

Análisis territorial de la brecha habitacional y el déficit potencial comunal:

Un insumo para el plan de emergencia habitacional

Santiago Mendía Oliver



URBANISMO
SOCIAL

El centro son las personas



déficit
cero

Con mucho cariño para los vikingos.

Agradecimientos especiales por su apoyo y colaboración a Clemente Larraín,
Laura Marshall, Ignacio Canessa y a los equipos de Urbanismo Social y Déficit Cero.

Análisis territorial de la brecha habitacional y el déficit potencial comunal:

Un insumo para el plan de emergencia habitacional

El déficit habitacional es un problema creciente, que sufren cientos de miles de familias a lo largo del país. Para enfrentarlo, es imprescindible contar con información comunal, que permita hacer diagnósticos locales y priorizar esfuerzos en los territorios con mayores dificultades. Sin embargo, la última información del déficit a nivel comunal es la del Censo 2017. Junto con ello, la ley n° 21.450 “sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional”, aprobada en marzo del 2022, mandata al Estado a presentar un plan de emergencia con metas comunales.

En este contexto, este trabajo contribuye con información a nivel comunal, mediante la estimación de la generación de demanda habitacional y generación de oferta de soluciones habitacionales financiadas por el Estado entre los años 2017 y 2021. Con ello, se estima una brecha habitacional, la que permite identificar las comunas donde la producción de soluciones está por sobre el crecimiento de la demanda y viceversa. A partir de la brecha anual y el déficit habitacional del censo 2017, se realiza una estimación del déficit habitacional potencial al 2021 a nivel comunal. Se analizan las magnitudes del problema, su concentración en distintos territorios y las tendencias incidentes en el resultado. Por último, se sugiere priorizar esfuerzos en los territorios en los que existe una alta generación de demanda y una baja producción de oferta, permitiendo abordar el problema con mayor precisión y efectividad.





Cerro Chuño Arica, Fotografía por Daniel Angel

Introducción

Un problema creciente en nuestro país es el déficit habitacional en el que se encuentran cientos de miles de hogares que viven de allegados, hacinados, en viviendas irrecuperables o en campamentos, y que no pueden acceder a una vivienda digna por sus propios medios. Esta situación afecta a familias alrededor de todo nuestro territorio, en distintas intensidades y características.

Para abordar la problemática, es imprescindible contar con información habitacional a nivel comunal. Por un lado, permite un diagnóstico a escala local, para que así la caracterización del déficit considere las particularidades territoriales. Por otro, permite focalizar la atención e inversión en aquellas comunas del país donde existen mayores requerimientos habitacionales, y así enfrentar el problema con mayor precisión y efectividad.

A pesar de esto, la última información a nivel comunal del déficit habitacional disponible en Chile es la estimada a partir del censo nacional del año 2017. Con posterioridad existen distintas aproximaciones, pero generalmente permiten una desagregación a nivel regional. Adicionalmente, la metodología de cálculo del déficit habitacional está en constante discusión debido a su complejidad de medición.

En este contexto, a partir de una metodología que considera la oferta y demanda efectiva de los últimos cinco años, se obtiene como resultado una estimación del déficit potencial a nivel comunal para el 2021, teniendo como objetivo identificar el comportamiento de la política habitacional en el tiempo y su efecto al 2021 de manera de tener ordenes de magnitudes del problema, identificar

donde se concentra y las tendencias que causan dicho fenómeno. Este trabajo se inspira en una herramienta de gestión interna del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) llamada “MINVU Territorio”, que permite realizar ciertos análisis comunales.

Por otra parte, este esfuerzo también se enmarca en la recientemente promulgada ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional, que contempla un mandato al Estado a presentar al Congreso durante el primer semestre de 2022 un Plan de Emergencia Habitacional que contenga metas y objetivos regionales y comunales. De esta forma, la metodología y resultados de este trabajo pueden ser un insumo para los análisis que sean requeridos para la elaboración del plan y su posterior implementación.

Este documento comienza con una sección de antecedentes, donde se presentan los principales acontecimientos que han incidido en la situación habitacional reciente. Luego, se expone la metodología y supuestos del trabajo, para continuar una sección de resultados. Por último, se discuten los principales aprendizajes y conclusiones.

Antecedentes

El déficit habitacional cuantitativo, según la metodología del MINVU, se compone por tres variables: (i) viviendas irrecuperables, (ii) allegamiento externo y (iii) núcleos allegados hacinados con independencia económica. El MINVU con los datos del Censo 2017 estimó que la suma de las tres variables mencionadas arrojaba un déficit en Chile de 393.613 hogares, reflejando una reducción de un 25% del déficit en tan solo 15 años.

Posteriormente, el año 2019 el MINVU presentó un nuevo catastro de campamentos, evidenciando un aumento de 27.378 a 47.050 hogares en asentamientos precarios entre 2011 a 2018. Este reporte constató además que el 27,4% de la población en campamentos era migrante, la cual en el anterior catastro era de apenas un 1,2%. Se presentaron así los primeros síntomas de un creciente problema habitacional.

A finales del 2019, luego del estallido social, ocurrió un fenómeno de proliferación de nuevos campamentos en distintas comunas de nuestro país, como Alto Hospicio, San Antonio, Cerrillos, Lampa y Temuco. Según un estudio del Centro de Estudios Socioterritoriales (CES) de Techo (2021), en el último trimestre del 2019 y el primer trimestre del 2020, se formaron un total de 77 nuevos campamentos. Esto representaba cerca de un 10% de los campamentos del catastro ya existente del MINVU al 2018, que ya señalaba la existencia de 802 asentamientos irregulares. Sumado a lo anterior, la pandemia Covid-19 golpeó fuertemente la economía, generando importantes pérdidas de empleo e ingresos, lo que dificultó el pago de los arriendos y el acceso a la vivienda. Fiel reflejo de aquello es el nuevo catastro nacional de campamentos del MINVU del año 2022, que señala en sus resultados preliminares que 76.544 familias viven en asentamientos precarios, un 64% más que el catastro de 2019.

Adicionalmente, distintas instituciones y actores comenzaron a diagnosticar un déficit habitacional que superaba los 500 mil o incluso los 600 mil hogares. Sin ir más lejos, un estudio reciente de la corporación Déficit Cero y el Centro UC de Políticas Públicas (2022) estima el déficit habitacional en más de 640 mil familias a nivel nacional, equivalente a cerca del 10 por ciento de los hogares del país. Las señales eran evidentes

y el diagnóstico era compartido, la situación habitacional está en crisis a causa de diversos factores, como el alza en el precio de la vivienda, la crisis económica, la pandemia, el flujo migratorio y la atomización de los hogares. Esto se estaba visibilizando en distintos territorios y requería una actuación inmediata.

En este contexto y ante un impulso del Senado, el MINVU convocó a un Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad entre los meses de mayo y junio de 2021, buscando entre distintos actores atender la emergencia habitacional. Dentro de este marco y junto con 20 medidas concretas, se estableció el trabajo, promoción y despacho del proyecto de Ley de Integración Social y Urbana. Finalmente, este proyecto fue aprobado de forma unánime por el Senado y la Cámara de Diputados la primera semana de marzo del 2022 y promulgado ley el día 27 de mayo de 2022.

La ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional tiene como objetivo principal abordar el desafío de reducir el déficit habitacional y contener su crecimiento, avanzando hacia ciudades más justas e inclusivas. Presenta cinco ejes: (i) entrega mayores atribuciones al Estado para adquirir terrenos, (ii) mayor rapidez en la habilitación normativa de suelo para proyectos de vivienda de interés social, (iii) potencia normativamente los planes maestros de regeneración de barrios segregados o deteriorados, (iv) otorga herramientas para que los Municipios y Gobiernos Regionales resguarden y promuevan la integración social y urbana a través de los instrumentos de planificación territorial y, (v) mandata al MINVU a presentar el plan de emergencia ya mencionado, en el cual se fundan una de las motivaciones para la realización de este trabajo.

Metodología

El análisis territorial de la brecha y el déficit habitacional potencial comunal utiliza como unidad de medida el número de hogares. Para ello, se requiere estimar dos componentes que anteceden su estimación en cuanto a tal: (i) la generación de demanda habitacional y (ii) la producción de oferta habitacional. A partir de estas, se obtiene la brecha habitacional y la estimación del déficit potencial.

1. Generación de demanda habitacional

La generación de **demanda habitacional** (D_t^c) corresponde a los nuevos hogares que requerirán una vivienda durante un período y lugar específico, y que tienen dificultad de acceder a una vivienda por sus propios medios, por lo que requieren del apoyo del Estado. Así, este trabajo estima la generación de demanda habitacional de la comuna c para el año t como:

$$D_t^c = \frac{P_t^c}{H_t^c} \cdot R_t^c$$

Donde P_t^c es la **proyección de población** que realiza el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) para la comuna c en el año t . Luego, H_t^c es el **número de integrantes por hogar estimado** para la comuna c en el año t . Se estima tomando como base el Censo 2017 y suponiendo que la **tasa de decrecimiento anual (T)** del número de personas por hogar entre los censos del 2002 y 2017¹ para la co-

munas c , se mantiene constante.

$$H_t^c = H_{2017}^c \cdot (T^c)^{t-2017}$$

Finalmente R_t^c es la estimación del porcentaje de la población entre el primer y séptimo decil de menores ingresos del Registro Social de Hogares (RSH) para la comuna c en el año t . De esta forma, ponderamos los nuevos hogares de una comuna por un factor, cuyo numerador S_t^c es el **número de personas en los deciles descritos** y P_t^c la **población proyectada del INE**, ambos para la comuna c en el año t .

$$R_t^c = \frac{S_t^c}{P_t^c}$$

Esto supone que este rango de hogares no podrán acceder a la vivienda por sus propios medios, ya que son definidos como los hogares de menores ingresos y mayor vulnerabilidad según el Ministerio de Desarrollo Social y Familia (MDSyF), además de que el tramo de mayores ingresos del rango establecido (70%) percibe, según la encuesta Casen 2020, un ingreso autónomo promedio de \$845.255, por lo que incluso para ellos -considerando las condiciones de los créditos hipotecarios y los precios de vivienda- es sumamente difícil acceder a una vivienda sin un apoyo del Estado.

ciones vigentes de tamaño de hogares a nivel comunal. El dato a nivel comunal puede estimarse desde el RSH, que a febrero 2022 presenta 1,9 integrantes por hogar, lo que puede estar subestimado por un eventual sesgo. En el censo 2002 eran 3,6 y en 2017 3,1. Según Casen 2020 3,0 integrantes por hogar, similar resultado a la estimación realizada.

¹ Se utiliza estimación con tasa intercensal debido a que no existen estima-

Adicionalmente, existe una parte de estas familias, que logran acceder a una vivienda mediante un arriendo. Sin embargo, por los montos de los arriendos actuales, este gasto representa un alto porcentaje de los ingresos, superando en la mayoría de los casos el estándar sugerido de hasta un 30% de los ingresos brutos (Shamsuddin & Campbell, 2021). Esto genera carencia en otros aspectos como alimentación, transporte y salud. Como estas familias presentan una carga financiera importante, se encuentran constantemente en el riesgo de que, por el alto costo de los arriendos y ante cualquier dificultad que pueda ocurrir, tomen la decisión de irse a un campamento² o en condición de allegados. Es una demanda móvil, difícil de predecir y estimar, pero muy relevante de considerar. Por esto se incorpora a la generación de demanda y el efecto es mitigado por las consideraciones posteriores respecto a la generación de oferta.

