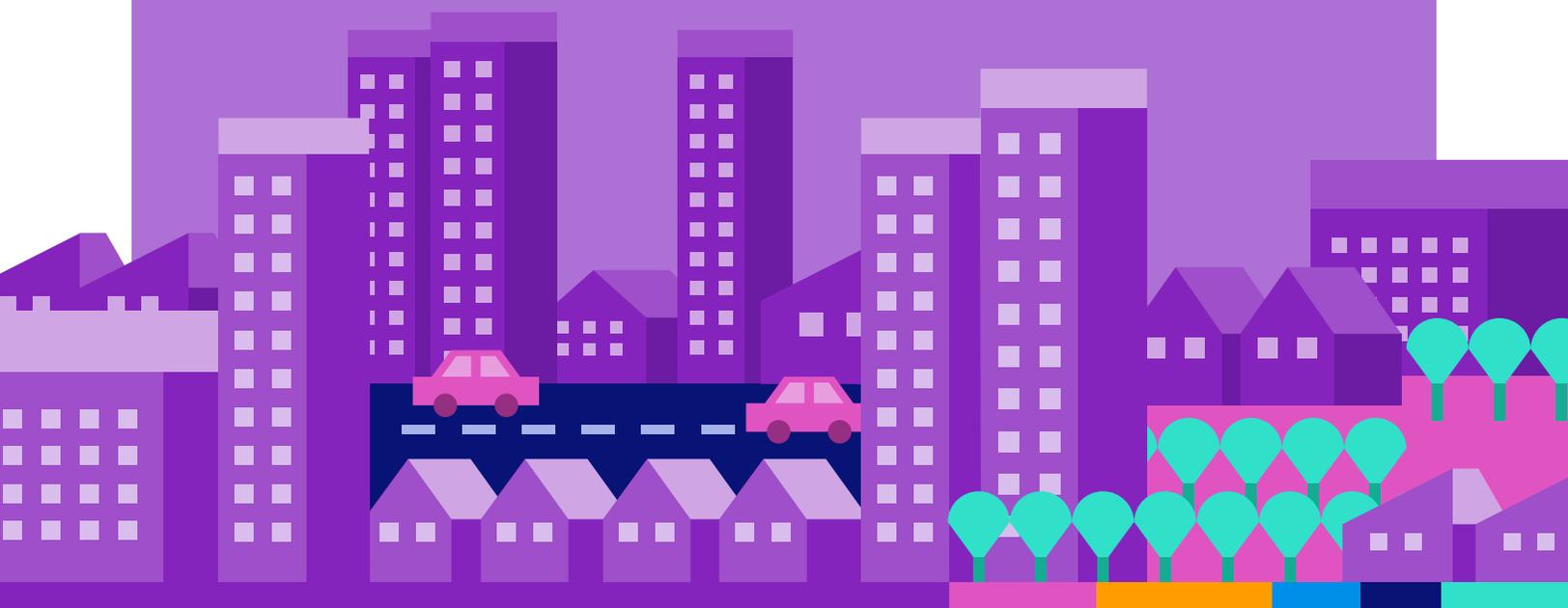




INFORME TERRITORIAL

GRAN SANTIAGO

Octubre 2022



Ideas clave del Gran Santiago

La Región Metropolitana concentra el mayor número de déficit cuantitativo de viviendas, con un total de 289.086. La composición de este déficit se origina mayoritariamente por hogares allegados, con un 48,9% del total regional, y por viviendas hacinadas, que representan el 47,4%. Llama la atención la baja presencia de viviendas irrecuperables, que constituyen solo el 3,7%.

Cerca de un cuarto (23%) del déficit cuantitativo de la región se encuentra concentrado en cuatro comunas del Gran Santiago: Santiago, Puente Alto, Maipú y San Bernardo. Fuera del Gran Santiago, la comuna de Colina aglutina la mayor cantidad de déficit cuantitativo.

En la mayoría del Gran Santiago predominan las viviendas hacinadas, mientras que el allegamiento externo es el componente preponderante en el llamado “cono de alta renta”, compuesto por las comunas de Las Condes, Vitacura, Providencia, La Reina y Ñuñoa.

La región presenta un alza histórica de familias viviendo en campamentos. El aumento se explica principalmente por la llegada de nuevas familias a campamentos existentes, las que se triplicaron en los últimos dos años (224,6%), mientras que la cantidad de campamentos aumentó en un 53,3%.

Los 138 campamentos —en los que viven 19.444 familias— se encuentran concentrados particularmente en las zonas Sur y Poniente, en las comunas de Puente Alto, Cerrillos, Maipú, Cerro Navia y La Florida. En las zonas Centro y Oriente prácticamente no hay campamentos.

Las cuatro principales razones que las familias manifiestan para explicar su llegada a vivir en campamentos son una combinación del alza del costo de los arriendos (56,9%), bajos ingresos familiares (43,2%), cesantía (21,9%) y la necesidad de independencia (20,6%), es decir, dejar de ser allegados. De ellas, la cesantía es particularmente más protagónica en la región que en el promedio nacional.

El 56,84% de las personas que habitan en campamentos de la región son migrantes. Esta cifra prácticamente duplica el promedio nacional (30,5%) y solo es superada por la Región de Antofagasta (66,6%).

Al año 2020, el 61,9% de la población extranjera que vive en Chile se concentra en la Región Metropolitana (905.681), representando aproximadamente el 9% de los habitantes de la región. La comuna de Santiago cuenta con el mayor número absoluto de extranjeros (220.283), seguido por Independencia, con 57.616 habitantes de otras nacionalidades.

Durante las últimas décadas, el Gran Santiago ha experimentado un crecimiento tanto en materia poblacional como de superficie construida, en un patrón que ha tendido a ser disperso y fragmentado. El consumo de suelo y cambios normativos han limitado altura y densidades en muchas comunas, reduciendo considerablemente el suelo disponible para densificación y presionando el mercado del suelo.

Entre las 18 comunas ubicadas al interior del anillo de Américo Vespucio existen al menos 24 zonas con potencial para proyectos de vivienda integrada en densidad.

La última modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) incorporó 789 hectáreas de reconversión de áreas industriales no consolidadas al interior del límite urbano, permitiendo un uso habitacional mixto y habilitando con ello la posibilidad de construcción de viviendas. Estas se encuentran distribuidas principalmente en torno al pericentro Poniente, en las comunas de Cerro Navia y Renca, y a la zona Sur, en las comunas de La Pintana y Puente Alto.

Las comunas con más disponibilidad de suelos eriazos —incluyendo los de propiedad fiscal, que permiten viviendas— se encuentran en las periferias: La Pintana, Puente Alto, Maipú, San Bernardo, Huechuraba y La Florida, sumando 562 hectáreas y un 49% del total. La comuna con más suelo es La Pintana, que cuenta con 522 hectáreas, dada la existencia de grandes terrenos como Antumapu y La Platina, en propiedad de la Universidad de Chile y el Servicio de Vivienda y Urbanismo (Serviu), respectivamente.

En la última década, mientras los precios de la vivienda en el Gran Santiago han crecido en un 85,8%, los salarios se han reajustado en tan solo un 19,98% en términos reales.

El alza de precios de la vivienda en el Gran Santiago se debe a una combinación de factores: una mayor demanda por activos inmobiliarios como inversión, el alza en las tasas de interés, las restricciones de construcción por congelamientos y ajustes de planos reguladores, la mayor demanda habitacional producto del crecimiento de la inmigración y el alza de los precios de los materiales de construcción.

Chile sigue siendo un país mayoritariamente de propietarios, pero con un porcentaje al alza de hogares que residen en una vivienda arrendada. El arriendo a nivel nacional equivale al 23% y a un 29% en la Región Metropolitana.

Los arrendatarios del 40% de más bajos ingresos destinan, en promedio, un 38% de sus ingresos al pago de vivienda. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) recomienda que un hogar no debiera destinar más de un 30% de sus ingresos al pago total de gastos en vivienda.

En los pericentros Sur, Poniente y Norte existe un alto potencial de crecimiento habitacional en los barrios residenciales construidos en la década de 1960. El formato de “lotes 9x18” del programa “Operación Sitio” corresponden a más de 160.000 predios habitacionales de baja densidad en comunas pericentrales, con buena conectividad y dotación de equipamiento público. La densificación de esos lotes con proyectos de pequeña y mediana escala podrían proveer cerca de 275.000 potenciales viviendas, las cuales, además de encontrarse próximas a las líneas de Metro, están ubicadas en zonas que presentan altas concentraciones de déficit.

El Índice de Calidad de Vida Urbana (PUC&CCHC, 2021) señala que en el Gran Santiago, las comunas más periféricas, así como las de los pericentros Sur y Norte, son las que cuentan con condiciones de vida urbana más deficitarias, mientras que la zona Oriente y el pericentro Oriente concentran prácticamente la mejor calidad de vida urbana. Las brechas de desigualdad de calidad de vida entre comunas se explican principalmente por diferencias en dos grandes dimensiones: vivienda y su entorno urbano y financiamiento municipal.

En el Gran Santiago los niveles de financiamiento municipal son altamente determinantes para las capacidades locales de proveer infraestructura y servicios públicos en sus territorios. Aún luego de la redistribución que hace el Fondo Común Municipal, la disparidad de presupuesto de municipios del cono Oriente con los de menores ingresos sigue siendo de cinco a seis veces.

Avanzar en equidad del financiamiento municipal se vuelve clave para aumentar capacidades de proveer de infraestructura y servicios públicos a la par con la provisión de vivienda. Para combatir el patrón de desigualdad al interior del Gran Santiago se recomienda profundizar en el factor de aporte del Fondo Común Municipal, con una redistribución más progresiva, acorde con las diferentes necesidades y realidades territoriales.

Dada la complejidad y dimensión de los desafíos del Gran Santiago, se hace necesario diversificar las estrategias habitacionales en términos de modelos de tenencia, financiamiento, participación y construcción y avanzar con ellas en simultáneo hacia las soluciones más rápidas y contundentes posibles. Estas estrategias deberán implementarse sin ignorar componentes de infraestructura urbana, espacio público y equipamiento, entendiendo la vivienda de manera integrada a los demás esfuerzos de construcción de ciudad.

La reconversión de zonas industriales presenta una clara oportunidad para la localización de soluciones habitacionales integrales. Se recomienda relevar la necesidad de liderazgo del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, en directa colaboración con los municipios locales, el Gobierno Central y los actores privados locales.

Asimismo, es necesario abordar los desafíos relativos a temas de gobernanza, economía local y oportunidades medioambientales, patrimoniales y de redistribución de plusvalías asociadas a estos procesos de reconversión.

Por la escala y extensión del Gran Santiago, se hace necesario no solo promover soluciones de vivienda más central y en densidades equilibradas, sino también propiciar el desarrollo de subcentralidades alternativas al centro, con oferta de vivienda y ciudad.

Avanzar hacia la planificación de subcentralidades con buen acceso, equipamiento, comercio y densidades equilibradas posibilitará satisfacer las necesidades de los nuevos hogares de ingresos medios y bajos, que hoy son los que realizan los desplazamientos más largos hacia el centro de servicios y empleo.

ÍNDICE

Introducción	7
Emergencia habitacional del país	7
Objetivo del informe.	10
Caracterización del Gran Santiago	11
Introducción al Gran Santiago por zonas	11
Demografía	13
Migración	14
Empleo y servicios	15
Caracterización del déficit habitacional de la Región Metropolitana	16
Caracterización del déficit habitacional del Gran Santiago	18
Déficit habitacional cuantitativo	18
Déficit por familias en campamentos	27
Personas en situación de calle	32
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial	34
Principales tendencias urbano-habitacionales	36
Suelo.	38
Alza de precios del suelo, la vivienda y arriendo.	45
Localización de la vivienda social	49
Operación Sitio / 'Lotes 9 x 18'	50
Transporte y tiempos de viaje	52
Índice de Calidad de Vida Urbana	53
Financiamiento municipal.	54
Acceso a áreas verdes	55
Vulnerabilidad climática y riesgo de desastres socio-naturales	56
Vulnerabilidad climática.	56
Seguridad	58
Oportunidades y desafíos para responder al déficit habitacional	60
Arriendo protegido	60
Banco de Suelo	60
Integración de planes de transporte y vivienda	61
Reconversión de áreas industriales	61
Potenciar subcentralidades.	61
Financiamiento municipal.	62

Fuentes. . . . . .	.63
Anexo 1: Déficit habitacional de la Zona Centro. . . . . .	.65
Caracterización del déficit habitacional . . . . .	.65
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial . . . . .	.68
Anexo 2: Déficit habitacional de la Zona Norte . . . . .	.70
Caracterización del déficit habitacional . . . . .	.70
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial . . . . .	.74
Anexo 3: Déficit habitacional zona Sur . . . . .	.77
Caracterización del déficit habitacional . . . . .	.77
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial . . . . .	.81
Anexo 4: Déficit habitacional de la zona Sur Oriente . . . . .	.85
Caracterización del déficit habitacional . . . . .	.85
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial . . . . .	.89
Anexo 5: Déficit habitacional de la Zona Oriente . . . . .	.93
Caracterización del déficit habitacional . . . . .	.93
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial . . . . .	.97
Anexo 6: Déficit habitacional de la zona Poniente	101
Caracterización del déficit habitacional	101
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial	105
Anexo 7: Déficit habitacional de la zona pericentro Norte.	109
Caracterización del déficit habitacional	109
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial	113
Anexo 8: Déficit habitacional de la zona pericentro Sur	118
Caracterización del déficit habitacional	118
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial	123
Anexo 9: Déficit habitacional zona pericentro Oriente.	128
Caracterización del déficit habitacional	128
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial	131
Anexo 10: Déficit habitacional zona pericentro Poniente	135
Caracterización del déficit habitacional	135
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial	139

INTRODUCCIÓN

EMERGENCIA HABITACIONAL DEL PAÍS

La crisis de acceso a la vivienda es un problema que se ha ido acrecentando en los últimos años. De acuerdo al estudio “Déficit habitacional: ¿Cuántas familias necesitan una vivienda y en qué territorios?”, desarrollado en conjunto por el Centro de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica y Déficit Cero (2022), **la necesidad a nivel nacional se estima en 641.421 viviendas, de las cuales el 84,4% corresponde a la estimación del déficit cuantitativo, el 12,7% a familias en campamentos y el 2,9% a personas en situación de calle.**

Estas cifras son solo una expresión de la verdadera emergencia nacional que representa el déficit habitacional, pues detrás de ellas **existen 541.295 familias en situación de hacinamiento, allegamiento y habitando viviendas irrecuperables (Casen 2020); otras 81.643 viviendo en los 969 campamentos del país (TECHO-Chile, 2021) y 18.483 hogares de personas en situación de calle (MDS, 2021)**, es decir, cientos de miles de familias que no pueden acceder a una vivienda digna y adecuada.

La metodología empleada para estimar el déficit habitacional utiliza tres componentes: familias en campamentos, hogares de personas en situación de calle y **déficit cuantitativo**, el que, para su estimación a escala nacional y regional, se calcula en base a los datos de la última encuesta Casen 2020, que está compuesta por cuatro variables:

-Viviendas irrecuperables: viviendas que por tipo o materialidad de muros, piso y/o techo deben ser reemplazadas.

-Hogares allegados (allegamiento externo): hogar que comparte una vivienda con otro.

-Núcleos allegados y hacinados (allegamiento interno): grupos familiares que pertenecen a un mismo hogar pero que, dado su parentesco, se consideran unidades independientes. Se considera el requerimiento de una vivienda cuando además existe hacinamiento, es decir, hay, en promedio, 2,5 personas o más por dormitorio.

-Hacinamiento no ampliable: Viviendas sin allegamiento pero con hacinamiento, que no pueden ser ampliadas por razones estructurales o por su título de tenencia (correspondientes a viviendas en arriendo, departamentos o piezas en casa contigua o conventillo).



Figura 1. Componentes del déficit cuantitativo de viviendas. Metodología Minvu
 Fuente: Estudio Centro de Políticas Públicas UC (2022)



Figura 2. Distribución del déficit habitacional según sus componentes
 Fuente: Estudio Centro de Políticas Públicas UC (2022)

REGIÓN	DÉFICIT CUANTITATIVO		FAMILIAS EN CAMPAMENTOS		PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE		DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL	% DÉFICIT HABITACIONAL DE LA REGIÓN RESPECTO AL TOTAL DEL PAÍS	N° DE VIVIENDAS DE LA REGIÓN	% DÉFICIT HABITACIONAL RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA REGIÓN
	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	% DEL DÉFICIT DE LA REGIÓN	TOTAL DE HOGARES	% DEL DÉFICIT DE LA REGIÓN	TOTAL DE HOGARES	% DEL DÉFICIT DE LA REGIÓN				
ARICA Y PARINACOTA	9.472	84.0%	1.119	9.9%	689	6.1%	11.280	1.8%	79.503	14,2%
TARAPACÁ	20.604	69.5%	8.458	28.5%	590	2.0%	29.652	4.6%	121.414	24.4%
ANTOFAGASTA	29.096	78.4%	7.298	19.7%	705	1.9%	37.099	5.8%	218.355	17.0%
ATACAMA	8.010	55.5%	6.015	41.7%	401	2.8%	14.426	2.2%	102.339	14.1%
COQUIMBO	17.557	87.9%	1.920	9.6%	506	2.5%	19.983	3.1%	276.475	7.2%
VALPARAÍSO	44.742	63.5%	23.843	33.8%	1.925	2.7%	70.510	11.0%	676.846	10.4%
O'HIGGINS	17.432	92.8%	900	4.8%	449	2.4%	18.781	2.9%	340.150	5.5%
MAULE	26.374	96.6%	114	0.4%	821	3.0%	27.309	4.3%	394.967	6.9%
ÑUBLE	6.272	90.1%	412	5.9%	280	4.0%	6.964	1.1%	181.173	3.8%
BIOBÍO	32.227	79.4%	6.957	17.1%	1.396	3.4%	40.580	6.3%	566.788	7.2%
LA ARAUCANÍA	15.743	90.4%	1.458	8.4%	213	1.2%	17.414	2.7%	340.659	5.1%
LOS RÍOS	5.830	87.8%	687	10.3%	123	1.9%	6.640	1.0%	140.323	4.7%
LOS LAGOS	14.763	81.5%	2.717	15.0%	625	3.5%	18.105	2.8%	302.698	6.0%
AYSÉN	1.460	83.8%	145	8.3%	138	7.9%	1.743	0.3%	40.064	4.4%
MAGALLANES	2.627	90.5%	156	5.4%	120	4.1%	2.903	0.5%	65.438	4.4%
METROPOLITANA	289.086	91.6%	19.444	6.2%	7.111	2.3%	315.641	49.2%	2.693.037	11.7%
NACIONAL	541.295	84.4%	81.643	12.7%	18.483 ¹	2.9%	641.421		6.540.229	9.8%

Tabla 1. Déficit habitacional nacional
Fuente: Estudio Centro de Políticas Públicas UC (2022)

Como se observa en la Tabla 1, la Región Metropolitana concentra el 49,2% de los requerimientos de vivienda del país, seguida por la Región de Valparaíso, con una participación de 11%. En cuanto a las familias en campamentos, estas representan más del 30% del déficit habitacional de la Región de Valparaíso, contando con el número total de más alto de hogares en esa condición del país, mientras que el 44,2% de las personas en situación de calle se registran en la Región Metropolitana, seguida —nuevamente— por la Región de Valparaíso, que concentra un 12%.

¹ La cifra de 18.483 corresponde a la estimación de requerimiento de vivienda, a julio de 2021, de personas en situación de calle a nivel nacional, ya que es la encuesta más reciente disponible, mientras que los datos a nivel regional corresponden al cuestionario de marzo de 2021, que entrega información regional y comunal de hogares en situación de calle.

Por último, y considerando las limitaciones de representatividad de la Casen a nivel comunal, para comprender la concentración a nivel territorial se analizó el déficit a través de la información entregada por el Censo 2017, cuyos datos permiten observar que las diez comunas con más requerimiento de viviendas concentran el 22% del déficit total. De ellas, cuatro comunas pertenecen al Gran Santiago (Santiago, Puente Alto, Maipú y San Bernardo), dos al Gran Valparaíso (Valparaíso y Viña del Mar) y las otras cuatro corresponden a capitales regionales: Arica, Antofagasta, Iquique y Puerto Montt.

OBJETIVO DEL INFORME

Déficit Cero busca colaborar en la construcción de un nuevo modelo de política habitacional y acelerar el acceso a la vivienda digna y adecuada para que antes que termine esta década se resuelva el problema del déficit habitacional. Alcanzar esta meta implica cambios en nuestra forma de planificar y gestionar la política habitacional, diversificando las soluciones, descentralizando la gestión y adaptándola a la realidad de los territorios.

Para avanzar en su comprensión, se desarrollarán informes sobre el déficit habitacional para aquellos territorios que concentran los mayores índices, realizando una caracterización de la problemática a nivel local y destacando las principales dinámicas urbanas que se recomienda tener en cuenta para la toma de decisiones y la gestión de proyectos urbano-habitacionales para revertir el déficit.

Este informe analizará la situación del Gran Santiago, abarcando las 35 comunas que componen el núcleo conurbado: las 32 comunas de la provincia de Santiago más Puente Alto, San Bernardo y Padre Hurtado.

CARACTERIZACIÓN DEL GRAN SANTIAGO

INTRODUCCIÓN AL GRAN SANTIAGO POR ZONAS

El Gran Santiago es entendido como el núcleo conurbado compuesto por 35 comunas: las 32 comunas de la provincia de Santiago más las de Puente Alto, San Bernardo y Padre Hurtado. Al hablar del Gran Santiago se hará referencia tanto a sus comunas como a conjuntos de comunas representadas por zonas, agrupándolas en la medida que presentan patrones similares de déficit habitacional promedio y dinámicas urbanas compartidas. Hablaremos, por lo tanto, de zonas, las que serán nombradas de acuerdo a su grado de centralidad (centro, pericentro, periferia) y/o a su orientación cardinal (norte, sur, oriente, poniente).

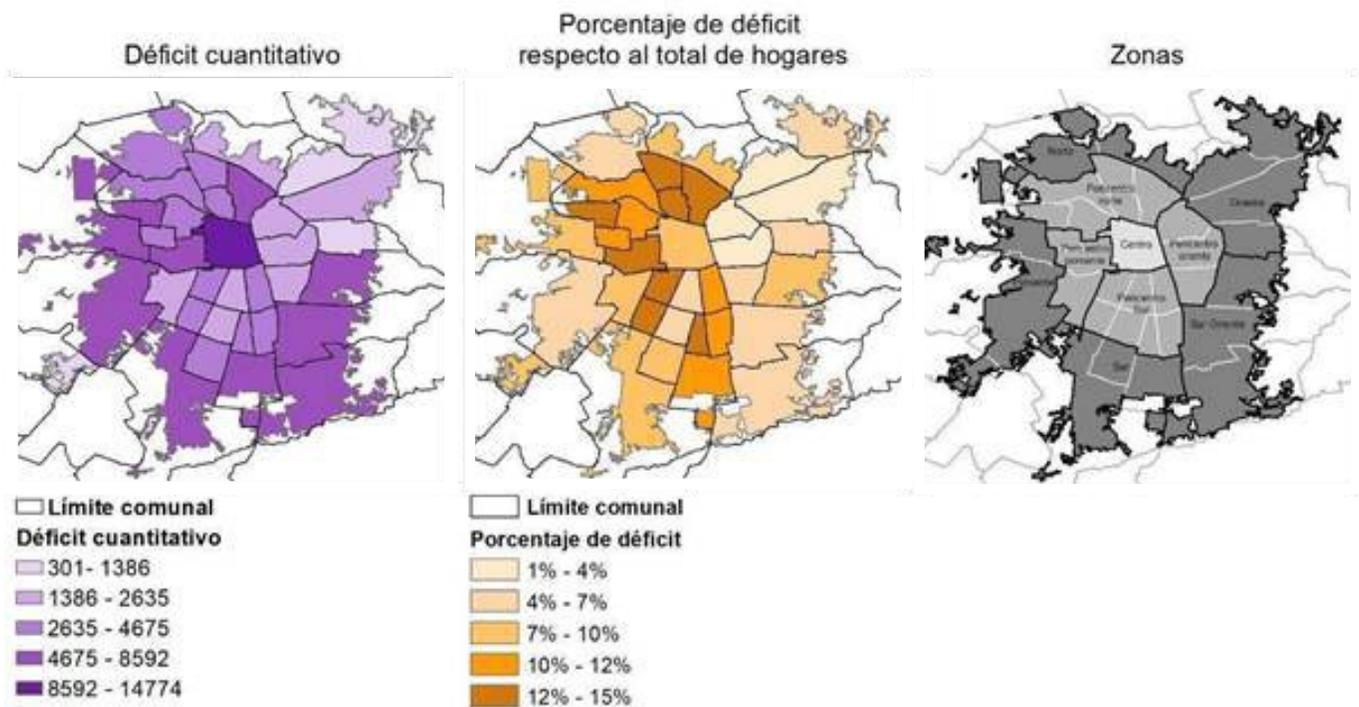


Figura 3. Zonificación del Gran Santiago según déficit cuantitativo por comuna y orientación geográfica.
Fuente: Elaboración propia

Por su singularidad en esos criterios, la comuna de Santiago resulta ser la única que por sí sola representa una zona: la zona centro. El pericentro, en tanto, queda definido como el conjunto de comunas adyacentes a la zona centro y ubicadas al interior del anillo Américo Vespucio. Las zonas emplazadas fuera del anillo pericentral quedarán nombradas de acuerdo a su orientación geográfica. Como resultado, nos referiremos a las siguientes nueve zonas, graficadas con su déficit habitacional, en la Tabla 2:

ZONA	COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	TOTAL DE HOGARES PSC	HOGARES EN DÉFICIT	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS DE LA COMUNA SEGÚN EL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
CENTRO	SANTIAGO	14.774	0	1.069	15.843	9,7%
PERICENTRO NORTE	CERRO NAVIA	5.241	873	77	6.191	16,0%
	CONCHALÍ	4.675	14	102	4.791	12,6%
	INDEPENDENCIA	4.516	0	65	4.581	13,2%
	QUINTA NORMAL	3.556	90	110	3.756	10,6%
	RECOLETA	6.586	9	467	7.062	14,1%
	RENCA	4.146	108	191	4.445	10,4%
PERICENTRO ORIENTE	MACUL	2.635	0	40	2.675	7,0%
	ÑUÑO A	2.365	0	23	2.388	3,0%
	PROVIDENCIA	2.364	0	88	2.452	4,1%
PERICENTRO PONIENTE	CERRILLOS	1.999	3.031	34	5.064	21,8%
	ESTACIÓN CENTRAL	5.829	38	956	6.823	15,6%
	LO PRADO	3.367	0	94	3.461	12,2%
PERICENTRO SUR	LA CISTERNA	1.919	14	17	1.950	6,9%
	LA GRANJA	3.784	0	99	3.883	11,8%
	LO ESPEJO	3.865	52	92	4.009	15,5%
	PEDRO AGUIRRE CERDA	3.488	0	65	3.553	12,6%
	SAN JOAQUÍN	3.252	0	84	3.336	12,0%
	SAN MIGUEL	2.148	0	127	2.275	6,1%
	SAN RAMÓN	3.338	0	83	3.421	15,0%
NORTE	HUECHURABA	2.505	270	42	2.817	10,4%
	QUILICURA	3.976	165	162	4.303	7,3%
ORIENTE	LA REINA	1.142	0	29	1.171	4,2%
	LAS CONDES	2.368	0	41	2.409	2,3%
	LO BARNECHEA	1.196	158	40	1.394	5,3%
	VITACURA	301	0	0	301	1,1%

PONIENTE	MAIPÚ	7.598	1.397	191	9.186	6,0%
	PADRE HURTADO	1.386	0	16	1.402	7,7%
	PUDAHUEL	5.334	0	263	5.597	8,7%
SUR	EL BOSQUE	4.504	0	104	4.608	10,1%
	LA PINTANA	5.334	61	180	5.575	11,9%
	SAN BERNARDO	7.366	185	621	8.172	9,7%
SUR ORIENTE	LA FLORIDA	6.537	826	249	7.612	6,8%
	PEÑALOLÉN	6.260	0	139	6.399	9,5%
	PUENTE ALTO	8.592	3.476	660	12.728	7,9%
TOTAL GRAN SANTIAGO		148.246	10.767	6.620	165.633	8,7%

Tabla 2. Zonificación de Gran Santiago y datos del déficit habitacional
Fuente: Elaboración propia

DEMOGRAFÍA

El último Censo (2017) indica que en las 52 comunas de la Región Metropolitana de Santiago (RM) vive un total de 7.112.808 habitantes, equivalentes al 40,5% de la población nacional. Dentro de ella, el núcleo conurbado que denominamos el Gran Santiago concentra a 6.119.984 habitantes en sus 35 comunas, lo que equivale al 86% del total regional.

