tipo de hogar para aquellos hogares o núcleos que presentan déficit habitacional. Observamos que los hogares nucleares biparentales bajan progresivamente en el período, pero que continúan siendo la mayoría. Luego, los hogares nucleares monoparentales aumentaron hasta 2013 (35%), pero desde entonces han disminuido más de 10%. Por último, los hogares unipersonales presentan un alza consistente, alcanzando un 30% del total para 2022.

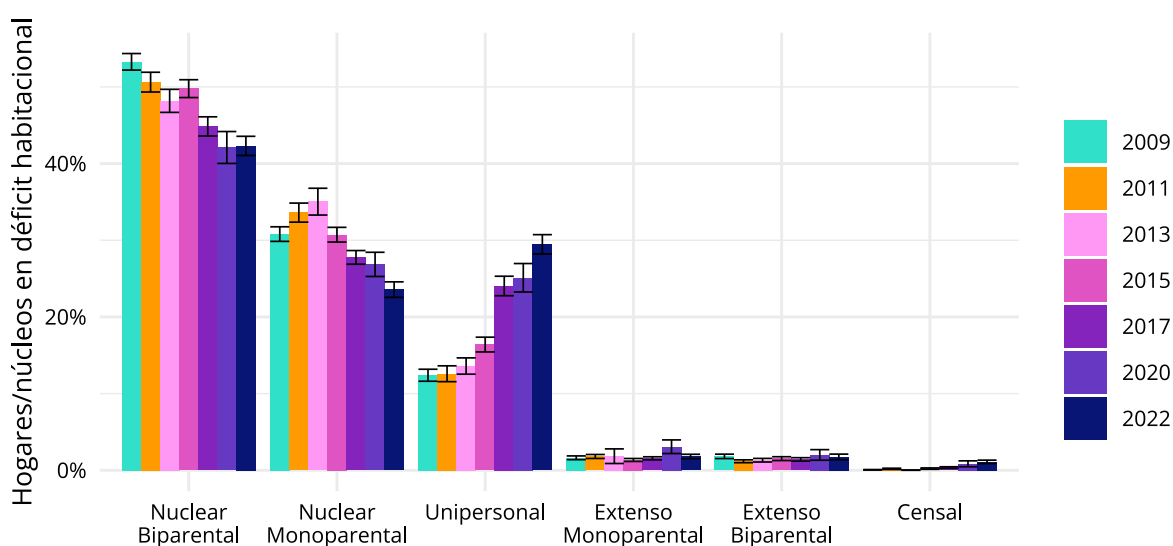


Figura 3: Evolución del tipo de hogar/núcleo en déficit habitacional.  
Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen.

Respecto a las características demográficas del hogar, en la figura 4 presentamos algunas de las dimensiones más relevantes. Notamos que: (i) los jefes de hogar inmigrantes crecen significativamente, desde un 5,5% en 2009 hasta un 31% en 2022, (ii) las jefaturas femeninas constituyen cerca la mitad de los hogares en déficit habitacional, y presentan una leve alza en el período 2017-2020, (iii) la presencia de niños, niñas y adolescentes (NNA) disminuye considerablemente (74 a 54%), lo que es consistente con el aumento de los hogares unipersonales, (iv) la fracción de jefaturas que pertenece a pueblos originarios se mantiene estable en torno al 8-9% y (v) la presencia de personas mayores en déficit habitacional presenta un alza desde 2013, alcanzando su máximo valor (20%) en medio de la pandemia.



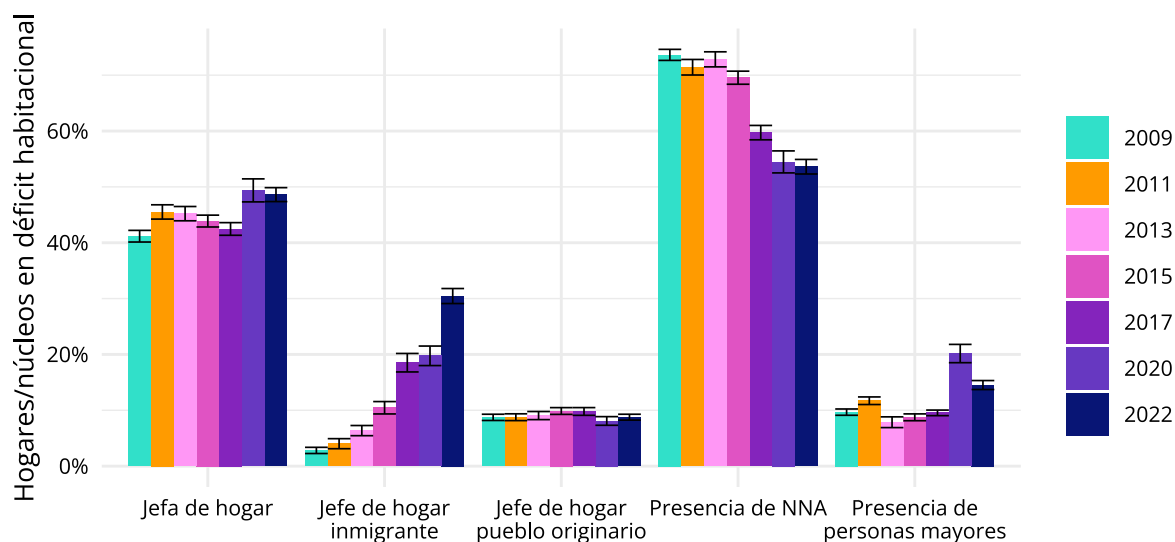


Figura 4: Principales características demográficas de los hogares en déficit habitacional. Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen.