Es importante notar que el número de familias en campamentos no se considera como factor de generación de demanda. Esta decisión está basada en tres razones: (i) existen familias censadas el 2017 categorizadas como viviendas irrecuperables que correspondían a hogares en campamentos, (ii) parte importante del fenómeno de proliferación de campamentos de los años recientes se debe a la creciente imposibilidad de convivir de ciertas familias en condición de allegadas o hacinadas por la pandemia, teniendo que instalarse en un asentamiento precario, por lo que ya estaban contabilizadas como déficit habitacional en el censo y (iii) el fenómeno migratorio ha incidido en la generación de nuevos asentamientos irregulares³,

² Según MINVU (2019) el 31% de las familias del catastro de campamentos tiene como causa de motivación de ir a habitar un campamento el alto costo de los arriendos.

³ El porcentaje de hogares con un jefe o jefa de hogar migrante en campamentos ha crecido desde un 1,2% en catastro MINVU 2011 a 27,6% en 2019 y se está a la espera del resultado catastro MINVU 2021.

fenómeno el cual está contenido en la generación de demanda que estaría incrementando el déficit potencial según la metodología propuesta en cuanto a la proyección de población INE y las tasas de migración incorporadas en ella.

2. Oferta habitacional

La generación de oferta habitacional (O_t^c) corresponde al total de soluciones efectivamente entregadas a los hogares para cada comuna y año analizado. De esta forma, la oferta habitacional de la comuna c en el año t corresponde a:

$$O_t^c = DS49c_t^c + DS49_{avc}_t^c + DS10_t^c + DS01_t^c + DS52_t^c$$

Donde $DS49c_t^c$ es el número de **viviendas terminadas** del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) D.S. N°49 en las modalidades construcción en nuevos terrenos, megaproyectos, pequeños condominios, densificación predial y construcción en sitio propio para la comuna c en el año t .

Posteriormente $DS49_{avc}_t^c$ es la estimación del número de **subsidijs pagados** de modalidad adquisición de vivienda construida (AVC) nueva o usada del programa FSEV D.S. N° 49 para la comuna c en el año t . Dado que para los datos disponibles para este subsidio una parte menor de ellos que no tenían comuna⁴ asociada (W_t^r), pero si estaban distribuidos regionalmente (r), estos se distribuyen comunalmente proporcional a los subsidijs pagados que si estaban distribuidos comunalmente (C_t^c) para cada región r y año t .

⁴ Son número de subsidijs pagados para cada año y región que en el campo comuna se señala "en blanco" o el nombre de la región.

$$DS49_avc_t^c = C_t^c + \left(\frac{C_t^c}{\sum_t C_t^c} \right) W_t^r$$

Luego, $DS10_t^c$ es el número de **viviendas terminadas** para la comuna c en el año t del programa de Habitabilidad Rural D.S. N°10 en las modalidades de construcción de vivienda nueva, tanto de conjuntos habitacionales como de construcción en sitio del residente. En cuarto lugar, $DS01_t^c$ contempla los **subsídios pagados** del programa Sistema Integrado de Subsídios D.S. N°01 en su título I tramo 1 y tramo 2 junto con el título II para la comuna c en el año t . Por último, $DS52_t^c$ que considera los **subsídios aplicados** del programa de Arriendo D.S. N°52 para la comuna c en el año t .

Esto supone que la totalidad de los subsidios atienden a la demanda que se genera en base a los supuestos anteriores, entendiendo que son beneficiarios que no cuentan con una propiedad y que se pueden encontrar en situación de déficit habitacional o bien financiando con dificultad un arriendo con un alto porcentaje de sus ingresos ya que pertenecen a los deciles de menores ingresos.

Se hace mención que todos los datos utilizados para la generación de oferta son del Ministerio de Vivienda y Urbanismo obtenidos mediante solicitudes de transparencia⁵.

3. Brecha Habitacional:

La **Brecha Habitacional** (B_t^c) corresponde a la diferencia existente entre la **generación de nueva demanda** (D_t^c) y la **generación de oferta** (O_t^c) para

$$B_t^c = D_t^c - O_t^c$$

cada comuna c en el año t . Indica el flujo de hogares que se agregan o se quitan al déficit habitacional del año anterior.

En la medida que exista una mayor generación de demanda que producción de oferta, la brecha será positiva. Por su parte, en caso de que la generación de oferta supere la generación de demanda, la brecha tendrá un valor negativo.

4. Déficit habitacional potencial:

La estimación del **déficit habitacional potencial** (A_t^c) se realiza en base a la última información oficial del **déficit** a nivel comunal, estimada mediante el **Censo 2017** con la metodología de cálculo del MINVU (D_{2017}^c). Esta contabiliza a las familias en condición de allegamiento, núcleos allegados, hacinados e independientes y viviendas irrecuperables. Lo anterior se considera como el stock inicial, para luego ir sumando la **brecha habitacional** (B_t^c) anteriormente expuesta.

$$A_t^c = D_{2017}^c + \sum_{t=2017}^{2021} B_t^c$$

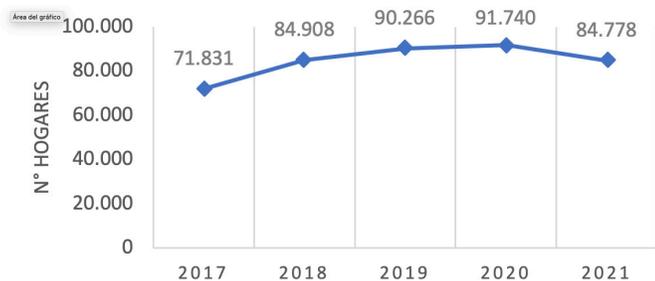
⁵ Solicitudes de información números AP001T0002478, AP001T0002423, AP001T0002386 y AP001T0002366

Resultados

1. Generación de demanda habitacional:

Agrupando las 345 comunas entre los años 2017 y 2021, se obtuvo una curva de creación de demanda anualizada (figura 1). Se puede visualizar un crecimiento de la generación de demanda en el período. Esto se debe principalmente a tres factores, que se mencionan en orden según su incidencia.

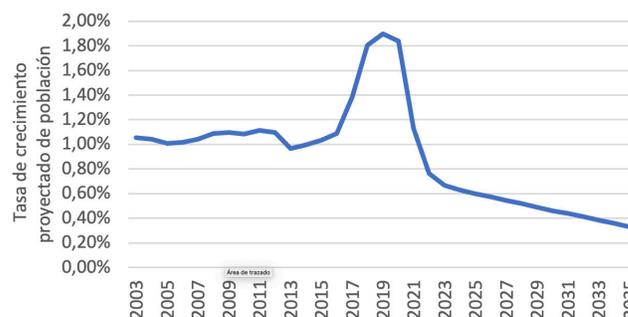
Figura 1: Generación de demanda habitacional anual



Fuente: elaboración propia en base a datos INE y MDSyF

En primer lugar, el crecimiento se debe al alza en las tasas de crecimiento de la población según las proyecciones del INE (ver figura 2), concentrada en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta y la región Metropolitana. La principal causa de ello es el aumento de la migración externa, que se desacelera a partir de 2021. A esto se suma el descenso de las tasas de natalidad y aumento en la mortalidad por mayor cantidad de personas en edades avanzadas, que generan las tendencias a la baja en la proyección al 2035 visible en la figura 2.

Figura 2: Tasa de crecimiento poblacional estimada



Fuente: elaboración propia a partir de INE

A modo de referencia, si se proyectara la generación de demanda habitacional entre el 2017 y 2021, con un crecimiento de población a la tasa promedio entre los años 2010 a 2016 (1,05%) y todos los demás factores permanecieran constantes, el flujo acumulado en los cinco años analizados sería menor en 70.508 hogares, en comparación a lo estimado (figura 1) con las tasas de crecimiento utilizadas por el INE.

En segundo lugar, la situación socioeconómica de los hogares tiene un relevante impacto en la generación de demanda. Lo anterior se debe a que el número de personas entre el primer y el séptimo decil de menores ingresos sobre la proyección de población de cada año ha ido aumentando en el período. En el año 2017, el porcentaje era de un 56%, mientras que para el año 2021 este mismo porcentaje alcanzó un valor de 64%. Por tanto, el deterioro de la condición socioeconómica de muchas familias provoca un aumento en la generación de demanda habitacional.

Un último factor corresponde a la variación del número de integrantes por hogar. Esta estimación presenta una tendencia a la baja, que tiene como efecto final, aumentar el número de familias a

igual población y por ende aumentar la generación de demanda. Para efectos del análisis al año 2017 el tamaño de los hogares era de 3,1 integrantes por familia y se reduce al 2021 con un tamaño de 2,97 integrantes. De esta forma, el fenómeno de atomización de los hogares incide en el aumento de la generación de demanda habitacional.

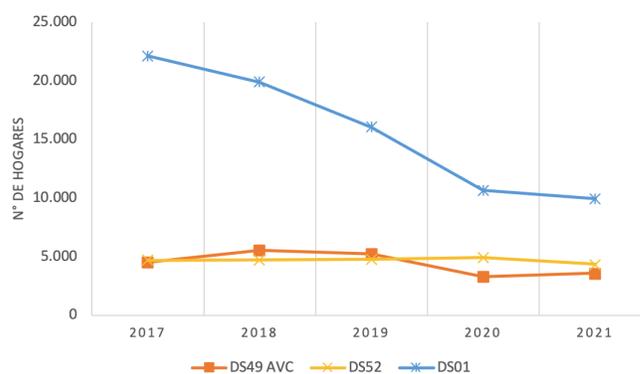
2. Generación de Oferta:

En primer lugar, se debe mencionar que del total de la generación de oferta acumulada en los cinco años analizados, el 44% pertenece al programa D.S. 49 en su modalidad construcción de vivienda sin deuda, el 34% son subsidios para sectores medios D.S. 01 pagados, un 10% corresponde a la aplicación de los subsidios de adquisición AVC del D.S. 49, el subsidio de arriendo D.S. 52 también representa un 10% y el programa rural de vivienda nueva D.S. 10 un 2%.

En la figura 3 se presenta la generación de oferta proveniente de las adquisiciones de vivienda construida de los programas D.S. 01 y D.S. 49 junto con la aplicación de los subsidios de arriendo del programa D.S. 52 entre los años 2017 y 2021. Los subsidios D.S. 01 buscan atender a sectores medios a quienes en general se les apoya con un monto de subsidio que debe ser complementado con ahorro y un crédito hipotecario. Se puede observar que en este programa se produce la mayor caída en el tiempo, desde más de 22.000 unidades pagadas el 2017 a 9.957 el año 2021. La considerable disminución se puede explicar por la compleja situación económica generada por la pandemia, los efectos de incertidumbre en los hogares, las pérdidas de empleos, el fenómeno inflacionario, la reducción de plazos de pago en créditos hipotecarios y las alzas de tasas de créditos hipotecarios entre noviembre 2019 y abril 2020 y de marzo 2021 a mayo

2022. Los subsidios de adquisición del programa D.S. 49 presentan una menor caída en 2020 y 2021 y por último el programa de arriendo se mantiene estable en el período.