GRAN SANTIAGO	
POBLACIÓN TOTAL	6.119.984 PERSONAS
SUPERFICIE	641 KM2
DENSIDAD POBLACIONAL	9.548 HAB/KM2
PERSONAS POR HOGAR	3,1 PERSONAS POR HOGAR
MENORES DE 15 AÑOS	1.229.999 PERSONAS (20,1%)
MAYORES DE 64 AÑOS	698.574 PERSONAS (11,4%)
PUEBLOS ORIGINARIOS	611.755 PERSONAS

Tabla 3. Datos demográficos Gran Santiago Censo 2017
Fuente: INE, Censo 2017

MIGRACIÓN

Al año 2020, el 61,9% de la población extranjera que vive en Chile se concentraba en la Región Metropolitana (905.681), seguida por Antofagasta (7,0%) y Valparaíso (6,6%). Esta población representa aproximadamente el 9% de los habitantes de la RM.

Dentro de la región, de acuerdo a datos del INE (2020), la comuna de Santiago cuenta con el mayor número absoluto de extranjeros (220.283), seguida por la comuna de Independencia, con 57.616 personas de nacionalidades distintas a la chilena.

El crecimiento de la migración se ha acentuado a partir del año 2017 y, entre 2018 y 2020, las comunas donde más creció el número de personas extranjeras fueron Santiago (16.182 personas más), Estación Central (9.923 personas más) y San Miguel (6.931 personas más), de acuerdo a cifras del INE de 2020. No obstante, algunas otras comunas más que duplicaron el número de migrantes entre 2017 y 2019, como Puente Alto (128,9%), Quinta Normal (112,6%), San Miguel (150%), San Bernardo (134,5%) y La Cisterna (115%) (Arriagada & Jeri, 2020).

En Chile, la población migrante es a menudo víctima de abusos en ámbitos de vivienda (Arriagada & Jeri, 2020; CES, 2022), dados por sus condiciones precarias e informales iniciales. Así, consiguen arriendos en lugares que les hacen pagar sumas altas por condiciones de alojamiento muchas veces denigrantes, en escenarios de hacinamiento, que incluso pueden atentar contra sus vidas. Medido por metro cuadrado, los arriendos informales para extranjeros en comunas céntricas cercanas a puestos de trabajo pueden fluctuar entre 0,3 y 0,5 unidades de fomento (UF), monto similar —o incluso superior— al precio por metro cuadrado en comunas del sector Oriente, que concentra los precios más altos en el mercado formal.

La situación migratoria también les complica el acceso a subsidios de vivienda. De hecho, según datos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) de 2019, tan solo un 2,2% de los subsidios D.S. 49 otorgados entre 2015 y 2019 fueron entregados a beneficiarios extranjeros.

Cabe hacer énfasis en que el crecimiento poblacional derivado de la atracción migratoria puede, eventualmente, tener consecuencias en el funcionamiento de las ciudades, siendo, posiblemente, la más evidente, el aumento de los requerimientos habitacionales, puesto que el crecimiento poblacional puede exceder los ritmos de construcción y disponibilidad de viviendas (Comisión Nacional de Productividad, 2021) y levantar conflictos como la percepción de competencia por soluciones habitacionales estatales entre chilenos y personas de nacionalidad extranjera.

EMPLEO Y SERVICIOS

Entre las principales actividades económicas de la región destacan los servicios financieros y empresariales, el comercio y los servicios personales (Banco Central, 2020). El núcleo conurbado del Gran Santiago, en particular, concentra los nodos de las actividades económicas, de educación y de servicios (INE, Minvu, 2019).

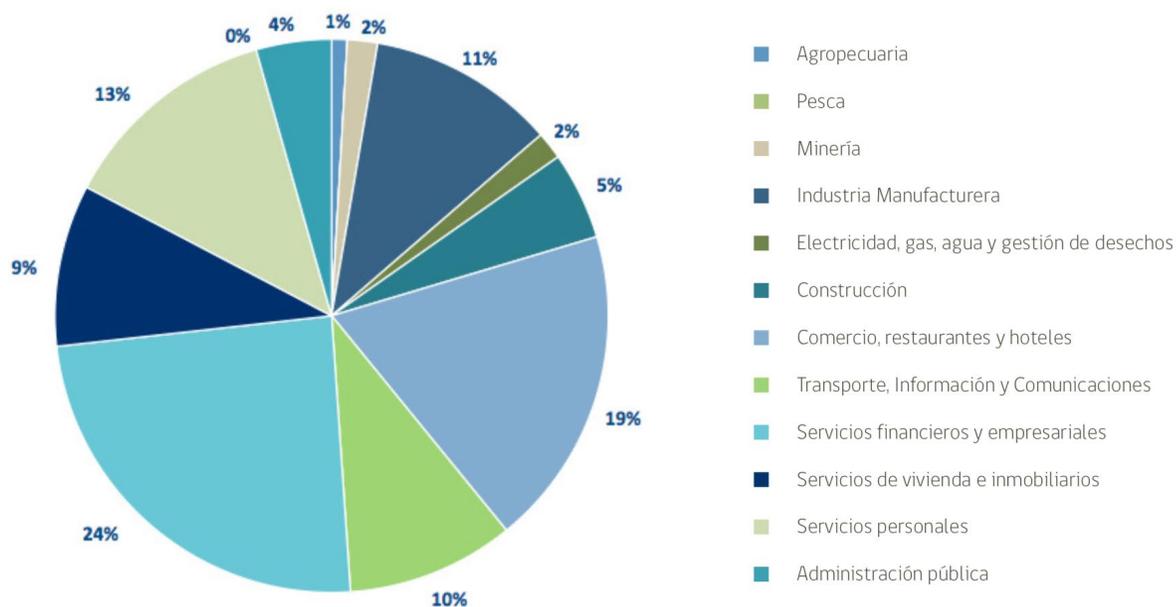


Figura 4. Porcentaje de actividades económicas Región Metropolitana
Fuente: Minvu (2019) en base a cifras del Banco Central (2018)

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL DE LA REGIÓN METROPOLITANA

La Región Metropolitana concentra el mayor número absoluto de déficit cuantitativo de viviendas, alcanzando las 289.086 unidades.



Figura 5. Composición del déficit habitacional de la Región Metropolitana
Fuente: Fuente: Estudio Centro de Políticas Públicas UC (2022)

La distribución de este déficit cuantitativo está concentrada en hogares allegados —con un 48,9% del total regional— y en viviendas hacinadas, con un 47,4%. En tanto, llama la atención la baja presencia de viviendas irrecuperables, que constituyen solo el 3,7% del déficit cuantitativo.

COMPONENTE	N° DE VIVIENDAS	% DE LA REGIÓN	% NACIONAL
VIVIENDAS IRRECUPERABLES	10.607	3,7%	6,6%
HOGARES ALLEGADOS	141.448	48,9%	49,8%
VIVIENDAS HACINADAS	137.031	47,4%	43,6%

Tabla 4. Comparación de la distribución regional y nacional del déficit cuantitativo
Fuente: Casen 2020

Por otra parte, la Región Metropolitana cuenta con 138 campamentos, distribuidos, en su mayoría, en las comunas de Lampa, Colina, Maipú y Puente Alto. No obstante, las comunas con la mayor cantidad de familias viviendo en campamentos coincide solo en tres de ellas —Lampa, Puente Alto y Colina—, a las que se suma Cerrillos.

Los campamentos de la región albergan a alrededor de 19.444 familias, de las cuales 11.052 son migrantes. Se contabiliza, además, un total de 13.662 niños, niñas y adolescentes. Esta cantidad de familias corresponde al 19% del total de familias en campamentos en Chile, siendo solo superada por la Región de Valparaíso.

La mayor parte de los campamentos de la región se encuentran con un bajo acceso a servicios básicos, pero la situación más crítica se da en Lampa, Colina y Cerrillos, donde ningún campamento cuenta con acceso formal a agua potable y solo dos tienen acceso a alcantarillado.

Por otra parte, según el Informe Calle (Ministerio de Desarrollo Social, 2021), la Región Metropolitana tiene la mayor cantidad de hogares de personas en situación de calle. Se contabilizan 7.111 hogares, los que se concentran principalmente en Estación Central y Santiago, con 956 y 1.072 hogares, respectivamente. En esta región también se encuentra la mayor cantidad de hogares extranjeros en situación de calle, con un estimado de 177, los que provienen de trece nacionalidades distintas, teniendo mayor presencia los hogares peruanos (30%) y colombianos (17%).

COMPONENTE	SUBCOMPONENTE	TOTAL
DÉFICIT CUANTITATIVO	VIVIENDAS IRRECUPERABLES	10.607
	HOGARES ALLEGADOS	141.448
	VIVIENDAS HACINADAS	137.031
FAMILIAS EN CAMPAMENTOS		19.441
HOGARES EN SITUACIÓN DE CALLE		7.111
TOTAL		315.641

Tabla 5. Resumen composición del déficit en la Región Metropolitana
Fuente: Estudio Centro de Políticas Públicas UC (2022)

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL DEL GRAN SANTIAGO

DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO

En el Gran Santiago el déficit cuantitativo alcanza a las 148.246 unidades.



Figura 6. Composición del déficit habitacional del Gran Santiago
Fuente: Fuente: Estudio Centro de Políticas Públicas UC (2022)

Más de la mitad del déficit cuantitativo regional (50,72%) se encuentra concentrado en once comunas dentro del límite urbano del Gran Santiago. Destacan la comuna de Santiago, seguida por Puente Alto, Maipú y San Bernardo, que en conjunto concentran el 23% de este déficit. Fuera del Gran Santiago, la comuna de Colina concentra la mayor cantidad de déficit cuantitativo.

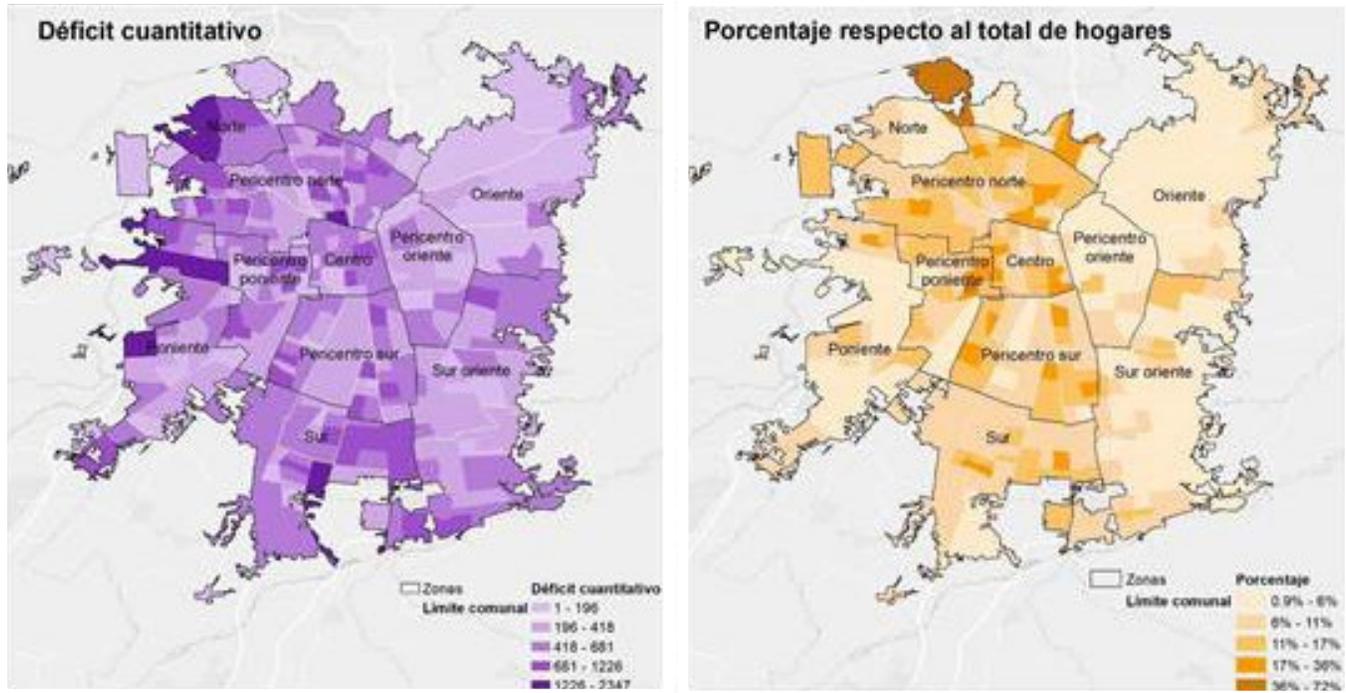


Figura 7. Déficit habitacional cuantitativo en el Gran Santiago
 Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

En la siguiente figura (Figura 8) se observa el allegamiento externo como el componente predominante en el llamado 'cono de alta renta', compuesto por las comunas de Las Condes, Vitacura, Providencia, La Reina y Ñuñoa. En el resto del Gran Santiago predominan las viviendas hacinadas.

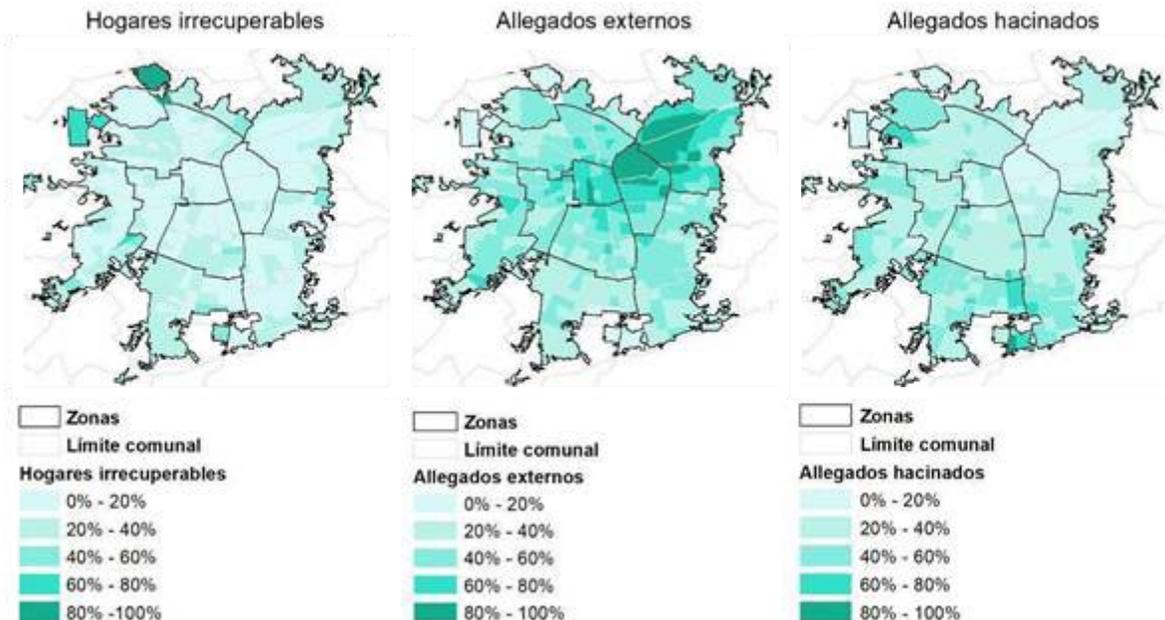


Figura 8. Déficit habitacional cuantitativo en el Gran Santiago desagregado por causa
 Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

ZONA	COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	HOGARES IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
			N° HOGARES IRRECUPERABLES	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	N° ALLEGADOS EXTERNOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	N° ALLEGADOS HACINADOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
CENTRO	SANTIAGO	14.774	746	5.0%	9.930	67.2%	4.098	27.7%
PERICENTRO NORTE	CERRO NAVIA	5.241	1.121	21.4%	2.252	43.0%	1.868	35.6%
	CONCHALÍ	4.675	831	17.8%	2.225	47.6%	1.619	34.6%
	INDEPENDENCIA	4.516	270	6.0%	2.793	61.8%	1.453	32.2%
	QUINTA NORMAL	3.556	637	17.9%	1.823	51.3%	1.096	30.8%
	RECOLETA	6.586	1.032	15.7%	3.407	51.7%	2.147	32.6%
	RENCA	4.146	891	21.5%	1.546	37.3%	1.709	41.2%
PERICENTRO ORIENTE	MACUL	2.635	456	17.3%	1.328	50.4%	851	32.3%
	ÑUÑO A	2.365	123	5.2%	1.755	74.2%	487	20.6%
	PROVIDENCIA	2.364	77	3.3%	2.149	90.9%	138	5.8%
PERICENTRO PONIENTE	CERRILLOS	1.999	474	23.7%	728	36.4%	797	39.9%
	ESTACIÓN CENTRAL	5.829	654	11.2%	3.334	57.2%	1.841	31.6%
	LO PRADO	3.367	668	19.8%	1.492	44.3%	1.207	35.8%
PERICENTRO SUR	LA CISTERNA	1.919	484	25.2%	793	41.3%	642	33.5%
	LA GRANJA	3.784	975	25.8%	1.369	36.2%	1.440	38.1%
	LO ESPEJO	3.865	581	15.0%	1.794	46.4%	1.490	38.6%
	PEDRO AGUIRRE CERDA	3.488	516	14.8%	1.621	46.5%	1.351	38.7%
	SAN JOAQUÍN	3.252	370	11.4%	1.803	55.4%	1.079	33.2%
	SAN MIGUEL	2.148	290	13.5%	1.255	58.4%	603	28.1%
	SAN RAMÓN	3.338	778	23.3%	1.455	43.6%	1.105	33.1%
NORTE	HUECHURABA	2.505	762	30.4%	923	36.8%	820	32.7%
	QUILICURA	3.976	641	16.1%	1.446	36.4%	1.889	47.5%
ORIENTE	LA REINA	1.142	179	15.7%	696	60.9%	267	23.4%
	LAS CONDES	2.368	230	9.7%	1.741	73.5%	397	16.8%
	LO BARNECHEA	1.196	401	33.5%	459	38.4%	336	28.1%
	VITACURA	301	26	8.6%	260	86.4%	15	5.0%
PONIENTE	MAIPÚ	7.598	1.290	17.0%	3.211	42.3%	3.097	40.8%
	PADRE HURTADO	1.386	483	34.8%	405	29.2%	498	35.9%
	PUDAHUEL	5.334	971	18.2%	2.207	41.4%	2.156	40.4%
SUR	EL BOSQUE	4.504	893	19.8%	1.594	35.4%	2.017	44.8%
	LA PINTANA	5.334	894	16.8%	1.746	32.7%	2.694	50.5%
	SAN BERNARDO	7.366	1.777	24.1%	2.346	31.8%	3.243	44.0%
SUR ORIENTE	LA FLORIDA	6.537	1.153	17.6%	3.043	46.6%	2.341	35.8%
	PEÑALOLÉN	6.260	1.512	24.2%	2.540	40.6%	2.208	35.3%
	PUENTE ALTO	8.592	1.205	14.0%	2.896	33.7%	4.491	52.3%
TOTAL GRAN SANTIAGO		148.246	24.391	16.5%	70.365	47.5%	53.490	36.1%

Tabla 6. Déficit habitacional cuantitativo en el Gran Santiago
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

ZONA	COMUNA	EDAD PROMEDIO JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
CENTRO	SANTIAGO	40.7	17.4%	12.1	15.4%	26.9%
PERICENTRO NORTE	CERRO NAVIA	49.4	19.8%	8.7	18.9%	29.2%
	CONCHALÍ	49.8	18.4%	9.6	19.0%	30.8%
	INDEPENDENCIA	41.8	18.2%	11.1	16.7%	29.2%
	QUINTA NORMAL	48.5	14.0%	10.1	14.6%	23.3%
	RECOLETA	46.7	23.5%	10.0	24.4%	32.8%
	RENCA	49.4	15.5%	9.0	14.5%	25.2%
PERICENTRO ORIENTE	MACUL	48.8	11.2%	10.6	13.9%	15.7%
	ÑUÑO A	45.3	6.1%	13.7	5.8%	9.3%
	PROVIDENCIA	40.2	6.7%	14.9	6.6%	8.2%
PERICENTRO PONIENTE	CERRILLOS	48.6	11.8%	9.6	12.5%	19.5%
	ESTACIÓN CENTRAL	45.8	22.7%	10.1	21.4%	33.3%
	LO PRADO	49.5	17.7%	9.3	16.1%	24.8%
PERICENTRO SUR	LA CISTERNA	50.2	9.9%	10.1	9.6%	18.9%
	LA GRANJA	50.0	17.3%	9.0	15.5%	23.5%
	LO ESPEJO	49.9	20.1%	8.8	19.7%	33.3%
	PEDRO AGUIRRE CERDA	50.9	18.1%	9.1	16.4%	35.8%
	SAN JOAQUÍN	49.8	18.0%	10.0	17.9%	26.7%
	SAN MIGUEL	48.6	8.4%	11.3	8.7%	18.5%
	SAN RAMÓN	51.0	21.1%	8.8	21.3%	27.2%
NORTE	HUECHURABA	48.7	16.2%	9.7	15.6%	18.4%
	QUILICURA	45.6	29.4%	9.5	20.0%	36.1%
ORIENTE	LA REINA	50.4	4.3%	12.9	4.7%	7.0%
	LAS CONDES	46.6	5.7%	14.1	5.0%	4.6%
	LO BARNECHEA	48.0	11.3%	10.9	14.4%	18.4%
	VITACURA	50.7	1.3%	14.6	2.8%	1.3%
PONIENTE	MAIPÚ	49.4	12.6%	10.2	12.6%	15.4%
	PADRE HURTADO	50.4	9.2%	8.3	10.2%	16.6%
	PUDAHUEL	49.8	17.5%	9.0	14.4%	21.1%
SUR	EL BOSQUE	50.9	14.5%	9.1	14.1%	16.5%
	LA PINTANA	49.2	17.8%	8.4	17.0%	20.8%
	SAN BERNARDO	49.4	17.9%	9.1	15.6%	23.3%
SUR ORIENTE	LA FLORIDA	49.5	13.4%	10.6	11.9%	17.5%
	PEÑALOLÉN	49.3	17.0%	9.2	17.6%	21.1%
	PUENTE ALTO	49.6	10.8%	9.8	9.6%	11.9%
TOTAL GRAN SANTIAGO		48.4	14.7%	10.3	14.1%	21.2%

Tabla 7. Datos sociodemográficos de los hogares con déficit habitacional cuantitativo
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017

Déficit por viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo, si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

En la siguiente figura se puede observar que en el Gran Santiago la mayor cantidad de hogares irrecuperables en relación con el número total de viviendas se encuentra en los pericentros Norte y Sur y en la zona Sur de Santiago.

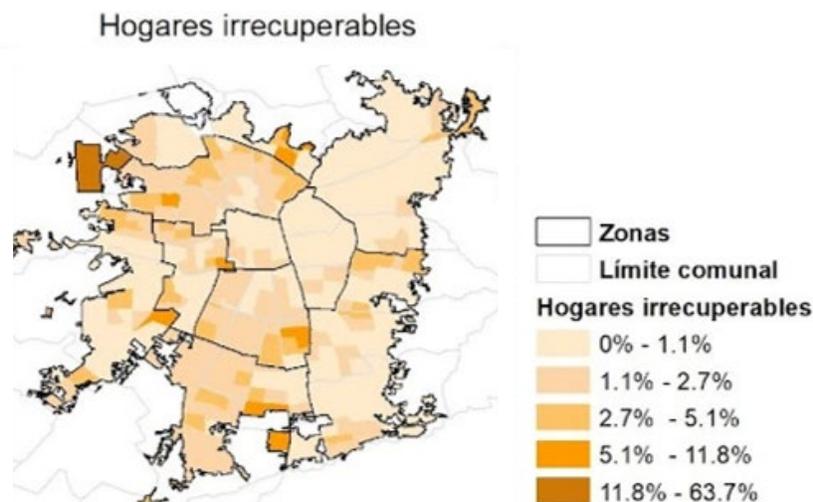


Figura 9. Déficit habitacional por hogares irrecuperables

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

Déficit por allegamiento

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

En el Gran Santiago, el total de hogares con allegamiento externo (cuando dos o más hogares comparten una misma vivienda) y con allegados hacinados representan un 83,6% del déficit cuantitativo.

Es posible identificar patrones de localización de los diferentes tipos y composiciones de hogares, los que ayudan a entender la distribución del déficit por allegamiento dentro del Gran Santiago. Por ejemplo, los hogares nucleares biparentales tienen una fuerte tendencia a localizarse en las zonas suburbanas, mientras que los hogares independientes (unipersonal y parejas) y de cohabitación (amigos, hermanos) en el centro y cercanos a redes de metro. Los hogares verticales (más de dos generaciones: abuelos, suegros, nietos) se localizan mayoritariamente en el pericentro y periferias de bajos ingresos, como la zona Sur.

