



INSTITUTO  
DE ESTUDIOS  
URBANOS Y  
TERRITORIALES



# **Demanda social por vivienda en Chile:**

## **Una propuesta para estimar nuestro desafío habitacional**



## Equipo de trabajo

Marioly Torres y Clemente Larraín, Déficit Cero  
Luis Fuentes y Andrés Señoret, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC y Centro de Desarrollo Urbano Sustentable

## Fe de Erratas

Estimados lectores,

Se han identificado errores y modificaciones de criterios en la primera versión de este documento en lo que refiere a los componentes de estimación de la demanda social por vivienda. Las modificaciones se efectuaron principalmente desde la página 9 en adelante.

Agradecemos su comprensión y lamentamos cualquier inconveniente.

Déficit Cero & Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC & Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (2024). Demanda social por vivienda en Chile: Una propuesta para estimar nuestro desafío habitacional. Informe disponible en: <https://bit.ly/EstudioDemandaD0>

## Contenidos

<b>1. Introducción y contexto .....</b>	<b>1</b>
1.1 Un diagnóstico crítico al déficit habitacional	1
1.2 Propuesta: demanda social por vivienda	4
1.3 Metodología	5
<b>2. Demanda social por vivienda.....</b>	<b>7</b>
2.1 Marco general	7
2.2. Allegamiento	8
2.3. Campamentos	10
2.4. Situación de calle	10
2.5. Materialidad, saneamiento y confort	11
2.6. Hacinamiento	12
2.7. Asequibilidad	13
2.8. Tenencia insegura	15
2.9. Estimaciones consolidadas	16
<b>3. Análisis de la demanda social por vivienda .....</b>	<b>18</b>
3.1. Criticidad	18
3.2. Caracterización general	20
3.3. Soluciones habitacionales	22
<b>4. Reflexiones finales .....</b>	<b>24</b>
<b>5. Bibliografía.....</b>	<b>26</b>

# 1. Introducción y contexto

## 1.1 Un diagnóstico crítico al déficit habitacional

En Chile, se utiliza la categoría “déficit habitacional” para estimar las necesidades de vivienda del país. Este concepto es usado comúnmente en América Latina (ONU-Habitat, 2015), cada país con diferentes metodologías, con el objetivo de cuantificar los requerimientos habitacionales.

De esta forma, en el caso de Chile, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) estima el déficit habitacional para evaluar el número de soluciones habitacionales que debe proveer y monitorear sus avances o retrocesos. La metodología vigente fue formulada en 2004 e implementada en la medición de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional 2006 o Casen (Muñoz, 2008) y ha tenido sólo una acotada modificación el año 2023 (MDSF, 2023). Esta metodología divide el déficit habitacional en:

- i. Cuantitativo: cuantifica a los hogares y núcleos que residen en una vivienda sin los estándares mínimos de habitabilidad, para determinar los requerimientos de nueva vivienda.
- ii. Cualitativo: cuantifica a los hogares que residen en una vivienda con problemas de habitabilidad y acceso a infraestructura y servicios, para determinar las que pueden ser mejoradas o ampliadas.

Los componentes específicos que considera la metodología vigente son detallados en la tabla 1. De acuerdo a la última estimación oficial por parte del Ministerio de Desarrollo Social y Familia (MDSF), el déficit habitacional cuantitativo se compone de 552.046 requerimientos de viviendas nuevas, 1.214.672 de requerimientos de mejoramiento y 80.667 requerimientos de ampliación (MDSF, 2023).

Tabla 1: Componentes del déficit habitacional

Tipo de déficit	Componente	Definición	Última estimación oficial Casen 2022
Cuantitativo	Vivienda irrecuperable	Viviendas que debido a su tipo o a la materialidad de sus muros, techo y piso, deben ser reemplazadas	38.230
	Hogares allegados o allegamiento externo	Hogares* comparten vivienda con otros	277.276
	Núcleos allegados hacinados o allegamiento interno	Núcleos secundarios** que habitan viviendas con hacinamiento***	120.087
	Hacinamiento no ampliable	Viviendas que no presentan allegamiento, pero sí hacinamiento y que no pueden ser ampliadas, ya que es arrendada o es del tipo departamento, pieza, casa antigua o conventillo	116.453
Cualitativo	Vivienda que requiere mejoramiento	Viviendas que, debido a la materialidad de sus muros, techo y piso deben ser mejoradas, o bien, que presentan un mal estado de conservación	1.214.672
	Vivienda ampliable	Hogares principales hacinados sin allegamiento interno en viviendas que son ampliables	80.667
	Vivienda con problemas de servicios sanitarios	Viviendas que presentan un sistema de distribución del agua, origen del agua o sistema de eliminación de excretas considerados como deficitarios	346.083

\*Se considera que un hogar corresponde a un grupo familiar con presupuesto propio para alimentación

\*\*Son 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.

\*\*\*Esta existe cuando existen 2,5 o más personas en promedio en un mismo dormitorio de uso exclusivo en una vivienda

Fuente: elaboración propia a partir de Muñoz (2008); Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2023); Minvu (2022); Centro de Estudios de Ciudad y Territorio (2023)

Sin embargo, al analizar el concepto de déficit habitacional y la metodología utilizada en Chile, es posible identificar varios problemas. Este diagnóstico se puede agrupar en tres aspectos:

- i. El déficit habitacional excluye hogares que requieren la provisión de soluciones habitacionales por parte del Estado

El déficit habitacional cuantifica a los hogares que presentan problemas de materialidad o habitabilidad de sus viviendas, bajo el supuesto que ellos requieren la construcción de una nueva vivienda o el mejoramiento o ampliación de las existentes. Sin embargo, existen hogares que residen en viviendas habitables, pero presentan problemas de asequibilidad o inseguridad en la tenencia. De esta forma, el déficit habitacional considera sólo a una parte de los hogares con problemas en el acceso a la vivienda, excluyendo a quienes deciden ser arrendatarios estrechando su presupuesto o quienes tienen el riesgo inminente de perderla. Hoy existen más de 360 mil hogares que luego de pagar arriendo quedan bajo la línea de la pobreza, pero no son considerados parte del déficit habitacional<sup>1</sup>. Por este motivo, sólo una parte de los hogares que postulan y se adjudican los subsidios habitacionales del Minvu se encuentran en esta condición.

- ii. El déficit habitacional considera hogares que no requieren una solución habitacional por parte del Estado

La metodología no distingue el nivel socioeconómico de los hogares en déficit habitacional, pese a que aquellos de mayores ingresos no necesitan del apoyo del Estado. De esta forma, más de 40 mil hogares son considerados en el déficit habitacional y pertenecen al 20% de mayores ingresos del país. La metodología tampoco distingue los motivos del allegamiento, pese a que muchos hogares comparten una vivienda de forma voluntaria y no requieren la provisión de una nueva. Ese es el caso de más de 100 mil hogares allegados que declaran hacerlo por tradición, costumbre o debido a labores de cuidado.