Figura 3:
Generación de oferta por programas habitacionales de adquisición y arriendo



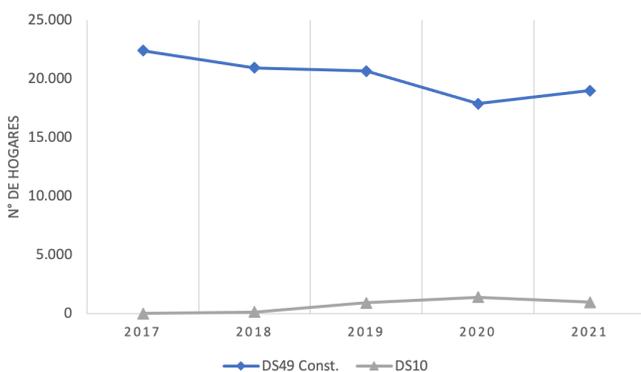
Fuente: Elaboración propia a partir de datos MINVU

En la figura 4, se presenta el comportamiento de la oferta en los programas de construcción de vivienda nueva, tanto del D.S. 49 como del D.S. 10. El programa D.S. 49 construcción, que busca atender a las familias más vulnerables mediante la construcción de viviendas sin deuda, presenta una caída en el número de viviendas terminadas. En el año 2017 se terminaron 22.382 unidades y en 2021, 19.009 viviendas. Este fenómeno se puede explicar por la ralentización de los proyectos de construcción a raíz de los protocolos asociados a la pandemia, el quiebre de stock de materiales, el alza de precios de materiales de construcción, la escasez de mano de obra y las dificultades financieras de las empresas constructoras. Además, los trámites requeridos para poder llevar a cabo un proyecto involucran a diversos organismos, que sus regímenes de trabajo fueron modificados por la pandemia, alterando posiblemente los tiempos

de los procesos de ejecución. Dificultades homologables a los proyectos del programa rural D.S. 10 que además de ser el programa más nuevo de todos los anteriores, ha presentado dificultades anteriores en su implementación.

Esta situación posiblemente se replicó en los proyectos de Integración Social del programa D.S. N°19, que generan oferta tanto a sectores medios como vulnerables. En estos proyectos los subsidios D.S. 01 y D.S. 49, en su modalidad de adquisición, son aplicados regularmente. Por tanto, otro factor que puede haber generado la disminución en la aplicación de los subsidios D.S. 01 y D.S. 49 AVC es la posible demora en los términos de los proyectos D.S. 19, reduciendo la generación de oferta disponible.

Figura 4:
Generación de oferta programas de construcción de vivienda

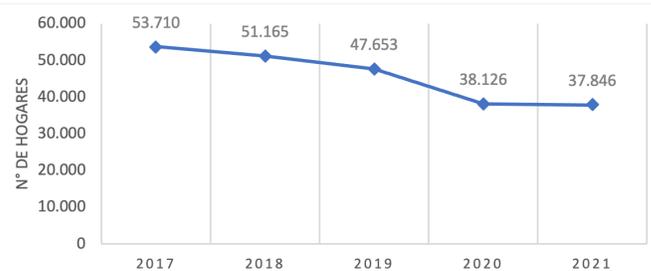


Fuente: Elaboración propia a partir de datos MINVU

Por último, como resultado se presenta el acumulado de la producción de oferta anual estimada entre los años 2017 y 2021, a partir de la suma de las soluciones efectivamente aplicadas de los distintos programas habitacionales descritos. Se puede observar en la figura 6 que (i) el volumen de

generación de oferta es menor que la generación de demanda, lo que tendrá efectos sobre la estimación del déficit potencial y (ii) la generación de oferta tiende a caer de forma importante en 2020 y 2021, según lo analizado.

Figura 5:
Producción de oferta habitacional anual

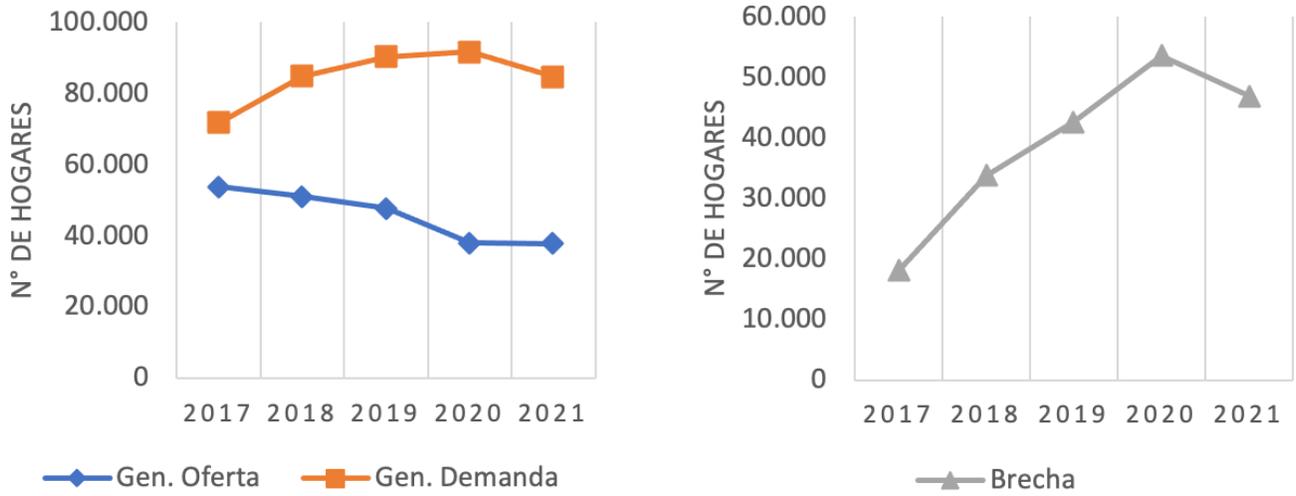


Fuente: Elaboración propia en base a datos MINVU

3. Brecha Habitacional:

En la figura 6 se presenta la generación de oferta, generación de demanda y la brecha habitacional para el periodo estudiado. Se puede observar que ante una creciente generación de oferta y una disminución en la generación de demanda, se genera un crecimiento bastante notorio de la brecha entre 2018, 2019 y 2020. Esto nos indica que durante el período estudiado, el déficit potencial tuvo un importante incremento a nivel nacional.

Figura 6: Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional

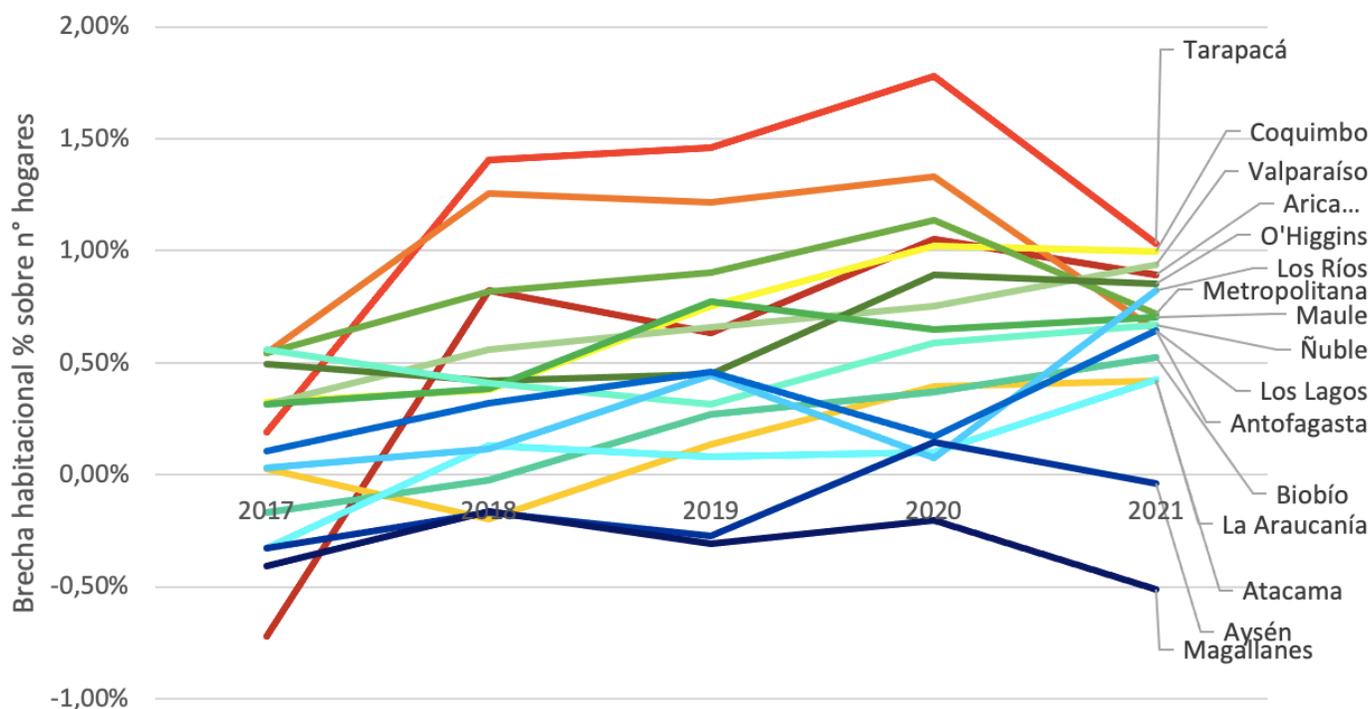


Fuente: Elaboración propia en base a datos INE, MDSyF y MINVU



Al momento de graficar la brecha habitacional para las dieciséis regiones, se realiza como el porcentaje que se obtiene de la brecha sobre el número de hogares, para poder visualizar las tendencias a una escala comparativa. En la figura 7 se observa que el comportamiento de las brechas es variado en cada región, lo que quiere decir que en algunos territorios se está generando oferta superior a la generación de demanda y en otros casos, la curva de oferta se mantiene por debajo de la de demanda, generando un incremento en el déficit potencial. Diez de las dieciséis regiones tuvieron brechas positivas durante los últimos cinco años. Respecto a las seis restantes, Arica y Parinacota, Atacama, Biobío y la Araucanía tuvieron brechas negativas donde se reducía el déficit en 2017 o 2018 para luego alcanzar valores positivos en los siguientes años. Por último, Magallanes y Aysén se mantienen con una brecha mayoritariamente negativa, lo que indica que están generando más soluciones que lo que su demanda crece, escenario deseado para lograr reducir el déficit potencial.