Finalmente, la figura 5 presenta la distribución socioeconómica de los hogares por medio de los quintiles de ingreso autónomo. Observamos una leve baja de los hogares del primer quintil (32 a 27%), una leve alza de los hogares del cuarto (13 a 17%) y el resto se mantiene estable. Es llamativa la distribución de la Encuesta Casen 2017, donde el quinto quintil presenta excepcionalmente un aumento de 5%, que se revierte en los resultados de las encuestas posteriores.

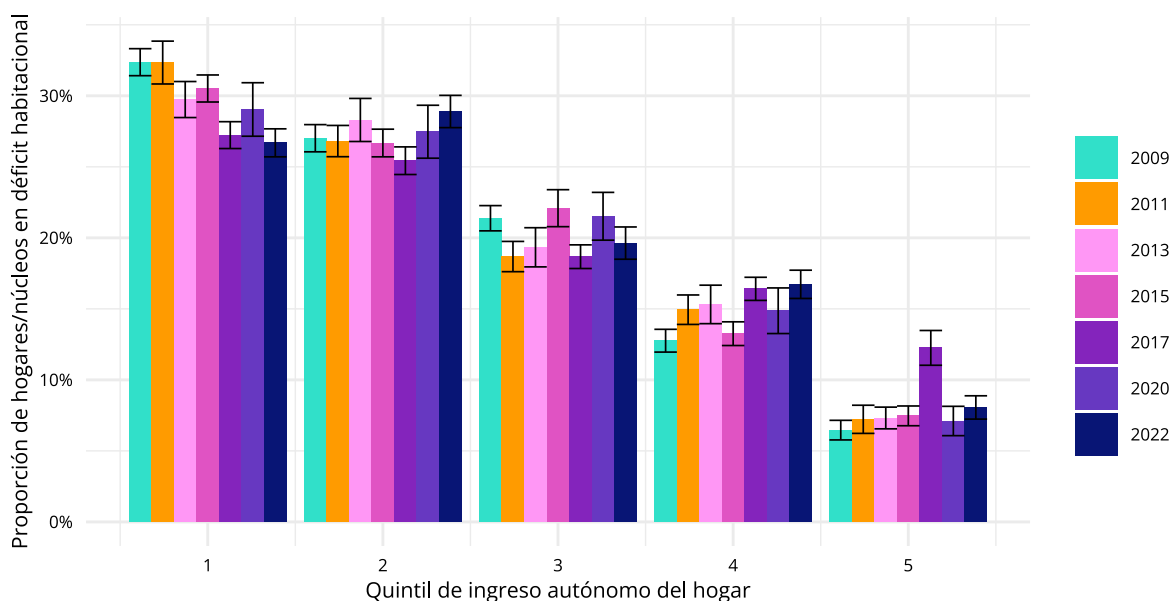


Figura 5: Distribución de los hogares en déficit habitacional en quintiles de ingreso. Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen.

### 3.3. Distribución territorial

En la figura 6 presentamos la distribución regional del déficit habitacional para el período 2009-2022 (figura 6a), así como su variación porcentual acumulada desde 2009 (figura 6b). Notamos que la RM concentra una mayoría importante del total, seguida por Valparaíso y Biobío. De la figura 6b concluimos que las regiones del norte presentan el crecimiento más alto a partir del 2009 (desde 130% Arica y Parinacota hasta un 80% de Antofagasta), el cual se concentra principalmente en el período 2017-2022. Le siguen las regiones de Valparaíso (54%) y Metropolitana (44%), concentradas en los períodos 2015-2020 para la primera y 2015-2017 para la segunda. Por otra parte, el Maule, Ñuble, Biobío y la Araucanía presentaron un alza en 2011 a causa del terremoto, pero, desde entonces, vienen disminuyendo progresivamente su déficit habitacional (destaca Ñuble, con un 44%). El resto de las regiones cuentan también con una variación negativa (Los Ríos y Magallanes destacan con una disminución cercana al 50%).