- iii. El déficit habitacional cuantitativo supone que todos los hogares requieren viviendas nuevas, cuando esto no es deseable ni posible

Desde las últimas décadas, el Minvu ha comenzado a diversificar su oferta de soluciones habitacionales, antiguamente centradas sólo en la construcción de nuevas viviendas. Ese es el caso de los subsidios de mejoramiento o ampliación (DS N°27), la compra para viviendas ya construidas (DS N°49 o DS N°01 AVC) o los subsidios de arriendo (DS N°52). Sin embargo, el déficit habitacional cuantitativo se continúa homologando al número de viviendas que faltan por construir, incluso cuando para una parte de estos hogares no es conveniente que el Estado construya nuevas viviendas. Más del 50% de los hogares en déficit habitacional corresponde a hogares unipersonales (que no son mayores o discapacitados) o inmigrantes sin residencia definitiva, por lo que no cuentan con los requisitos de postulación de los subsidios para la construcción de vivienda nueva (DS N°49).

1. Esta estimación y las siguientes de esta sección están realizadas a partir de la Encuesta Casen 2022.

## 1.2 Propuesta: demanda social por vivienda

En este contexto, ante las dificultades y problemas en estimación del déficit habitacional, este trabajo presenta una propuesta conceptual y metodológica para estimar el desafío habitacional del país. Esta consiste en transitar desde el concepto de “déficit habitacional” hacia la “demanda social por vivienda”. La nueva perspectiva supone que los hogares con dificultades en el acceso utilizan diferentes estrategias: arrendar una pieza, arrendar algo más grande y estrechar su presupuesto, allegarse, moverse a un campamento, entre otras posibles. Dado que la situación y características de los hogares son diversas y, por tanto, también deben serlo las soluciones. No toda la demanda requiere la construcción de una nueva vivienda; para muchos puede ser más adecuado la microdensificación, el apoyo para un crédito hipotecario, el mejoramiento o ampliación de sus viviendas, un subsidio de arriendo o un sistema de arriendo protegido que permita el ahorro. Así, en la tabla 2 se presenta un resumen comparativo entre el déficit habitacional y la demanda social por vivienda en una serie de dimensiones.

Tabla 2: Propuesta de demanda social por vivienda

Concepto	Déficit habitacional	Demanda social por vivienda
Pregunta que intenta responder	¿Cuántos requerimientos de nueva vivienda, mejoramiento o ampliación de viviendas son necesarios en el país?	¿Cuántos hogares no cuentan con una vivienda adecuada y requieren apoyo del Estado?
Hogares considerados	Hogares que no cuentan con una vivienda o residen en una inhabitable	Hogares que no cuentan con una vivienda adecuada y no disponen de los recursos económicos suficientes para acceder a ella
Dimensiones consideradas	-Materialidad y saneamiento -Hacinamiento -Allegamiento	-Materialidad, saneamiento y confort -Hacinamiento -Allegamiento -Asequibilidad -Inseguridad en la tenencia
Soluciones posibles	-Nuevas viviendas -Mejoramiento -Ampliación	-Subsidios para compra con y sin deuda -Mejoramiento -Ampliación -Densificación predial -Construcción de nuevas viviendas -Subsidios de arriendo -Arriendo protegido -Entre otros

Fuente: elaboración propia

De esta forma, el objetivo del trabajo es proponer un modelo que permita estimar la demanda social por vivienda, que a su vez permita orientar la política habitacional del país.

### 1.3 Metodología

Para el desarrollo de estos objetivos se desarrollaron tres etapas de trabajo:

- Etapa 1: se llevaron a cabo mesas de trabajo, cada una con tres expertos y tres miembros del equipo, en torno a los siguientes temas: (i) materialidad, saneamiento y confort, (ii) allegamiento, (iii) arriendo, (iv) campamentos, (v) personas en situación de calle y (vi) nueva demanda. Estas mesas se reunieron en tres oportunidades y dieron origen a distintos informes temáticos.
- Etapa 2: se realizaron estimaciones preliminares de la demanda social por vivienda a partir de los insumos de las mesas de trabajo.
- Etapa 3: se validaron los resultados obtenidos con expertos y se realizaron correcciones en base a las observaciones recibidas.

Para las estimaciones y correcciones que se realizaron en las Etapas 2 y 3 se consideraron las siguientes fuentes de información:

(i) Catastro de Campamentos Techo Chile 2022-2023: se utilizó para estimar el total de hogares en campamentos. Este instrumento es aplicado a un informante clave de cada asentamiento precario y tiene una mejor cobertura sobre la totalidad de campamentos existentes y la magnitud de los hogares dentro de ellos.

(ii) Catastro de Campamentos Minvu 2022: se utilizó para caracterizar a los hogares en campamentos. Este instrumento es un censo a una parte importante de los hogares que residen en asentamientos precarios, por lo que tiene información más precisa respecto a sus características habitacionales, demográficas y socioeconómicas.

(iii) Anexo de Personas en Situación de Calle de Registro Social de Hogares (RSH) a marzo 2023: se utilizó para estimar a las personas en situación de calle. Se debe tener en consideración que existe una diferencia entre la contabilización realizada por este instrumento y el total de personas en situación de calle que se han atendido en servicios públicos<sup>2</sup>. No obstante, es la información más precisa y actualizada para cuantificar a las personas que residen en la calle.

---

<sup>2</sup> 20.144 (Ministerio de Desarrollo Social y Familia b, 2023) v/s 39.939 (Ministerio de Desarrollo Social y Familia a, 2023).

(iv) Encuesta Casen 2022: se utilizó para todas las estimaciones restantes. Este instrumento es la encuesta más grande del país y se utiliza para realizar una caracterización socioeconómica de los hogares en viviendas particulares ocupadas. La versión 2022 es la más actualizada y contempla una actualización del marco muestral y los factores de expansión en base al Censo 2017. A continuación se señalan una serie de consideraciones respecto a su uso:

- El marco muestral del instrumento considera a hogares residiendo en campamentos, sin embargo, no hay una variable que permita identificarlos. De esta forma, para evitar el doble conteo, se excluyó a todos los hogares que declaran una “Ocupación irregular (de hecho)” del suelo o terreno donde viven, los que representan un total de 81.181 hogares.
- El instrumento no encuesta a todos los hogares que viven en una vivienda: los hogares secundarios declarados ascendían a 277.276, mientras que los encuestados correspondían a 173.713. Para lograr su representación total se realizó un ajuste en el factor de expansión regional de los hogares secundarios encuestados bajo el supuesto de que representan la totalidad de hogares secundarios declarados.
- Se realiza un ajuste a la línea de la pobreza de la encuesta para las estimaciones de asequibilidad, excluyendo su componente derivado del alquiler imputado y efectivo, para así realizar una comparación con los ingresos del hogar sin el gasto de arriendo.