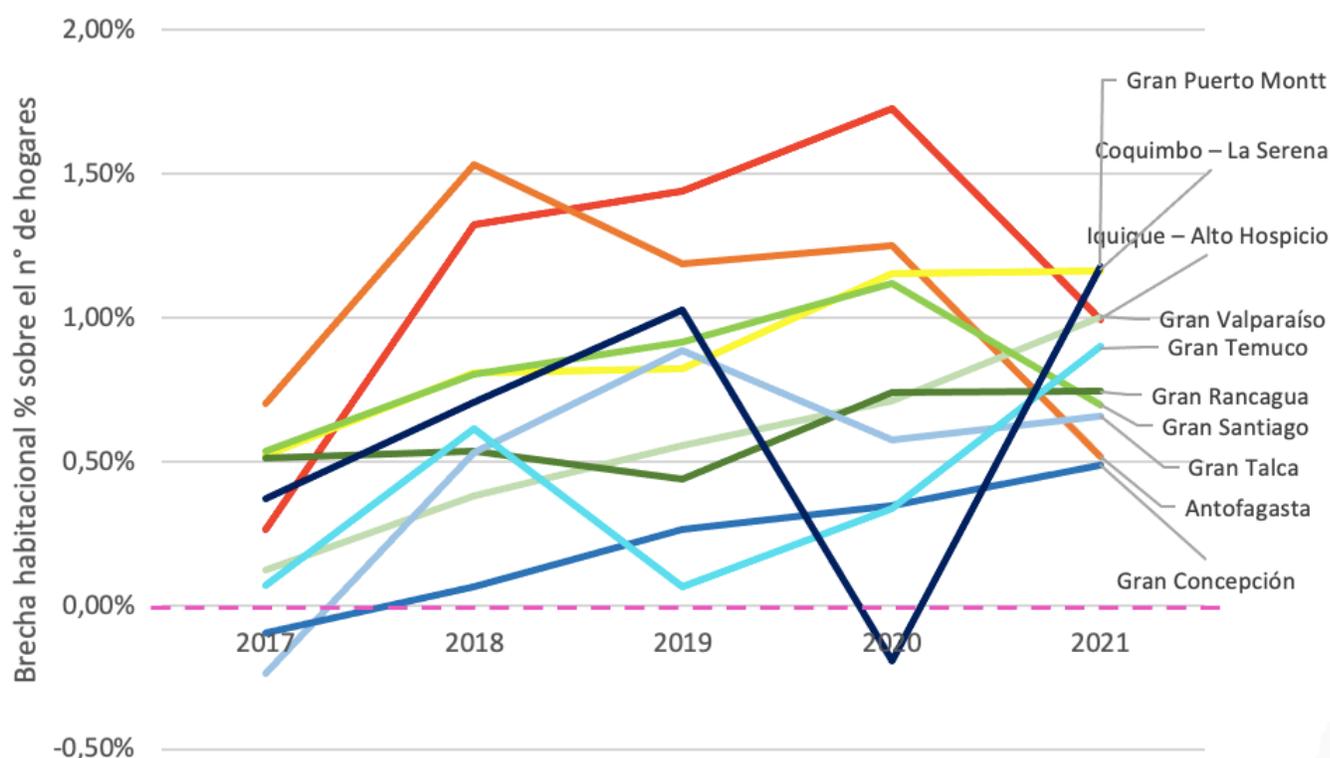
Figura 7:
Brecha habitacional respecto al número de hogares



Fuente: Elaboración propia en base a datos INE, MDSyF y MINVU

En la figura 8, se presentan las brechas habitacionales como porcentaje sobre el número de hogares en el gran Santiago, las áreas urbanas del Gran Concepción, Gran Valparaíso y grandes ciudades y conurbaciones del país⁶. La tendencia en estas áreas metropolitanas evidencia que las soluciones habitacionales entregadas no consiguen abordar la magnitud de la generación de demanda. De las diez áreas metropolitanas, tan solo en el Gran Talca y el Gran Concepción lograron superar la generación de demanda mediante la entrega de soluciones el 2017 y el Gran Puerto Montt en el 2020. En todos los otros casos la brecha es positiva, generando que, en estas áreas urbanas que concentran un alto porcentaje de población, el déficit potencial se incremente.

Figura 8:
Brecha habitacional respecto al número de hogares de áreas urbanas con más de 250.000 habitantes.



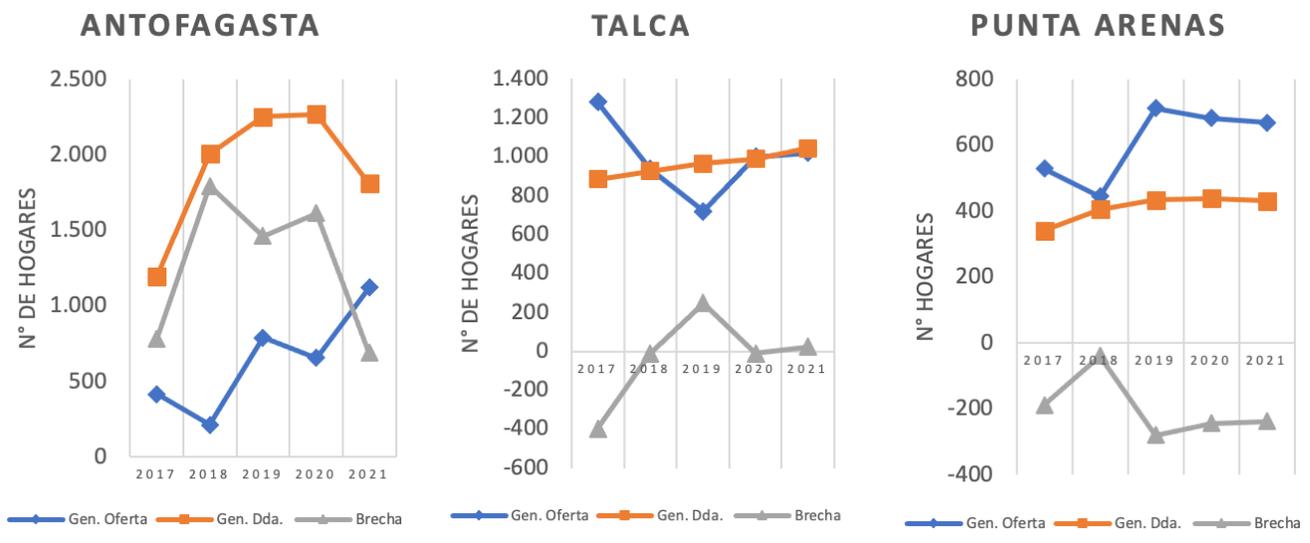
Fuente: Elaboración propia en base a datos INE, MDSyF y MINVU

Por último, se realiza el ejercicio para tres comunas del país que se sitúan en distintos escenarios. Se escoge a una capital regional que alcanza los mayores valores en términos de su brecha habitacional. Luego, una capital regional que se sitúa con valores cercanos a cero y por último una capital regional con valores de la brecha altamente negativos.

⁶Áreas urbanas funcionales con más de 250.000 habitantes de acuerdo a Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) et al.(2020)

En la figura 9 se puede observar el comportamiento de Antofagasta, que a pesar de que su curva de generación de oferta ha ido creciendo en el tiempo, en ningún momento logra superar su crecimiento de la demanda, por tanto su brecha habitacional se mantiene constantemente positiva. En segundo lugar, Talca, que presenta tanto en 2017 como en 2018 valores negativos de su brecha, pero luego en 2019 tuvo una caída en la entrega de soluciones efectivamente otorgadas, para posteriormente igualar la oferta con la demanda en los dos siguientes años, obteniendo como resultado una contención y leve reducción del déficit potencial. Por último, Punta Arenas en los cinco años analizados logra que sus soluciones efectivamente otorgadas superen a la generación de demanda, logrando el escenario deseado de reducción de déficit con una brecha constantemente negativa.

Figura 9:
Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional para Antofagasta, Talca y Punta Arenas.

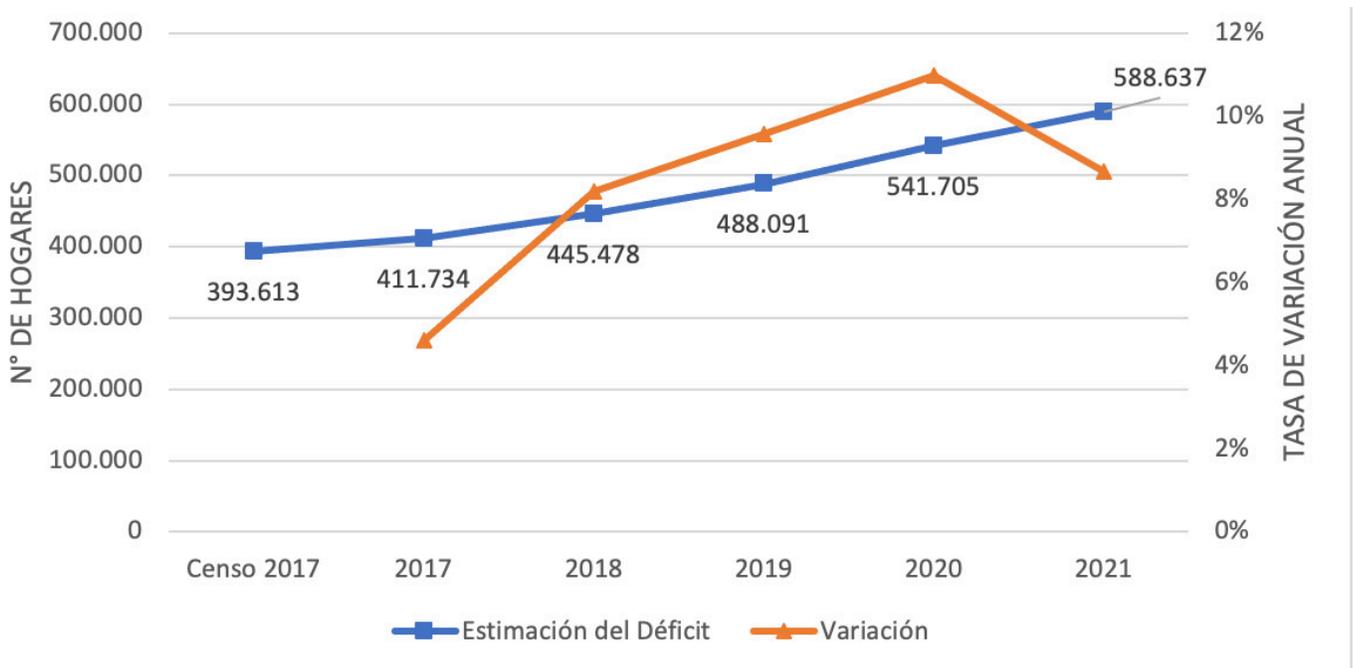


Fuente: Elaboración propia en base a datos INE, MDSyF y MINVU

4. Estimación del déficit habitacional potencial:

Los resultados de la estimación del déficit habitacional potencial nos indican que al año 2021 existen 588.637 familias en condición de déficit (figura 11). Se puede observar que la tasa de variación promedio del déficit potencial para los 5 años es de 8%, con un peak de 11% en el año 2020.