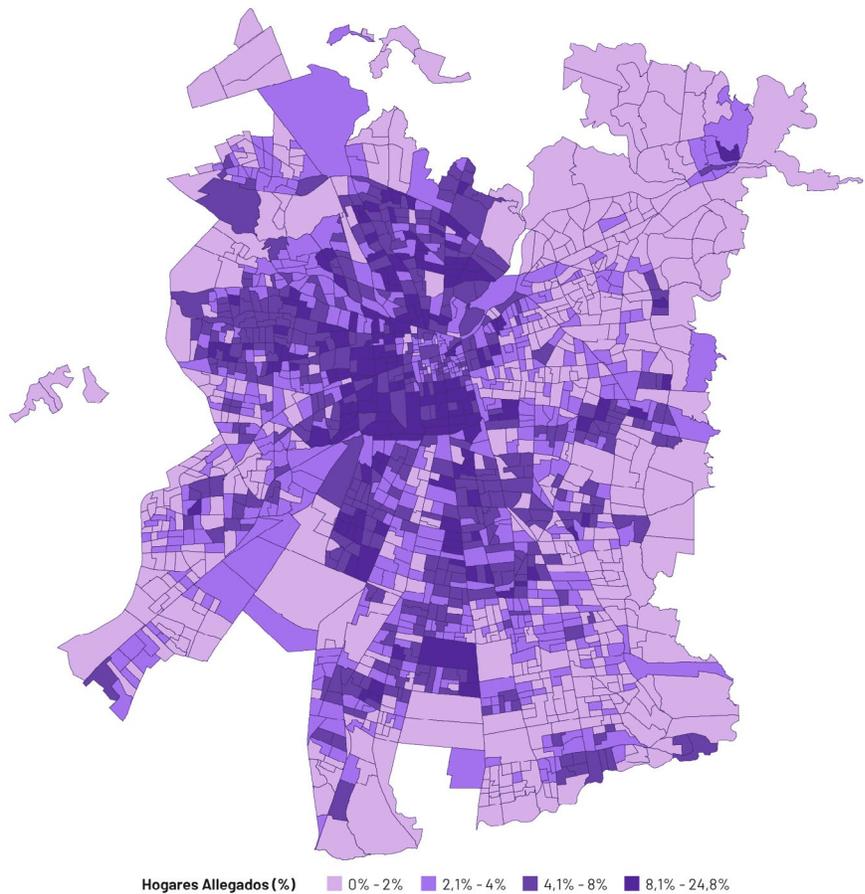


Figura 10. Hogares Allegados en el Gran Santiago
Fuente: CES (2022) en base al Censo 2017

Los hogares nucleares biparentales (padre, madre, hijos) tienden a ubicarse principalmente en la periferia, observable en el color azul más oscuro de la Figura 11, donde se ubica entre un 55 y un 70% de este tipo de hogares. En la medida que nos acercamos a zonas más céntricas y consolidadas, la participación de este tipo de hogares va disminuyendo en forma sostenida hasta representar solo entre el 0 y 13% de las viviendas (color amarillo), lo que se observa, por ejemplo, en extensiones relevantes de las comunas de Santiago y Providencia.

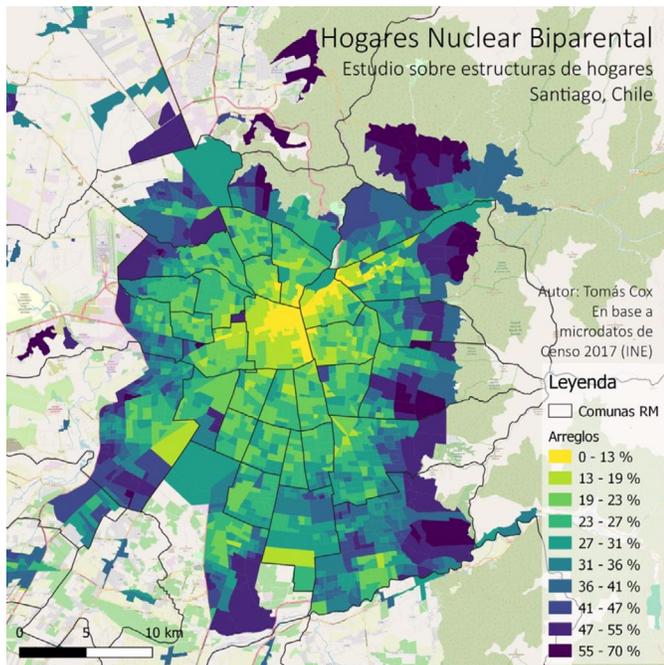


Figura 11. Hogares Nuclear Biparental
Fuente: Gémines (2019)

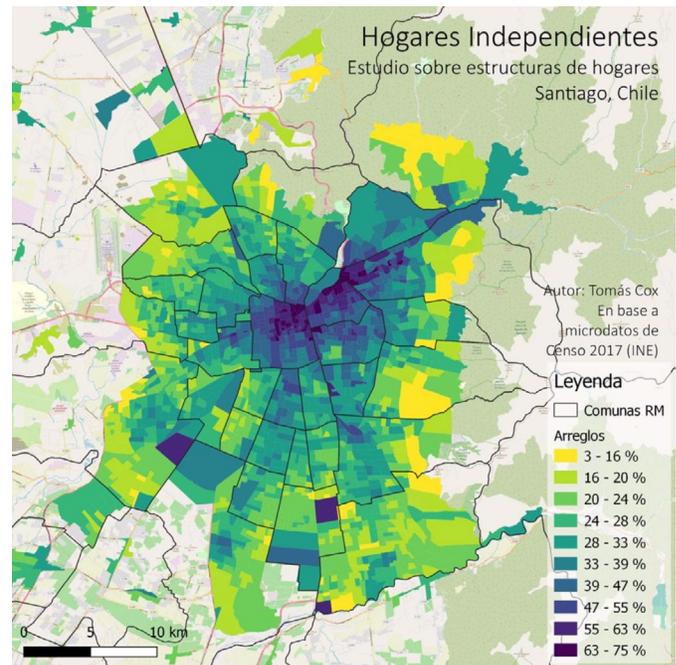


Figura 12. Hogares Independientes
Fuente: Gémines (2019)

Un estudio de la Fundación Vivienda (2018) señala que la **principal explicación para el incremento en el allegamiento es la dificultad de acceso a la vivienda**. Esto, como consecuencia de su encarecimiento en relación a la trayectoria del ingreso medio, lo que afecta principalmente a las familias de menores recursos. Al año 2017, el 65% de los allegados correspondían a familias de estratos bajos y medios.

De acuerdo a un estudio de Gémines (2019), las causas del allegamiento no se explicarían por una oferta de vivienda que no satisface la demanda de los hogares en términos cuantitativos (que el total de viviendas sea inferior a los hogares), sino cualitativos, es decir, que **los atributos de localización, tipo y tamaño de las viviendas no son los que requieren los hogares y, por lo tanto, estos se ven obligados a allegarse a otros hogares**. Esto se vería profundizado por una tendencia a hogares cada vez más independientes (unipersonales o parejas) que requieren centralidad y, por otro lado, por una oferta de viviendas (tanto de mercado como de soluciones habitacionales estatales) que no se ha podido adaptar a estos requerimientos.

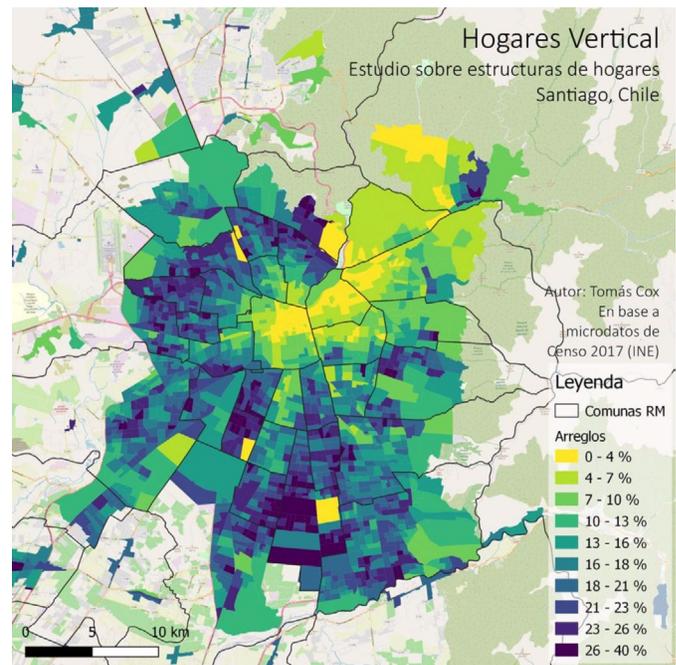


Figura 13. Hogares Verticales
Fuente: Gémines (2019)

Otras explicaciones, con un enfoque sociológico², plantean que el allegamiento responde no sólo a una dimensión económica, sino que también se integra una dimensión familiar al considerar una alta valoración del vínculo filial que hay detrás y que se entiende como algo natural. En este sentido, el allegamiento responde también a un tipo de organización que es resultado de un fuerte lazo vertical entre padres e hijos. Para Araos, en cierto sentido, buena parte del allegamiento no respondería a una acción (familia que se allega después de ser independiente), sino a la falta de una acción: el proceso de independización de los hijos respecto a sus padres.

Déficit por hacinamiento

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

Al interior del Gran Santiago existe un definido patrón de correlación inversa entre factores como la calidad de vida urbana y el hacinamiento (Orellana et al., 2021), es decir, **las comunas que tienen mayor calidad de vida urbana suelen tener menor porcentaje de hogares en condiciones de hacinamiento**. Existen algunas zonas excepcionales, como la comuna de Santiago, la que, aunque se encuentra en el segmento de comunas con alta calidad de vida urbana, alcanza un 11,3% de hogares con hacinamiento. Otra excepción es la comuna de Cerrillos, que con un índice de calidad de vida urbana bajo, presenta un 6,7% de hogares con hacinamiento, cercano al promedio metropolitano de 5,8% (Casen, 2020).

² “La tensión entre filiación y conyugalidad en la génesis empírica del allegamiento”, Consuelo Araos (2008).

Allegados hacinados

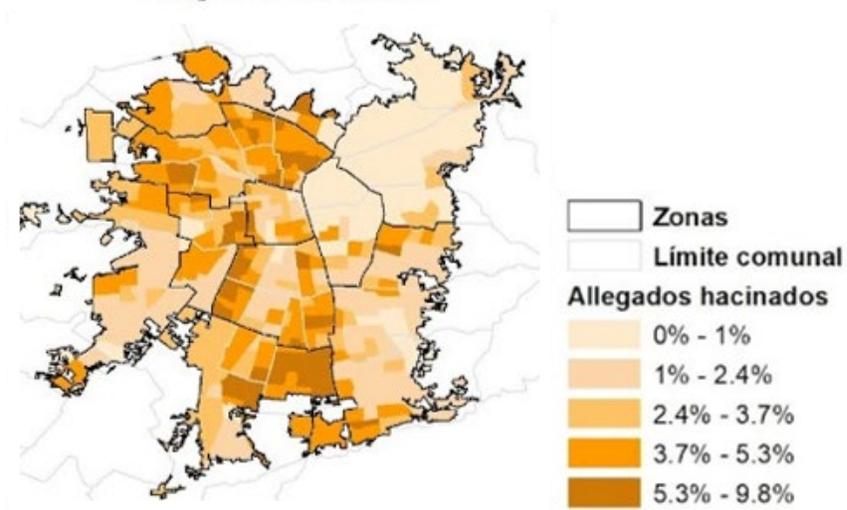


Figura 14. Déficit habitacional por hacinamiento
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

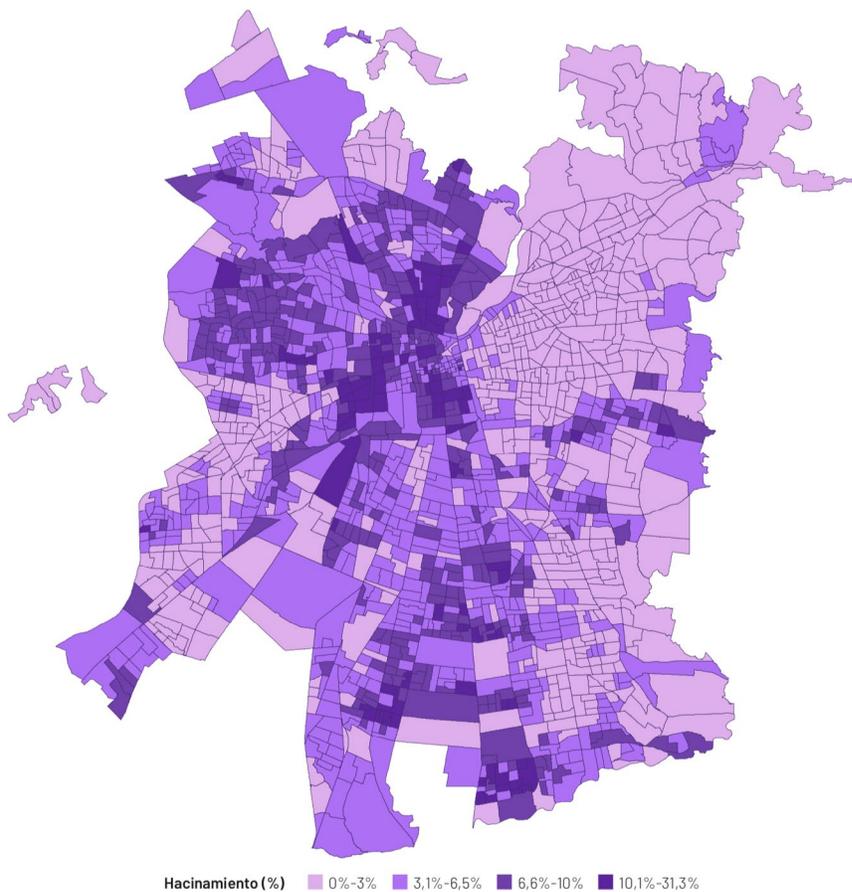


Figura 15. Hacinamiento en el Gran Santiago
Fuente: CES (2022) en base al Censo 2017

DÉFICIT POR FAMILIAS EN CAMPAMENTOS

Hasta el año 2018, en la Región Metropolitana se podía observar un número constante de familias viviendo en asentamientos informales. Sin embargo, la última medición realizada por el Minvu en 2019 ya presentaba números crecientes y el último Catastro de Campamentos realizado por TECHO-Chile (2021) arroja que las familias se triplicaron respecto de la medición anterior. Así, durante el año 2020, la región presentó un máximo histórico en términos de cantidad de familias viviendo en campamentos.

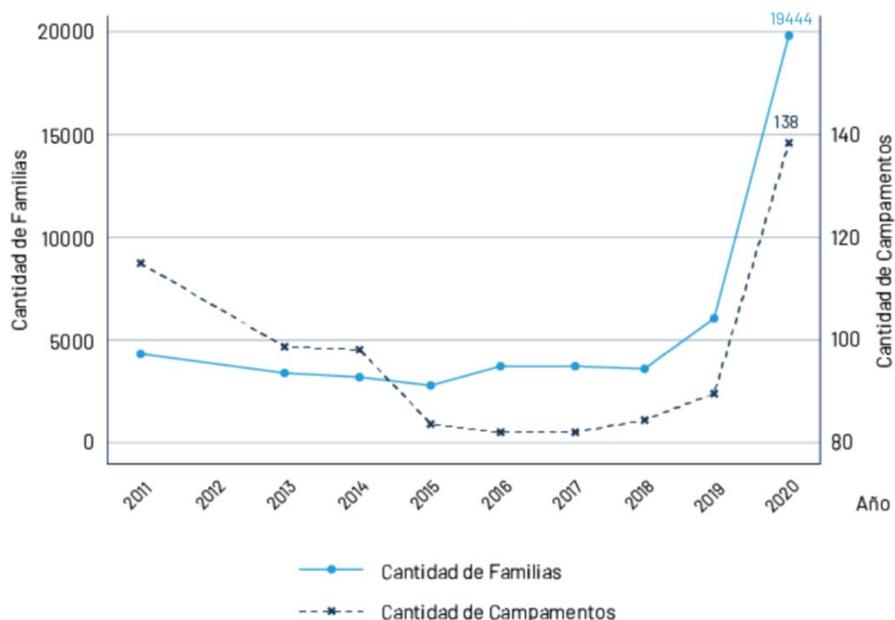


Figura 16. Evolución histórica de campamentos Región Metropolitana
Fuente: Catastro de Campamentos TECHO-Chile (2021)

Al año 2021, la cantidad de familias en campamentos aumentó en un 224,6% con respecto al catastro Minvu de 2019, mientras que la cantidad de campamentos lo hizo en un 53,3%. Esto sugiere que **el aumento de personas en campamentos en la Región Metropolitana se explica principalmente por la llegada de nuevas familias a campamentos que ya se encontraban conformados** con anterioridad a la última medición.

En concreto, la región presenta **138 campamentos en los que viven 19.444 familias**. Estos se encuentran concentrados particularmente dentro del Gran Santiago, en las comunas de Puente Alto, Cerrillos, Maipú, Cerro Navia y La Florida (ver Tabla 8). Fuera del Gran Santiago, pero aún dentro de su área de influencia metropolitana, las comunas de Lampa y Colina son las que agrupan más familias en campamentos.

Existe una clara tendencia al emplazamiento en las periferias de la ciudad, así como en los pericentros Poniente, Sur y Norte. Las zonas Centro y Oriente, en tanto, desde las erradicaciones de la década de 1980 (Hidalgo, 2004), mantienen una exclusión de campamentos, con apenas contadas excepciones.

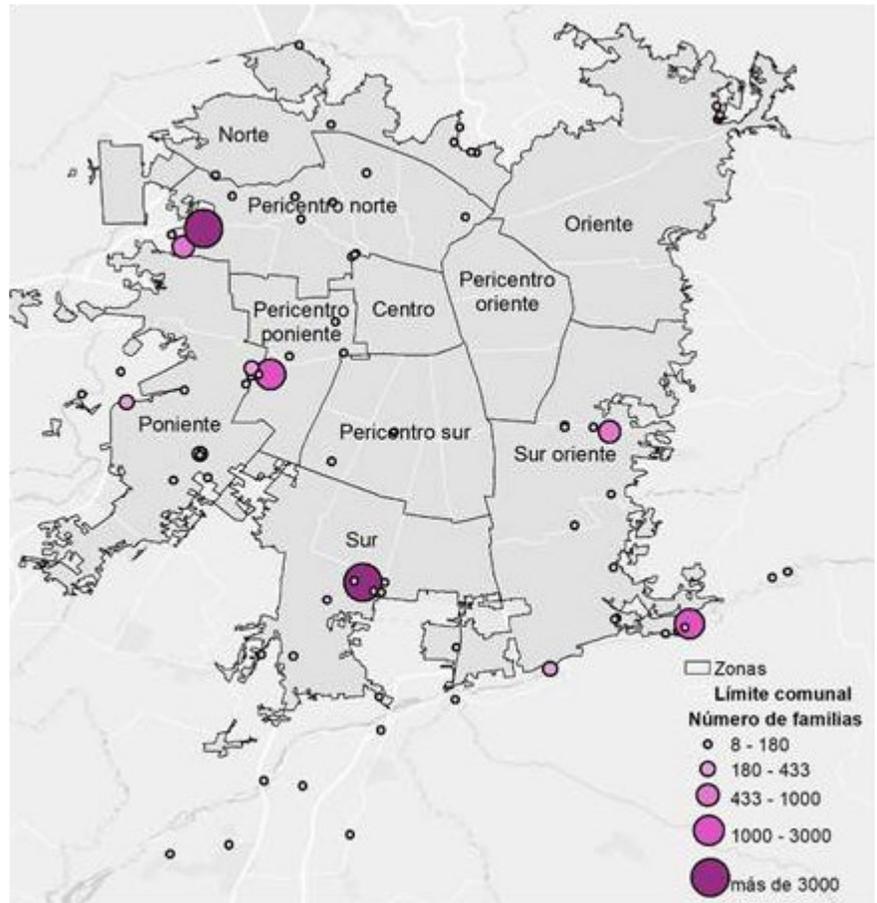


Figura 17. Localización de campamentos en el Gran Santiago
 Fuente: Elaboración propia en base a Catastro de Campamentos TECHO (2021)

ZONA	COMUNA	NÚMERO DE CAMPAMENTOS	NÚMERO DE FAMILIAS
CENTRO	SANTIAGO	0	0
PERICENTRO NORTE	CERRO NAVIA	3	873
	CONCHALÍ	1	14
	INDEPENDENCIA	0	0
	QUINTA NORMAL	4	90
	RECOLETA	1	9
	RENCA	3	108
PERICENTRO ORIENTE	MACUL	0	0
	ÑUÑO A	0	0
	PROVIDENCIA	0	0
PERICENTRO PONIENTE	CERRILLOS	3	3.031
	ESTACIÓN CENTRAL	3	38
	LO PRADO	0	0

ZONA	COMUNA	NÚMERO DE CAMPAMENTOS	NÚMERO DE FAMILIAS
PERICENTRO SUR	LA CISTERNA	1	14
	LA GRANJA	0	0
	LO ESPEJO	1	52
	PEDRO AGUIRRE CERDA	0	0
	SAN JOAQUÍN	0	0
	SAN MIGUEL	0	0
	SAN RAMÓN	0	0
NORTE	HUECHURABA	4	270
	QUILICURA	3	165
ORIENTE	LA REINA	0	0
	LAS CONDES	0	0
	LO BARNECHEA	4	158
	VITACURA	0	0
PONIENTE	MAIPÚ	11	1.397
	PADRE HURTADO	0	0
	PUDAHUEL	0	0
SUR	EL BOSQUE	0	0
	LA PINTANA	3	61
	SAN BERNARDO	9	185
SUR ORIENTE	LA FLORIDA	6	826
	PEÑALOLÉN	0	0
	PUENTE ALTO	10	3.476
TOTAL GRAN SANTIAGO		70	10.767

Tabla 8. Campamentos por comuna del Gran Santiago

Fuente: Elaboración propia en base al Catastro de Campamentos TECHO (2021)

La composición demográfica en campamentos de la Región Metropolitana es del 29,1% de niños, niñas y adolescentes y el 66,4% restante de adultos, los cuales se distribuyen de la siguiente manera: 20,7% de entre 18 y 29 años; 27,9% de entre 30 y 44 años; 14,1% de entre 45 y 59 años y, por último, un 8,4% de personas mayores de 60 años (TECHO, 2022)

Situación habitacional previa

Los resultados de la encuesta Mapa del Derecho a la Ciudad realizada en octubre de 2021 por TECHO (2022) entregan datos detallados sobre la situación habitacional previa a la llegada a vivir en campamentos de la región. Casi la mitad (48%) de los habitantes de campamentos encuestados manifestó que antes de su actual residencia eran arrendatarios, ya sea con contrato (19,4%) o sin contrato (29,4%). Otro porcentaje relevante (28,6%) señala provenir de una situación de allegamiento de una vivienda fuera del campamento, cifra que es prácticamente igual al promedio de los encuestados a nivel nacional (28,9%).

Las cifras son consistentes con las razones concretas que los encuestados manifiestan para explicar que su hogar llegara a vivir a un campamento. Las cuatro motivaciones más frecuentes tienen relación con una combinación de: (1) el alza del costo de los arriendos (56,9%), (2) los bajos ingresos familiares (43,2%), (3) la cesantía (21,9%) y (4) la necesidad de independencia (20,6%), es decir, dejar de ser allegados. Esas mismas cuatro razones son consistentemente las más citadas a lo largo del territorio nacional. La cesantía, sin embargo, es algo más protagónica en la Región Metropolitana que en el promedio nacional.

Luego de esa transición de vivienda formal a informal, un 67,7% de los habitantes en campamentos encuestados en la región manifestó que su situación había mejorado respecto a su situación habitacional pasada. Esa cifra es prácticamente igual en relación a los encuestados a nivel nacional (68,5%).

Solución habitacional preferente

Al proyectar una solución habitacional, un 36,9% señaló que le acomodaría comprar una vivienda con su familia de forma particular o con ayuda de un subsidio del Estado —sobre el 21,3% a nivel nacional—, seguido de un 27,4% que le gustaría dotar al campamento de servicios básicos y regularizar el terreno donde viven —42,8% a nivel nacional— y un 22,2% que le acomodaría adquirir una vivienda en un proyecto habitacional junto a sus vecinos en un comité de vivienda —28,4% a nivel nacional— (TECHO, 2022).

Migración en campamentos

En la región, un 56,84% de las personas que habitan en campamentos son de nacionalidad extranjera. Esta cifra prácticamente duplica el promedio nacional (30,5%) y solo es superada por la Región de Antofagasta (66,6%). La mayoría de estas personas son de nacionalidad haitiana (40,5%), seguida de las nacionalidades venezolana (17,7%) y colombiana (12,6%). Alrededor de un 25% de la población migrante en campamento llegó en 2017 y se observa que en 2020 hubo una caída en el número de personas extranjeras que llegaron a campamentos de la región (IES TECHO, 2022).

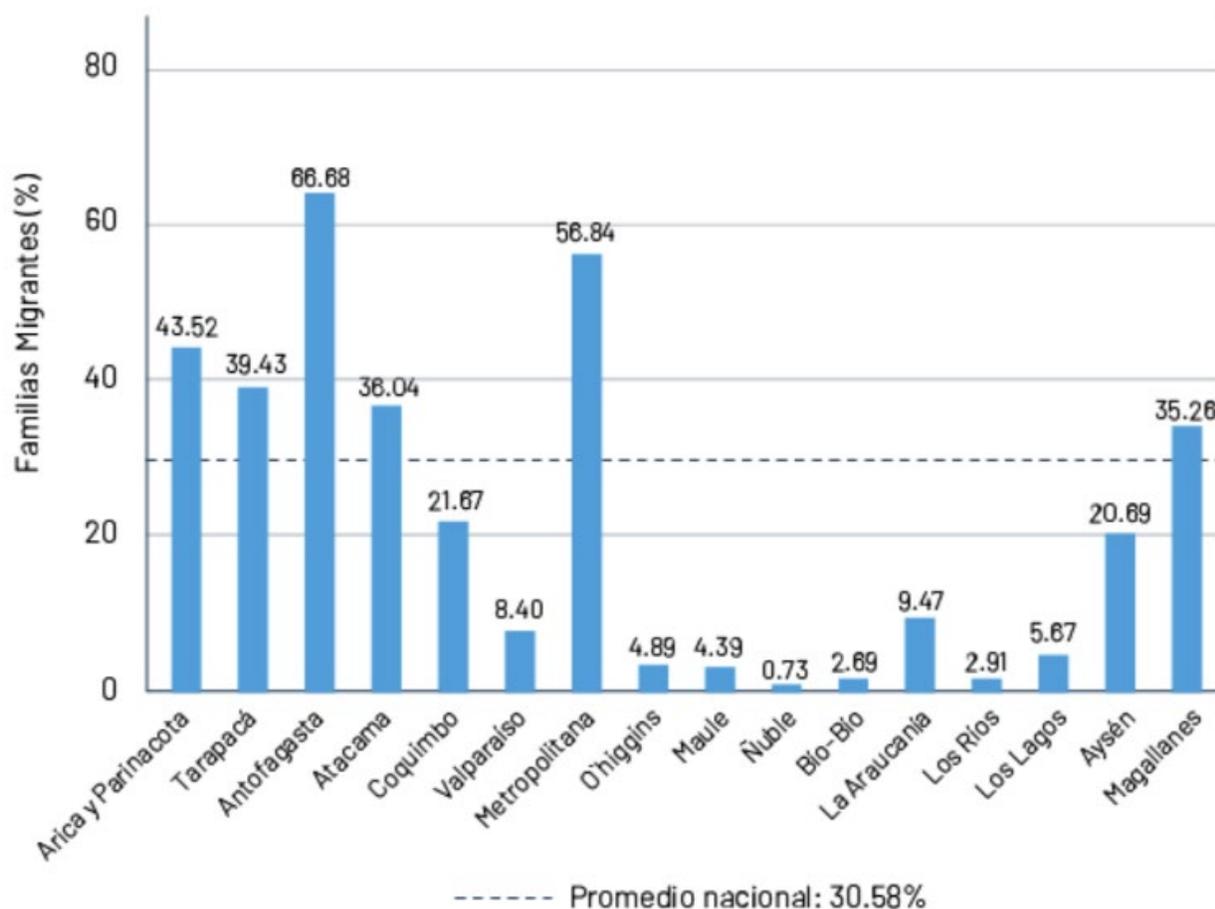


Figura 18. Porcentaje de familias migrantes en campamentos
 Fuente: Catastro de Campamentos, TECHO (2021)

En la Región Metropolitana hoy es posible encontrar nuevos asentamientos con una mayoría de población migrante. Un ejemplo de ese fenómeno es la toma “Un Nuevo Amanecer”, en la comuna de Cerrillos, que comenzó a formarse en el año 2020, cuando personas de distintas nacionalidades se tomaron sectores de un terreno privado ubicado en la intersección de la Autopista del Sol con Avenida Lo Errázuriz, lugar en el que hasta el año 1995 se localizaba un vertedero. Hoy, Un Nuevo Amanecer es catalogado como el campamento más grande del Gran Santiago, el que, con casi 40 hectáreas, alberga a más de 2.000 familias y casi 10.000 personas, en su mayoría migrantes caribeños y latinoamericanos (CES, 2022).