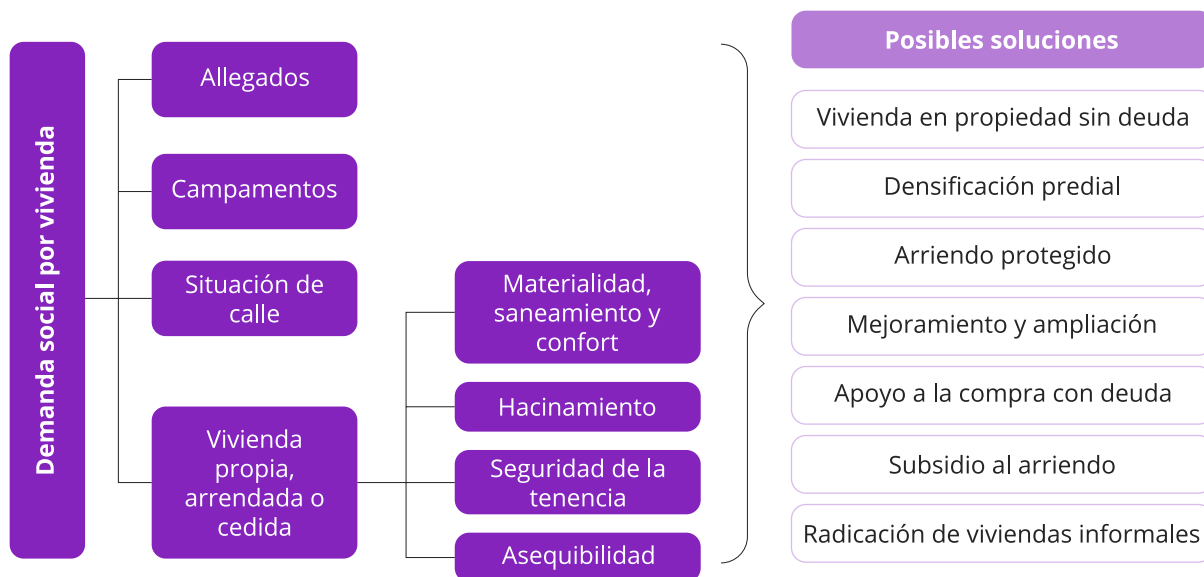


## 2. Demanda social por vivienda

### 2.1 Marco general

Para estimar la demanda social por vivienda, se propone un marco general representado en la figura 1. De acuerdo a este, se analizó separadamente tres grupos cuya situación habitacional por sí sola los constituye demanda social por vivienda: allegados, hogares en campamentos y situación de calle. Para los hogares restantes, que residen en viviendas propias, arrendadas, cedidas u otros, se condiciona su incorporación a la demanda bajo el cumplimiento de cuatro dimensiones asociadas a la vivienda adecuada: (i) materialidad, saneamiento y confort (MSC), (ii) hacinamiento, (iii) seguridad en la tenencia y (iv) asequibilidad. Finalmente, esta demanda social por vivienda puede conectar con diferentes soluciones habitacionales, de las cuales la figura sólo da algunos ejemplos.

Figura 1: Esquema de componentes de la demanda social por vivienda



Fuente: elaboración propia

De esta forma, la demanda social por vivienda comprende dimensiones y grupos que no están considerados en el déficit habitacional. En la figura 2 se presenta una comparación: en las filas se presentan las diferentes formas de tenencia y situación habitacional y en las columnas las dimensiones de la vivienda adecuada. En verde se observan todos los componentes que actualmente ya están considerados en el déficit habitacional, pero que en este caso serán revisados y ajustados de acuerdo a las consideraciones presentadas en la sección 1.1, los resultados de las mesas de trabajo y conversaciones con experto/as. Luego, en morado se presentan aquellos grupos y dimensiones que no son considerados en la metodología oficial del déficit habitacional: hogares en campamentos y en situación de calle, hogares que arriendan con problemas de asequibilidad y hogares en viviendas arrendadas y cedidas con inseguridad en la tenencia.

Figura 2: Componentes demanda social por vivienda

		Dimensión de la vivienda adecuada				
		Materialidad, saneamiento y confort	Hacinamiento		Seguridad en la tenencia	Asequibilidad
Tenencia y situación	Propia	Vivienda recuperable o irrecuperable	Hacinamiento ampliable	Hacinamiento no ampliable	Cesión temporal o inestable	
	Cedida y otros					
	Arrendada		Hacinamiento no ampliable		Arriendo informal	
	Allegados	Allegamiento				
	Campamentos	Campamentos*				
	Situación de calle	Situación de calle*				

	Actualmente considerado en el déficit habitacional
	No considerado en el déficit habitacional

\*Aunque no constituyen parte de la metodología tradicional del déficit habitacional, si son parte de las estimaciones que ha realizado Déficit Cero

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se abordan por separado los tres grupos que constituyen demanda social por vivienda (allegados, hogares en campamento y situación de calle) y luego se revisan las dimensiones de materialidad, saneamiento y confort, hacinamiento, asequibilidad y tenencia insegura para los hogares restantes. Finalmente, se presentan las estimaciones consolidadas.

## 2.2. Allegamiento

La metodología vigente en Chile para la estimación del allegamiento en el déficit habitacional presenta una serie de dificultades:

- i. Distingue entre hogares y núcleos allegados, cuando se puede transitar de una situación a otra por cuestiones contingentes (pérdida de empleo, enfermedad) o arreglos familiares que varían en el tiempo.
- ii. No se distinguen los motivos del allegamiento, asumiendo que todos presentan dificultades en el acceso a la vivienda. Sin embargo, muchos hogares y núcleos están allegados de forma voluntaria, ya que valoran las relaciones de capital social y el apoyo mutuo, tal como ha relevado la investigación cualitativa (Greene, 1988; Vergara y Palmer, 1990; Espinoza, 1991; Urrutia y Cáceres, 2019; Araos, 2015).
- iii. No evalúa si los núcleos u hogares secundarios dependen económicamente del hogar principal, es decir, si el motivo de convivencia es la necesidad económica para

obtener los bienes y servicios básicos. En estos casos, una solución habitacional no representa una alternativa para el motivo del allegamiento.

iv. Sólo se consideran como requerimiento habitacional a los núcleos allegados que están hacinados. Sin embargo, existen núcleos familiares que no están hacinados pero sí desean independizarse y no pueden hacerlo porque no cuentan con los recursos económicos para ello.

v. No se distingue el nivel socioeconómico de los hogares y núcleos allegados, a pesar de que algunos de ellos pueden acceder a una vivienda adecuada por sus propios medios económicos.

En base a estas observaciones, se realizó una nueva estimación de la demanda social por allegamiento, considerando los siguientes cambios:

- i. Se aplican las mismas condiciones para hogares y núcleos allegados.
- ii. Sólo se consideran aquellos allegados que declaran hacerlo porque no cuentan con recursos económicos suficientes para independizarse, excluyendo aquellos que lo hacen por tradición, costumbre, cuidado de otras personas, educación, etc.
- iii. Se exige que los hogares/núcleos tengan suficientes recursos para independizarse, es decir, tengan ingresos propios sobre la línea de la pobreza.
- iv. Se excluye a los hogares/núcleos que no necesitan ningún tipo de apoyo del Estado para resolver su allegamiento, es decir, aquellos que son parte del 10% de mayores ingresos autónomos del país.

De esta forma, en la tabla 3 se presenta la comparación entre la estimación para el déficit habitacional y la demanda social por vivienda. Se observa que los hogares allegados se reducen en más de la mitad, a causa de las mayores exigencias económicas y motivaciones consideradas. Por otra parte, el allegamiento de los núcleos aumenta un 156% debido a la eliminación de la restricción del hacinamiento. De esta forma, la demanda social por vivienda se incrementa en un 7% del total del allegamiento que estima el déficit habitacional.

Tabla 3: Resultados allegamiento

Categoría	Déficit habitacional	Demanda social por vivienda	Variación
Hogares allegados	277.276	119.079	-57%
Núcleos allegados	120.087	307.190	+156%
<b>Total</b>	<b>397.363</b>	<b>426.269</b>	<b>+7%</b>

Fuente: elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2022

## 2.3. Campamentos

La metodología oficial del déficit habitacional no considera a los campamentos como uno de sus componentes, a pesar de que algunos hogares pueden estar incluidos si cumplen las condiciones (presentadas en la tabla 1). Sin embargo, la estimación que realiza Déficit Cero si considera a los campamentos como un componente propio del déficit habitacional, utilizando el catastro de Techo Chile para cuantificar el número de hogares en estos asentamientos (Minvu et al., 2024).