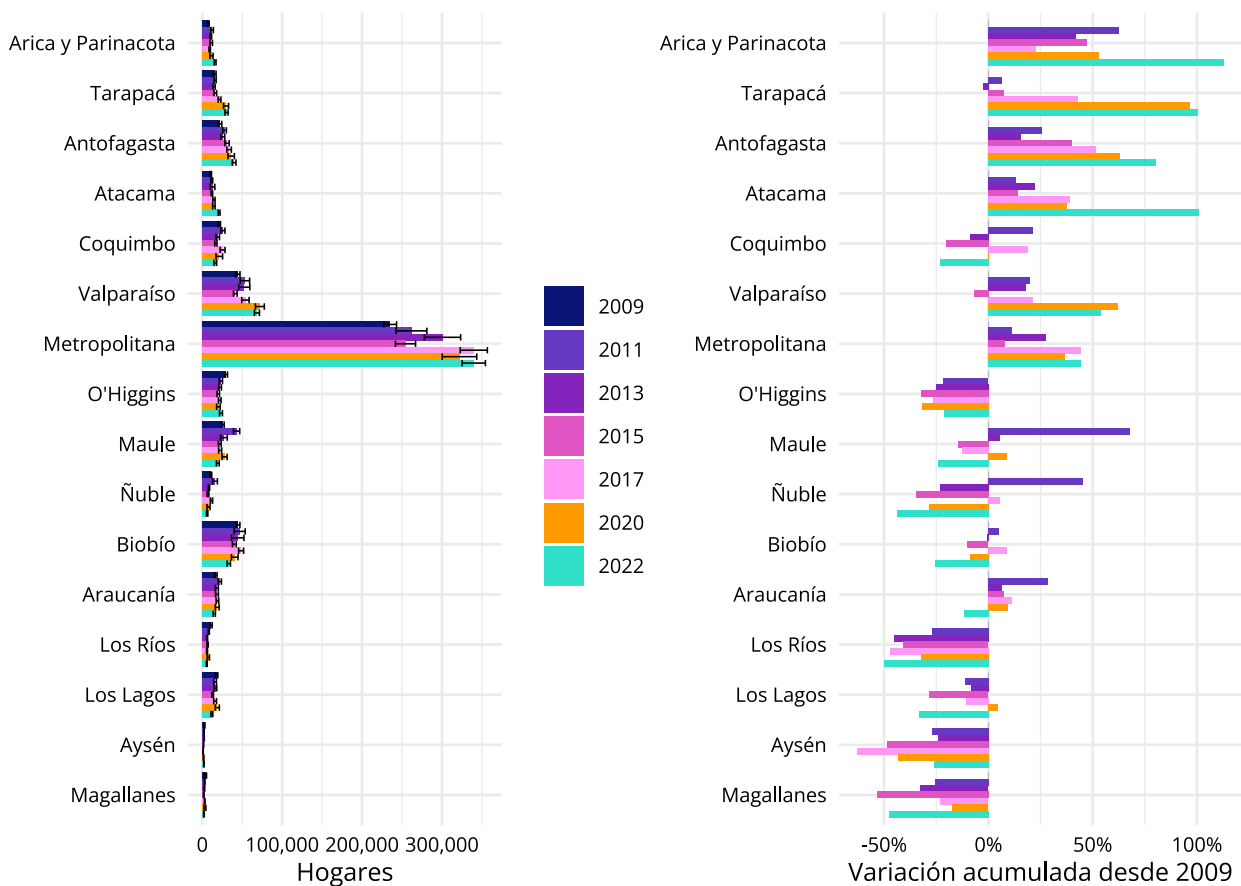


Figura 6: Evolución regional del déficit habitacional (a) total, (b) variación porcentual acumulada desde 2009.

Fuente: elaboración propia en base a Casen y catastros de campamentos Techo-Chile.

Nota: para el año 2009 se utilizó el catastro de campamentos 2007, dado que no se realizó una medición durante ese año.

De esta forma, concluimos que la tendencia nacional al alza se explica por la situación habitacional de las familias del norte, Valparaíso y la RM, pero que en el período 2017-2022 esta se ha visto atenuada por una reducción del déficit habitacional desde O'Higgins hacia el sur.

Luego, en la figura 7 se presenta la evolución de la distribución regional para 2022 de dos tendencias sociodemográficas analizadas anteriormente: hogares unipersonales e inmigrantes. Mientras que la proporción de hogares unipersonales no presenta un patrón territorial reconocible (es relativamente bajo en Los Lagos y Coquimbo, y alto en Biobío), los jefes de hogar inmigrantes tienen una mayor presencia en el norte (en torno al 20-25%, destacando especialmente Tarapacá con un 49% y la RM con 38%).