Según relatan vecinos de Un Nuevo Amanecer (CES, 2022), ellos están conscientes de que viven en un terreno cuyos dueños son privados, que su situación habitacional es ilegal y que las condiciones habitacionales no son las adecuadas. Sin embargo, consideran que el campamento es la mejor opción que tienen hoy y, a pesar de todas las implicancias que tiene vivir en él, han creado sentimientos de apego y pertenencia con el lugar y sus habitantes. Por lo mismo, explican que no sólo aspiran a que la vida en el campamento sea mejor para todos y todas, sino que trabajan incesantemente para que el acceso a luz, agua y alcantarillado —que son unas de las principales precariedades con las que tienen que vivir a diario— se regularice.

PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE

Según el Informe Calle (Ministerio de Desarrollo Social, 2021), la Región Metropolitana tiene la mayor cantidad de personas en situación de calle en el país, contabilizándose 7.111 hogares, los que se concentran principalmente en las comunas céntricas del Gran Santiago, destacando Estación Central y Santiago, con 956 y 1.072 hogares, respectivamente.

Entre las personas en situación de calle, las razones más frecuentes para explicar su estado son problemas familiares (4.477), abuso de sustancias (1.065) y problemas económicos (920), según informe del Ministerio de Desarrollo Social de 2021.

En la región también se encuentra la mayor cantidad de hogares extranjeros en situación de calle, con un estimado de 177 hogares. Ellos provienen de trece nacionalidades distintas, teniendo mayor presencia los hogares peruanos (30%) y colombianos (17%).

ZONA	COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
CENTRO	SANTIAGO	1.101	1.069
PERICENTRO NORTE	CERRO NAVIA	79	77
	CONCHALÍ	105	102
	INDEPENDENCIA	67	65
	QUINTA NORMAL	113	110
	RECOLETA	481	467
	RENCA	197	191
PERICENTRO ORIENTE	MACUL	41	40
	ÑUÑO A	24	23
	PROVIDENCIA	91	88
PERICENTRO PONIENTE	CERRILLOS	35	34
	ESTACIÓN CENTRAL	985	956
	LO PRADO	97	94
PERICENTRO SUR	LA CISTERNA	18	17
	LA GRANJA	102	99
	LO ESPEJO	95	92
	PEDRO AGUIRRE CERDA	67	65
	SAN JOAQUÍN	86	84
	SAN MIGUEL	131	127
	SAN RAMÓN	85	83
NORTE	HUECHURABA	43	42
	QUILICURA	167	162
ORIENTE	LA REINA	30	29
	LAS CONDES	42	41
	LO BARNECHEA	41	40
	VITACURA	0	0
PONIENTE	MAIPÚ	197	191
	PADRE HURTADO	16	16
	PUDAHUEL	271	263
SUR	EL BOSQUE	107	104
	LA PINTANA	185	180
	SAN BERNARDO	640	621
SUR ORIENTE	LA FLORIDA	256	249
	PEÑALOLÉN	143	139
	PUENTE ALTO	680	660
TOTAL GRAN SANTIAGO		6.818	6.620

Tabla 9. Personas en situación de calle en el Gran Santiago
Fuente: Cuestionario Personas en Situación de Calle para RSH MDS (2021)

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En los datos elaborados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada, se estima la demanda y oferta habitacional para los años 2017 a 2021.

La demanda habitacional corresponde al número de nuevos hogares que requerirán una vivienda y que tienen restricciones económicas para acceder a ella por sus propios medios. Para estimar la demanda se utilizan los siguientes datos: proyección de población que realiza el Instituto Nacional de Estadísticas (INE); número de integrantes por hogar estimado y estimación del porcentaje de la población entre el primer y séptimo decil de menores ingresos del Registro Social de Hogares (RSH).

La oferta habitacional corresponde a las soluciones habitacionales entregadas. Para estimarla se utilizan los siguientes datos: viviendas terminadas del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S.49), subsidios pagados de modalidad de Adquisición de Vivienda Construida (D.S.49), viviendas terminadas por el programa de Habitabilidad Rural (DS.10) y subsidios aplicados del programa de Arriendo (DS.52).

En la Figura 19 se muestra la brecha habitacional acumulada entre los años 2017 y 2021 en el Gran Santiago, observándose que la zona pericentro Norte es la con mayor cantidad de demanda acumulada, mientras que la zona Sur del Gran Santiago tiene la mayor oferta habitacional acumulada.

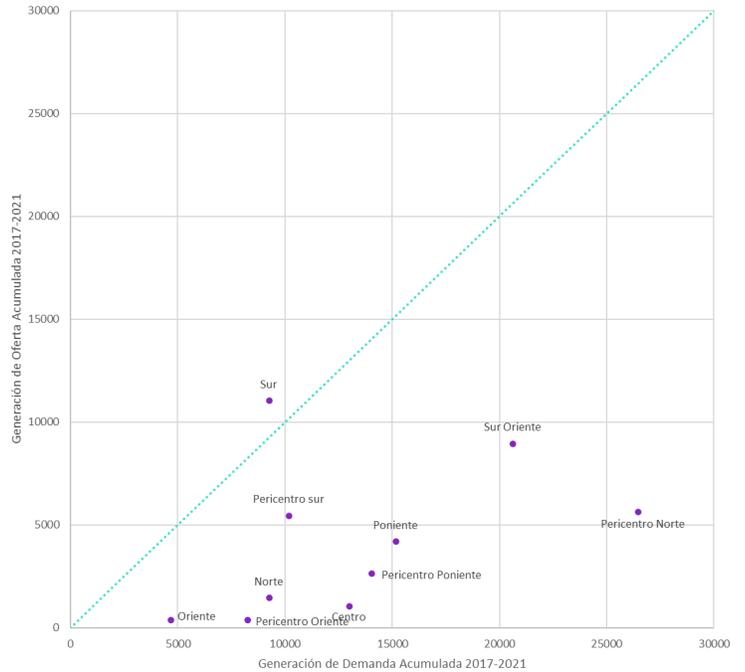


Figura 19. Generación de demanda y oferta acumulada entre 2017-2021 en las zonas del Gran Santiago
Fuente: Mendiá, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares muestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. En el siguiente gráfico se detalla el déficit potencial estimado para cada una de las zonas del Gran Santiago respecto al total de hogares. Ninguna de las comunas supera el porcentaje a nivel nacional (8,9%), siendo las zonas pericentro Norte y pericentro Poniente las que tienen mayor porcentaje del déficit potencial, con un 16% y 17%, respectivamente.

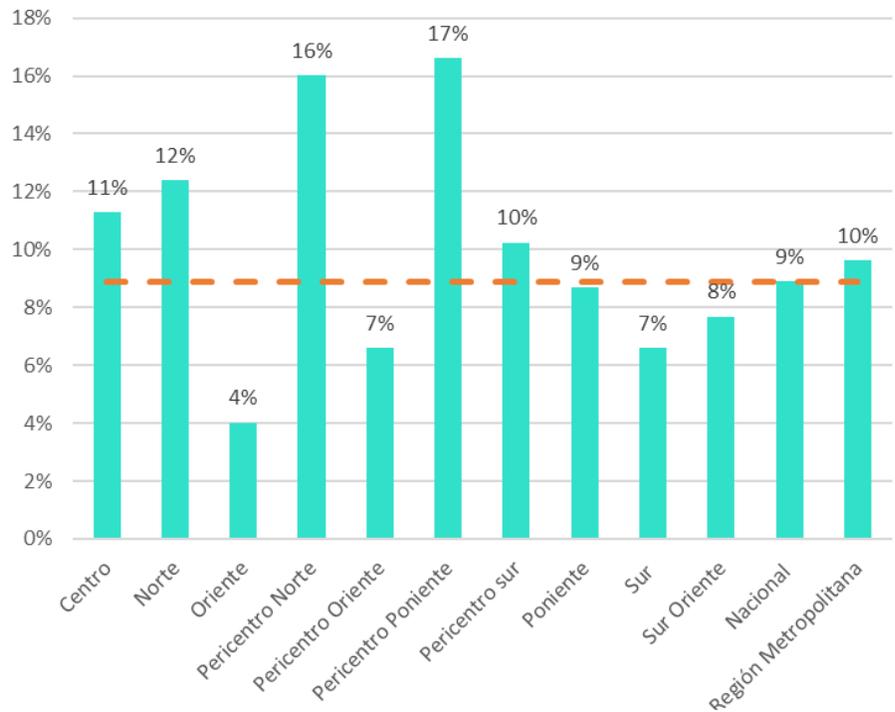


Figura 20. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares
Fuente: Mendiá, 2022

En el siguiente gráfico se muestran las curvas de generación de oferta y demanda para el Gran Santiago. Se observa que la generación de oferta se mantiene estable en el período 2017 a 2019 y disminuye entre 2020 y 2021, mientras que la generación de demanda va aumentando hasta el año 2020 y baja en el año 2021, lo que provoca que la brecha habitacional se mantenga en números positivos y altos, llegando al año 2020 a 25.000, con una caída durante el año 2021.

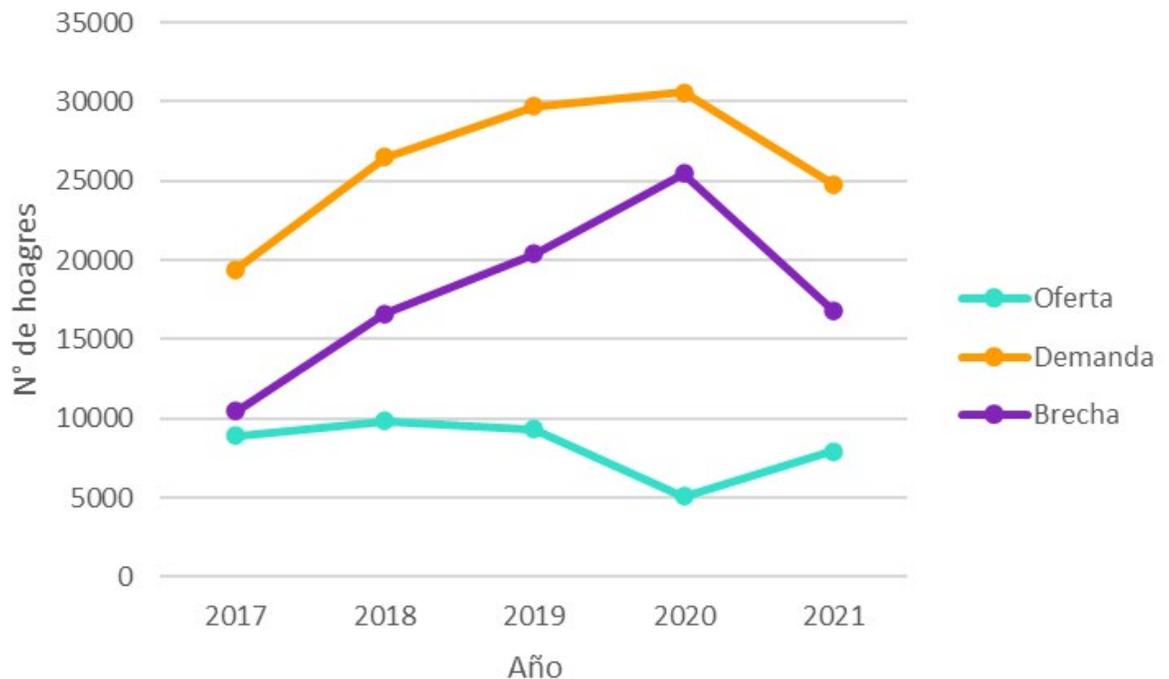


Figura 21. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional del Gran Santiago 2017-2021
Fuente: Mendiá, 2022

PRINCIPALES TENDENCIAS URBANO-HABITACIONALES

Orellana y Truffello (2019) han establecido una categorización de sistemas urbanos de escala metropolitana, entendiendo que estos se relacionan con procesos cada vez más determinados por la funcionalidad y el dinamismo. El área conurbada del Gran Santiago funcionaría como núcleo dentro de un sistema urbano de categoría polinuclear reticular, es decir, múltiples núcleos que interactúan entre sí y que además presentan funcionalidad con localidades de las mismas comunas que les contienen.

Dentro del área conurbada, el Gran Santiago cuenta con un dominante centro de servicios que se extiende radialmente desde la zona Centro de la ciudad, pasando por el pericentro Oriente y hacia la zona Nororiente. Incluyendo las comunas de Santiago, Providencia y Las Condes, contiene dos tercios de la superficie total de la Región Metropolitana que se destina a servicios (CEDEUS, 2020).

Este centro extendido de servicios, que representa un 12% de la superficie del Gran Santiago, concentra, por un lado, cerca de la mitad de las ofertas de trabajo (INE, 2002) y, por otro, presenta un patrón de exclusión de sectores de bajos ingresos y proyectos de vivienda social, así como de asentamientos informales.

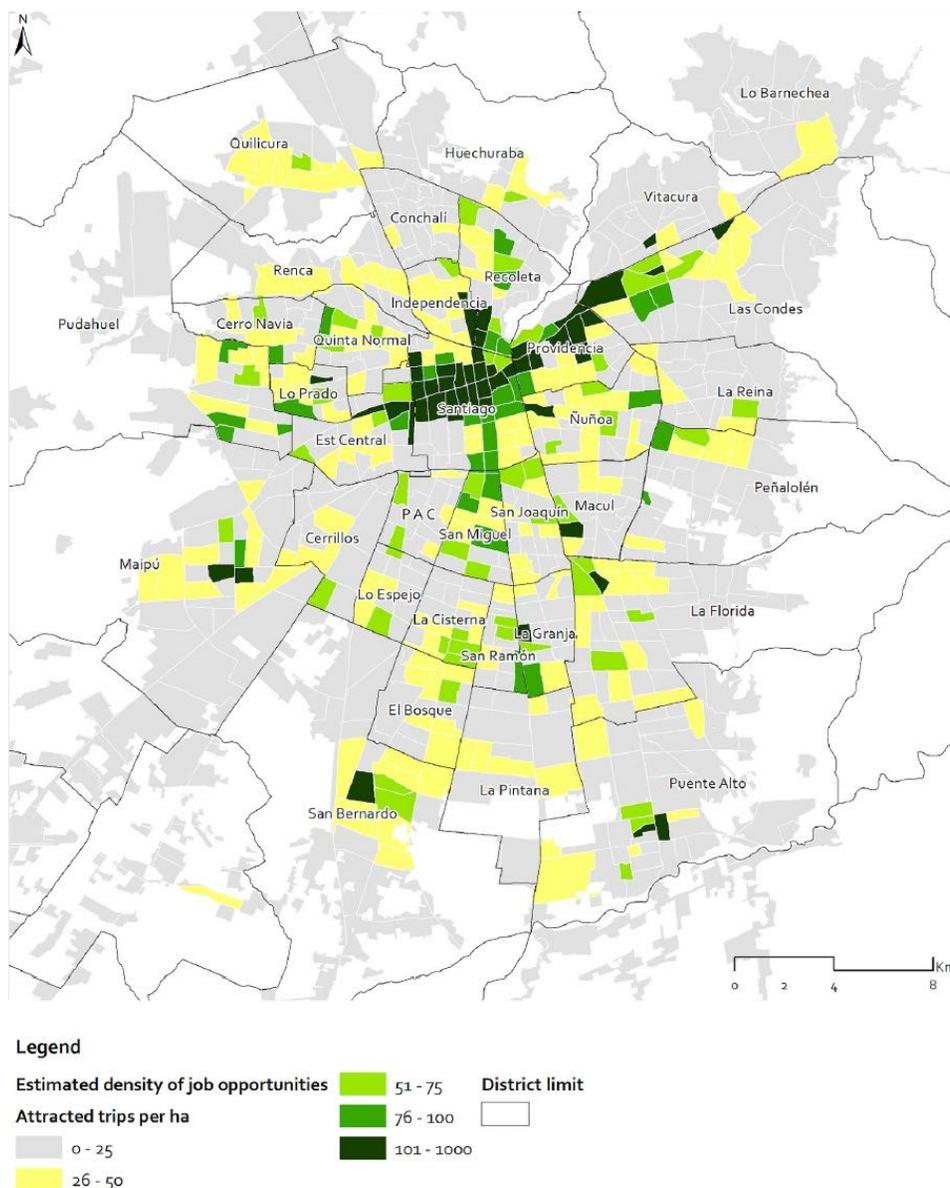


Figura 22. Densidad de oportunidades de trabajo para tres deciles inferiores
Fuente: INE (2021) en base a datos del SECTRA (2015)

SUELO

Tendencia a la expansión urbana

Durante las últimas décadas, el Gran Santiago ha experimentado un crecimiento tanto en materia poblacional como de superficie construida, en un patrón que ha tendido a ser disperso y fragmentado (Orellana, Vicuña, & Moris, 2016). Entre 1975 y 2009, la superficie construida prácticamente se duplicó, desde 33.963 a 61.679 hectáreas.

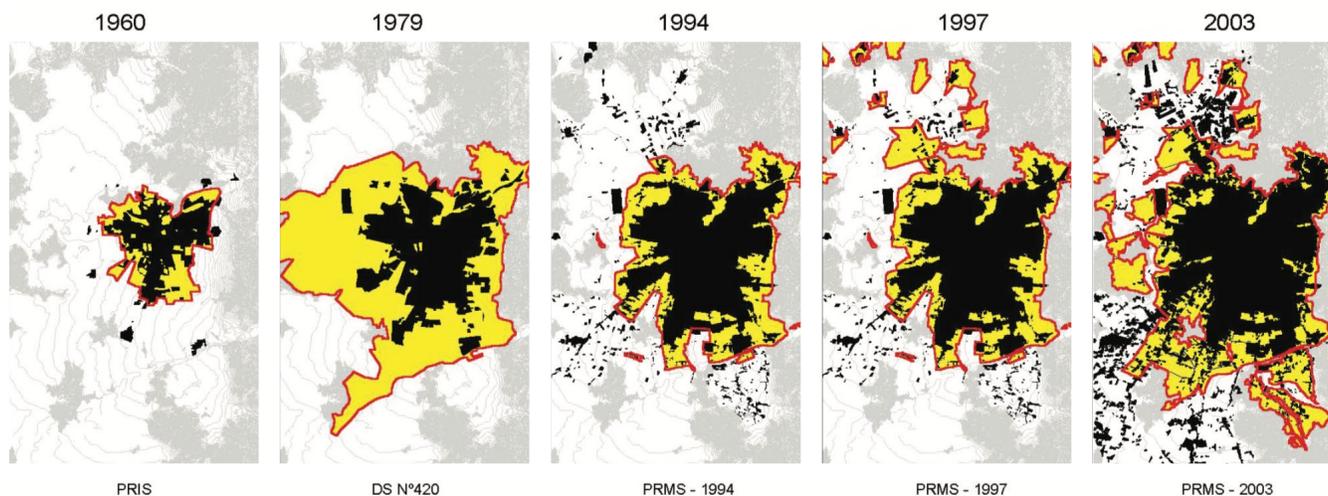


Figura 23. Crecimiento y límite urbano de Santiago 1960-2003
Fuente: Poduje (2004)

Según datos de CEDEUS, entre 2002 y 2012, Santiago (48 comunas, incluyendo tanto crecimiento de la mancha continua como crecimiento disperso), pasó de 68,3 mil hectáreas a 85,9 mil hectáreas, aproximadamente. En términos de vivienda, este crecimiento ha significado un 37% de aumento dentro del eje Américo Vespucio y un 63% fuera de Américo Vespucio y áreas suburbanas (Fuentes, 2022).

La expansión ha ocurrido hacia todos los extremos del área conurbada, pero predominan dos dinámicas: en la zona Oriente, la urbanización en bajas densidades reemplazando vegetación natural, y en las periferias Sur y Poniente, la urbanización en altas densidades sobre suelos previamente agrícolas.

Disponibilidad de suelo

Desde la década de 1960, una serie de iteraciones de planes reguladores metropolitanos (PRMS) han intentado regular este crecimiento, sea favoreciendo o restringiendo la expansión. El PRMS 100 representa la iteración más reciente, incorporando al límite urbano cerca de 10.000 hectáreas de extensión, distribuidos entre las zonas Sur (San Bernardo, La Pintana), Poniente (Maipú, Pudahuel) y Norte (Quilicura) del Gran Santiago.

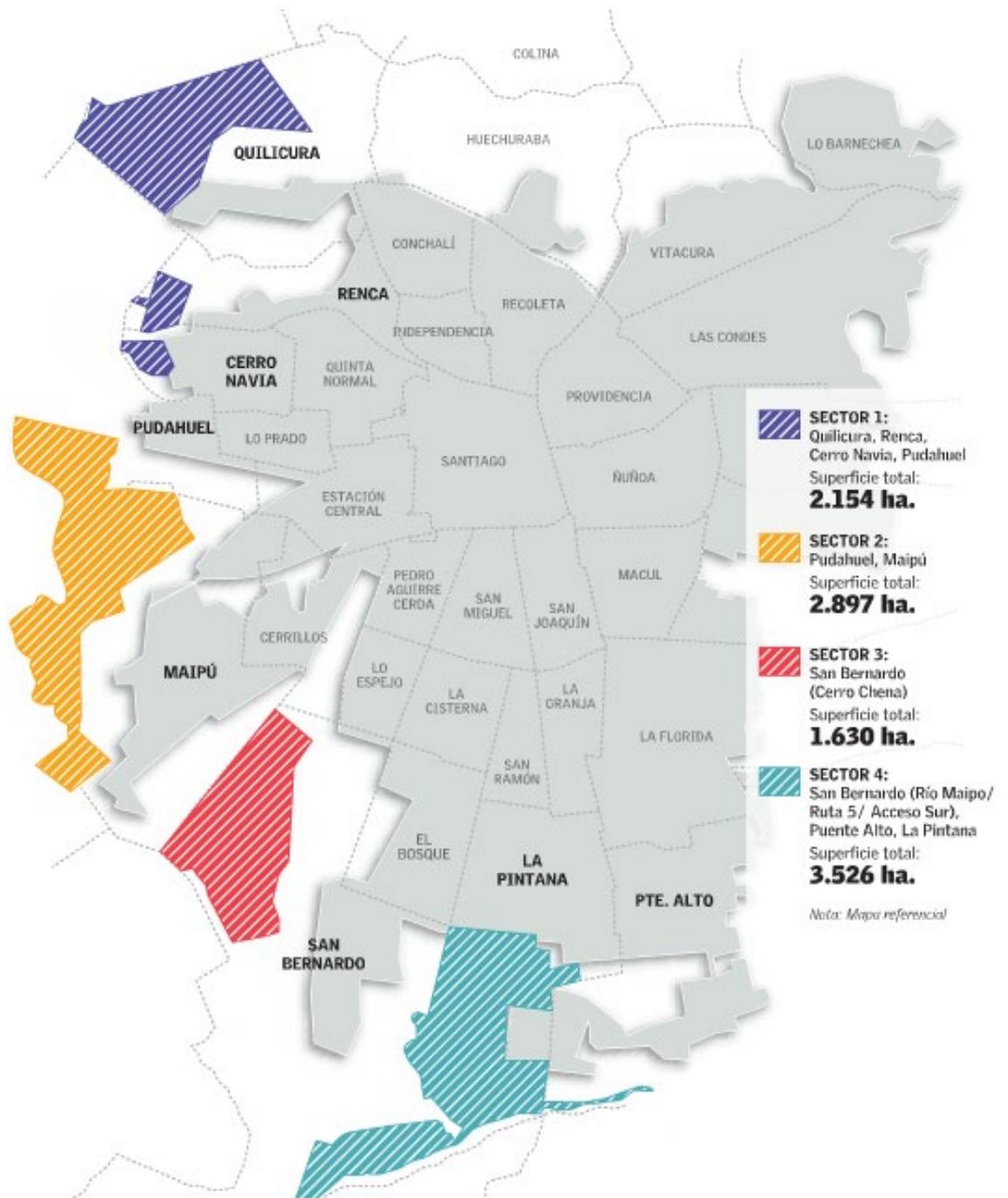


Figura 24. Nuevos suelos incorporados por el PRMS 100
 Fuente: PRMS100

Según estudios de TOCTOC (2021), el consumo de suelo y cambios normativos han limitado altura y densidades en muchas comunas (Figura 25), reduciendo considerablemente el suelo disponible para densificación (Figura 26), presionando el mercado del suelo.