Pese a que los hogares se trasladan a campamentos por distintos motivos y presentan diferentes realidades socioeconómicas, todos constituyen demanda social por vivienda ya que presentan al menos: (i) tenencia insegura (debido a posesión irregular del sitio) y (ii) carencia de uno o más servicios básicos. De esta forma, de acuerdo con el Catastro de Campamentos de Techo Chile 2022-2023 se identifican 113.887 hogares que viven en estos asentamientos precarios y son parte de esta demanda. Esto representa un alza de 79% respecto a los hogares que presentan posesión irregular del sitio y ya se consideran déficit habitacional al cumplir otras condiciones (ver tabla 4).

Tabla 4: Resultados de campamentos

Categoría	Déficit habitacional	Demanda social por vivienda	Variación
Hogares en campamentos	*63.493	113.887	+79%

\*Se consideran parte del déficit habitacional por cumplir otras condiciones, no por presentar posesión irregular del sitio

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Catastro de Campamentos 2022-2023 Techo Chile

## 2.4. Situación de calle

La metodología oficial del déficit habitacional tampoco considera a los hogares y personas en situación de calle como uno de sus componentes, mientras que Déficit Cero los ha incorporado en sus estimaciones (Minvu et al., 2024). Su eventual consideración puede ser controversial, en cuanto a que los motivos para residir en la calle no están necesariamente relacionados al acceso a la vivienda, sino que a cuestiones sociales, familiares, migratorias, psicológicas, entre otras.

En cualquier caso, estas personas y hogares no cuentan con una vivienda adecuada, por lo que constituyen la demanda social por vivienda. Ello se refleja en las intervenciones o programas existentes o propuestos: pese a su complejidad y multisectorialidad, todos involucran una solución habitacional, ya sea transitoria o definitiva. De esta forma, los 18.883 hogares que se encuentran en situación de calle de acuerdo al Anexo del RSH se incorporan en la demanda social (ver tabla 5).

Tabla 5: Resultados situación de calle

Categoría	Déficit habitacional	Demanda social por vivienda	Variación
Personas en situación de calle	0	18.883	+Inf

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Anexo de Calle RSH (marzo 2023)

## 2.5. Materialidad, saneamiento y confort

La metodología vigente en Chile para la estimación de los problemas de materialidad, saneamiento y confort (MSC) considerados en el déficit habitacional presenta las siguientes dificultades:

- i. Evalúa el cumplimiento de estándares formulados para la vivienda unifamiliar, que no son apropiados para otros tipos de viviendas, como los condominios sociales<sup>3</sup>. Así, se desatiende la realidad de estos conjuntos habitacionales, que hoy son objeto de los programas de regeneración urbana.
- ii. No considera la dimensión del confort de las viviendas. Una vivienda no es adecuada sólo por su materialidad, acceso al agua potable y alcantarillado, sino que también por su aislamiento térmico, acústico, humedad, iluminación, ventilación, accesibilidad universal, entre otros elementos.
- iii. No se distingue el nivel socioeconómico de los hogares con problemas de materialidad o saneamiento, a pesar de que algunos de ellos podrían resolverlo por sus propios medios económicos.

En base a estas observaciones, se realizó una propuesta de nuevos estándares de MSC, que considera los siguientes cambios:

- i. Diferentes estándares para las viviendas unifamiliares y condominios sociales. Así, para los segundos se evalúan criterios específicos respecto a los pilares, estructura, altura piso-cielo, superficie, entre otros.
- ii. Se incorpora la dimensión de confort, sumando criterios sobre la electricidad, humedad, iluminación, ventilación y aislamiento acústico y térmico de las viviendas.
- iii. Se excluye a los hogares que no necesitan ningún tipo de apoyo del Estado para reparar o reconstruir su vivienda, es decir, aquellos que son parte del 30% o el 10% de mayores ingresos autónomos del país, respectivamente.

<sup>3</sup> Estos corresponden a estructuras residenciales de alta densidad, insertas en edificaciones de mediana altura o torres, que bajo una relación de copropiedad están vinculadas a un conjunto de bienes y espacios de dominio común, y fueron predominantes como parte del desarrollo de vivienda social durante la segunda mitad del siglo XX (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2014).

Con todo, no es posible aplicar estos estándares propuestos en Casen 2022, ya que su cuestionario es limitado respecto a las características de las viviendas. Así, la estimación preliminar presentada en la tabla 6 aplica criterios MSC equivalentes a viviendas unifamiliares como condominios sociales y sólo incorpora la contaminación del agua y la carencia de energía eléctrica como criterios adicionales para las viviendas recuperables. Pese a estos nuevos requisitos, los resultados muestran una disminución de las viviendas recuperables e irrecuperables, a causa de la exclusión de los hogares de altos ingresos y aquellos con tenencia irregular del sitio (para evitar el doble conteo con campamentos).

Tabla 6: Resultados materialidad, saneamiento y confort

Categoría	Déficit habitacional	Demanda social por vivienda	Variación
MSC recuperable	1.263.576	1.230.711	-3%
MSC irrecuperables	38.230	23.750	-38%
<b>Total</b>	<b>1.301.806</b>	<b>1.254.461</b>	<b>-4%</b>

Fuente: elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2022

## 2.6. Hacinamiento

La metodología vigente en Chile para la estimación de las viviendas con hacinamiento que constituyen déficit habitacional presenta las siguientes dificultades:

- i. Consideran a los núcleos y hogares allegados como residentes para estimar las personas por pieza, por lo que cuentan como déficit habitacional a hogares principales que presentan hacinamiento solamente porque allegan a otras personas. De esta forma, se genera un doble conteo, sobreestimando los hogares con hacinamiento.
- ii. No se distingue el nivel socioeconómico de los hogares con hacinamiento, a pesar de que algunos de ellos podrían resolverlo por sus propios medios económicos.

En base a estas observaciones, se realizó una nueva estimación de la demanda social por hacinamiento, considerando los siguientes cambios:

- i. Se descuentan los hogares y núcleos allegados como residentes para estimar las personas por pieza, evitando que se cuenten hogares con hacinamiento que sólo lo están porque allegan a otras personas.
- ii. Se excluye a los hogares que no necesitan ningún tipo de apoyo del Estado para para ampliar su propia vivienda o acceder a otra distinta, es decir, aquellos que son parte del 30% o el 10% de mayores ingresos autónomos del país, respectivamente.
- iii. Las estimaciones del hacinamiento se realizan a nivel de vivienda.

De esta forma, en la tabla 7 se presenta la comparación de los hogares con hacinamiento entre el déficit habitacional y la demanda social por vivienda. Se observa que el hacinamiento se incrementa en más de un quinto al estimarse a nivel de vivienda.