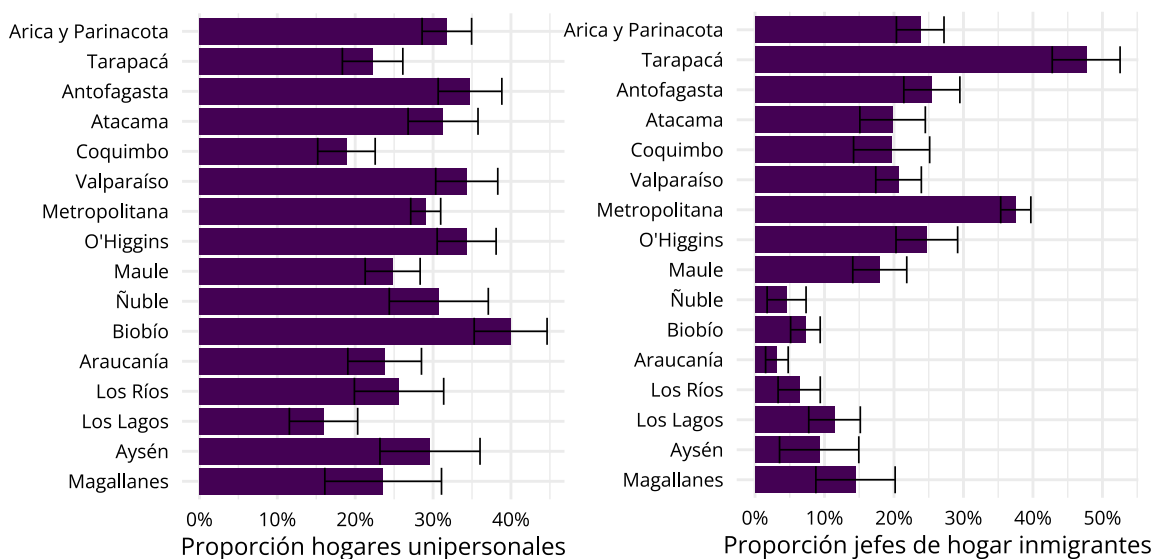


Figura 7: Proporción de hogares en déficit habitacional que son (a) unipersonales (b) y jefaturas migrantes.  
Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen 2022.

## 4. FRAGILIDAD HABITACIONAL

El déficit habitacional cuantitativo no comprende la totalidad de los hogares que presentan dificultades en el acceso a la vivienda. Aunque considera a todos los hogares que no cuentan con viviendas (allegados o en situación de calle) o viven en viviendas inhabitables (irrecuperables, campamentos o con hacinamiento no ampliable), prescinde de otras dimensiones de la vivienda adecuada, como la asequibilidad y seguridad en la tenencia. Estos hogares -que viven en viviendas arrendadas o cedidas- también postulan y se benefician de los programas habitacionales del Estado, por lo que son parte de la demanda por vivienda de interés público.

Una forma de aproximarnos a aquellos hogares que son parte de la demanda social por vivienda, pero que no están considerados en la definición de déficit habitacional, es focalizarnos en aquellos que presentan problemas de asequibilidad en su arriendo. Llamaremos a este grupo “fragilidad habitacional”, y considera a todos los hogares que cumplen las siguientes condiciones:

- Ser hogar principal de la vivienda, es decir, no estar allegado.
- Tener ingresos autónomos dentro de los primeros cuatro quintiles respecto a los hogares a nivel nacional.
- Vivir en viviendas no irrecuperables y sin hacinamiento.
- Arrendar la vivienda y declarar un pago por ella que supere el 30% de los ingresos totales del hogar.
- Declarar que el pago del arriendo por viviendas similares en el sector también supera el 30% de los ingresos totales del hogar.

## 4.1. Análisis general

En la figura 8 presentamos la evolución del total de hogares en fragilidad habitacional desde el 2009 en adelante. No se considera la encuesta Casen 2020 tanto en este análisis como en los posteriores, ya que no incorpora en su cuestionario la pregunta sobre el gasto en arriendo. Observamos que los hogares en fragilidad habitacional han crecido sostenidamente y, en la última medición, superaron los 560 mil hogares, lo que equivale a un 86% del déficit habitacional actual.

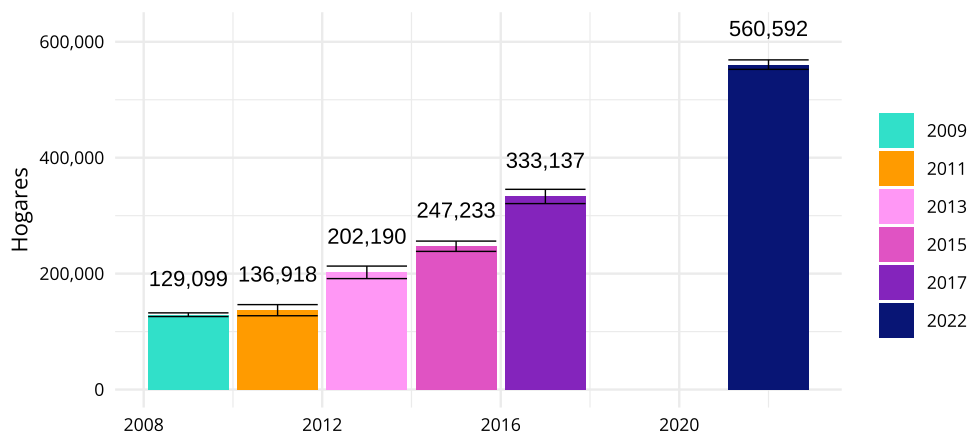


Figura 8: Evolución de los hogares en fragilidad habitacional.  
Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen.

Uno de los motivos del alza es la creciente proporción de hogares que arrienda en el país. En la figura 9 presentamos la evolución de las formas de tenencia de vivienda y observamos un leve aumento de los hogares que arriendan (19% en 2009 a 27% en 2022).