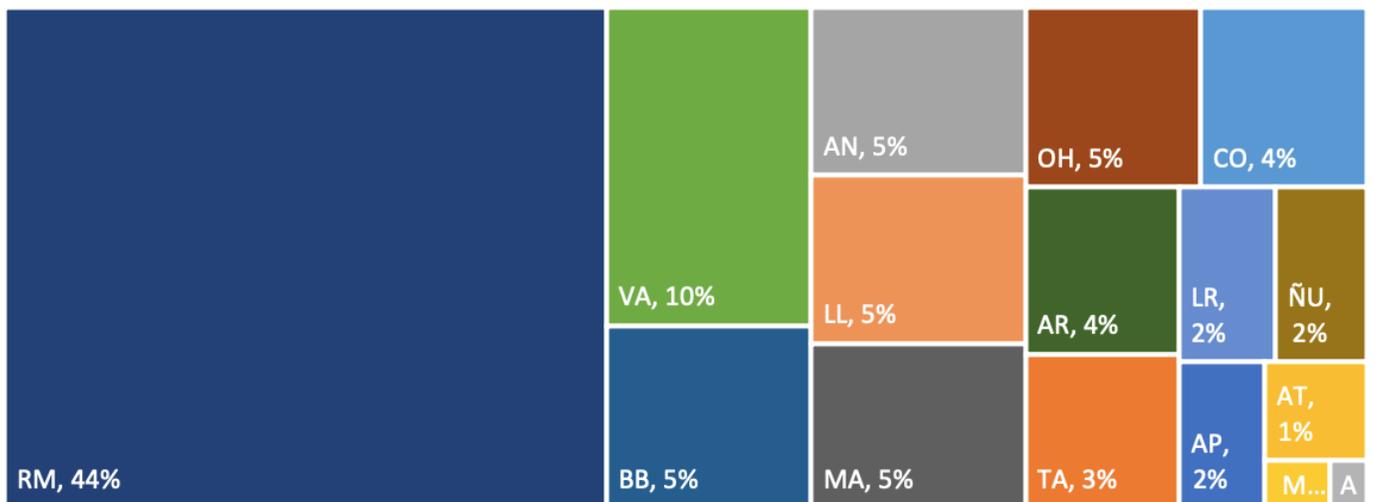
Figura 10:
Estimación del déficit habitacional potencial y variación en el tiempo



Fuente: Elaboración propia en base a datos INE, MDSyF y MINVU

Respecto a la distribución del déficit estimado, la figura 11 revela que el 44% se localiza en la región Metropolitana y que junto con la región de Valparaíso y Biobío suman el 59%. El déficit potencial en términos absolutos se concentra también en las regiones de Antofagasta, Los Lagos, Maule y O'Higgins.

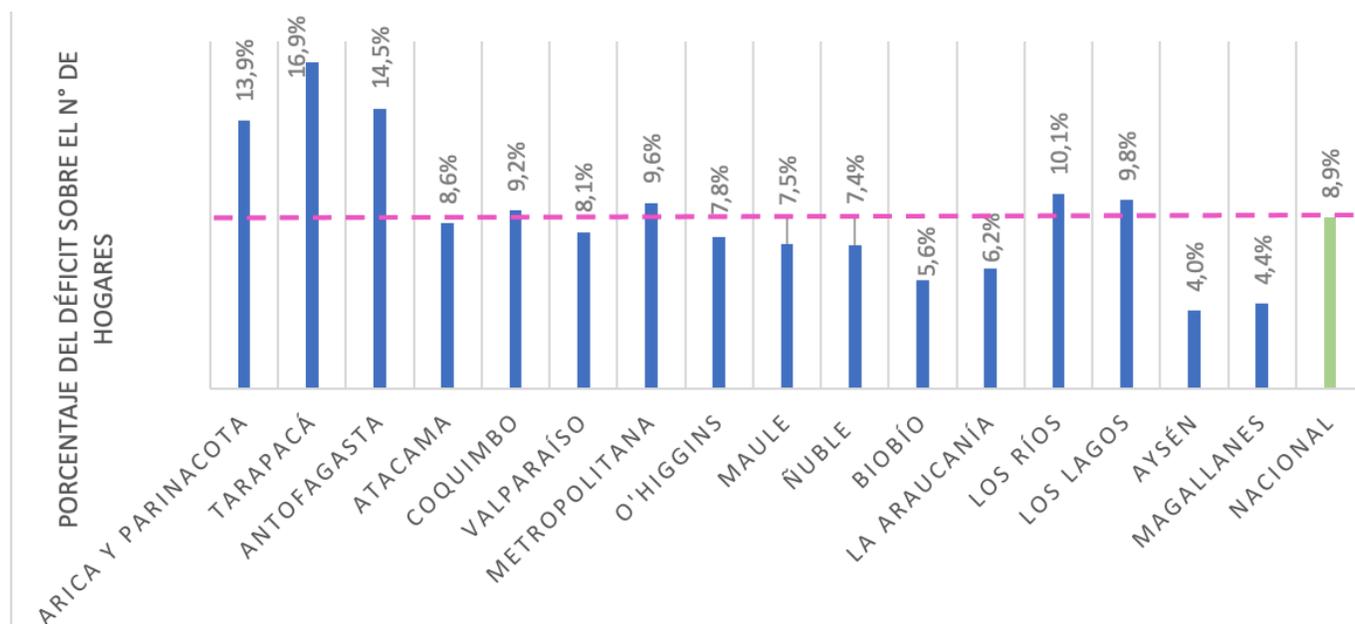
Figura 11:
Estimación del déficit habitacional a nivel regional



Fuente: Elaboración propia en base a datos INE, MDSyF y MINVU

El déficit estimado respecto al número de hogares demuestra que el 9% de las familias en Chile pertenecerían al déficit potencial. En términos regionales (figura 13), Arica y Parinacota, Tarapacá y Antofagasta tienen un porcentaje bastante importante de sus hogares en déficit (14%, 17% y 15% respectivamente). Adicionalmente, por sobre el 9% promedio nacional se encuentran las regiones Metropolitana, Coquimbo, Los Ríos y Los Lagos.

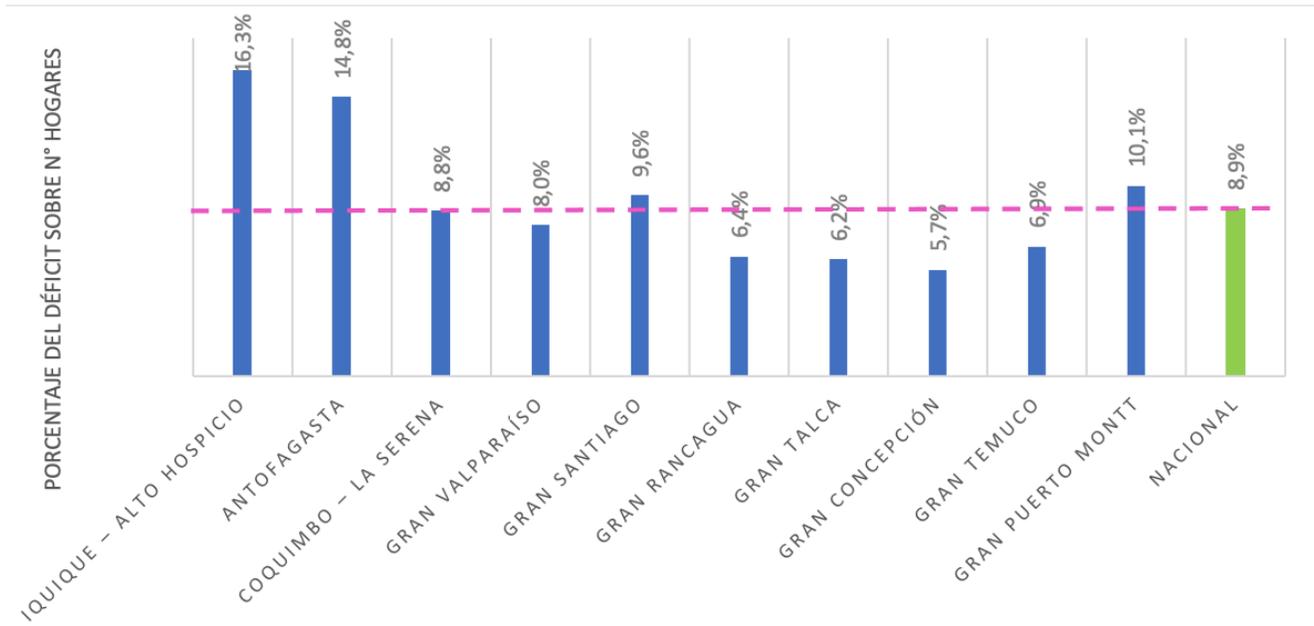
Figura 12:
Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares por región



Fuente: Elaboración propia en base a datos INE, MDSyF y MINVU

Sumado a lo anterior, si visualizamos la distribución del déficit estimado para las principales áreas metropolitanas del país, observamos que estas concentran el 65% del déficit habitacional estimado. Junto con ello, si se analiza el porcentaje de los hogares que se encuentran en situación de déficit potencial en dichas ciudades, se puede observar que el problema es importante en las metrópolis del norte (Iquique y Alto Hospicio con 16,3%, Antofagasta 14,8%), que superan por más de 5 puntos el promedio nacional.

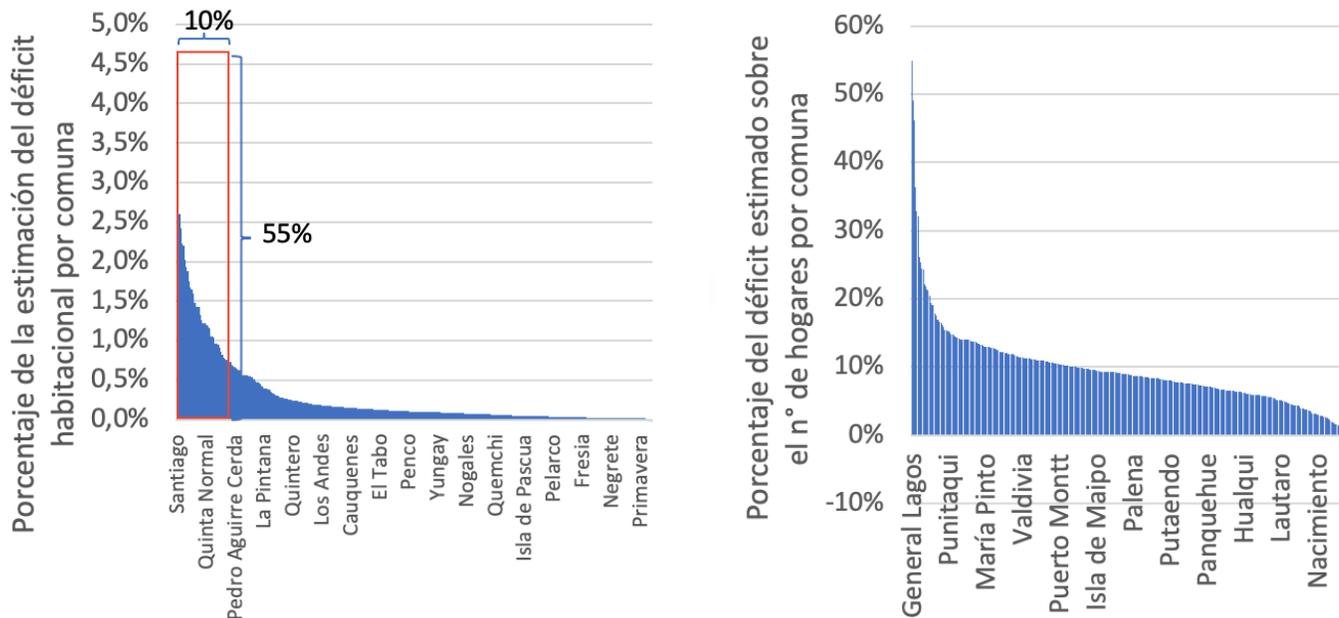
Figura 13:
Distribución de la estimación del déficit en áreas urbanas con más de 250.000 habitantes



Fuente: Elaboración propia en base a datos INE, MDSyF y MINVU

Por último, a nivel comunal el déficit estimado se concentra naturalmente en aquellos municipios con mayor población. En la figura 14 se muestra destacado en rojo que tan sólo 35 comunas, un 10% del país, concentran el 55% del déficit estimado. Dentro de las primeras 11 comunas con mayor déficit potencial, 6 son de la región Metropolitana (Santiago, Estación Central, Puente Alto, Recoleta, Maipú e Independencia) y de otras regiones se encuentran Antofagasta, Viña del Mar, Iquique, Arica y Valparaíso. Por otro lado, en el gráfico de la derecha de la figura 15, se puede observar que el porcentaje del número de hogares en déficit en cada comuna tiene una distribución más equiparada, en donde 185 municipios, 54% de las comunas del país, presentan más de un 9% de sus familias en condición de déficit.