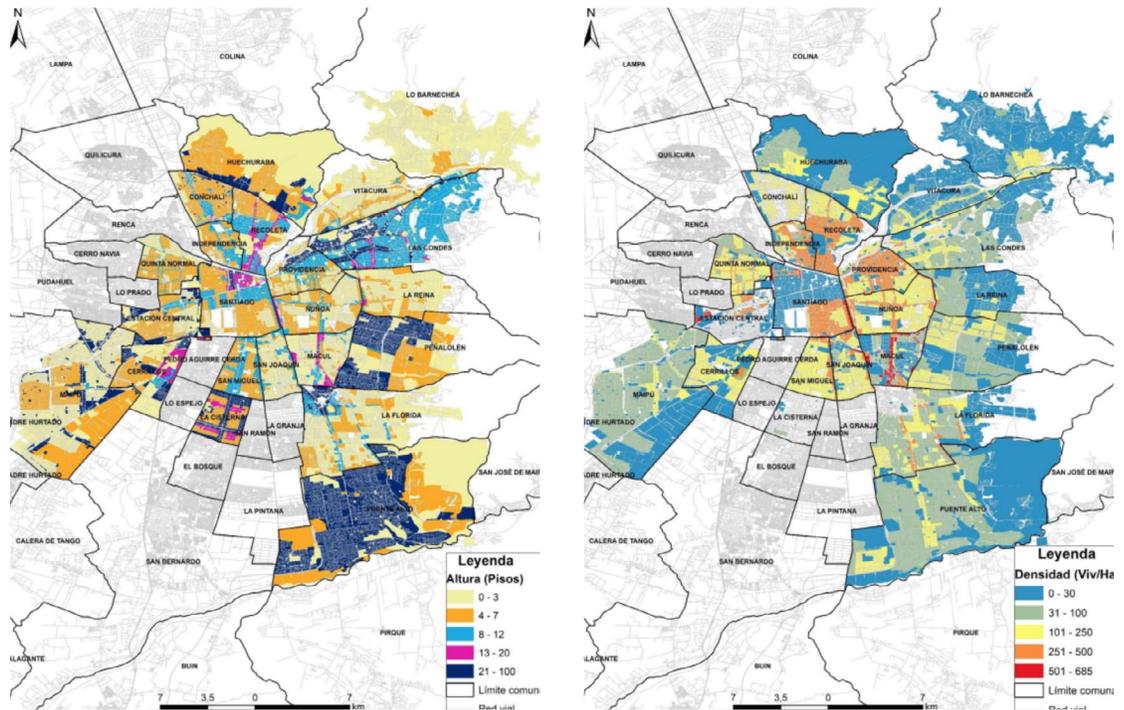


Figura 25. Normativa de alturas y densidades en el Gran Santiago
Fuente: TOCTOC, 2021

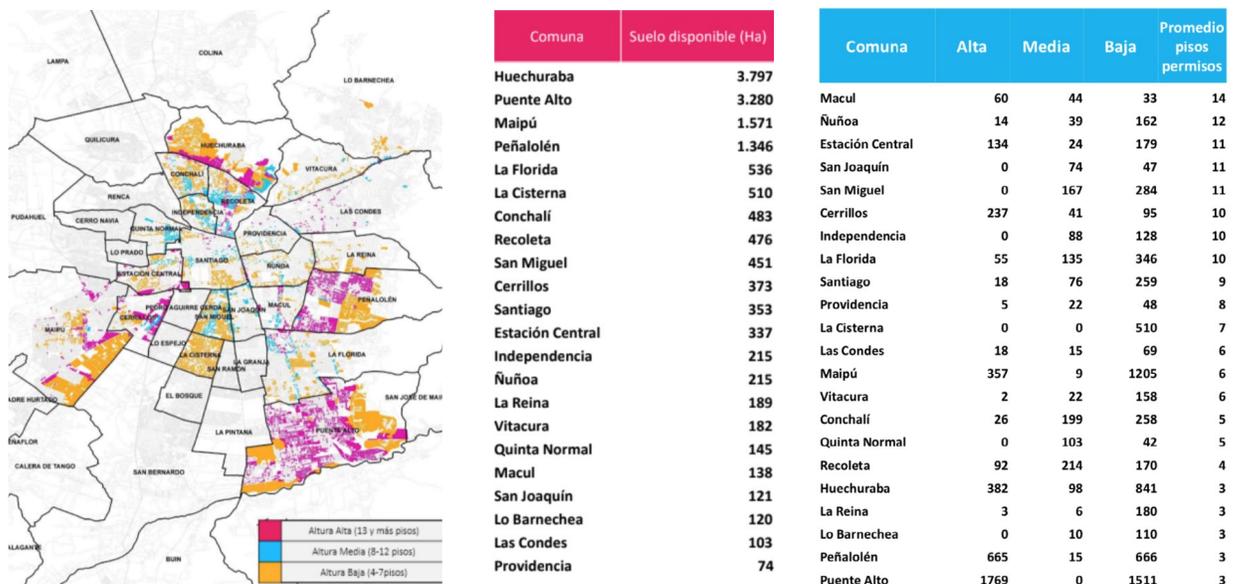


Figura 26. Suelo urbano disponible para densificación
Fuente: TOCTOC (2021)

Por otra parte, un estudio encargado por el Minvu en 2016 analizó 18 comunas centrales del Gran Santiago con potencial habitacional. Al interior del anillo de Américo Vespucio identificó 24 zonas recomendadas para proyectos de vivienda integrada que incorporen opciones para distintos grupos socioeconómicos.

ESPACIOS URBANOS PRIORIZADOS

Sector	Uso predominante
1 Barrio Las Lomas de Macul	Comercio/Equipamiento
2 Ex planta Grau	Industrial
3 Área industrial El Carmen / Barrio El Pinar	Industrial
4 Pobl. Malaquías Concha / La Victoria	Habitacional / Industrial
5 Barrio La Granja Sur	Industrial
6 Barrio Venecia y Goycolea	Habitacional
7 Ex Ciudad del Niño	Bodega / Eriazo
8 Mersan / Pueblo Lo Espejo	Industrial / Habitacional
9 Ex Fundo Vista Alegre / Entorno centro comercial	Agrícola / Industrial
10 Ex Aeródromo de Cerrillos	Aeropuerto
11 Arenales de Cerrillos	Agrícola / Industrial
12 Maestranza San Eugenio / Lo Valledor	Ferroviano / Industrial
13 Escuela Caballería Carabineros / Industria	Agrícola / Industrial
14 Centro Cívico Lo Prado / Villa Lautaro	Habitacional
15 DGAC / Barrio Barrancas	Varios usos
16 Entorno de Parque La Hondonada	Habitacional
17 Fundo Santa Elvira	Agrícola
18 Fundo El Retiro y La Hacienda	Agrícola / Industrial / Bodega
19 Población El Perejil	Habitacional / Transportes
20 Ex Estación Yungay	Industrial / Habitacional
21 Batallón Logística Bellavista	Ejército
22 Barrio El Cortijo	Industrial
23 Regimiento Buin	Ejército
24 Faldeos del Parque San Cristóbal	Habitacional

Tipo de sitio

- Áreas no desarrolladas o desarrolladas en forma parcial
- Áreas en uso pero con algún grado de obsolescencia funcional
- Áreas con baja intensidad de uso y/o obsolescencia física
- LIMITES COMUNALES

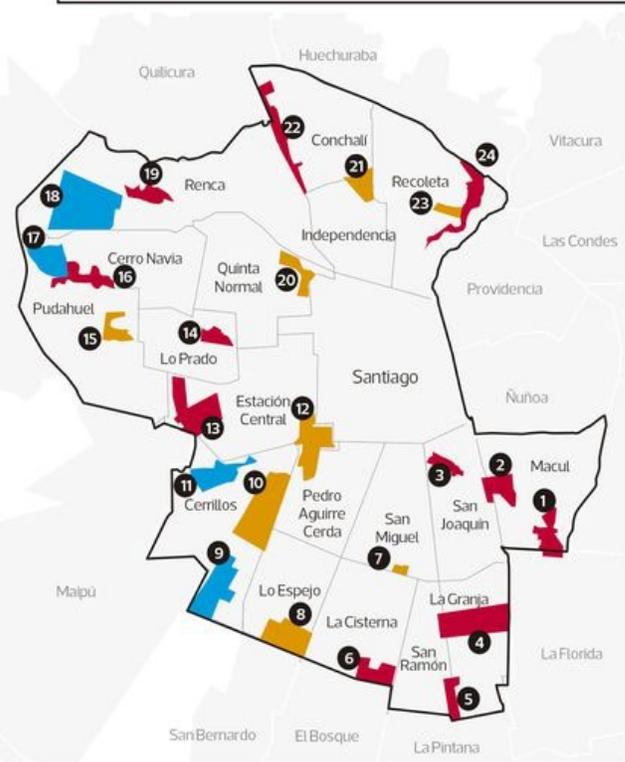


Figura 27. Áreas pericentrales con potencial para proyectos de integración en densidad
Fuente: La Tercera (2016) en base al Minvu (Trivelli, 2015)

Reconversión de áreas industriales

La última modificación del PRMS incorporó 789 hectáreas de reconversión de áreas no consolidadas al interior del límite urbano, distribuidas principalmente en torno al pericentro Poniente y el sector Sur (color azul en la Figura 28). Estos suelos, ubicados entre las comunas de Cerro Navia, Renca, La Pintana y Puente Alto, que previamente permitían exclusivamente usos industriales, han pasado a permitir uso habitacional mixto, habilitando con ello la posibilidad de construcción de viviendas así como equipamientos de salud, educación, comercio, actividades productivas inofensivas, nuevos espacios públicos, nuevas conectividades viales y áreas verdes.

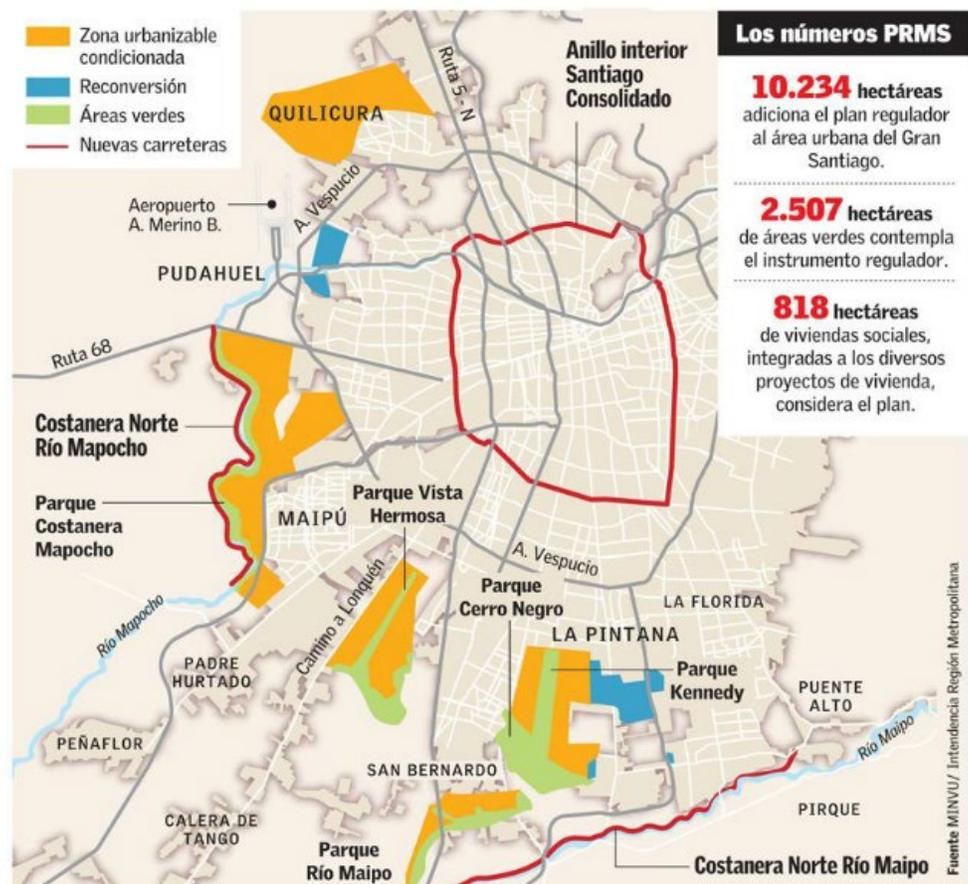


Figura 28. Suelos en extensión y reconversión incorporados por el PRMS 100
Fuente: EMOL, en base a datos del Minvu y de la Intendencia Metropolitana.

En el Gran Santiago, la tendencia a la reconversión de áreas industriales bien localizadas se viene dando con fuerza en la última década. Entre 2015 y 2020, se demolieron 190.759 metros cuadrados de galpones, talleres, industrias y automotoras, que fueron usados para levantar 11.669 departamentos, concentrados principalmente en las comunas de San Miguel, Ñuñoa y Santiago (Atisba, 2021).

De acuerdo al reporte de Atisba (2021), en los últimos dos años la tendencia se ha acelerado debido al alza en los precios de los terrenos y las restricciones normativas definidas por los planes reguladores que suelen concentrar alturas en zonas industriales, ya que existen menos vecinos afectados por su impacto. Según proyecciones del mismo reporte, las comunas que liderarían la superficie industrial reconvertida a vivienda en el período 2015-2023 son Santiago, Ñuñoa y San Miguel, con 148.759, 125.318 y 81.555 metros cuadrados edificadas, respectivamente, lo que representaría el 50% del total de reconversión.

La comuna de Renca, por ejemplo, en el pericentro Norte de la ciudad, cuenta con un importante sector industrial, cuya localización y proximidad a ejes estructurantes de transporte lo hacen atractivo para reconversión, lo que ya se evidencia a partir del reciente interés del sector inmobiliario (Larraín et al., 2022).

RANKING	COMUNA	M2 RECON 2015-2023	% RECON 2015-23
1	Santiago	148.769	21%
2	Ñuñoa	125.318	18%
3	San Miguel	83.140	12%
4	San Joaquín	66.423	9%
5	Independencia	63.123	9%
6	Macul	42.307	6%
7	Quinta Normal	39.576	6%
8	La Cisterna	36.276	5%
9	La Florida	32.326	5%
10	Estación Central	31.991	4%
11	Providencia	19.752	3%
12	La Granja	6.383	1%
13	Recoleta	4.387	1%
14	Cerrillos	3.585	1%
15	San Ramón	3.135	0%
16	Maipú	2.645	0%
17	Conchalí	2.041	0%
18	Renca	1.511	0%
19	La Pintana	1.001	0%
TOTAL		713.688	100%

Figura 29. Superficies de reconversión industrial por comuna

Fuente: Atisba, 2021

Un estudio del CEP (Larraín et al, 2022) ha identificado algunos desafíos y oportunidades que experimentan estos procesos de reconversión, en dimensiones como:

- (1) **Gobernanza:** la reconversión de áreas industriales en Chile se realiza a través de los Planes Reguladores Comunes, lo que dificulta el proceso en cuanto a su carácter regulatorio, la dispersión normativa y el desincentivo de los ciclos electorales;
- (2) **economía local:** el traslado de las industrias tiene un impacto laboral y en los ingresos de las municipalidades;
- (3) **plusvalía:** el aumento en la demanda habitacional y comercial tendrá en consecuencia un alza en el valor del suelo, que a su vez puede ser redistribuida;
- (4) **cultura y patrimonio:** los inmuebles industriales pueden tener un valor patrimonial, lo que invita a su conservación y reutilización, y
- (5) **medioambiente:** el traslado de las industrias puede tener importantes beneficios en la salud de las comunidades aledañas.

En base a la literatura, experiencias internacionales y estudios de caso, el estudio del CEP recomienda que los procesos de reconversión de áreas industriales urbanas en Chile sean liderados por los Gobiernos Regionales (Gore), en colaboración con los municipios, el Gobierno Central y los actores privados. Esta alianza tiene la capacidad de coordinar una intervención integral que considere cambios normativos (vía Planes Reguladores Intercomunales, PRI) y la focalización de programas e inversión pública. Este modelo permitiría atender factores claves de la reconversión, como el deterioro a corto plazo de la economía local, la protección del patrimonio, la redistribución de las plusvalías y la priorización de aquellos sectores industriales con mayores externalidades negativas.

Sitios eriazos

Si se habla de disponibilidad de suelos, los sitios eriazos juegan—o, más bien, podrían jugar— un papel importante dentro del Gran Santiago. Según un reporte de Atisba (2020), en 34 comunas del Gran Santiago existen 2.359 hectáreas de sitios eriazos. De estos suelos, un 49% permite usos de vivienda (1.151 hectáreas), un 26% sólo industria exclusiva (618 hectáreas) y un 4% sólo áreas verdes (106 hectáreas). Dentro de estas superficies, los terrenos fiscales tienen una participación relevante con 484 hectáreas, equivalentes al 21% de los terrenos eriazos.

Sumando eriazos y áreas con normativa industrial, las comunas con más disponibilidad son periféricas, de las zonas Sur, Poniente y Norte: La Pintana, Cerrillos, San Bernardo, Quilicura y Maipú, que suman 1.364 hectáreas, correspondientes al 58% del total. Al considerar solo los eriazos que permiten viviendas, sumando los fiscales, se repite una mayor distribución en la periferia, encabezada por La Pintana, Puente Alto, Maipú, San Bernardo, Huechuraba y La Florida, con 562 hectáreas y un 49% del total. La comuna con más suelo es La Pintana, que cuenta con 522 hectáreas, dada la existencia de grandes terrenos como Antumapu y La Platina, en propiedad de la Universidad de Chile y el SERVIU, respectivamente (Atisba, 2015).

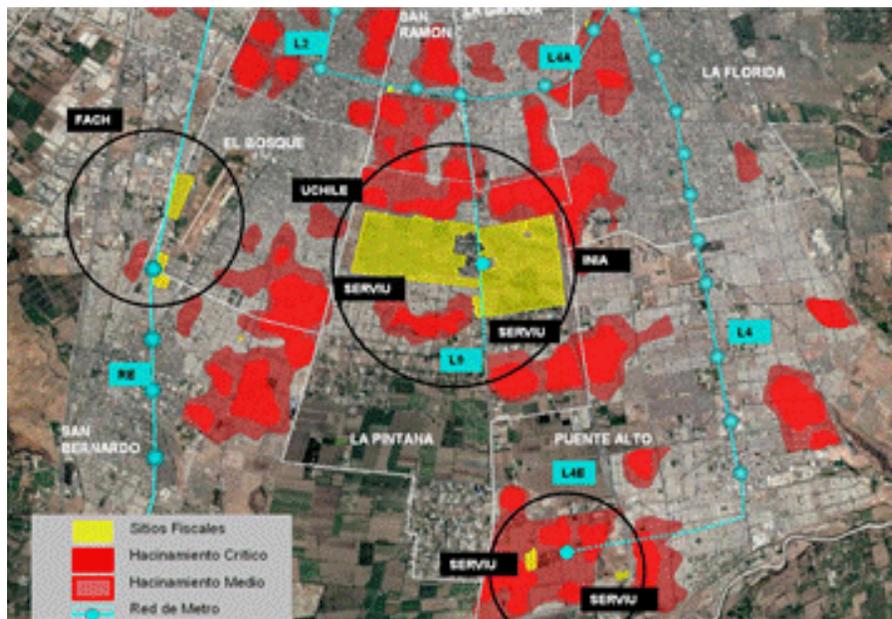


Figura 30. Eriazos Fiscales y Hacinamiento Zona Sur

Fuente: Atisba, 2015

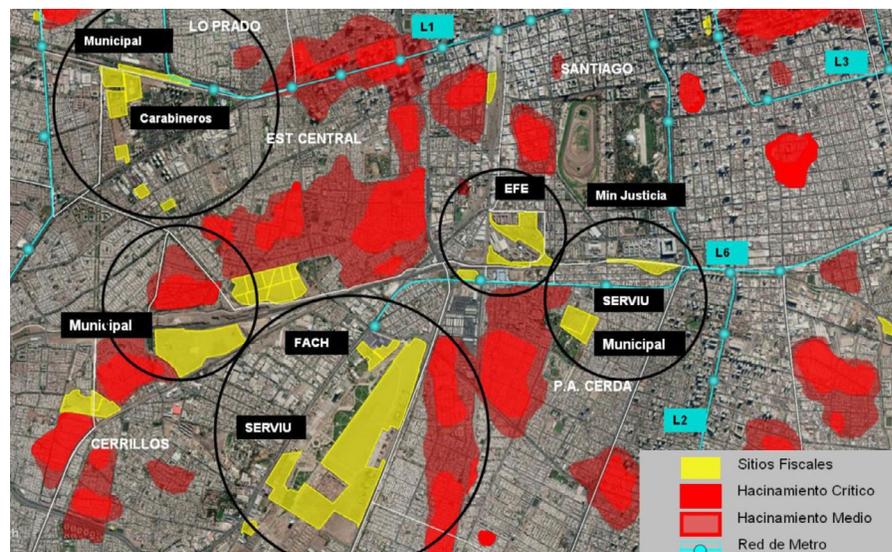


Figura 31. Eriazos Fiscales y Hacinamiento Zona Centro y Pericentro Poniente

Fuente: Atisba, 2015

ALZA DE PRECIOS DEL SUELO, LA VIVIENDA Y ARRIENDO

Según datos del Banco Central, si bien los precios de la vivienda en todo el país muestran trayectorias al alza, este problema es particularmente acentuado en la Región Metropolitana. En el Gran Santiago, mientras en la última década los precios de vivienda han crecido un 85,8%, los salarios se han reajustado solo en 19,98% en términos reales y 48,5% en términos nominales (INE y TOCTOC, 2021).

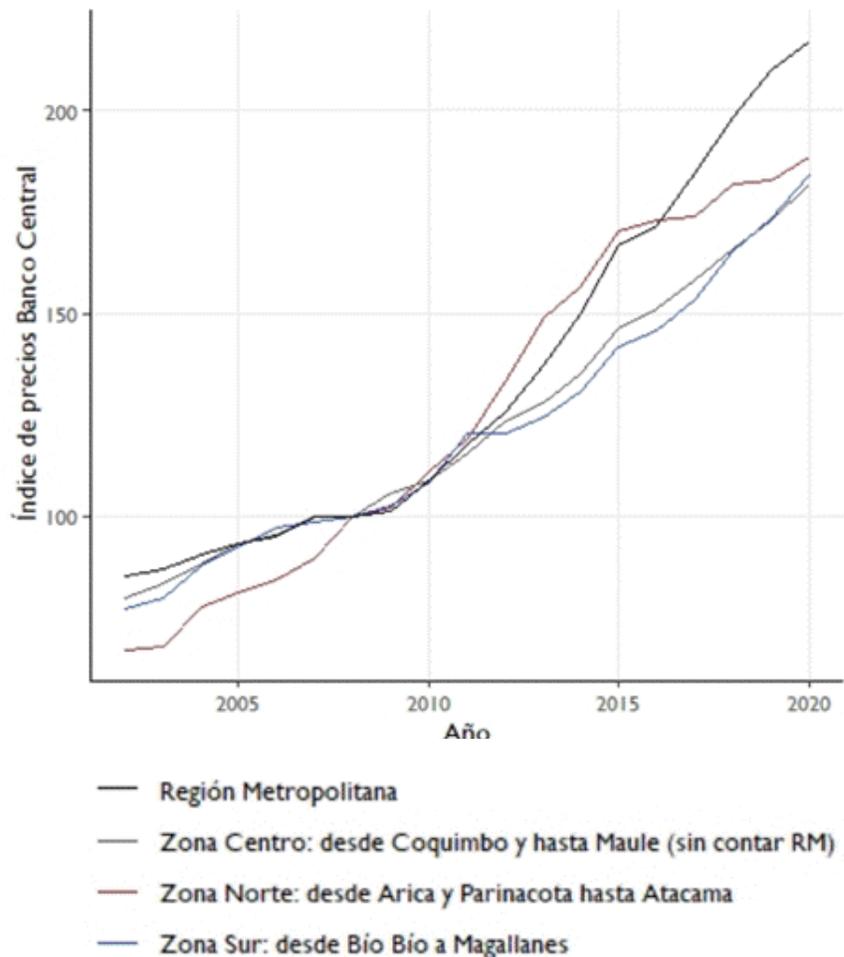


Figura 32. Índice de precios de viviendas Región Metropolitana y macrozonas

Fuente: Informe Anual de Productividad 2021, en base a datos del Banco Central y la Comisión Nacional de Productividad (2021).

Para Larraín & Razmilic (2019), el alza en el Gran Santiago se debe a una combinación de factores, entre los que destacan una mayor demanda por activos inmobiliarios como inversión, las (hasta hace poco) bajas tasas de interés, las restricciones de construcción por congelamientos y ajustes de planos reguladores y la mayor demanda habitacional producto del crecimiento de la inmigración. Los datos existentes no permiten distinguir las magnitudes de cada efecto, pero todos apuntan en una misma dirección: un alza en el precio de venta y arriendo de las viviendas. A este diagnóstico de 2019 se le suman hoy el alza de las tasas de interés, con consecuencias en los precios de arriendo, y el alza de los precios de los materiales de construcción, con respectivos impactos en los precios de viviendas nuevas.

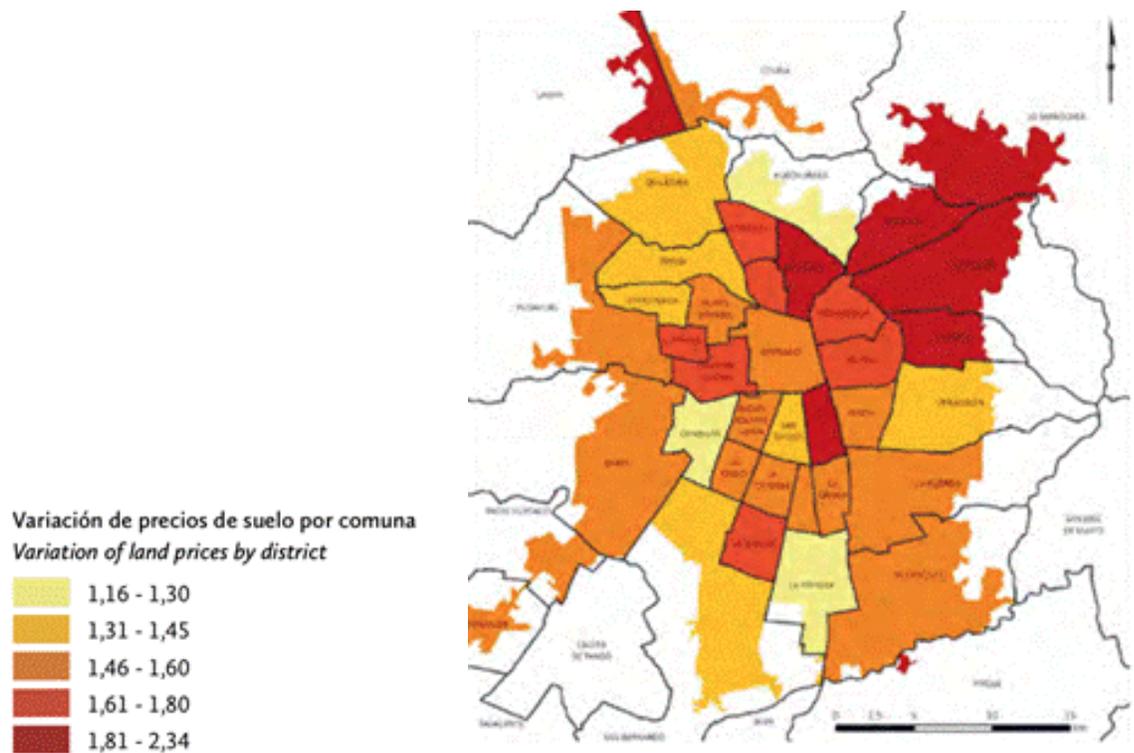


Figura 33. Variación de precios de suelo por comuna para el período 2008-2018
Fuente: Encinas, F; Truffello, R; Aguirre, C; Hidalgo, R. (2019)

Arriendo

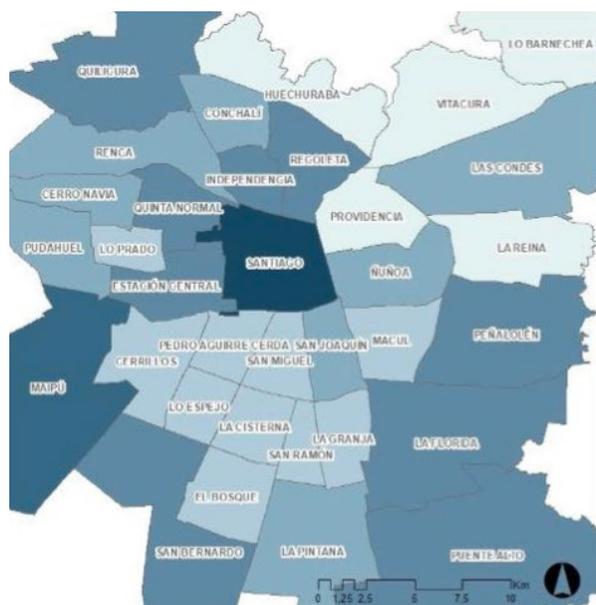
Existe una dificultad creciente tanto para acceder a la vivienda propia (incluyendo el mercado subsidiado) como a la vivienda en arriendo, que opera en un mercado aún más desregulado, desprotegido y con precios al alza (Link et al., 2022).