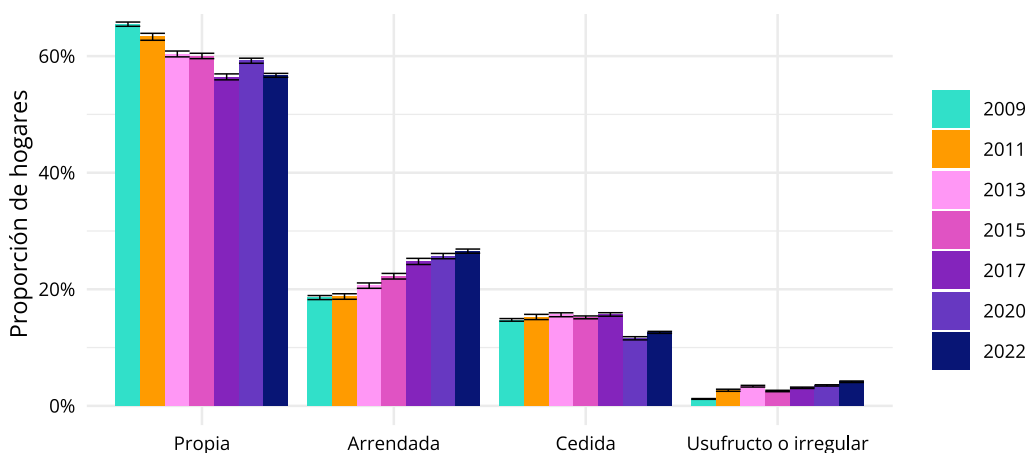


Figura 9: Evolución de las formas de tenencia de vivienda.  
Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen.

Sin embargo, el excepcional crecimiento de los hogares en fragilidad habitacional también se debe al empeoramiento de la asequibilidad del arriendo de las viviendas. En la figura 10 presentamos la evolución de la mediana de la proporción del gasto de arriendo sobre el total de los ingresos del hogar, desagregado por quintil de ingresos. Observamos que, en el año 2009, el arriendo representaba un 30% de los ingresos para la mediana del primer quintil, mientras que para el año 2022 ha aumentado y supera el 56%. Este aumento se expresa en todos los quintiles, pero notamos que es superior mientras menores son los ingresos. De esta forma, la variación de los hogares en fragilidad habitacional también se debe a la creciente carga financiera que representa el arriendo para los ingresos del hogar.

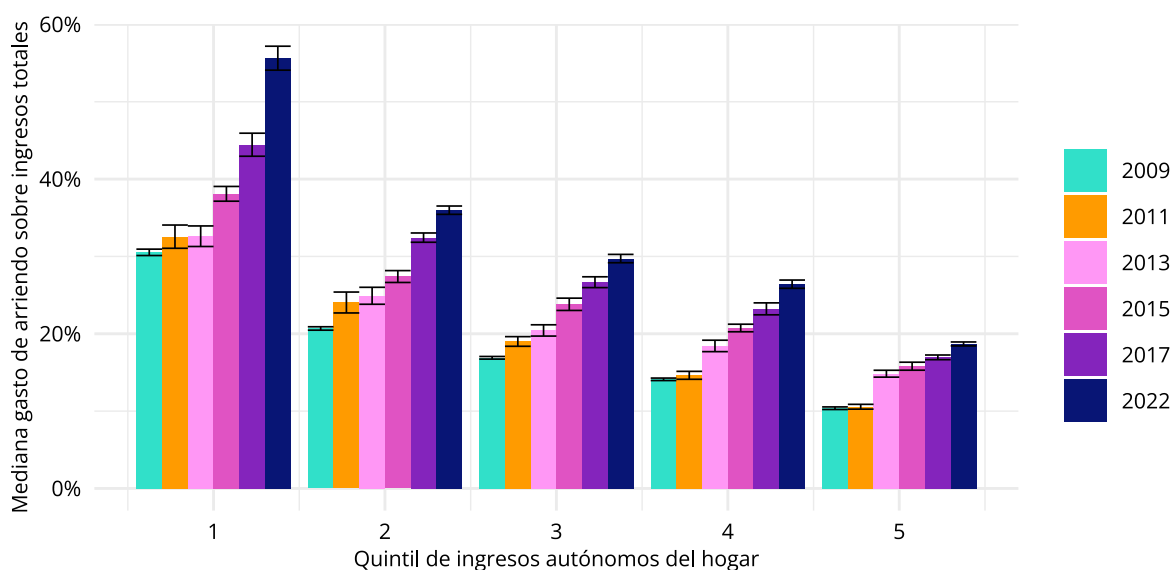


Figura 10: Evolución mediana de carga financiera del arriendo en los ingresos totales por quintil de ingresos.  
Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen.

## 4.2. Análisis sociodemográfico

En la figura 11 presentamos la variación de la distribución del tipo de hogar para aquellos que se encuentran en fragilidad habitacional. Observamos esta vez una mayor proporción de hogares nucleares biparentales. Sin embargo, la tendencia es a la baja para los monoparentales (13% entre 2013 y 2022) y creciente para los unipersonales en el período 2015-2022 (alcanzando el 20%).