Figura 14:
Estimación del déficit por comuna



Fuente: Elaboración propia en base a datos INE, MDSyF y MINVU

Discusión

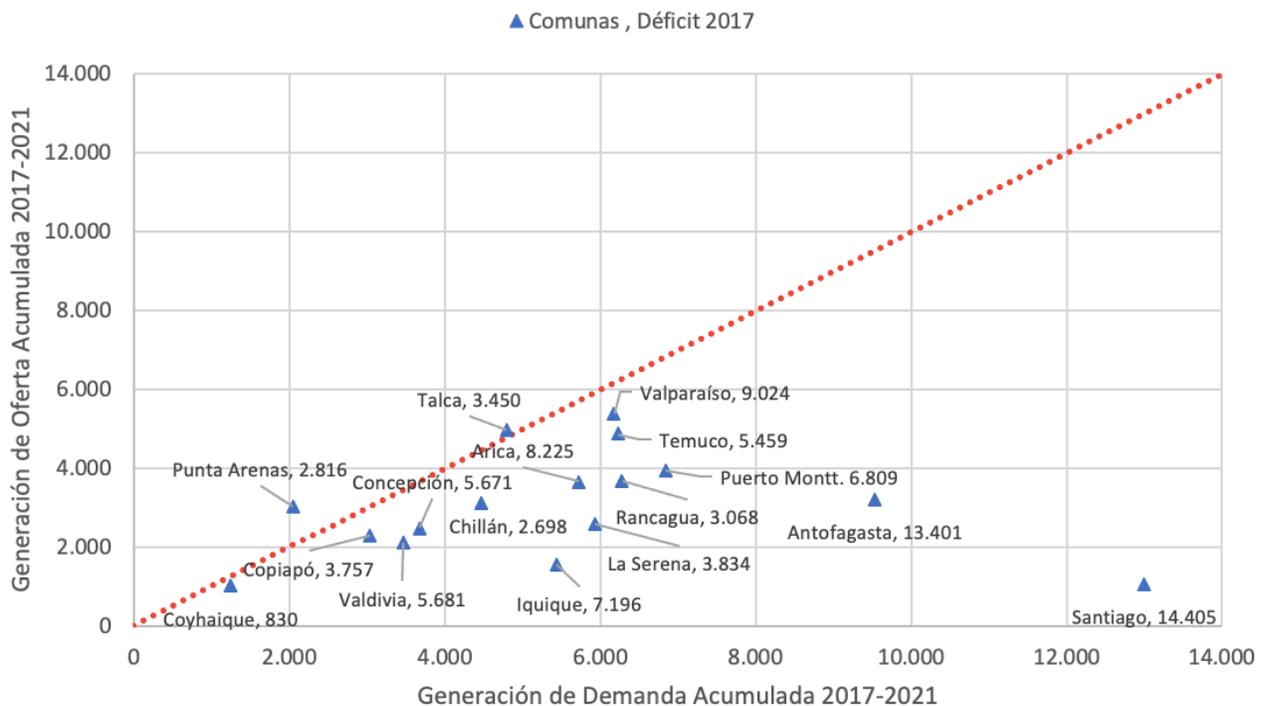
En la figura 15 se presenta la distribución de oferta y demanda acumulada de las capitales de las 16 regiones del país entre el 2017 y 2021, las que además contienen el 23% del déficit potencial estimado. En los puntos de la figura 15 se puede observar el nombre de la comuna y el déficit habitacional del año 2017, que es el número (stock inicial) sobre el cual se va reduciendo o incrementando el déficit potencial al 2021 en base a la generación de demanda y oferta que están en el eje horizontal y vertical, respectivamente.

Este análisis permite visualizar cuáles son las comunas donde existió un mayor aumento del déficit potencial en el periodo estudiado y a su vez donde se logró disminuir. Existen dos municipios (Talca y Punta Arenas), que se encuentran a la izquierda del eje de 45° en rojo, donde su generación de oferta acumulada es mayor a la generación de demanda, lo que conlleva una reducción del déficit potencial estimado. Esto no significa que dichas comunas hayan resuelto su problemática habitacional. Por el contrario, tienen un importante desafío de continuar con los esfuerzos de generación de oferta para resolver el déficit base. Queda de manifiesto que en estas comunas se ha ido formando la capacidad generadora de soluciones que se debe continuar promoviendo y desarrollando para poder reducir aún más el déficit en dichos territorios. Por otra parte, todas las comunas restantes a la derecha del eje de 45° han presentado un fenómeno de crecimiento de su déficit debido a que la generación de demanda

es mayor a la de oferta.

La figura 15 también nos permite identificar las comunas con menor generación de soluciones y con mayor generación de demanda, quienes son a la larga las que presentan una mayor dificultad de poder revertir la situación. En estos lugares se deben enfocar los esfuerzos para poder producir soluciones, e ir generando esta capacidad para reducir la brecha y finalmente impactar el déficit habitacional a la baja. En el anexo se puede acceder al link en donde se puede visualizar este gráfico para las 345 comunas del país.

Figura 15:
Generación de demanda y oferta acumulada entre 2017-2021 para las 16 capitales regionales



Fuente: Elaboración propia en base a datos INE, MDSyF y MINVU

Al analizar las 345 comunas, se obtuvo como resultado que 82 de ellas tienen una brecha acumulada negativa: se posicionarían a la izquierda de la línea de 45°. Por tanto, el 24% de las comunas logró disminuir su déficit potencial en los últimos 5 años. Por otra parte, 263 comunas tienen un mayor crecimiento de demanda que soluciones efectivas, generando que el 76% de las comunas aumenten su déficit potencial en el período.

En definitiva, a la hora de priorizar esfuerzos, se propone que estos deben ir focalizados a territorios

de alta generación de demanda habitacional y baja producción de oferta, de manera de actuar urgentemente con distintos mecanismos para poder atender el creciente déficit.

Se concluye que la problemática habitacional tiene múltiples factores que se comportan de diferente forma en cada comuna. De allí se desprende que la perspectiva comunal/local es necesaria para la política habitacional. Un mecanismo promovido por el Diálogo Nacional de la Vivienda para abordar la problemática a nivel territorial es el desarrollo de planes estratégicos comunales, trabajados con actores estatales, privados, de la sociedad civil, comités de vivienda, academia, entre otros, los cuales deben promoverse y realizarse, sobre todo, en las comunas con menor generación de oferta y mayor crecimiento de demanda.

Respecto al plan de emergencia habitacional, su meta debe ser desafiante y ambiciosa, pero también realizable. El problema no es necesariamente de recursos: muchas veces es por capacidades de la industria, de disponibilidad de suelo, de los instrumentos de planificación territorial, de los organismos públicos, de factores externos, entre otros. Las capacidades de la política habitacional se deben ir construyendo en conjunto y ahí deben ir enfocados los esfuerzos. Sin embargo, es importante hacer un seguimiento del avance a nivel comunal, ya que si nos preocupamos del número a nivel nacional o regional, perderemos de vista los territorios con mayor complejidad. Nuevamente, parece muy relevante donde se producen las soluciones, para así abordar adecuadamente el déficit habitacional. Además de focalizar los esfuerzos en los territorios con mayores dificultades a través de planes estratégicos y metas, en el corto y mediano plazo se deben realizar distintas iniciativas para acercarse a la solución. En primer lugar, una fuerte gestión por parte de todos los actores involucra-

dos en los proyectos ya en construcción. Según señala el visor de proyectos MINVU, existen cerca de 120 mil viviendas en ejecución, número que puede impactar en lo inmediato el déficit habitacional.

En segundo lugar, existe un notable esfuerzo por parte del Estado que se visibiliza desde dos grandes aspectos. Por un lado, el incremento de los subsidios otorgados en el marco del programa del D.S. 49 para las familias más vulnerables. En 2017 eran 21.722 unidades, incrementándose a 34.000 unidades en 2021 y llegando a 50.000 en el presente año, según las circulares de cada año. Esto indica que se está generado un stock importante de subsidios otorgados que se han convertido en proyectos en desarrollo o en ejecución. Sumado a lo anterior, lo permitido por el llamado de adquisición de suelo en el marco del D.S. 49 (glosa 12), que ha contribuido a generar proyectos en comunas con baja generación de oferta y alto crecimiento de demanda, como Independencia, Recoleta, Valparaíso o Peñalolén. El caso de Pudahuel es otro ejemplo, en donde durante los últimos cinco años se terminaron 236 viviendas del D.S. 49 y por su parte en los llamados de Glosa 12 del 2021, según las resoluciones publicadas, se lograron financiar 622 familias para la adquisición de 4 terrenos y construcción de sus viviendas.

Sin embargo, lo importante es que junto con viabilizar proyectos, adquirir terrenos y otorgar su financiamiento, se debe gestionar el pronto inicio de las obras. Según el informe MACH (2022) hay 27.037 unidades tan sólo del programa D.S. 19 que no han comenzado, programa fundamental para generar oferta que permita aplicar los subsidios de adquisición del D.S. 01 y D.S. 49. Adicionalmente, según las resoluciones publicadas a comienzos de este 2022, se beneficiaron a más de 11.000 familias con proyectos de construcción en el marco del D.S. 49, los que deben iniciar cuanto antes

para poder generar oferta efectiva y así reducir el déficit potencial.

El tercer punto es buscar alternativas para viabilizar la aplicación de subsidios ya otorgados que no se han podido utilizar tanto en la adquisición de vivienda (D.S. 49 y D.S. 01), como en la aplicación del subsidio de arriendo D.S. 52. Según la Fundación Alcanzable (2022), tan solo se han aplicado el 42% de los beneficios otorgados para arriendo.

En cuarto lugar, se debe impulsar el uso de las nuevas herramientas otorgadas a través de la ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional. Una de ellas radica en los Municipios y Gobiernos Regionales, a través de la generación de resguardos o incentivos para promover la integración social y urbana. Junto con ello, se debe aprovechar la posibilidad de agilizar la habilitación normativa de terrenos para viviendas de interés público y por cierto utilizar las nuevas herramientas para adquirir suelo bien localizado, principalmente en las comunas con alto déficit y baja producción de oferta, permitiendo la generación masiva de nuevos proyectos.

Por último, se debe continuar incentivando y escalando nuevas formas de soluciones habitacionales, la innovación es determinante y debe surgir de diversos espacios, para así poder movilizar la brecha habitacional y permitir reducir oportunamente el déficit. Es relevante que los modelos sean piloteados y luego escalados, ya que esta problemática es de un volumen importante y requiere masividad de estos nuevos mecanismos. Algunos de los que han surgido con fuerza son la micro radicación con pequeños condominios y densificación predial, llamados de adquisición de suelo (glosa 12), oferta de arriendo protegido, cooperativas cerradas, vivienda industrializada, entre otros.