Chile sigue siendo un país mayoritariamente de propietarios, pero con un porcentaje al alza de hogares que viven en una vivienda arrendada. El arriendo a nivel nacional equivale al 23% y en la Región Metropolitana a un más protagónico 29% (Casen 2020).

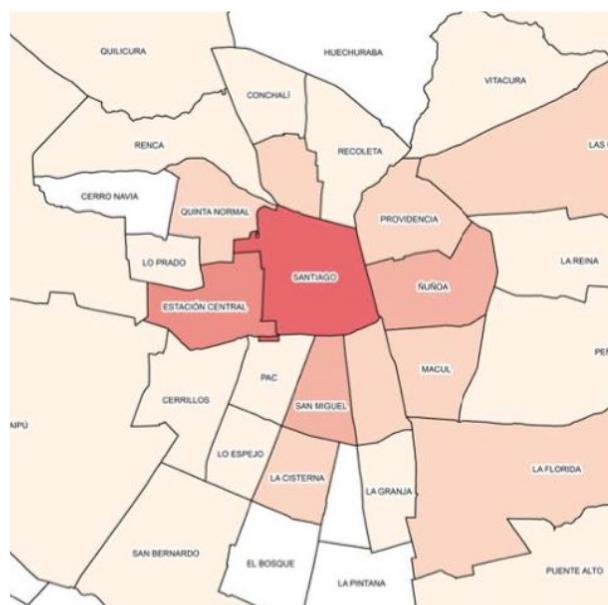


Figura 34. Evolución precios reales de vivienda y remuneraciones

Fuente: Fundación Alcanzable (2022) en base a CCHC (2022) y Banco Central (2022)



Porcentaje de arrendatarios de los 4 primeros deciles de la región



Unidades de oferta en arriendo hasta 13 UF



Figura 35. Localización de arrendatarios de los primeros 4 deciles (izquierda) vs Oferta de arriendo hasta 13 UF (derecha)
Fuente: Fundación Alcanzable (2022)

En Chile, la población migrante es a menudo víctima de abusos en ámbitos de vivienda, dadas sus condiciones precarias e informales iniciales, lo que los lleva a poder conseguir arriendos en lugares que les hacen pagar sumas altas por condiciones de alojamiento muchas veces denigrantes, con hacinamiento e inseguridad. Estos arriendos informales para extranjeros, en comunas céntricas cercanas a puestos de trabajo, pueden fluctuar entre 0,3 UF y 0,5 UF por metro cuadrado, precio similar o incluso superior a los de las comunas de la zona Oriente, que es la que concentra los precios más altos en el mercado formal (Arriagada & Jeri, 2020; CES, 2022).

Según la Fundación Alcanzable, durante los últimos tres años, el porcentaje de arrendatarios pertenecientes al 40% de más bajos ingresos aumentó en tres puntos porcentuales. En promedio, estos hogares destinan un 38% de sus ingresos al pago del arriendo, mientras que, según la OCDE, un hogar no debería destinar más de un 30% al pago total de gastos de vivienda.

Una política integral de arriendo con interés social se hace necesaria como una alternativa complementaria de acceso a la vivienda para un sector significativo de la población.

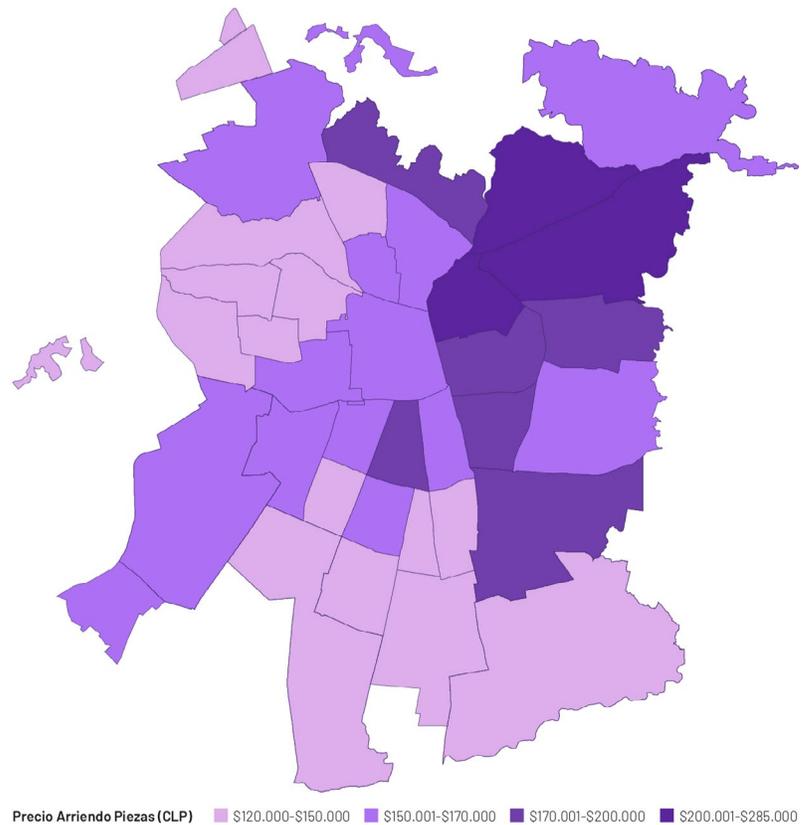


Figura 36. Precios de arriendo de piezas en el Gran Santiago
Fuente: CES (2022) con datos de plataforma Yapo (2021)



Figura 37. Comparación oferta de arriendo para hogares de menos ingresos
Fuente: Fundación Alcanzable (2020) en base a Casen 2020 y TOCTOC (2022)

LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

Durante las décadas de 1980 y 1990, en Chile se logró, mediante subsidio a la oferta, producir una cantidad importante de vivienda de manera sostenida, lo que es considerado como un éxito en términos de la disminución del déficit habitacional. Sin embargo, estas cerca de 500.000 viviendas anuales fueron construidas en un estándar bajo y en localizaciones periféricas que generaron altos índices de concentración de pobreza y segregación urbana (Sugranyes, 2005).

En las siguientes dos décadas, uno de los mayores desafíos en materia de desarrollo urbano para las ciudades chilenas ha sido enfrentar los efectos negativos de estas políticas habitacionales, especialmente en Santiago. La mala localización de dichos conjuntos, la baja calidad de las viviendas y la resultante concentración de población vulnerable se suma a los procesos de segregación y exclusión social que venían en marcha desde las erradicaciones realizadas por la dictadura (Ducci, 1997; Sabatini, Cerda y Cáceres, 2011).

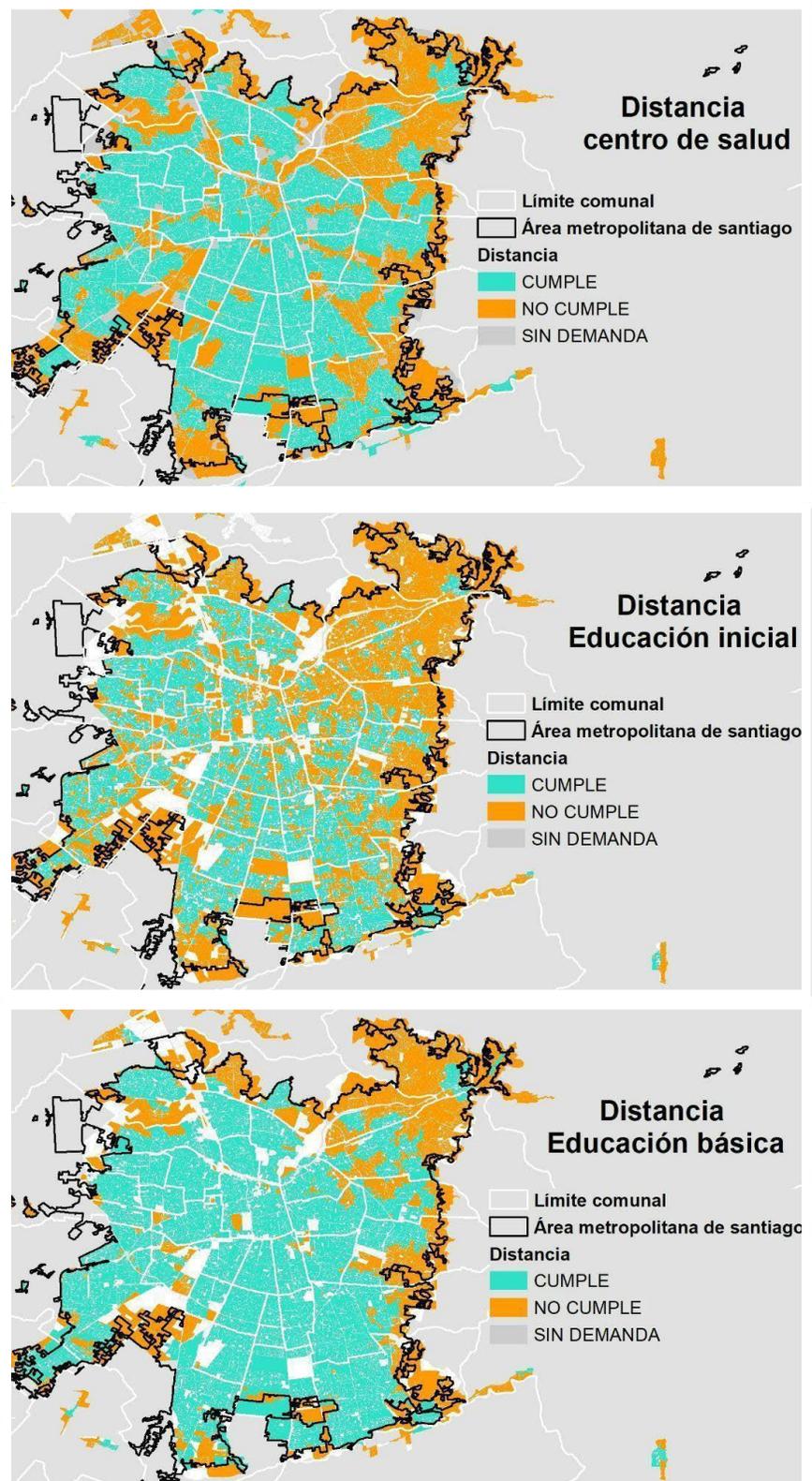


Figura 38. Indicadores de desarrollo urbano
Fuente: SIEDU

OPERACIÓN SITIO / 'LOTES 9 X 18'

En los pericentros Sur, Poniente y Norte existe un alto potencial de crecimiento en densidad media en los barrios residenciales construidos en la década de 1960. Los también llamados loteos 9x18 (dimensiones en metros del sitio utilizado), desarrollados al alero del programa de 'Operación Sitio', corresponden a más de 160.000 predios habitacionales de baja densidad en comunas pericentrales, con buena dotación de equipamientos públicos (Vergara y Palmer, 1990; Tapia, 2012).

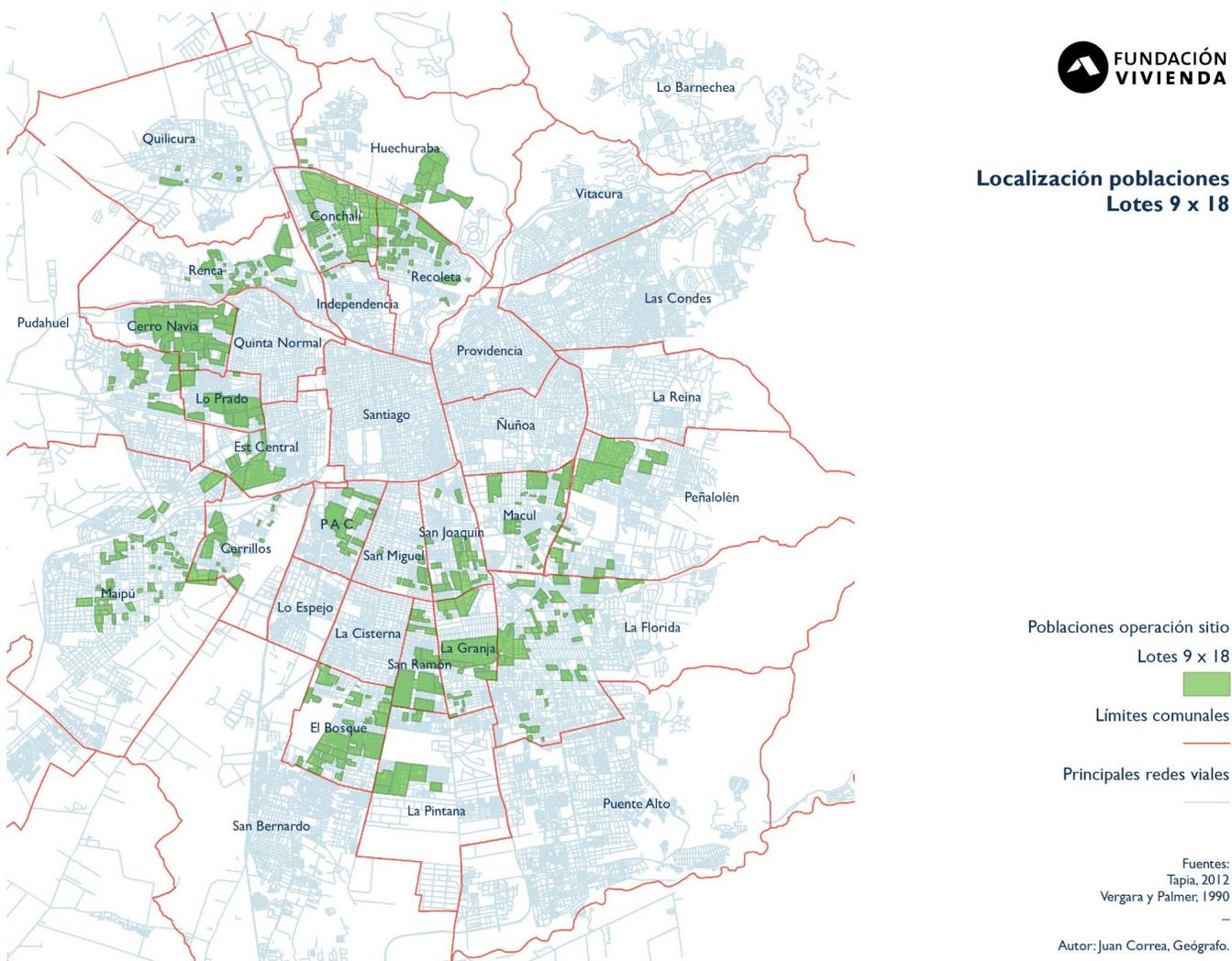


Figura 39. Localización Lotes 9x18 Operaciones Sitio
Fuente: Fundación Vivienda, 2018

La Fundación Vivienda (2018) ha planteado que la oportunidad que proyectan estos barrios tiene un potencial aún mayor si se le mira de forma integrada con el desarrollo de infraestructuras de transporte, como Metro. Actualmente, más de 44.000 predios 9x18 se encuentran próximos a las zonas beneficiadas por el tren subterráneo, los que se verán duplicados a más de 91.000 predios con la puesta en marcha de nuevas líneas en 2026.

Densificando esos lotes con proyectos de pequeña y mediana escala, considerando la normativa actual, se podrían construir tres viviendas en cada uno de ellos, lo que daría como resultado un stock de 275.436 potenciales viviendas, las cuales, además de encontrarse próximas a las líneas de Metro, también están en las zonas que presentan altas concentraciones de déficit. Esto quiere decir que si se actualizan los planos reguladores y, entre otras modificaciones, se aumentan las densidades, constructibilidad y alturas permitidas, el número de unidades de vivienda potenciales podría aumentar y, con ello, la posibilidad de acoger a sectores medios, promoviendo la integración social en lugares con buena conectividad.

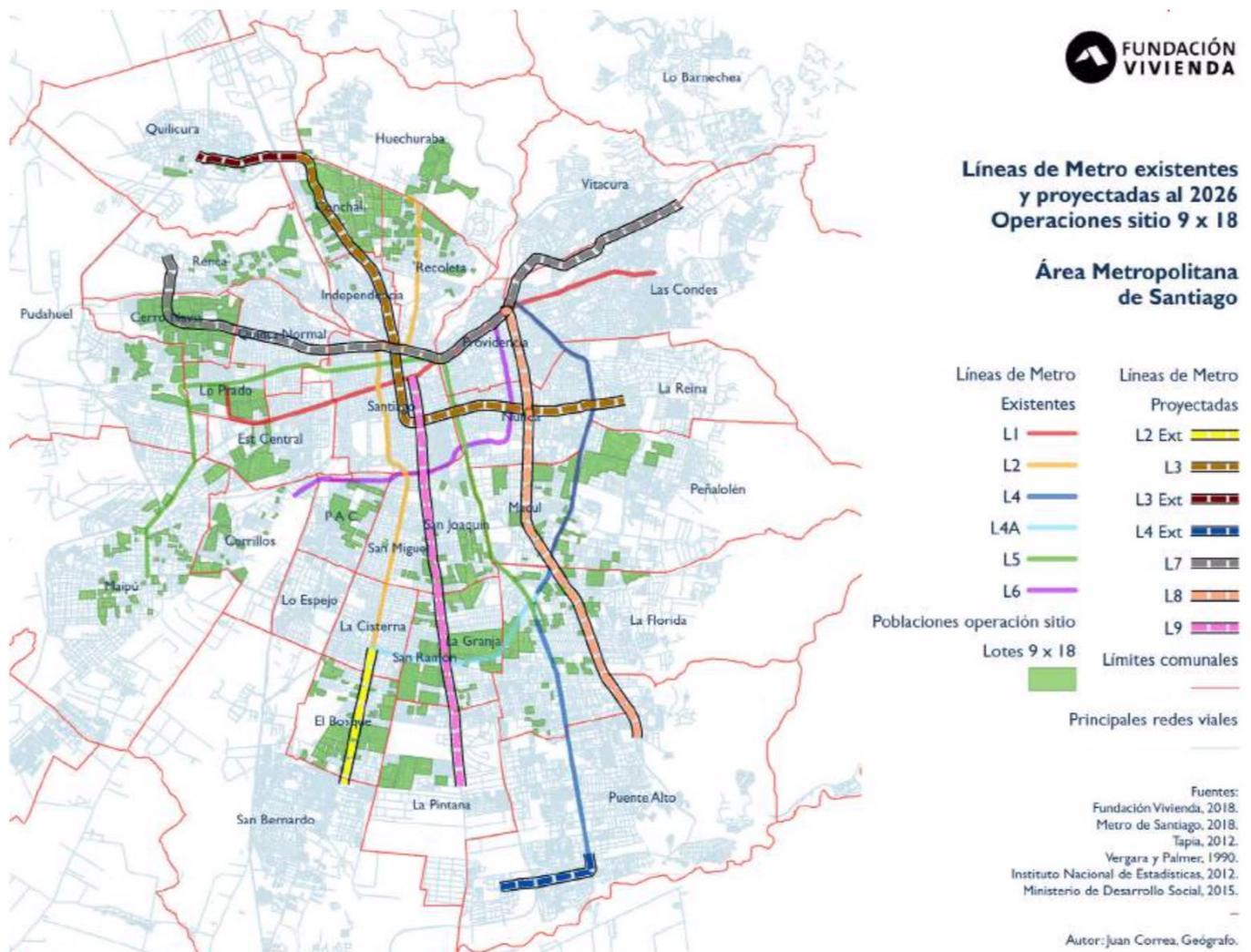


Figura 40. Líneas de Metro existentes y proyectadas a 2026 y Operaciones Sitio 9x18
 Fuente: Fundación Vivienda, 2018

TRANSPORTE Y TIEMPOS DE VIAJE

El crecimiento poblacional tiene un impacto en la movilidad de las ciudades, sobre todo si este se desarrolla principalmente en expansión urbana, como lo viene haciendo el Gran Santiago en las últimas décadas (Cox y Hurtubia, 2020).

Dada la tendencia del centro de servicios del Gran Santiago al desplazamiento hacia la zona nororiente, un estudio de CEDEUS (2019) ha dimensionado los efectos en inequidad en tiempos de transporte que genera los desplazamientos desde y hacia las zonas residenciales. La inequidad se traduce en datos como que el promedio de tiempo de viaje para habitantes de Las Condes hacia el centro de servicios sea de apenas 26.6 minutos, mientras que para Pudahuel, La Granja o San Bernardo alcance los 59.5, 56.3 y 51 minutos, respectivamente.

El estudio también evaluó los tiempos de viaje de personas que en 2016 habitaban los asentamientos informales más grandes de la ciudad. Como ejemplo, los habitantes del campamento Juan Pablo II, en Lo Barnechea (uno de los pocos en la zona nororiente), demoraban, en promedio, 32.7 minutos en llegar al centro de servicios de la capital, mientras que los de San Francisco, en San Bernardo, entre 45 y 55 minutos y los del Pueblito La Farfana, de Maipú, entre 40 y 75 minutos.

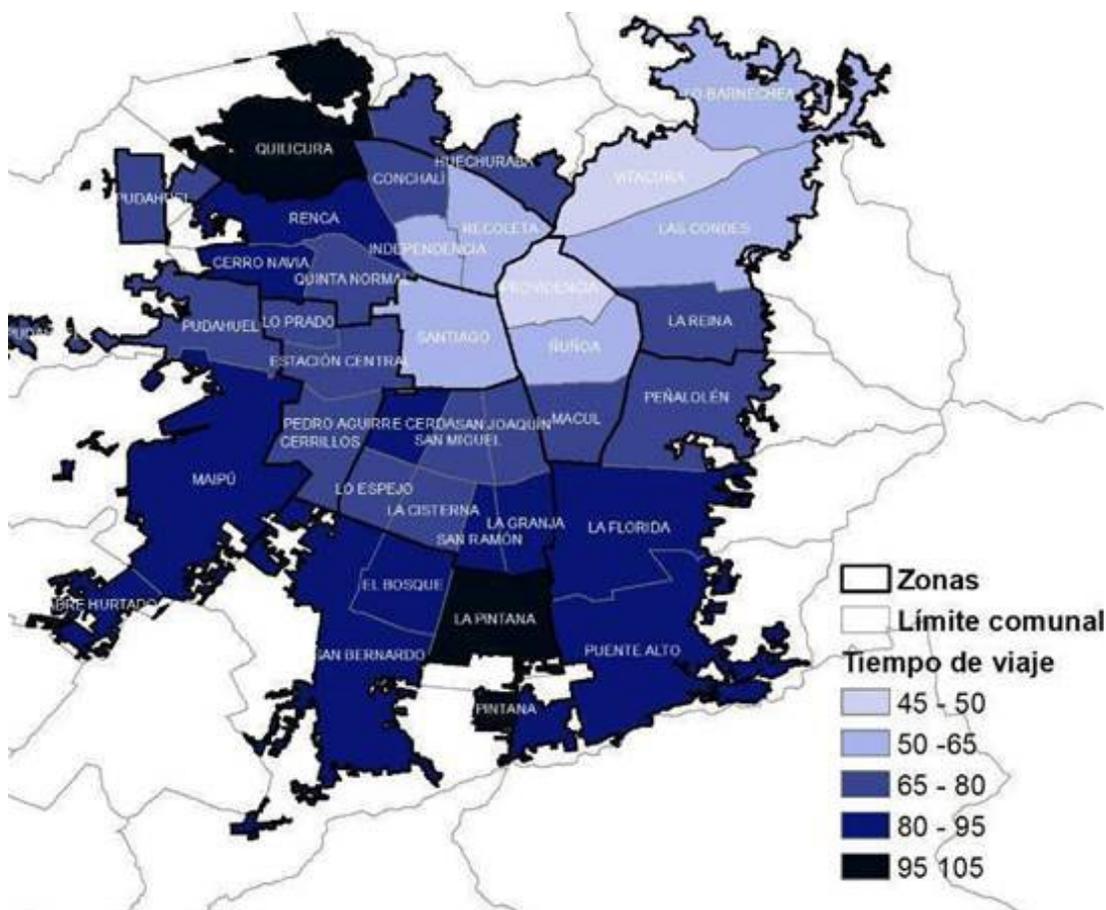


Figura 41. Tiempo de viaje promedio por comuna
Fuente: SIEDU

ÍNDICE DE CALIDAD DE VIDA URBANA

El Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU), producido anualmente por la Pontificia Universidad Católica de Chile y la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), integra variables de vivienda, movilidad, salud, medioambiente y condiciones socioculturales, entre otras. Al observar estas variables en la Región Metropolitana, la iteración más reciente de este estudio (2021) advierte un alto contraste en la distribución de la calidad de vida urbana. Por un lado existen 18 comunas (equivalentes a un 50,5% de la población) que alcanzan una calidad de vida urbana con un nivel medio-alto y alto. Lo anterior resulta altamente contrastante con el hecho de que otras 20 comunas (42% de la población) presentan un indicador de muy baja calidad de vida urbana (Orellana et al., 2021).

Como se puede apreciar en la figura 42, **las comunas más periféricas, así como las del pericentro Sur y Norte, son las que cuentan con condiciones de vida urbana más deficitarias.** Por otro lado, tanto la zona como el pericentro Oriente concentran prácticamente la totalidad de la alta calidad de vida urbana.

Bajo la metodología del ICVU, **las brechas de desigualdad entre comunas del Gran Santiago se explican principalmente por diferencias en dos grandes dimensiones: vivienda y su entorno urbano y financiamiento municipal.**

Las variables concretas que impactan mayormente en la identificación de desigualdades para este índice son: (1) los metros cuadrados de áreas verdes por habitante, (2) el porcentaje de viviendas con hacinamiento, (3) el porcentaje de predios exentos de pago de contribuciones y (4) el porcentaje de dependencia del Fondo Común Municipal sobre los ingresos totales municipales.