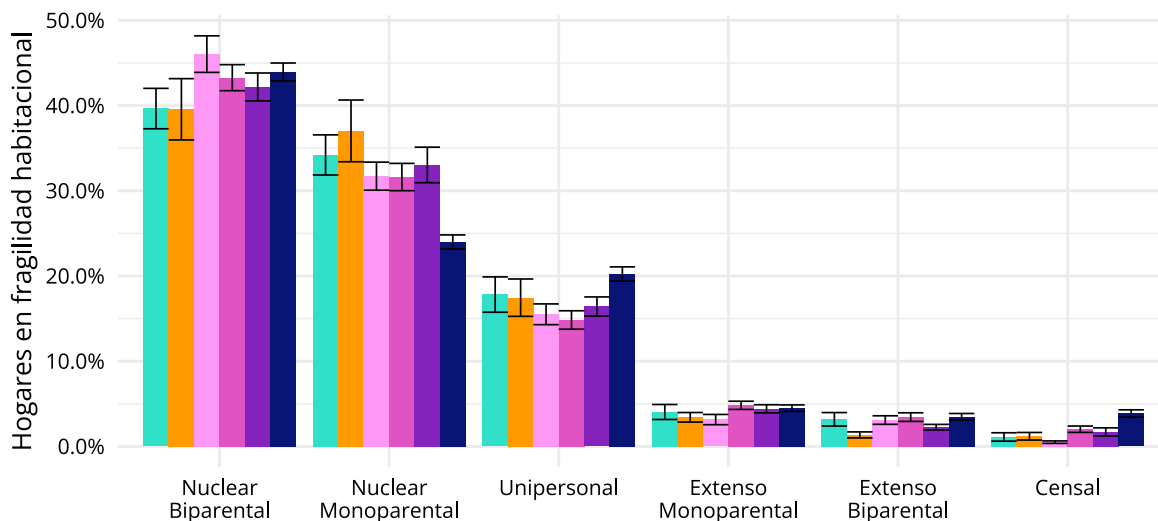


Figura 11: Evolución del tipo de hogar/núcleo en fragilidad habitacional.  
Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen.

Respecto a las características demográficas, en la figura 12 presentamos algunas de las dimensiones más relevantes. En este caso, notamos nuevamente que los jefes de hogar inmigrantes crecen significativamente, desde un 3% en 2009 hasta un 23% en 2022. Asimismo, las jefaturas femeninas constituyen cerca de la mitad del total de hogares en fragilidad habitacional y presentan un alza en el período 2011-2022 (44 a 53%). Por otro lado, la presencia de niños, niñas y adolescentes (NNA) disminuye solamente en el último período (desde un 54 a un 47%). Finalmente, no es posible concluir de forma clara la evolución de las jefaturas que pertenecen a pueblos originarios y personas mayores.

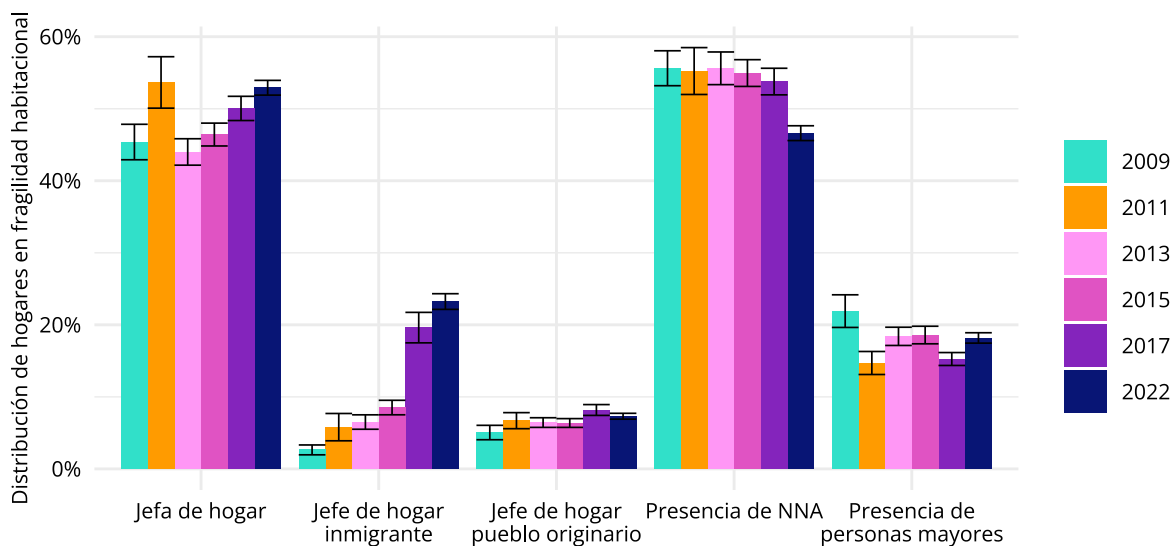


Figura 12: Principales características demográficas de los hogares en déficit habitacional. Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen.

Luego, en la figura 13 presentamos la distribución socioeconómica de los hogares en fragilidad habitacional a partir de los quintiles de su ingreso autónomo, en términos proporcionales y brutos. A la izquierda, notamos que el primer quintil representa una fracción cada vez menor de estos hogares (33% en 2009 y 21% en 2022), mientras que crece la importancia de los quintiles superiores. A la derecha, esto se verifica: los hogares en fragilidad habitacional crecen en todos los quintiles, pero particularmente en los más altos (3 y 4).