Todo lo anterior es importante que se entienda bajo la premisa de que tanto el estándar de construcción como de localización y equipamiento que se está buscando hace ya bastantes años, se mantenga e incluso se mejore. Si bien el déficit habitacional es una problemática de elevada cantidad, no se debe retroceder en calidad desde ningún aspecto, evitando de esta forma cometer errores del pasado que hasta el día de hoy familias siguen sufriendo. Junto con entender que las familias deben acceder a una vivienda digna, también deben poder acceder a espacios públicos, áreas verdes, comercio, centros de salud, establecimientos educacionales, transporte y otros equipamientos. Lo que refuerza que el problema habitacional no es sólo una dificultad de vivienda, sino también de ciudad, y las soluciones deben ir enfocadas en esa misma línea.

Referencias

[Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, Ministerio de Vivienda y Urbanismo \(2018\). Resultados déficit habitacional cuantitativo Censo 2017 \(p. 4\).](#)

[Secretaría Ejecutiva de Campamentos, Ministerio de Vivienda y Urbanismo \(2013\). Mapa Social de Campamentos \(p. 50\)](#)

[Ministerio de Vivienda y Urbanismo \(2019\). Catastro Nacional de Campamentos \(p. 8\).](#)

[Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Banco Interamericano de Desarrollo \(2021\). Informe sobre el Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad \(p. 338 y p. 352\).](#)

[Centro de Estudios Socioterritoriales TECHO. \(2021\). Catastro Nacional de Campamentos 2020-2021 \(p. 25\).](#)

[LEY NÚM. 21.450 \(2022\). Ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional. Promulgada el 27 de mayo de 2022. CVE 2132013.](#)

[Déficit Cero & Centro de Políticas Públicas UC. \(2022\). Déficit habitacional: ¿cuántas familias necesitan una vivienda y en qué territorios? \(Boletín No. 1\).](#)

[Departamento de Operaciones, División de Focalización, Ministerio de Desarrollo Social \(2019\). Orientaciones al RSH N° 8 Cálculo de la Calificación Socioeconómica: Registro Social de Hogares \(p. 3\).](#)

[Ministerio de Desarrollo Social y Familia \(2021\). CASEN 2020 en pandemia, Ingreso de los hogares. \(p. 23\).](#)

[Data Social, Ministerio de Desarrollo Social y Familia.](#)

[Shomon Shamsuddin & Colin Campbell \(2021\): Housing Cost Burden, Material Hardship, and Well-Being, Housing Policy Debate. Disponible en: <https://doi.org/10.1080/10511482.2021.1882532>
\[Analista Digital de Información Social, Ministerio de Desarrollo Social y Familia.\]\(#\)](#)

[Instituto Nacional de Estadísticas - Chile \(2019\). Estimaciones y proyecciones de la población de Chile 2002-2035 totales, regionales, población urbana y rural. Síntesis de Resultados \(p. 5\).](#)

[Ministerio de Vivienda y Urbanismo \(MINVU\), Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo \(SUBDERE\), Secretaría de Planificación de Transporte \(SECTRA\), & Instituto Nacional de Estadística \(INE\). \(2020\). Metodología para determinar las áreas urbanas funcionales de Chile.](#)

[Ministerio de Vivienda y Urbanismo \(2022\). Visor de Proyectos MINVU, Proyectos Habitacionales en ejecución.](#)

[MINVU \(2017\). Circular n° 38 06-11-2017, Modifica Metas del Programa de Subsidios año 2017.](#)

[MINVU \(2021\). Circular N° 19 20-09-2021, Modifica Programa Habitacional 2021.](#)

[MINVU \(2022\). Circular N° 2 24-01-2022, Programa Habitacional 2022.](#)

[MINVU \(2021\). Resolución exenta n° 133 08-02-2021, Aprueba grupos seleccionados en el mes de noviembre 2020\(...\).](#)

[MINVU \(2021\). Resolución exenta n° 1563 13-10-2021, Aprueba grupos seleccionados en el mes de junio de 2021\(...\).](#)

[MINVU \(2022\). Resolución exenta n° 105 27-01-2022, Complementa selección de proyectos calificados \(...\).](#)

[MINVU \(2022\). Resolución exenta n° 130 04-02-2022, Complementa selección de proyectos calificados \(...\).](#)

[MINVU \(2022\). Resolución exenta n° 164 11-02-2022, Complementa selección de proyectos calificados \(...\).](#)

[MINVU \(2022\). Resolución exenta n° 157 11-02-2022, Complementa selección de proyectos calificados \(...\).](#)

[MINVU \(2022\). Resolución exenta n° 202 17-02-2022, Complementa selección de proyectos calificados \(...\).](#)

[MINVU \(2022\). Resolución exenta n° 213 17-02-2022, Complementa selección de proyectos calificados \(...\).](#)

[Gerencia de Estudios CChC. \(2022\). Informe MACH \(No. 60\). Cámara Chilena de la Construcción. Disponible en: <https://cchc.cl/centro-de-informacion/publicaciones/publicaciones-mach/informe-mach-60>](#)
[Fundación Alcanzable \(2022\). Encuentro Arriendo Protegido \(p. 21\).](#)

Anexo:

Se presenta información con los datos principales para las 345 comunas analizadas.

Para poder visualizar la información a nivel comunal o regional favor acceder al siguiente link:

www.urbanismosocial.cl y www.deficitcero.cl

En caso de desear descargar la base de datos utilizada favor ingresar al siguiente link y descarga la información:

<https://dataverse.harvard.edu/dataset.xhtml?persistentId=doi:10.7910/DVN/ZZ34CC>

Comuna	Déficit Habitacional Cuantitativo Censo 2017	Generación Demanda Acumulada 2017-2021	Generación Oferta Acumulada 2017-2021	Brecha Habitacional Acumulada 2017-2021	Déficit Habitacional Potencial 2021
Algarrobo	234	560	40	519	753
Alhué	123	181	21	160	283
Alto Biobío	375	347	199	148	523
Alto del Carmen	324	77	74	3	327
Alto Hospicio	5.008	4.574	2.393	2.181	7.189
Ancud	1.821	913	1.482	-569	1.252
Andacollo	323	165	256	-91	232
Angol	1.009	1.119	1.691	-571	438
Antofagasta	13.401	9.539	3.195	6.344	19.745
Antuco	117	104	31	73	190
Arauco	639	795	1.007	-212	427
Arica	8.225	5.728	3.671	2.057	10.282
Aysén	484	459	792	-332	152

Buín	1.850	2.861	1.488	1.372	3.222
Bulnes	518	538	581	-42	476
Cabildo	293	476	273	203	496
Cabo de Hornos (Ex - Navarino)	33	21	3	18	51
Cabrero	420	740	483	257	677
Calama	5.216	3.525	372	3.153	8.369
Calbuco	1.542	1.070	145	925	2.467
Caldera	609	545	244	301	910
Calera	856	878	1.169	-291	565
Calera de Tango	510	536	372	164	674
Calle Larga	277	595	456	139	416
Camaronés	202	37	2	35	237
Camiña	134	66	51	15	149
Canela	506	270	366	-96	410
Cañete	511	976	765	210	721
Carahue	661	581	983	-403	258
Cartagena	473	812	107	704	1.177
Casablanca	392	817	261	556	948
Castro	1.428	1.201	957	243	1.671
Catemu	317	398	190	208	525
Cauquenes	867	1.007	1.000	7	874
Cerrillos	1.847	1.321	457	864	2.711
Cerro Navia	4.872	1.675	887	788	5.660
Chaitén	135	104	103	1	136
Chanco	307	231	79	152	459
Chañaral	339	122	427	-305	34
Chépica	352	495	165	329	681
Chiguayante	1.091	1.240	1.034	206	1.297
Chile Chico	97	123	197	-74	23

**Análisis territorial
de la brecha habitacional
y el déficit potencial comunal:**

Un insumo para el plan de emergencia habitacional

Chillán	2.698	4.465	3.126	1.339	4.037
Chillán Viejo	503	1.099	688	411	914
Chimbarongo	797	981	484	497	1.294
Cholchol	318	412	341	71	389
Chonchi	689	472	228	244	933
Cisnes	165	116	136	-20	145
Cobquecura	185	159	214	-55	130
Cochamó	109	108	26	82	191
Cochrane	88	76	127	-51	37
Codegua	237	333	267	67	304
Coelemu	318	309	136	173	491
Coihueco	468	816	475	342	810
Coinco	130	191	49	142	272
Colbún	378	793	361	431	809
Colchane	211	9	0	9	220
Colina	2.139	5.240	1.193	4.047	6.186
Collipulli	775	613	499	114	889
Coltauco	367	602	387	216	583
Combarbalá	614	290	452	-161	453
Concepción	5.671	3.675	2.486	1.189	6.860
Conchalí	4.409	2.102	428	1.674	6.083
Concón	576	907	123	785	1.361
Constitución	833	1.097	1.457	-360	473
Contulmo	105	138	110	29	134
Copiapó	3.757	3.027	2.288	739	4.496
Coquimbo	3.728	6.903	3.217	3.687	7.415
Coronel	1.320	2.637	2.941	-304	1.016
Corral	333	108	56	52	385
Coyhaique	830	1.247	1.016	231	1.061

Cunco	403	506	978	-471	-68
Curacautín	320	357	548	-192	128
Curacaví	682	965	532	433	1.115
Curaco de Vélez	129	132	106	26	155
Curanilahue	487	655	280	374	861
Curarrehue	194	221	203	18	212
Curepto	499	186	114	72	571
Curicó	2.309	4.606	2.540	2.066	4.375
Dalcahue	497	480	500	-20	477
Diego de Almagro	234	35	197	-162	72
Doñihue	420	627	460	167	587
El Bosque	4.084	1.492	2.227	-734	3.350
El Carmen	356	273	256	17	373
El Monte	541	1.087	774	313	854
El Quisco	292	748	65	683	975
El Tabo	261	592	102	490	751
Empedrado	173	114	60	54	227
Ercilla	271	170	251	-81	190
Estación Central	5.574	11.156	1.435	9.721	15.295
Florida	286	253	130	123	409
Freire	682	583	717	-134	548
Freirina	328	190	300	-110	218
Fresia	339	258	422	-164	175
Frutillar	462	642	850	-208	254
Futaleufú	32	92	20	72	104
Futrono	548	350	129	221	769
Galvarino	304	267	376	-109	195
General Lagos	142	25	0	25	167
Gorbea	381	296	421	-125	256

**Análisis territorial
de la brecha habitacional
y el déficit potencial comunal:**

Un insumo para el plan de emergencia habitacional

Graneros	632	948	465	483	1.115
Guaitecas	33	21	4	17	50
Hijuelas	389	462	197	265	654
Hualaihué	391	299	52	247	638
Hualañé	290	298	82	216	506
Hualpén	1.240	1.633	793	840	2.080
Hualqui	502	622	575	47	549
Huara	281	115	113	2	283
Huasco	355	287	80	206	561
Huechuraba	2.335	2.270	251	2.019	4.354
Illapel	657	657	485	172	829
Independencia	4.403	7.356	369	6.988	11.391
Iquique	7.196	5.436	1.551	3.885	11.081
Isla de Maipo	617	868	288	580	1.197
Isla de Pascua	200	216	123	93	293
Juan Fernández	17	39	8	31	48
La Cisterna	1.800	1.590	1.092	498	2.298
La Cruz	217	781	323	458	675
La Estrella	63	169	41	128	191
La Florida	6.099	5.731	3.148	2.583	8.682
La Granja	3.497	874	1.028	-154	3.343
La Higuera	193	111	17	94	287
La Ligua	583	1.047	595	452	1.035
La Pintana	4.680	1.696	4.019	-2.323	2.357
La Reina	1.106	614	26	588	1.694
La Serena	3.834	5.936	2.578	3.358	7.192
La Unión	954	839	850	-11	943
Lago Ranco	427	285	109	175	602
Lago Verde	16	33	18	15	31