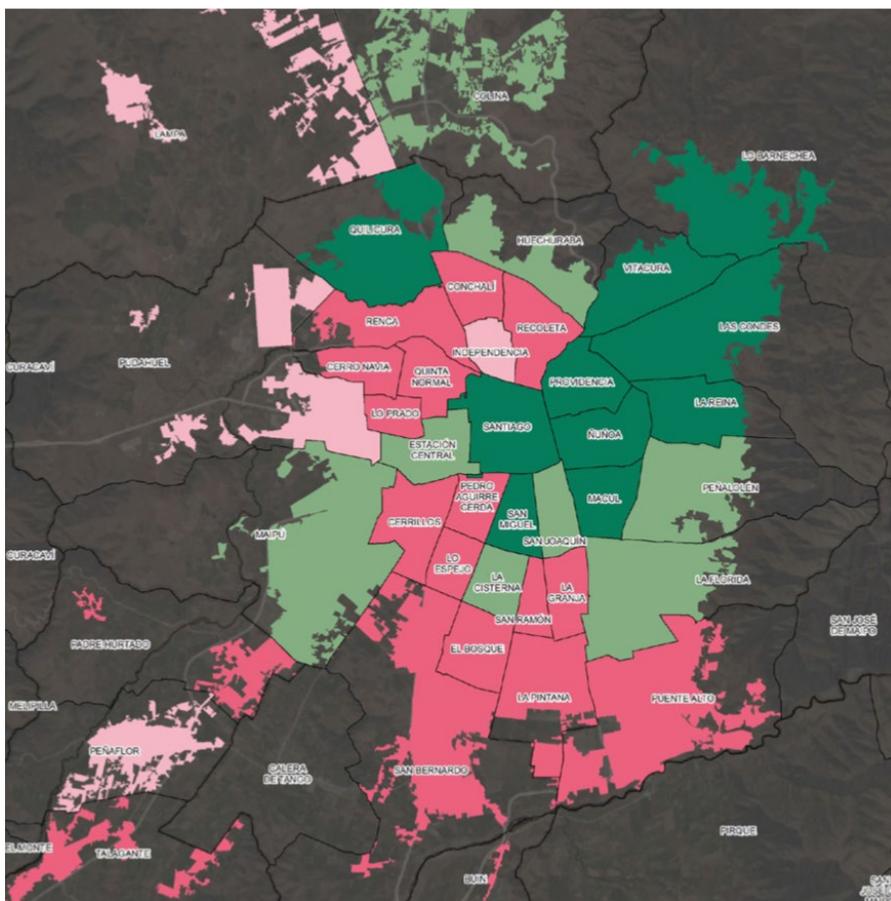


Figura 42. ICVU 2020 por comunas del Área Metropolitana de Santiago
Fuente: Índice de calidad de vida urbana (ICVU) 2021 (Orellana et al, 2021)

FINANCIAMIENTO MUNICIPAL

En las ciudades chilenas, los niveles de financiamiento municipal son altamente determinantes de las condiciones de vida urbana. En la medida que los municipios cuentan con mayores recursos pueden mejorar en forma sustantiva las prestaciones de infraestructura y servicios públicos de sus territorios. No es casualidad que actualmente las comunas con mayor presupuesto municipal per cápita sean las que sostengan niveles de calidad de vida más altos.

Los recursos propios suelen ser la mayor fuente de financiamiento de los municipios en nuestro país, incluyendo los Ingresos Propios Permanentes y el mecanismo redistributivo del Fondo Común Municipal. Si bien este último logra reducir la inequidad de presupuestos, las desigualdades de ingresos totales entre municipios sigue siendo relevante (Larraín, 2020). Por otro lado, entre las fuentes de ingresos propios más importantes destaca el pago de contribuciones, siendo una de las principales causas de la desigualdad en ingresos entre las municipalidades del país (Bravo, 2014).

En las comunas de la zona Sur, como La Pintana, por ejemplo, un 78% (46.598) de los terrenos está exento de pago de contribuciones, estimándose que el municipio deja de percibir 455.690.601 de pesos por este concepto. Esto contrasta seriamente con las comunas de mayores ingresos en la zona Oriente, como es el caso de Las Condes, donde sólo un 2% de los predios está exento del pago de impuesto territorial (SINIM, 2019).

Para los municipios más pobres, que también suelen presentar menores ingresos por patentes comerciales, permisos de circulación o permisos de edificación, el Fondo Común Municipal constituye la principal fuente de financiamiento. Así, comunas como Vitacura, Lo Barnechea, Providencia o Las Condes tienen casi cinco veces más ingresos por persona que Puente Alto o El Bosque.

Las comunas con nivel alto de calidad de vida urbana alcanzan un presupuesto per cápita promedio de poco más de 357 mil pesos. En tanto, las comunas con calidad de vida urbana en nivel bajo alcanzan en promedio menos de la mitad, con poco más de 145 mil pesos. Como consecuencia, es posible advertir una correlación negativa entre el Índice de Calidad de Vida Urbano y el porcentaje de viviendas exentas de pago de contribuciones, es decir, mientras en la comuna haya más viviendas exentas de pago de contribuciones (cuyo avalúo fiscal es menor a 33 millones de pesos, aproximadamente), hay mayores probabilidades de que la comuna tenga una menor calidad de vida urbana.

Por otro lado, las zonas Centro, pericentro Oriente y Oriente del Gran Santiago concentran las cinco comunas que más aportan al Fondo Común Municipal: Santiago, Providencia, Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea. Aún luego de la redistribución que hace el fondo, las disparidades de presupuesto de estos municipios con los de menores ingresos sigue siendo de cinco a seis veces (Larraín, 2020).

VULNERABILIDAD CLIMÁTICA Y RIESGO DE DESASTRES SOCIO-NATURALES

VULNERABILIDAD CLIMÁTICA

Según el Atlas de Riesgos Climáticos a nivel comunal (ARClím), desarrollado por el Ministerio del Medio Ambiente en el año 2020, las ciudades chilenas son especialmente vulnerables a los efectos del cambio climático.

Para su construcción, se analizaron tres amenazas climáticas relevantes para las distintas ciudades del país: olas de calor, discomfort térmico y heladas. Asimismo, se estudió la vulnerabilidad social a través del Índice de Vulnerabilidad Social (SoVI), para cuya elaboración se utilizaron variables como porcentaje de viviendas con decil de ingreso per cápita vulnerable, porcentaje de mujeres jefas de hogar, porcentaje de población inmigrante, porcentaje de viviendas arrendadas, porcentaje de viviendas irrecuperables, porcentaje de viviendas sin red agua potable, índice de hacinamiento, porcentaje de población en situación de calle, número de viviendas en campamento, entre otras. De esta forma se llegó al resultado expuesto en la siguiente figura, donde es posible observar que las zonas con vulnerabilidad social más baja frente al cambio climático son las zonas del sector Oriente, mientras zonas importantes de las periferias Norte y Sur se encuentran altamente vulnerables a islas de calor y zonas céntricas y la periferia Poniente presentan una preocupante vulnerabilidad térmica.

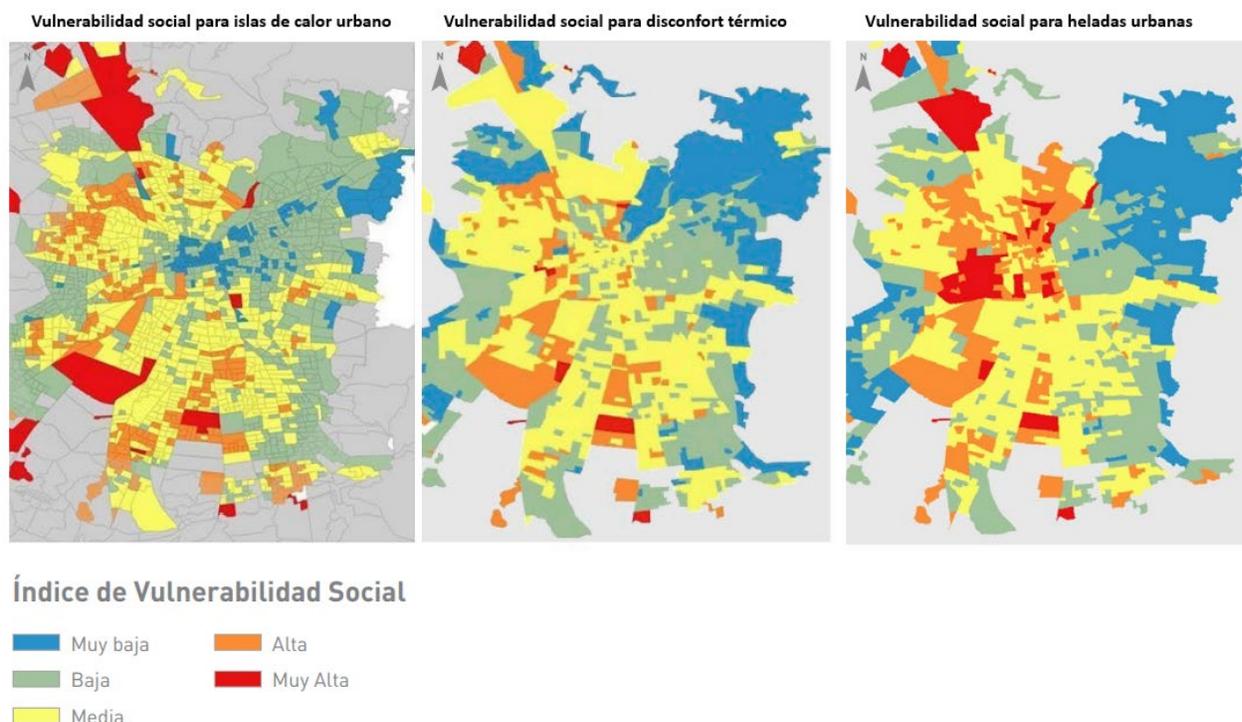


Figura 44. Vulnerabilidad social ante el cambio climático en ciudades
Fuente: Henríquez et al. (2020)

Falla de San Ramón

La Falla de San Ramón es un sistema de fallas superficiales en el borde oriental de la ciudad de Santiago que alcanza hasta unos 10 a 12 kilómetros de profundidad y se extiende entre 25 a 30 kilómetros a lo largo de su traza conocida, entre los ríos Mapocho y Maipo (Armijo et al., 2010). La falla está potencialmente activa, es decir, es capaz de generar sus propios terremotos (Vargas et al. 2014 en Vargas, Contardo, Tello & Cáceres, 2019), siendo una amenaza para Santiago. En la siguiente figura, que muestra la ubicación de la superficie de la falla y el desarrollo urbano del sector Oriente de Santiago, se observa que en el año 2017 la urbanización ocupa el 55% de la traza, siendo las comunas con mayor exposición La Florida, La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Peñalolén, Vitacura, Puente Alto y Pirque.

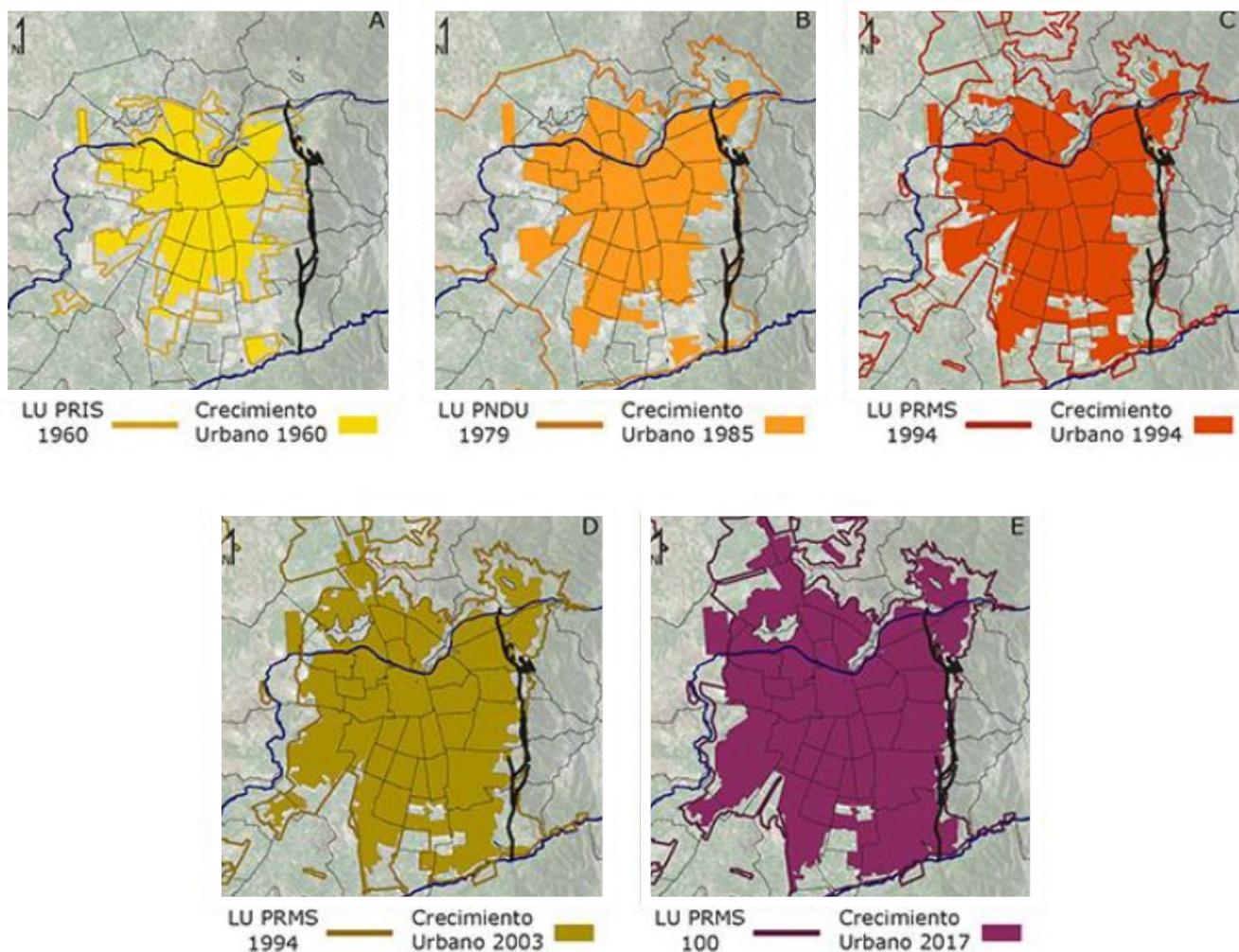


Figura 45. Evolución de la expansión horizontal visualizada como mancha urbana de Santiago, según los marcos normativos vigentes desde 1960 hasta 2017, en relación con la ubicación de la Falla San Ramón en el sector Oriente de Santiago.

Fuente: La Falla San Ramón como nuevo escenario de riesgo sísmico y la sostenibilidad de Santiago (Vargas et al., 2019)

SEGURIDAD

Narcotráfico y violencia delictual

Según una investigación de CIPER (2021), en la Región Metropolitana, las zonas ocupadas por el narcotráfico se han duplicado en la última década, pasando de 80 en 2009 a un total de 174 en 2020. El total de zonas corresponde a 5.512 hectáreas, donde residen 1.012.082 de personas (281.854 viviendas, con 3,6 habitantes en promedio por vivienda), equivalentes al 18,5% de la población de las 31 comunas con zonas ocupadas.

Estas llamadas 'zonas ocupadas' no solo sufren graves problemas de seguridad, sino que también viven dificultades de acceso a equipamiento o infraestructura urbana. Para Lunecke (2018) esto representa una forma de ausencia del Estado, toda vez que la localización de la violencia delictual en la ciudad de Santiago tiene una correlación con las condiciones de vida urbana. La violencia en Santiago se tiende a concentrar en determinados territorios, pues siguen patrones delictuales y de localización determinados. Lunecke sostiene que los delitos no ocurren de manera aleatoria en el mapa de la ciudad, sino que se localizan y delimitan en determinados territorios porque son el resultado de las condiciones particulares de cada barrio.

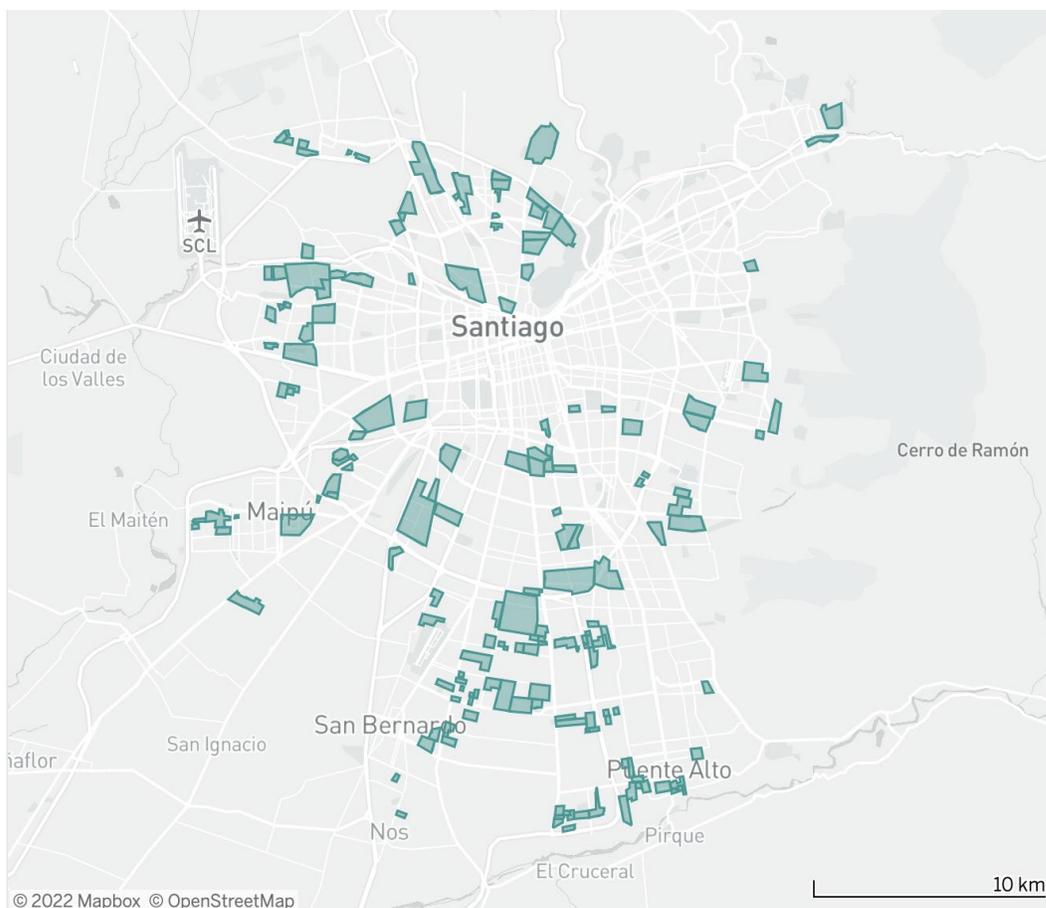


Figura 46. Ubicación barrios críticos por narcotráfico
Fuente: CIPER, 2021

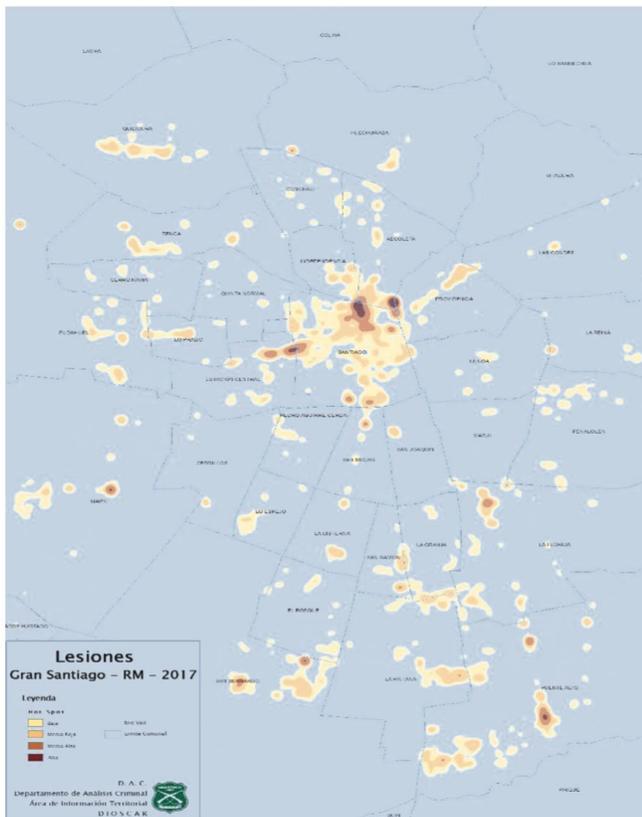


Imagen 4. Concentración casos policiales Lesiones en el Gran Santiago, año 2017.
Fuente: Departamento de análisis criminal, Carabineros de Chile.

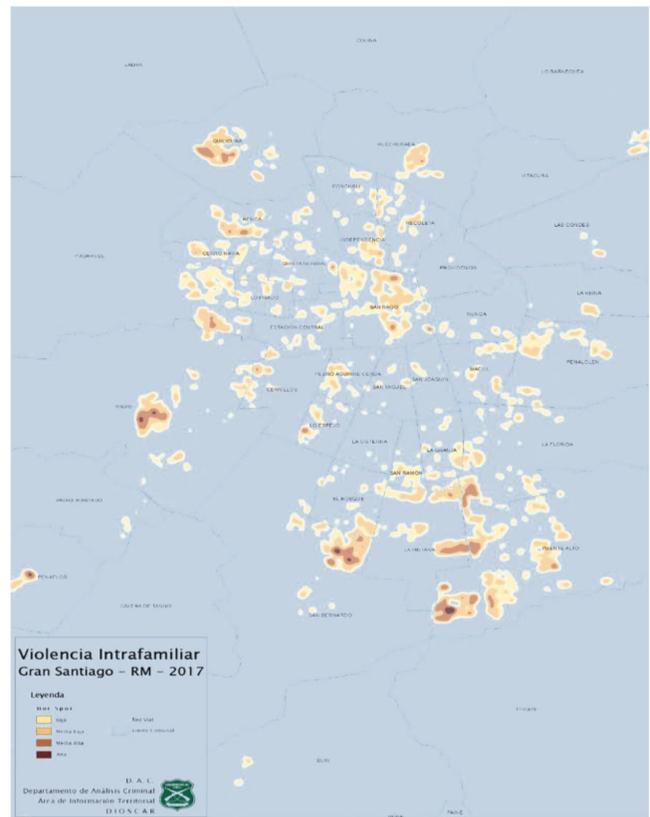


Imagen 6. Concentración casos policiales Violencia Intrafamiliar en el Gran Santiago, año 2017
Fuente: Departamento de análisis criminal, Carabineros de Chile.

Figura 47. Concentración de casos policiales 2017 por lesión; y concentración de casos policiales 2017 por violencia intrafamiliar
Fuente: Departamento de análisis criminal, Carabineros de Chile

OPORTUNIDADES Y DESAFÍOS PARA RESPONDER AL DÉFICIT HABITACIONAL

Ninguna de las oportunidades identificadas a continuación representa en sí misma una bala de plata para satisfacer el déficit habitacional. Esto es cierto a nivel nacional, pero sobre todo en el territorio del Gran Santiago, dada la complejidad y las dimensiones de las tendencias habitacionales y urbanas que hemos revisado. Por ello, se hace necesario diversificar estrategias en términos de modelos de tenencia, financiamiento, participación y construcción y, en simultáneo, avanzar con ellas hacia las soluciones más rápidas y contundentes posibles. Estas estrategias, además, deberán implementarse sin ignorar componentes de infraestructura urbana, espacio público y equipamiento, sino que entendiendo la vivienda de manera integrada a los demás esfuerzos de construcción de ciudad. De ignorarse esta necesaria diversificación e integralidad de soluciones arriesgamos continuar repitiendo los errores que, en primer lugar, han elevado las cifras a los niveles actuales.

ARRIENDO PROTEGIDO

A pesar de la tendencia al alza del porcentaje de familias que habita viviendas en arriendo, el su mercado presenta serias dificultades para satisfacer las necesidades, sobre todo para migrantes y para el 40% más vulnerable de la población.

En consecuencia, se hace necesaria una política integral de arriendo con interés social, con precios que garanticen el estándar OCDE de no superar el 30% de los ingresos familiares. El arriendo protegido ya ha comenzado a ser implementado por municipios como Recoleta y Santiago y tiene potencial para ser una alternativa complementaria al acceso a la vivienda en propiedad para un sector significativo de la población.

El trabajo de la Fundación Alcanzable y el reciente informe de la OCDE (2021), titulado “Ladrillo a ladrillo. Construyendo mejores políticas de vivienda”, entregan también recomendaciones en la línea del arriendo protegido.

BANCO DE SUELO

Recomendada por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU) en el año 2015, esta herramienta era necesaria desde hace años para desarrollar un rol activo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en la compra y gestión de suelo de interés social, bien localizado y bien equipado. A principios de 2022, esta herramienta fue aprobada como parte de la Ley N° 21.450 sobre “Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional”.

No obstante, aún hace falta dotar a este mecanismo de mayores capacidades y atribuciones para extender su alcance, a la vez que se hace necesario ampliar el financiamiento de esta herramienta, incrementando, por ejemplo, el gravamen a las ganancias de capital con bienes raíces y en zonas valorizadas por la inversión pública.

Densificación en Sitios 9x18

Como se señalara precedentemente, estos sitios están repartidos en buena parte del pericentro de Santiago y representan una oportunidad de crecimiento en baja densidad en barrios residenciales bien ubicados y equipados. Más de 160.000 predios habitacionales tiene un potencial aún mayor si se les mira de forma integrada con el desarrollo de Metro. Actualmente más de 44.000 predios 9x18, que poseen un gran potencial urbano de densificación, se encuentran próximos a las zonas beneficiadas por el Metro, los que se verán duplicados a más de 91.000 predios con la puesta en marcha de las nuevas líneas en 2026.

La densificación de esos lotes con proyectos de pequeña y mediana escala podría proveer cerca de 275.000 potenciales viviendas, las cuales, además de encontrarse próximas a las líneas de Metro, también están en las zonas que presentan altas concentraciones de déficit.

INTEGRACIÓN DE PLANES DE TRANSPORTE Y VIVIENDA

Las inversiones en extensión de la red de Metro y de nuevos trenes suburbanos representan una importante oportunidad para mejorar la conectividad de las comunas periféricas y la calidad de vida de sus habitantes.

A propósito de estas extensiones, se recomienda especialmente la coordinación intersectorial entre los ministerios de Transporte y Telecomunicaciones, de Bienes Nacionales y de Vivienda y Urbanismo; Metro S.A. y la Empresa de Ferrocarriles del Estado, entre otros actores a nivel regional y comunal, para complementar la inversión pública de los nuevos corredores de transporte con políticas públicas que permitan integrar viviendas subsidiadas, promoviendo un desarrollo urbano orientado al transporte (Transit-Oriented Development, TOD) a través de la incorporación de vivienda para sectores vulnerables y medios en torno a las estaciones.