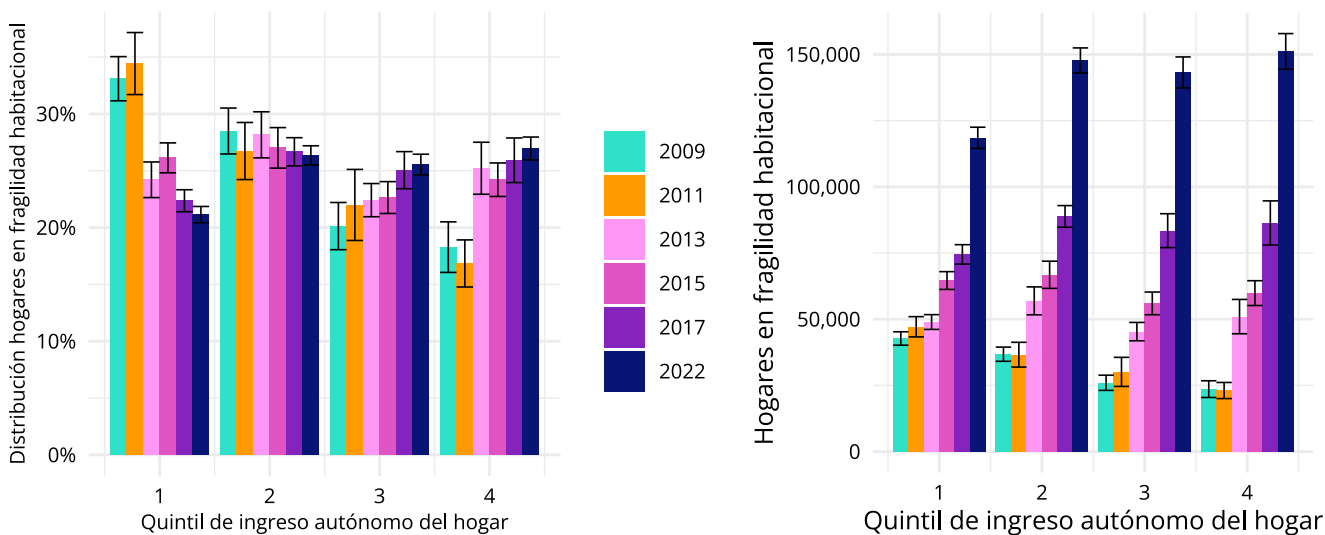


Figura 13: Distribución proporcional (a) y total (b) de los hogares en fragilidad según quintiles de ingreso. Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen.



Sin embargo, pese a que un mayor número de hogares de los quintiles superiores superaron el umbral del 30% en este período, la asequibilidad de los quintiles inferiores de ingresos sigue siendo significativamente peor. En la figura 14 presentamos la proporción de hogares cuyo arriendo representa más de un 30% de sus ingresos: observamos que todos los quintiles de ingresos empeoran y el aumento es mayor en aquellos más altos, pero que la brecha para 2022 sigue siendo significativa (81% de los hogares para el primer quintil v/s 37% para el cuarto).