Tabla 7: Resultados hacinamiento

Categoría	Déficit habitacional	Demanda social por vivienda	Variación
Hacinamiento en vivienda no ampliable	116.453	132.901	+14%
Hacinamiento en vivienda ampliable	80.667	105.324	+31%
<b>Total</b>	<b>197.120</b>	<b>238.225</b>	<b>+21%</b>

Fuente: elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2022

## 2.7. Asequibilidad

La asequibilidad es un componente de la vivienda adecuada que está ausente en la estimación del déficit habitacional en Chile, y refiere a que el gasto en vivienda no comprometa la satisfacción de otras necesidades y/o derechos humanos. En términos concretos, ONU-Hábitat (2018) sugiere que una vivienda es asequible cuando los hogares destinan menos del 30% de su ingresos en ella. Este estándar fue evaluado para los hogares que pagan arriendo o dividendos en los resultados de vivienda de la Encuesta Casen 2022 del MDSF (2023), como un análisis complementario al déficit habitacional. Sin embargo, esta aplicación de la asequibilidad presenta las siguientes dificultades:

- i. No distingue entre el pago de arriendo o dividendo: mientras el primero constituye gasto, el segundo es inversión. Pese a que el pago del dividendo puede involucrar una alta carga financiera, no constituye necesariamente una dificultad en el acceso a una vivienda adecuada, ya que el acreedor cuenta con diferentes alternativas para resolver su situación (arrendar la vivienda, repactar deudas, aplazar cuotas, etc.).
- ii. La exigencia de un gasto inferior al 30% de los ingresos es la misma para todos los hogares, independiente de su situación económica. Esto es relevante, ya que los hogares de menores ingresos presentan menor capacidad de pago, ya sea en términos brutos como proporcionales, por lo que aplicar el mismo criterio puede subestimar los hogares con problemas de asequibilidad.

En base a estas observaciones, se realizó una estimación de la demanda social por asequibilidad, considerando los siguientes cambios:

- i. Se considera gasto en vivienda solo el pago del arriendo, excluyendo el pago del dividendo.
- ii. Si el pago del arriendo deja los hogares bajo la línea de la pobreza, entonces la vivienda no es asequible, sea cual sea la proporción respecto a sus ingresos monetarios.
- iii. Si el pago del arriendo deja a los hogares sobre la línea de la pobreza<sup>4</sup>, pero aún así representa más de un 30% de sus ingresos monetarios, entonces la vivienda tampoco se considera asequible.
- iv. Se excluye a los hogares que no necesitan ningún tipo de apoyo del Estado para resolver su problema de asequibilidad, es decir, aquellos que son parte del 10% de mayores ingresos autónomos del país.

De esta forma, en la tabla 8 se presenta la comparación de los hogares con problemas de asequibilidad de acuerdo a lo estimado por el MDSF y la demanda social por vivienda. Se observa que la demanda social por vivienda considera un 51% menos de hogares con un pago sobre el 30% de los ingresos, al excluir los dividendos y los hogares del último decil de ingresos. Sin embargo, la demanda social incorpora 363 mil hogares vulnerables que al pagar un arriendo -menor al 30% de sus ingresos- de todas formas quedan bajo la línea de la pobreza. El resultado final es una baja de 13% respecto a la medición de asequibilidad del MDSF; sin embargo, es un aumento de 827 mil hogares respecto a la estimación del déficit habitacional, que no considera esta dimensión.

Tabla 8: Resultados asequibilidad

Categoría	Déficit habitacional (1)	Asequibilidad MDSF (2)	Demanda social por vivienda (3)	Variación (3) (1)	Variación (2) (1)
Asequibilidad sobre 30% de los ingresos	0	956.185	464.397	+Inf	-51%
Asequibilidad bajo la línea de la pobreza	0	0	362.782	+Inf	+Inf
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>956.185</b>	<b>827.179</b>	<b>+Inf</b>	<b>-13%</b>

Fuente: elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2022 y MDSF 2023

4 Para realizar esta estimación, se utilizó una línea de la pobreza sin el componente del pago del arriendo, a partir de la proporción que representaba el arriendo efectivo en la línea original y realizando los reajustes de la canasta no alimentaria al año de la Encuesta Casen.



## 2.8. Tenencia insegura

Otro componente de la vivienda adecuada ausente en la estimación del déficit habitacional en Chile es la seguridad de la tenencia, es decir, las condiciones que garantizan a los hogares una protección jurídica frente a desalojos, hostigamiento y otras amenazas. Así, se propone considerar dos situaciones donde los hogares presentan una tenencia insegura:

i. Arriendo sin contrato, dado que presentan desprotección jurídica frente a un desahucio arbitrario. Sin embargo, en Chile un porcentaje significativo de los hogares arriendan informalmente (29%) y una fracción de ellos podría acceder al arriendo de una vivienda asequible en el mercado formal por sus propios medios económicos. Ante la imposibilidad de estimar los canon de arriendo que le permitirían a cada hogar el acceso a la formalidad a través de la Encuesta Casen (sólo tiene representatividad regional y nacional), se supuso que este equivale a la asequibilidad vigente de los hogares que arriendan informalmente (de acuerdo a las definiciones de la sección 2.7). Así, se supuso que un hogar que arrienda sin contrato una vivienda que actualmente ya no es asequible, no podrá acceder a la formalidad ante un desahucio, por lo que presenta problemas de tenencia insegura. Este es el caso de la mitad de los hogares que arrienda informalmente.

ii. Cesión temporal o inestable, dado que podrían perder la vivienda ante cualquier eventualidad. Sin embargo, en Chile una fracción importante de las viviendas son cedidas, y la Encuesta Casen no cuenta con información sobre la temporalidad o inestabilidad de la tenencia de esa vivienda. Tampoco se conoce la eventual capacidad de estos hogares para acceder a una vivienda adecuada en el mercado de arriendo formal a partir de sus propios medios económicos. De esta forma, pese a que se reconoce su importancia, no fue posible realizar la estimación de esta situación.

Así, en la tabla 9 se presenta la comparación de los hogares con tenencia insegura entre el déficit habitacional y la demanda social por vivienda. Se observa que, pese a la imposibilidad de estimar los hogares con cesión temporal o inestable, existen casi 246 mil arrendatarios que no cuentan con contrato y no podrían acceder al mercado formal, por lo que actualmente presentan una tenencia insegura.

Tabla 9: Resultados tenencia insegura

Categoría	Déficit habitacional	Demanda social por vivienda	Variación
Arriendo sin contrato	0	246.961	+Inf
Cesión temporal o inestable	0	No es posible de estimar	
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>246.961</b>	<b>+Inf</b>

Fuente: elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2022

## 2.9. Estimaciones consolidadas

En la tabla 10 se presenta una síntesis de los resultados para todos los componentes considerados en la estimación de la demanda social por vivienda. En la última fila, se cuantifican los hogares netos, es decir, el total de hogares que presentan uno o más de los problemas anteriores; así, se observa que más de 2,6 millones de hogares no cuentan con una vivienda adecuada y requieren apoyo del Estado para abordar su situación (37% de los hogares del país), lo que representa un aumento de 46% respecto a los hogares considerados en el déficit habitacional. Pese a que la demanda social por vivienda disminuye respecto a los componentes ya existentes (allegamiento, MSC y hacinamiento), incorpora nuevas dimensiones (campamentos, situación de calle, asequibilidad, tenencia insegura) que genera un aumento neto positivo.