Laguna Blanca	4	5	1	3	7
Laja	466	441	331	110	576
Lampa	1.992	4.589	1.493	3.096	5.088
Lanco	366	517	505	12	378
Las Cabras	539	789	306	483	1.022
Las Condes	2.301	2.468	167	2.301	4.602
Lautaro	730	1.155	1.174	-19	711
Lebu	454	547	598	-51	403
Licantén	203	199	30	169	372
Limache	723	1.130	407	723	1.446
Linares	1.516	2.720	1.489	1.232	2.748
Litueche	144	251	85	166	310
Llailay	434	738	328	410	844
Llanquihue	458	344	272	72	530
Lo Barnechea	1.160	1.366	190	1.176	2.336
Lo Espejo	3.524	587	858	-271	3.253
Lo Prado	3.168	1.568	749	819	3.987
Lolol	181	268	140	128	309
Loncoche	484	536	590	-54	430
Longaví	875	1.024	745	279	1.154
Lonquimay	313	249	350	-100	213
Los Álamos	338	722	1.001	-279	59
Los Andes	756	879	562	317	1.073
Los Ángeles	2.842	4.866	4.012	855	3.697
Los Lagos	557	432	237	195	752
Los Muermos	619	466	377	89	708
Los Sauces	157	154	97	57	214
Los Vilos	347	812	282	530	877
Lota	913	646	476	170	1.083

**Análisis territorial
de la brecha habitacional
y el déficit potencial comunal:**

Un insumo para el plan de emergencia habitacional

Lumaco	308	192	60	132	440
Machalí	562	1.328	436	892	1.454
Macul	2.523	3.305	243	3.061	5.584
Máfil	251	136	241	-105	146
Maipú	6.968	8.275	2.279	5.996	12.964
Malloa	426	344	357	-13	413
Marchihue	149	199	61	137	286
María Elena	110	-29	1	-30	80
María Pinto	285	398	46	352	637
Mariquina	807	691	631	60	867
Maule	600	3.580	984	2.595	3.195
Mauullín	658	312	194	118	776
Mejillones	719	416	412	4	723
Melipeuco	153	159	213	-54	99
Melipilla	1.917	4.301	1.945	2.357	4.274
Molina	815	1.649	1.095	554	1.369
Monte Patria	1.291	740	622	118	1.409
Mostazal	608	761	433	328	936
Mulchén	468	612	278	334	802
Nacimiento	467	496	672	-175	292
Nancagua	361	579	296	284	645
Natales	557	635	675	-40	517
Navidad	177	236	47	189	366
Negrete	183	256	336	-80	103
Ninhue	167	126	98	27	194
Nogales	406	389	339	50	456
Nueva Imperial	741	777	516	261	1.002
Ñiquén	297	278	108	170	467
Ñuñoa	2.313	3.993	107	3.886	6.199

O´Higgins	17	15	28	-13	4
Olivar	303	305	47	258	561
Ollagüe	35	5	0	5	40
Olmué	432	604	66	538	970
Osorno	3.874	3.193	2.270	923	4.797
Ovalle	2.726	2.681	1.710	972	3.698
Padre Hurtado	1.304	2.333	790	1.543	2.847
Padre Las Casas	1.297	2.322	1.406	917	2.214
Paiguano	145	124	70	54	199
Paillaco	634	396	462	-66	568
Paine	1.496	2.442	1.138	1.304	2.800
Palena	40	43	12	31	71
Palmilla	335	374	112	262	597
Panguipulli	806	869	668	201	1.007
Panquehue	125	174	122	52	177
Papudo	107	147	69	78	185
Paredones	183	167	76	91	274
Parral	681	1.421	1.574	-153	528
Pedro Aguirre Cerda	3.257	961	324	637	3.894
Pelarco	196	282	245	37	233
Pelluhue	145	354	54	300	445
Pemuco	259	208	178	30	289
Pencahue	287	255	58	197	484
Penco	936	837	1.153	-316	620
Peñaflor	1.353	2.018	1.834	184	1.537
Peñalolén	5.910	3.851	1.378	2.473	8.383
Peralillo	244	361	207	154	398
Perquenco	158	178	175	3	161
Petorca	180	285	182	103	283

**Análisis territorial
de la brecha habitacional
y el déficit potencial comunal:**

Un insumo para el plan de emergencia habitacional

Peumo	303	256	414	-159	144
Pica	250	112	5	107	357
Pichidegua	546	479	228	252	798
Pichilemu	380	832	525	307	687
Pinto	175	414	145	269	444
Pirque	421	666	236	430	851
Pitrufquén	539	644	1.394	-750	-211
Placilla	316	200	118	82	398
Portezuelo	229	122	181	-59	170
Porvenir	151	151	66	85	236
Pozo Almonte	625	585	130	455	1.080
Primavera	15	-6	0	-6	9
Providencia	2.344	960	19	941	3.285
Puchuncaví	305	692	163	530	835
Pucón	532	887	165	722	1.254
Pudahuel	4.907	4.569	1.113	3.457	8.364
Puente Alto	7.593	11.035	4.423	6.612	14.205
Puerto Montt	6.809	6.836	3.933	2.903	9.712
Puerto Octay	309	124	161	-37	272
Puerto Varas	1.117	1.194	845	349	1.466
Pumanque	117	90	56	34	151
Punitaqui	522	407	246	161	683
Punta Arenas	2.816	2.051	3.039	-988	1.828
Puqueldón	71	105	185	-81	-10
Purén	247	234	291	-57	190
Purranque	602	308	189	119	721
Putando	373	375	277	98	471
Putre	216	-7	41	-48	168
Puyehue	338	207	232	-25	313

Queilén	214	146	208	-62	152
Quellón	1.085	921	531	389	1.474
Quemchi	305	254	183	71	376
Quilaco	92	97	143	-46	46
Quilicura	3.581	6.994	1.193	5.801	9.382
Quilleco	234	194	68	126	360
Quillón	475	672	343	329	804
Quillota	1.389	2.264	1.395	869	2.258
Quilpué	2.050	3.392	1.602	1.790	3.840
Quinchao	367	181	237	-56	311
Quinta de Tilcoco	303	416	352	64	367
Quinta Normal	3.376	5.158	1.368	3.790	7.166
Quintero	578	1.114	241	873	1.451
Quirihue	300	415	102	314	614
Rancagua	3.068	6.282	3.674	2.608	5.676
Ránquil	178	183	247	-64	114
Rauco	222	437	70	367	589
Recoleta	6.234	7.387	492	6.895	13.129
Renaico	173	285	174	111	284
Renca	3.787	2.776	2.083	693	4.480
Rengo	1.125	1.662	941	721	1.846
Requínoa	640	732	817	-84	556
Retiro	415	750	685	65	480
Rinconada	160	339	143	196	356
Río Bueno	1.042	678	646	32	1.074
Río Claro	300	482	180	302	602
Río Hurtado	208	116	64	52	260
Río Ibáñez	47	49	65	-16	31
Río Negro	569	172	438	-266	303

**Análisis territorial
de la brecha habitacional
y el déficit potencial comunal:**

Un insumo para el plan de emergencia habitacional

Río Verde	7	-1	0	-2	5
Romeral	352	562	586	-24	328
Saavedra	455	322	212	111	566
Sagrada Familia	427	479	281	198	625
Salamanca	655	647	357	290	945
San Antonio	1.496	1.605	1.474	131	1.627
San Bernardo	6.528	6.081	4.797	1.284	7.812
San Carlos	858	1.561	974	587	1.445
San Clemente	843	1.426	724	701	1.544
San Esteban	319	535	81	454	773
San Fabián	153	196	49	147	300
San Felipe	1.624	2.005	986	1.019	2.643
San Fernando	1.040	1.963	1.423	541	1.581
San Gregorio	6	-4	0	-4	2
San Ignacio	433	458	338	120	553
San Javier	734	1.431	1.022	410	1.144
San Joaquín	3.068	1.717	1.001	716	3.784
San José de Maipo	416	285	8	277	693
San Juan de la Costa	417	129	23	106	523
San Miguel	2.072	4.119	830	3.288	5.360
San Nicolás	241	403	196	207	448
San Pablo	350	219	490	-271	79
San Pedro	266	355	22	333	599
San Pedro de Atacama	494	261	0	261	755
San Pedro de la Paz	1.199	3.301	2.515	786	1.985
San Rafael	191	357	333	24	215
San Ramón	3.146	331	309	22	3.168
San Rosendo	134	76	16	60	194
San Vicente	951	1.321	623	698	1.649

Santa Bárbara	292	395	418	-22	270
Santa Cruz	837	1.310	1.342	-32	805
Santa Juana	200	385	440	-55	145
Santa María	269	470	379	91	360
Santiago	14.405	13.004	1.057	11.947	26.352
Santo Domingo	158	315	25	290	448
Sierra Gorda	70	72	144	-72	-2
Talagante	1.097	1.562	1.677	-116	981
Talca	3.450	4.802	4.957	-155	3.295
Talcahuano	2.552	1.980	1.100	879	3.431
Taltal	485	268	119	149	634
Temuco	5.459	6.226	4.865	1.361	6.820
Teno	610	947	331	615	1.225
Teodoro Schmidt	525	390	239	151	676
Tierra Amarilla	434	229	327	-98	336
Tiltil	427	437	288	149	576
Timaukel	17	0	1	-1	16
Tirúa	204	314	193	122	326
Tocopilla	642	605	442	163	805
Toltén	270	194	228	-34	236
Tomé	1.065	1.167	904	263	1.328
Torres del Paine	17	-1	1	-1	16
Tortel	16	28	24	4	20
Traiguén	408	355	714	-359	49
Treguaco	148	189	183	6	154
Tucapel	197	450	428	22	219
Valdivia	5.681	3.468	2.112	1.356	7.037
Vallenar	1.581	864	645	219	1.800
Valparaíso	9.024	6.179	5.368	810	9.834

**Análisis territorial
de la brecha habitacional
y el déficit potencial comunal:**

Un insumo para el plan de emergencia habitacional

Vichuquén	146	133	18	115	261
Victoria	723	596	924	-328	395
Vicuña	672	706	446	260	932
Vilcún	475	1.162	637	525	1.000
Villa Alegre	270	584	290	295	565
Villa Alemana	1.658	3.225	1.841	1.383	3.041
Villarrica	1.152	1.598	806	791	1.943
Viña del Mar	6.573	7.365	2.060	5.305	11.878
Vitacura	301	222	1	221	522
Yerbas Buenas	456	679	417	262	718
Yumbel	666	532	628	-96	570
Yungay	280	498	226	272	552
Zapallar	99	252	38	214	313
Total	393.613	423.523	228.500	195.024	588.637