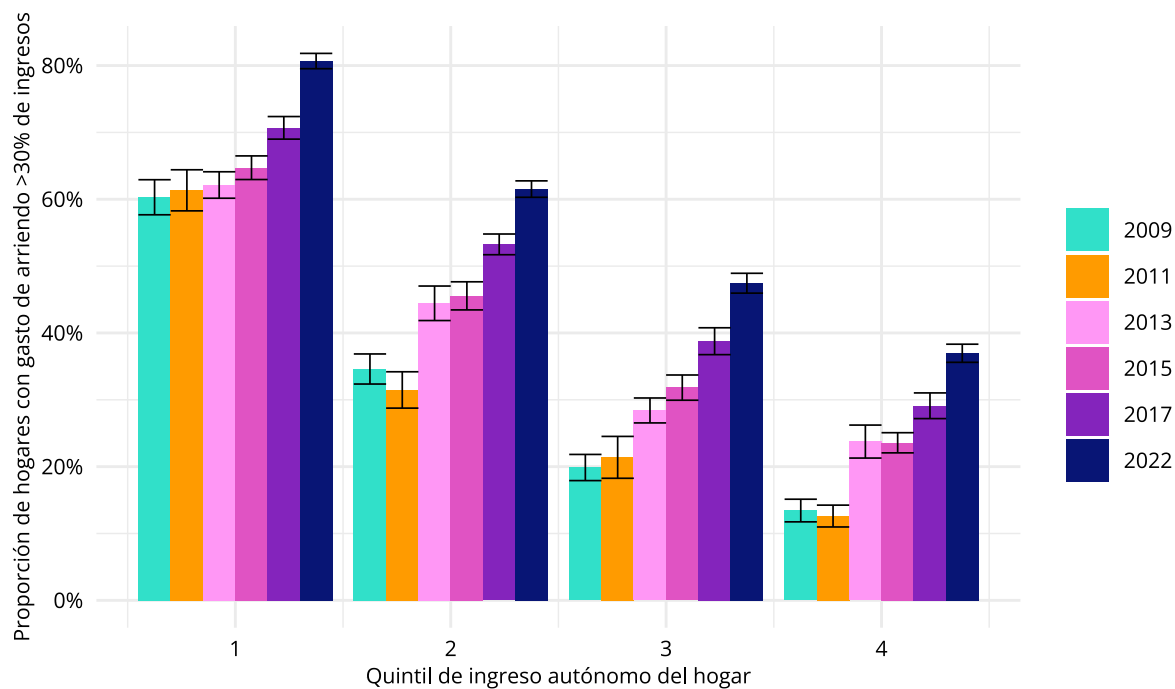


Figura 14: Proporción de hogares con gasto de arriendo mayor al 30% de los ingresos por quintil de ingresos.  
Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen.

### 4.3. Distribución territorial

Por último, en la figura 15 presentamos la distribución regional de la fragilidad habitacional en términos totales y como proporción a los hogares de la región de cada año. Nuevamente, observamos que la Metropolitana concentra una mayoría importante del total, seguido por Valparaíso y Biobío. Sin embargo, la proporción de hogares en fragilidad habitacional es sustantivamente mayor en las regiones del norte, particularmente en Tarapacá (13%) y Antofagasta (9%), a las que se suma la Metropolitana (10%), Coquimbo (9%) y Aysén (8%).

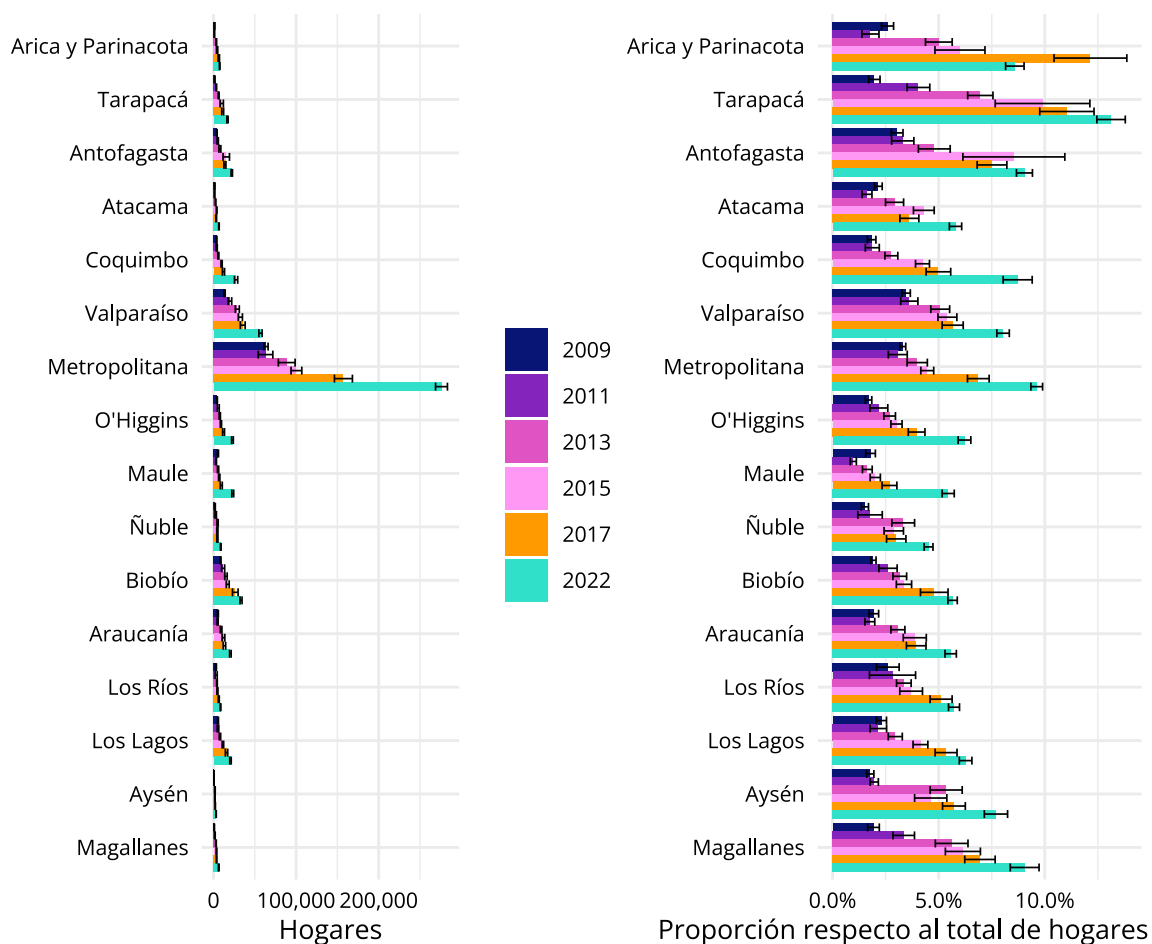


Figura 15: Evolución regional de la fragilidad habitacional (a) total, (b) proporcional.  
Fuente: elaboración propia en base a Casen.