Tabla 10: Síntesis demanda social por vivienda

Componentes		Déficit habitacional	Demanda social por vivienda	Variación
Allegamiento		397.317	426.269	+7%
Campamentos		63.493	113.887	+79%
Situación de calle		0	18.883	+Inf
Materialidad, saneamiento y confort	Recuperable	1.263.576	1.230.711	-3%
	Irrecuperable	38.230	23.750	-38%
Hacinamiento	Ampliable	80.667	105.324	+31%
	No ampliable	116.453	132.901	+14%
Asequibilidad		0	827.179	+Inf
Tenencia insegura		0	246.961	+Inf
Total de hogares neto		1.794.089	2.618.562	+46%

Fuente: elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2022, Catastro de Campamentos Techo Chile (2022-2023), Anexo de Calle RSH (marzo 2023)

Luego, en la tabla 11 se presenta la distribución de la demanda social por vivienda según la situación habitacional y dimensión de la vivienda adecuada involucrada. Se observa que parte importante de la demanda se concentra en los hogares que arriendan (975 mil hogares), principalmente por motivos de asequibilidad y los cuales representan más de la mitad de los arrendatarios del país (53,5%). Le sigue la demanda que reside en su propia vivienda (casi 739 mil hogares), principalmente por problemas en MSC, los cuales constituyen casi el 19% de los propietarios del país.

Tabla 11: Demanda social por vivienda según situación habitacional y dimensión de la vivienda adecuada

	Materialidad, saneamiento y confort	Hacinamiento	Asequibilidad	Tenencia insegura	Total hogares neto	Proporción hogares por tenencia
Propia	684.595	76.687			738.816	18,5%
Arrendada	243.798	118.449	827.180	246.961	975.512	53,5%
Cedida y otros	326.068	43.089			345.195	30,9%
Allegados	104.041	61.134	51.540	19.795	426.269	100,0%
Campamentos	113.887	34.043*		113.887	113.887	100,0%
Situación de calle					18.883	100,0%
Total hogares	1.472.389	333.273	878.720	380.643	2.618.562	
Proporción hogares totales	21,0%	4,8%	12,6%	5,4%	37,4%	

\*Se aplicó el porcentaje de hogares hacinados en campamentos del Catastro de Minvu (2022) al total de familias en esta situación según la estimación de Techo Chile (2022-2023)

Fuente: elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2022, Catastro de Campamentos Techo Chile (2022-2023), Anexo de Calle RSH (marzo 2023)

### 3. Análisis de la demanda social por vivienda

#### 3.1. Criticidad

La situación de los hogares que componen la demanda social por vivienda es disímil en su gravedad, ya que existen problemas habitacionales más severos que otros. Mientras que algunos hogares sólo presentan problemas menores en la materialidad en su vivienda, otros son afectados por múltiples problemas y/o más graves. Con el propósito de aproximarse a las variaciones en la criticidad de la situación habitacional de cada uno de los hogares, se asignó puntajes acumulativos desde 1 a 5 según la dimensión de la vivienda adecuada involucrada y la severidad del problema (ver tabla 12). Es importante aclarar que este ejercicio no permite priorizar las soluciones habitacionales, ya que se centra sólo en la situación habitacional del hogar y no en sus características demográficas y socioeconómicas.

Tabla 12: Puntajes de acuerdo a la criticidad de la situación habitacional

Gravedad	1	2	3	4	5
<b>Materialidad, saneamiento y confort</b>	Recuperable		Irrecuperable		
<b>Hacinamiento</b>	Bajo*	Medio*	Crítico*		
<b>Asequibilidad</b>	Mejorable**	Sobre 30% de los ingresos	Bajo línea de la pobreza		
<b>Tenencia insegura</b>	Arriendo sin contrato				
<b>Allegados</b>			Allegados		
<b>Situación de calle</b>					Situación de calle

\*Bajo: [2,5 a 3,5[ personas por dormitorio / Medio: [3,5 a 5[ personas por dormitorio / Crítico: sobre 5 personas por dormitorio

\*\*Es el caso en que el pago del arriendo de la vivienda supera 30% de sus ingresos, pero el canon supera la mediana del alquiler imputado según región y número de piezas

\*\*\*El puntaje de los hogares en campamentos se asignó de forma equivalente a partir de las proporciones del Catastro Minvu

Fuente: elaboración propia

De esta forma, en la tabla 13 se presenta la distribución de los puntajes totales por hogar. Se observa que cerca del 46% de la demanda social por vivienda presenta el puntaje más bajo, y en su gran mayoría corresponde a hogares que residen en viviendas que presentan MSC recuperable. Le sigue el puntaje 2, que concentra el 12% de la demanda y corresponde principalmente a hogares que arriendan viviendas adecuadas, con contrato y pagan más de un 30% de sus ingresos, pero que no se encuentran en situación de pobreza. Luego, los hogares con puntaje 3 o 4 (36%) se componen de una diversidad de situaciones habitacionales: arrendatarios informales o en situación de pobreza, allegados, campamentos, viviendas irrecuperables, entre otros. Finalmente, se encuentra el grupo más crítico (puntaje 5 o más), que comprende el 6% de la demanda y está compuesto por hogares en situación de calle, en campamentos muy precarios o arrendatarios/allegados con múltiples problemas habitacionales (materialidad, hacinamiento, asequibilidad, etc.).

Tabla 13: Resultados puntajes

	1	2	3	4	5 o más
Propia	702.049	23.342	11.601	1.824	
Arrendada	196.287	266.388	287.749	155.987	69.101
Cedida y otros	304.457	19.511	19.500	1.727	
Allegados			244.362	136.067	45.840
Campamentos		10.522	37.321	51.678	14.366
Situación de calle					18.883
Total hogares	1.202.793	319.763	600.533	347.283	148.190
Proporción	46%	12%	23%	13%	6%

Fuente: elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2022, Catastro de Campamentos Techo Chile (2022-2023), Anexo de Calle RSH (marzo 2023)

### 3.2. Caracterización general

Con el propósito de realizar una radiografía preliminar a esta demanda social por vivienda, se analizaron sus principales características demográficas, socioeconómicas y territoriales. En la tabla 14 se presenta una comparación de un conjunto de estadísticos demográficos entre la población general, la totalidad de la demanda social por vivienda y la fracción de la demanda social por vivienda con puntaje de gravedad mayor o igual a 3. En primer lugar, se observa una mayor proporción de hogares migrantes en la demanda social por vivienda (18%), particularmente en aquellos de mayor criticidad (27%). Luego, la demanda social por vivienda es más joven -menor edad promedio y mayor porcentaje de niños, niñas y adolescentes (NNA) lo que también se acentúa para la fracción de mayor gravedad.

Tabla 14: Caracterización demográfica de la demanda social por vivienda

	Población general	Demanda social por vivienda	Demanda social por vivienda crítica*
Jefatura femenina	48%	51%	52%
Edad promedio	37	34	30
Niños, niñas y adolescentes	22%	27%	31%
Personas mayores	12%	15%	8%
Jefatura inmigrante	8%	18%	27%
Jefatura indígena	9%	10%	8%

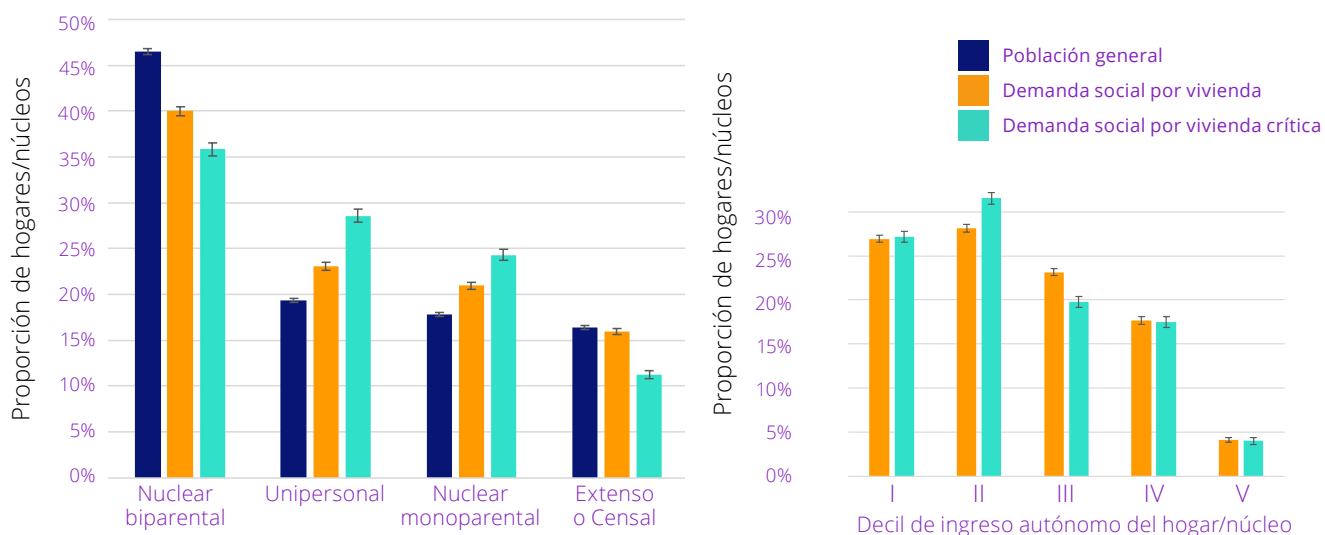
\*Fracción de la demanda social por vivienda con puntaje de criticidad mayor o igual a 3

Fuente: elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2022 y Catastro de Campamentos Minvu 2022

Luego, en la figura 3 se presenta una comparación entre los mismos tres grupos, respecto al tipo de hogar (2a) y los quintiles de ingreso (2b). Se observa que la demanda social por vivienda presenta mayor proporción de hogares unipersonales (23%), lo que se acentúa para aquellos con situación habitacional más crítica (29%). Luego, la demanda presenta una leve mayor proporción de hogares dentro de los primeros dos quintiles (55%) y una baja considerable respecto a los hogares del quinto quintil (4%). Sin embargo, existe una presencia considerable de hogares dentro del tercer y cuarto quintil (en torno al 40%).

Finalmente, en la tabla 15 se presenta la comparación de la distribución regional entre los tres grupos. Se observa que la demanda social por vivienda se concentra en las regiones más populosas (RM, Valparaíso, Bío Bío); sin embargo presenta una mayor proporción respecto a la población general desde el norte hasta la RM, donde la demanda supera el tercio de los hogares de cada región. A su vez, esta tendencia se acentúa para la demanda de mayor criticidad, donde las regiones del norte (hasta Atacama) triplican la proporción de hogares respecto a las regiones con menor demanda, alcanzando entre un 22 a un 28% de incidencia.

Figura 3: Demanda social por vivienda según tipo de hogar (a) y nivel socioeconómico\*\* (b)



\*Demanda social por vivienda crítica: fracción de la demanda social por vivienda con puntaje de criticidad mayor o igual a 3

Fuente: elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2022 y Catastro de Campamentos Minvu 2022

Tabla 15: Distribución regional de la demanda social por vivienda

Región	Población general	Demanda social por vivienda (1)	Demanda social por vivienda crítica* (2)	Proporción de hogares (1)	Proporción de hogares (2)
Arica y Parinacota	1,2%	1,5%	2,1%	46,3%	26,4%
Tarapacá	1,8%	2,5%	3,3%	49,8%	28,0%
Antofagasta	3,5%	3,8%	4,8%	40,5%	21,5%
Atacama	1,6%	2,1%	2,2%	49,4%	21,6%
Coquimbo	4,5%	4,6%	3,5%	38,3%	12,1%
Valparaíso	10,1%	10,6%	10,5%	39,2%	16,3%
RM	41,0%	42,8%	49,6%	39,0%	18,9%
O'Higgins	5,3%	4,9%	4,0%	34,4%	11,8%
Maule	6,1%	5,1%	3,9%	31,4%	9,9%
Ñuble	2,8%	2,0%	1,4%	27,2%	7,7%
Bío Bío	8,4%	7,2%	6,4%	32,0%	11,8%
Araucanía	5,2%	5,2%	3,0%	37,2%	8,9%
Los Ríos	2,1%	2,1%	1,4%	36,7%	10,2%
Los Lagos	4,7%	4,5%	2,9%	36,0%	9,5%
Aysén	0,6%	0,4%	0,4%	24,4%	11,2%
Magallanes	1,0%	0,7%	0,8%	25,4%	12,2%

\*Fracción de la demanda social por vivienda con puntaje de criticidad mayor o igual a 3

Fuente: elaboración propia a partir de Encuesta Casen 2022 y Catastro de Campamentos Minvu 2022

### 3.3. Soluciones habitacionales

Dado que la demanda social por vivienda es variada respecto a su situación, tenencia y criticidad habitacional, así como en sus características demográficas y socioeconómicas, las soluciones habitacionales también deben ser diversas. Con el propósito de aproximarse a los posibles programas de vivienda adecuados para cada caso, se asignó a cada hogar o núcleo de la demanda social por vivienda a cuatro posibles conjuntos de soluciones habitacionales descritos en la tabla 16. Los criterios de distribución en cada grupo de solución se presentan en la tabla 17, definidos a partir de la tenencia y tipo de vivienda, el problema habitacional involucrado y las características del hogar.

Tabla 16: Grupos de soluciones habitacionales

Grupo	Descripción	Ejemplos
Mejoramiento y ampliación	Recuperación o ampliación de viviendas existentes	Mejoramiento de conjuntos habitacionales Habitabilidad rural
Acogida o transitorias	Provisión temporal de viviendas a grupos que requieren también acompañamiento social	Viviendas tuteladas o albergues Co-residencias
Propiedad	Apoyo en la compra o construcción de viviendas a hogares que no son propietarios	Densificación predial Subsidio a la compra con o sin deuda
Arriendo	Apoyo en el arriendo de viviendas a grupos que no pueden acceder a la propiedad o no es conveniente que lo hagan	Subsidios de arriendo Arriendo protegido

Fuente: elaboración propia

Tabla 17: Asignación de soluciones

Grupos de soluciones	Tenencia vivienda	Tipo de vivienda	Problema habitacional	Características hogar
Mejoramiento y ampliación	Propia Cedida		Vivienda recuperable MSC	
	Propia Cedida	Casa	Hacinamiento	
Acogida o transitorias			Personas en situación de calle	
	Arrendatarios Allegados			Hogar unipersonal o biparental sin hijos con jefatura mayor o igual a 70 años
Propiedad	Propia Cedida	Casa	Allegamiento	Hogar no unipersonal
	Arrendatarios Allegados			Hogares con jefatura mayor o igual a 35 años Hogares con hijos y jefatura mayor o igual a 30 años
Arriendo	Allegados Arrendatarios			Hogar unipersonal que no es adulto mayor ni discapacitado Jefe de hogar mayor o igual a 60 años Jefe de hogar inmigrante llegado hace menos de 5 años Hogar sin hijo/as con jefatura menor de 35 años Hogar con hijo/as con jefatura menor de 30 años

\*En cada fila las condiciones son conjuntivas; dentro de cada celda son disyuntivas

Fuente: elaboración propia



En la tabla 18 se presentan los resultados de la distribución de solución, donde se excluyen los hogares en campamentos. En primer lugar, se observa que una proporción significativa de la demanda (42%) requeriría de programas de mejoramiento y ampliación de sus viviendas, lo que se encuentra en consonancia con la demanda social que sólo presenta problemas de MSC recuperables. Luego, para cerca de un tercio de los hogares son convenientes los programas de arriendo (29%), debido a que son hogares unipersonales, inmigrantes sin residencia definitiva o muy jóvenes. En tercer lugar, le siguen los programas de propiedad (26%), enfocado en aquellos hogares que cumplen con las condiciones y expectativas para una vivienda propia. Finalmente, las soluciones de acogida o transitorias necesarias se estiman en cerca de 32 mil unidades, ya sea para personas mayores o en situación de calle.

Tabla 18: Distribución de soluciones

Grupos de soluciones	Demanda social por vivienda (1)	Demanda social por vivienda crítica* (2)	Proporción de hogares (1)	Proporción de hogares (2)
Mejoramiento y ampliación	1.032.447	13.272	42%	1%
Arriendo	728.248	468.104	29%	48%
Propiedad	640.842	427.228	26%	44%
Acogida o transitorias	32.230	23.969	1%	2%
Indeterminado	52.025	41.186	2%	4%

\*Fracción de la demanda social por vivienda con puntaje de criticidad mayor o igual a 3

Fuente: elaboración propia a partir de Casen 2022

## 4. Reflexiones finales

Más allá de los números, la demanda social por vivienda constituye un cambio de perspectiva respecto al déficit habitacional. A partir de la propuesta metodológica y sus resultados, se mencionan a continuación las reflexiones más relevantes.

En primer lugar, el acceso a la vivienda adecuada es multidimensional, e involucra tanto aspectos físicos (materialidad y habitabilidad) como inmateriales (asequibilidad, seguridad en la tenencia, etc.). La demanda social por vivienda no se compone por hogares separados en compartimentos estancos, sino que en capas de vulnerabilidad habitacional que pueden combinarse. Así, se debe notar que muchos hogares se enfrentan al mismo tiempo a múltiples problemas asociados a la vivienda; ese el caso de muchos campamentos o arrendatarios en situación de pobreza. De esta forma, la mirada propuesta en este documento reconoce esta superposición e identifica aquellos hogares que presentan una situación habitacional más crítica.

La demanda social por vivienda también sugiere focalizar la atención en los hogares que requieren apoyos diferenciados del Estado, para así fortalecer su utilidad para la política pública. De esta forma, se excluye de cada uno de los componentes de la demanda a aquellos hogares que pueden resolver su problema por sus propios medios económicos o que no presentan realmente una carencia habitacional. Esto se confirma en la distribución socioeconómica de la demanda social por vivienda: pese a estar equilibrada entre grupos medios y vulnerables, descarta aquellos hogares para los cuales no es conveniente ni necesario que el Estado apoye.

Por otra parte, la caracterización de la demanda social por vivienda revela que es heterogénea, ya sea por la criticidad de su situación habitacional como las características de los hogares que la componen. Pese a que no constituye un objetivo prioritario de este trabajo y que el análisis presentado debe afinarse, la distribución de soluciones propuesta arroja que la mayoría de la demanda social debiera abordarse mediante dos grupos de herramientas que no están lo suficientemente atendidas por los programas de vivienda vigentes: (i) mejoramiento, ampliación y (ii) apoyo al arriendo. El segundo parece particularmente relevante, en cuanto representa una alternativa para los hogares unipersonales e inmigrantes sin residencia definitiva, que constituyen una fracción significativa de la demanda.

Con todo, es imprescindible una mejora en los instrumentos y datos disponibles para estimar y caracterizar la situación habitacional de los hogares en Chile. La Encuesta Casen profundiza en lo socioeconómico, lo que permitió realizar estimaciones más complejas para ciertas dimensiones de la vivienda adecuada (como la asequibilidad o allegamiento). Por el contrario, en otras dimensiones (como materialidad o tenencia insegura) la información es insuficiente, por lo que las estimaciones presentadas en este trabajo son preliminares y deben afinarse en conjunto a la mejora de los instrumentos.

En definitiva, la perspectiva de la demanda social por vivienda constituye un primer paso necesario para cuantificar y comprender de mejor forma los desafíos de vivienda del país en un contexto de crisis. Esta refleja de mejor forma la complejidad de las carencias habitacionales del país (que exceden lo material y espacial) y las soluciones habitacionales necesarias para abordarlas (que exceden la el mejoramiento y construcción de nuevas viviendas). Así, la propuesta aquí presentada puede y debe ser mejorada en próximas versiones, por lo que queda disponible para su discusión pública y académica.

## 5. Bibliografía

Araos, C. (2015). El allegamiento o la proximidad invisible. In C. Siles (Ed.), *Los invisibles: por qué la pobreza y la exclusión social dejaron de ser prioridad* (pp. 195–232). Instituto de Estudios de la Sociedad, IES.

Centro de Estudios Ciudad y Territorio. (2023). *Déficit habitacional cualitativo según tipo de requerimientos y número total de viviendas*. Disponible en: <https://encr.pw/79bRD>

Gobierno de Chile. (n.d.). *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles. Disponible en: <https://encr.pw/ohf6l>

Ministerio de Desarrollo Social y Familia. (2020). *Manual de Aplicación Anexo para Personas en Situación de Calle*. [https://registrosocial.gob.cl/docs/Manual\\_de\\_Aplicacion-Anexo\\_PSC\\_2020.pdf](https://registrosocial.gob.cl/docs/Manual_de_Aplicacion-Anexo_PSC_2020.pdf)

Ministerio de Desarrollo Social y Familia. (2023). *Déficit habitacional cuantitativo y asequibilidad de la vivienda en Chile. Encuesta Casen 2006-2022*. Disponible en: <https://encr.pw/215RT>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2014). *Vivienda social en copropiedad. Catastro Nacional de Condominios Sociales*. Disponible en: <https://acesse.one/InCxB>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2022). *Propuesta Actualización Metodológica del Déficit Habitacional*. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio. Disponible en: <https://acesse.one/1pnYc>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), Biblioteca del Congreso, Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Techo-Chile, Déficit Cero (2024). *Déficit habitacional: distintas miradas ante un propósito común*. Disponible en: <https://goo.su/i87IDDe>

Muñoz, C. (2008). *Requerimientos de vivienda: Comparación metodologías utilizadas por Mideplan*. Disponible en: <https://l1nq.com/VsAAh>

ONU-Habitat. (2015). *Déficit habitacional en América Latina y el Caribe. Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat*. Disponible en: <https://goo.su/a9GM8>

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos y ONU-Habitat. (2018). *Vivienda y ODS en México*. Disponible en: <https://l1nq.com/yRhij>

Techo Chile. (2023). *Catastro Nacional de Campamentos 2022-2023*. Disponible en: <https://l1nq.com/a0EjK>

Urrutia, J., Jirón, P., & Lagos, Á. (2016). ¿Allegamiento o co-residencia? de un fenómeno problemático a una solución innovadora para atender el déficit habitacional crónico. *Revista CA*, 152.