RECONVERSIÓN DE ÁREAS INDUSTRIALES

El cambio normativo para la reconversión de áreas industriales bien localizadas presenta una clara oportunidad para la localización de soluciones habitacionales integrales. Se recomienda relevar la necesidad de liderazgo del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, en directa colaboración con municipios locales, el Gobierno Central y los actores privados locales.

Asimismo, es necesario abordar los desafíos detallados en el capítulo anterior, relativos a temas de gobernanza, economía local, así como de oportunidades medioambientales, patrimoniales y de redistribución de plusvalías asociadas a estos procesos de reconversión.

Estas zonas, además, presentan potencialidades para ser incorporadas en la figura recientemente creada de los Planes Urbano Habitacionales (PUH) así como en los programas de regeneración urbana ya en curso (CNDU, 2021).

POTENCIAR SUBCENTRALIDADES

Por la escala y extensión del Gran Santiago, se hace necesario no solo promover soluciones de vivienda más central y en densidades equilibradas, sino también propiciar el desarrollo de sectores alternativos al centro, con oferta de vivienda y ciudad, es decir, subcentralidades con buen acceso, equipamiento, comercio y densidades equilibradas que satisfagan las necesidades de los nuevos hogares, especialmente de sectores de ingresos medios y bajos, que son los que hoy deben realizar los desplazamientos más largos hacia el centro de servicios y empleo.

Para la zona Sur Oriente, por ejemplo, es necesario fortalecer los subcentros en consolidación hoy presentes en Puente Alto y La Florida, comunas que reciben flujos de viajes también desde Pirque y San José de Maipo. En la zona Sur Poniente, en tanto, la comuna de Maipú, que atrae viajes, incluso, desde Isla de Maipo y Calera de Tango, representa también un subcentro de empleo y servicios a fortalecer (INE, Minvu, 2019).

FINANCIAMIENTO MUNICIPAL

Avanzar en equidad de financiamiento municipal se vuelve clave para aumentar capacidades de proveer de infraestructura y servicios públicos a la par con la provisión de vivienda. Para combatir el patrón de desigualdad al interior del Gran Santiago, se recomienda profundizar el factor de aporte del Fondo Común Municipal, con una redistribución más progresiva. Distribuir los recursos de acuerdo a las diferentes necesidades y realidades territoriales podría ser una vía que ocupe la institucionalidad existente sin complejizar el mecanismo.

Adicionalmente, Larraín (2020) señala otros espacios de reforma posible: (i) racionalizar las transferencias del nivel central para compensar las desigualdades territoriales, (ii) cambiar el origen del Fondo Común Municipal haciendo más progresiva su recaudación y aumentando el aporte fiscal y (iii) reformar los diferentes Ingresos Permanentes Propios, haciendo más equitativa la recaudación de los impuestos territoriales, derechos y patentes municipales y permisos de circulación, entre otros.

FUENTES

Armijo, Rauld, Thiele, Vargas, Campos, Lacassin & Kausel (2010). The West Andean Thrust, the San Ramón Fault, and the seismic hazard for Santiago, Chile. *Tectonics* 29, TC2007, doi:10.1029/2008TC002427.

Araos, Consuelo (2008). Tensión entre Filiación y Conyugalidad en la Génesis Empírica del Allegamiento. Tesis de Magister En Sociología, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Bravo, Javiera (2014). Fondo Común Municipal y su desincentivo a la recaudación en Chile. Centro de Políticas Públicas UC.

CEDEUS [Suazo-Vecino, Gonzalo, Juan C. Muñoz, and Luis Fuentes Arce] (2020). The Displacement of Santiago de Chile's Downtown during 1990–2015: Travel Time Effects on Eradicated Population. Sustainability.

CES (2022). Hacia Un Nuevo Amanecer: trayectorias de exclusión de mujeres habitantes del campamento. https://ceschile.org/wp-content/uploads/2022/03/EnlaCES_07vf.pdf

CNP, Comisión Nacional de Productividad. (2021). Informe Anual de Productividad 2021 <https://www.cnep.cl/wp-content/uploads/2022/01/Informe-Anual-de-Productividad-2021-1.pdf>

CNDU (2021). Propuestas para la Regeneración de Urbana en las Ciudades Chilenas. <https://cndu.gob.cl/wp-content/uploads/2021/01/PROPUESTAS-PARA-LA-REGENERACION-URBANA-DE-LAS-CIUDADES-CHILENAS-CNDU.pdf>

Encinas, F; Truffello, R; Aguirre, C; Hidalgo, R. (2019). Especulación, renta de suelo y ciudad neoliberal. O por qué con el libre mercado no basta. ARQ (Santiago) <https://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962019000200120>

Fuentes, Luis (2022). La creación del mito y el crecimiento urbano. <https://www.cedeus.cl/la-creacion-del-mito-y-el-crecimiento-urbano/>

Fundación Alcanzable (2022). Seminario Crisis de la vivienda. <https://www.alcanzable.cl>

Henríquez, C.; Qüense, J.; Contreras, P.; Guerrero, N.; Smith, P. & González, F., (2020). Informe Proyecto ARClim: Ciudades. Centro de Cambio Global UC, Centro de Ciencia del Clima y la Resiliencia y CEDEUS coordinado por Centro de Ciencia del Clima y la Resiliencia y Centro de Cambio Global UC.

IES TECHO (2022*). Mapa del Derecho a la Ciudad 2021. *sin publicar

INE, Instituto Nacional de Estadísticas y el Departamento de Extranjería y Migración (DEM) (2020). Estimación de personas extranjeras residentes habituales en Chile al 31 de diciembre de 2020.

Link, F., Marín, A., & Fuentes, L. (2022). Propuesta de intermediación para la accesibilidad a vivienda en arriendo con interés social. En Propuestas para Chile 2021. Centro de Políticas Públicas Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://politicaspUBLICAS.uc.cl/publicacion/propuestas-para-chile-2021/>

Lunecke, Alejandra (2018). Violencia y calidad de vida urbana. La localización de los delitos violentos y el hacer ciudad en Santiago. *Revista PLANE0*. http://revistaplano.cl/wp-content/uploads/Art%C3%ADculo_-Lunecke.pdf

Larraín, Clemente (2020). Financiamiento de los municipios en Chile. Punto de referencia CEP. https://www.cepchile.cl/cep/site/docs/20200508/20200508082308/pder534_clarrain.pdf

Larraín, C; Araneda, C; Espinoza, F. (2022). Análisis y propuestas sobre la reconversión de áreas industriales urbanas en Chile. https://www.cepchile.cl/cep/site/docs/20220405/20220405152649/pder598_clarrain.pdf

MINVU (2017). Tipologías de Radicación: Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial y Pequeño Condominio

Ministerio de Desarrollo Social (2021). Informe Calle 2021

OCDE (2021). Ladrillo a ladrillo. Construyendo mejores políticas de vivienda

SINIM, Sistema Nacional de Información Municipal (2018). Revista presupuestaria año 2018. Santiago: [http://www.sinim.gov.cl/archivos/home/597/Revista_Presupuestaria_UIM_2018_\(final\)2.pdf](http://www.sinim.gov.cl/archivos/home/597/Revista_Presupuestaria_UIM_2018_(final)2.pdf)

SECTRA (2015). Encuesta Origen Destino de Santiago 2012. Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones, Santiago. <http://www.sectra.gob.cl/biblioteca/biblioteca.asp>

Sugranyes, A. (2005). La política habitacional en Chile, 1980-2000.

TECHO-Chile & Fundación Vivienda (2021). Catastro Nacional de Campamentos 2020-2021. Informe ejecutivo. La fragilidad del sueño de lo propio https://ceschile.org/wp-content/uploads/2020/11/Informe%20Ejecutivo_Catastro%20Campamentos%202020-2021.pdf

TOCTOC (2021). Normativa Urbana y Disponibilidad de Suelo en el Gran Santiago.

Trivelli, Pablo. (2015). Caracterización de zonas con potencial para densificación en comunas Pericentrales de Santiago. <https://minvuchile.sharepoint.com/sites/observatoriodoc/Documentos%20compartidos/Estudios/Planificación%20urbana/IFinal-Densificacion-Trivelli.pdf?ga=1>

Vargas, Klinger, Rockwell, Forman, Rebolledo, Baize & Armijo (2014). Probing large intraplate earthquakes at the west flank of the Andes. <https://doi.org/10.1130/G35741.1>

Vergara, F. y Palmer, M. (1990). El lote de 9×18 en la encrucijada habitacional de hoy.

ANEXO 1: DÉFICIT HABITACIONAL DE LA ZONA CENTRO

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, **la zona Centro** tiene **un requerimiento total de viviendas de 15.843**, que está compuesto en su casi totalidad (93,3%) por un déficit cuantitativo de 14.774 viviendas, a las que se suman 1.069 hogares de personas en situación de calle (Encuesta PSC, 2021), correspondiente al 6,7% del déficit. De acuerdo al último catastro de Techo (2021), en la zona no existen familias en campamentos.



Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

ZONA	COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	REQUERIMIENTO TOTAL DE VIVIENDAS	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
CENTRO	SANTIAGO	14.774	0	1.069	15.843	9,7%

Tabla 1. Déficit habitacional zona Centro
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 14.774 viviendas, de las cuales el 67,2% corresponde a allegados externos, el 27,7% a allegados hacinados y, por último, un 5% a hogares irrecuperables.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	HOGARES IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
		NÚMERO HOGARES IRRECUPERABLES	PORCENTAJE HOGARES IRRECUPERABLES	NÚMERO ALLEGADOS EXTERNOS	PORCENTAJE ALLEGADOS EXTERNOS	NÚMERO ALLEGADOS HACINADOS	PORCENTAJE ALLEGADOS HACINADOS
SANTIAGO	14.774	746	5%	9.930	67,2%	4.098	27,7%

Tabla 2. Déficit cuantitativo zona Centro
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
SANTIAGO	41	17,4%	12,1	15,4%	26,9%

Tabla 3. Datos sociodemográficos de los hogares con déficit habitacional cuantitativo de zona Centro
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

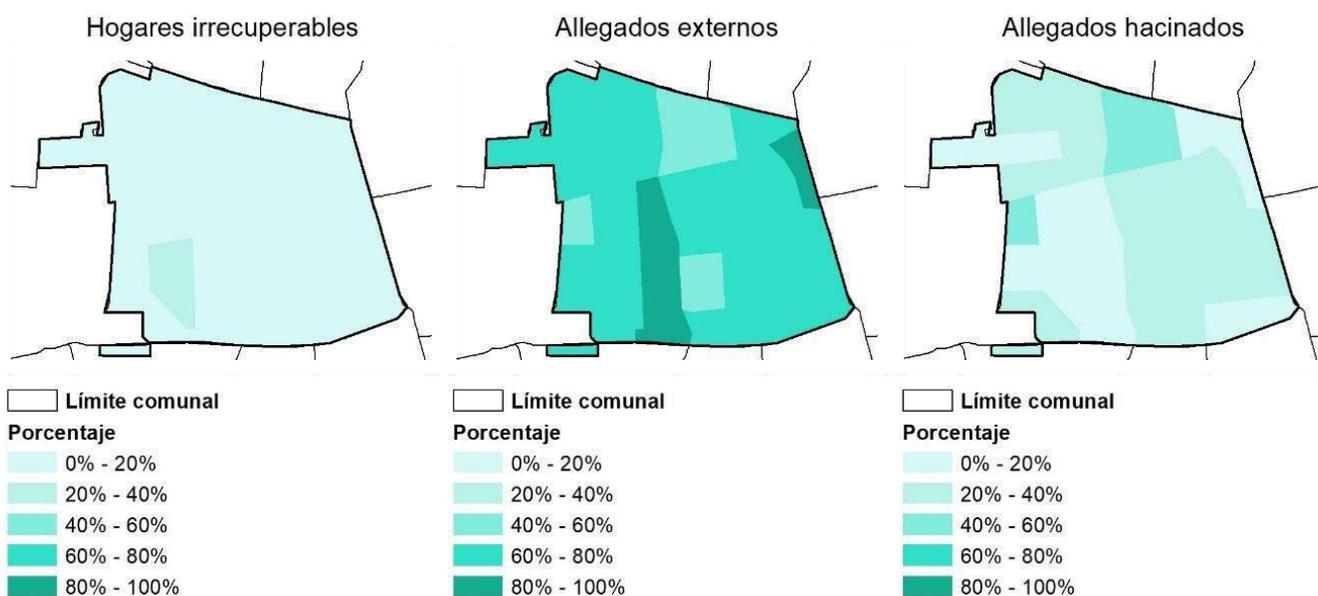


Figura 2. Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

La zona Centro tiene 746 hogares irrecuperables.

Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

En la zona Centro del Gran Santiago se tiene registro de 9.930 viviendas con allegados externos.

Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la zona Centro hay 4.098 hogares allegados hacinados.

Familias en campamentos

En la zona Centro no se tiene registro de familias en campamentos.

Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle. En la zona Centro del Gran Santiago existe un requerimiento de 1.069 viviendas para personas en situación de calle.

COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
SANTIAGO	1.101	1.069

Tabla 4. Personas en situación de calle

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Personas en Situación de Calle, marzo 2021

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021.

Como se muestra en el gráfico (Figura 3), la comuna de Santiago tiene una alta demanda acumulada pero una muy escasa oferta habitacional.

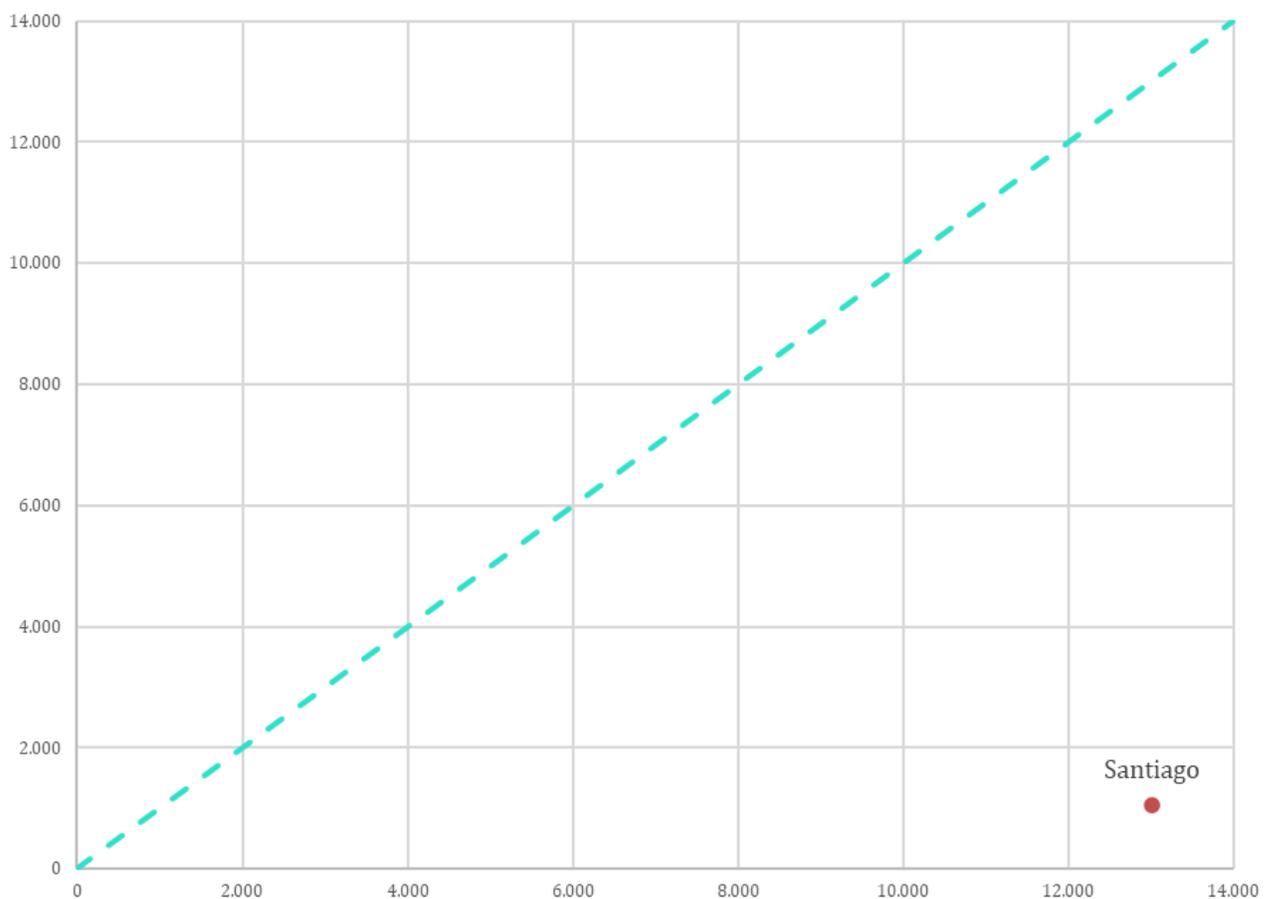


Figura 3. Brecha habitacional acumulada
Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. La comuna de Santiago tiene un 11% de déficit potencial respecto al total de hogares.

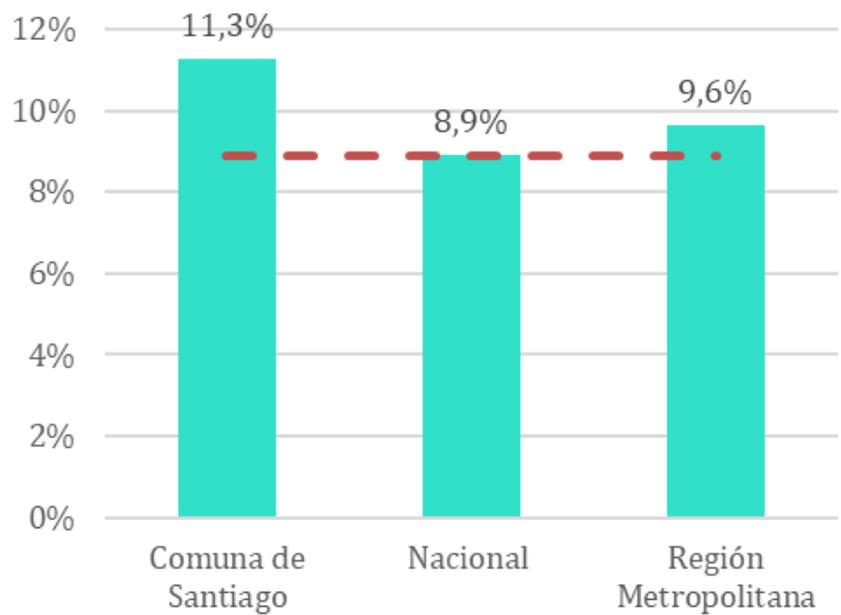


Figura 4. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares
Fuente: MENDÍA, 2022

En el siguiente gráfico se muestra la generación de oferta y demanda habitacional para la comuna de Santiago y se observa que la oferta se mantiene estable —en cifras menores a 500 hogares—, mientras que la demanda se mantiene en cifras superiores a los 2.000, con un importante aumento para el año 2021, llegando a una brecha habitacional superior a los 3.000 hogares.

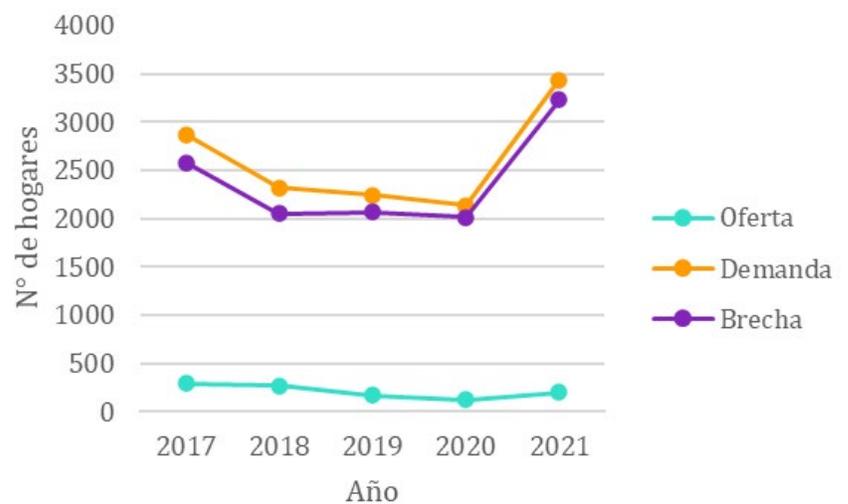


Figura 5. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional
Fuente: MENDÍA, 2022

ANEXO 2: DÉFICIT HABITACIONAL DE LA ZONA NORTE

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, **la zona Norte** tiene **un requerimiento total de viviendas de 7.120**, que está compuesto en su casi totalidad por un déficit cuantitativo de 6.481 viviendas. De acuerdo al último catastro de TECHO (2021) en la zona existen 435 familias en campamentos y 204 hogares de personas en situación de calle (Encuesta PSC, 2021).



Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

ZONA	COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	REQUERIMIENTO TOTAL DE VIVIENDAS	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
NORTE	HUECHURABA	2.505	270	42	2.817	10,4%
	QUILICURA	3.976	165	162	4.303	7,3%
TOTAL ZONA NORTE		6.481	435	204	7.120	8,3%

Tabla 1. Déficit habitacional zona Norte
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 17.204 viviendas, de las cuales el 46,1% corresponde a allegados hacinados, 33,1% a allegados externos y 20,7% a hogares irrecuperables.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	HOGARES IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
		HOGARES IRRECUPERABLES	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS EXTERNOS	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS HACINADOS	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
HUECHURABA	2.505	762	30.4%	923	36.8%	820	32.7%
QUILICURA	3.976	641	16.1%	1.446	36.4%	1.889	47.5%
TOTAL ZONA NORTE	6.481	1.403	21.6%	2369	36.6%	2.709	41.8%

Tabla 2. Déficit cuantitativo zona Norte
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
HUECHURABA	49	16,2%	9,7	15,6%	18,4%
QUILICURA	46	29,4%	9,5	20%	36,1%
TOTAL ZONA NORTE	48	21,5%	9,6	17,3%	25,5%

Tabla 3. Datos sociodemográficos de los hogares con déficit habitacional cuantitativo de zona Norte
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

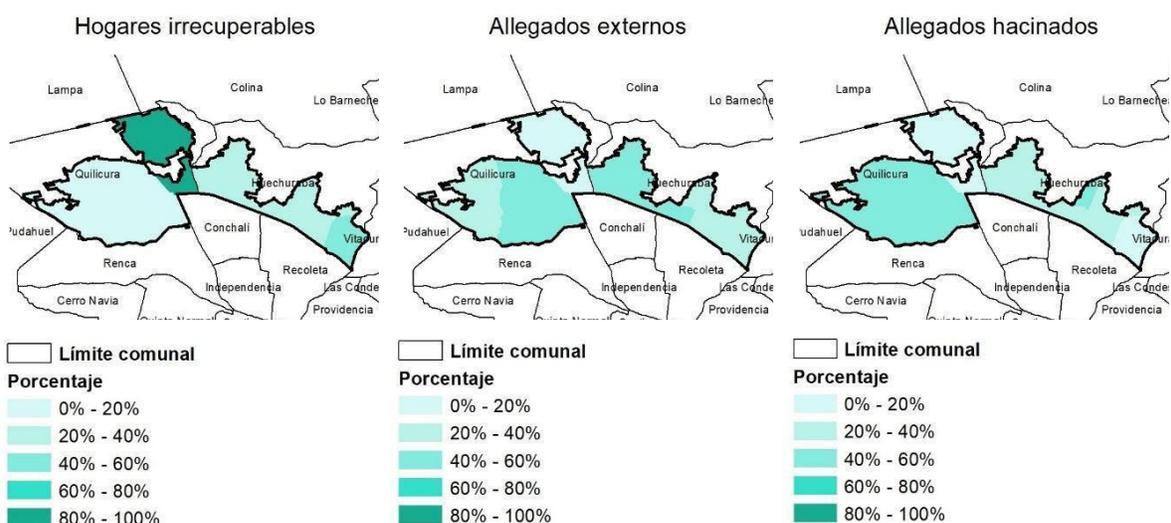


Figura 2. Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

La zona Norte tiene 1.403 hogares irrecuperables, 762 de los cuales están ubicados en la comuna de Huechuraba, que corresponden al 30,4% del déficit cuantitativo de la comuna.

Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

La zona Norte del Gran Santiago tiene un total de 2.369 hogares allegados externos, la mayor parte de ellos ubicados en la comuna de Quilicura, con 1.446 personas en esa condición.

Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la zona Norte hay 2.709 hogares allegados hacinados, de los cuales 1.889 están ubicados en la comuna de Quilicura y 820 en la de Huechuraba. En total, representan el 41,8% del déficit de la zona Norte.

Familias en campamentos

En la zona Norte hay 435 familias en campamentos y la mayor parte de ellas se encuentra en la comuna de Huechuraba, con 270 familias.

COMUNA	NÚMERO DE CAMPAMENTOS	NÚMERO DE FAMILIAS
HUECHURABA	4	270
QUILICURA	3	165
TOTAL GENERAL	7	435

Tabla 4. Campamentos en la zona Norte
Fuente: TECHO y Fundación Vivienda, 2021

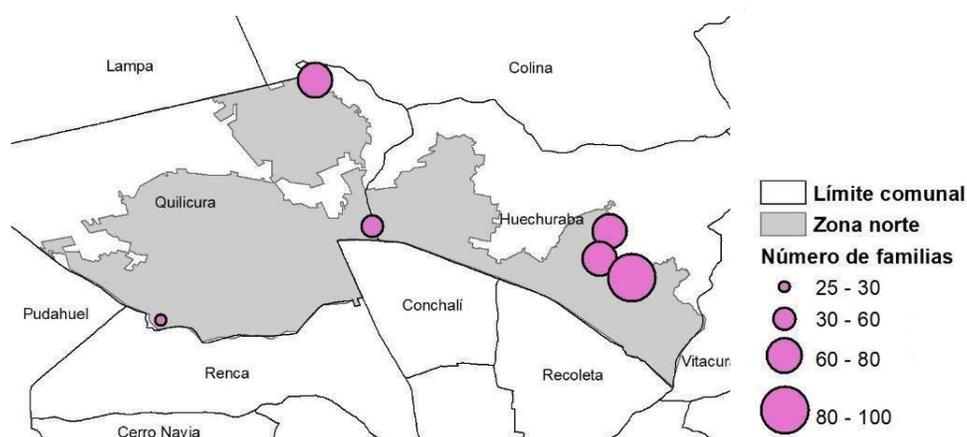


Figura 3. Campamentos en la Zona Norte
Fuente: Techo y Fundación vivienda, 2021

Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle. En la zona Norte existe un requerimiento de 204 viviendas de personas en situación de calle, concentrado mayoritariamente en la comuna de Quilicura, con 162.

COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
HUECHURABA	43	42
QUILICURA	167	162
TOTAL ZONA	210	204

Tabla 5. Personas en situación de calle zona Norte
Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Personas en Situación de Calle, marzo 2021

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021.

Las dos comunas de la zona Norte —Huechuraba y Quilicura— muestran valores muy similares de oferta y de demanda acumulada.

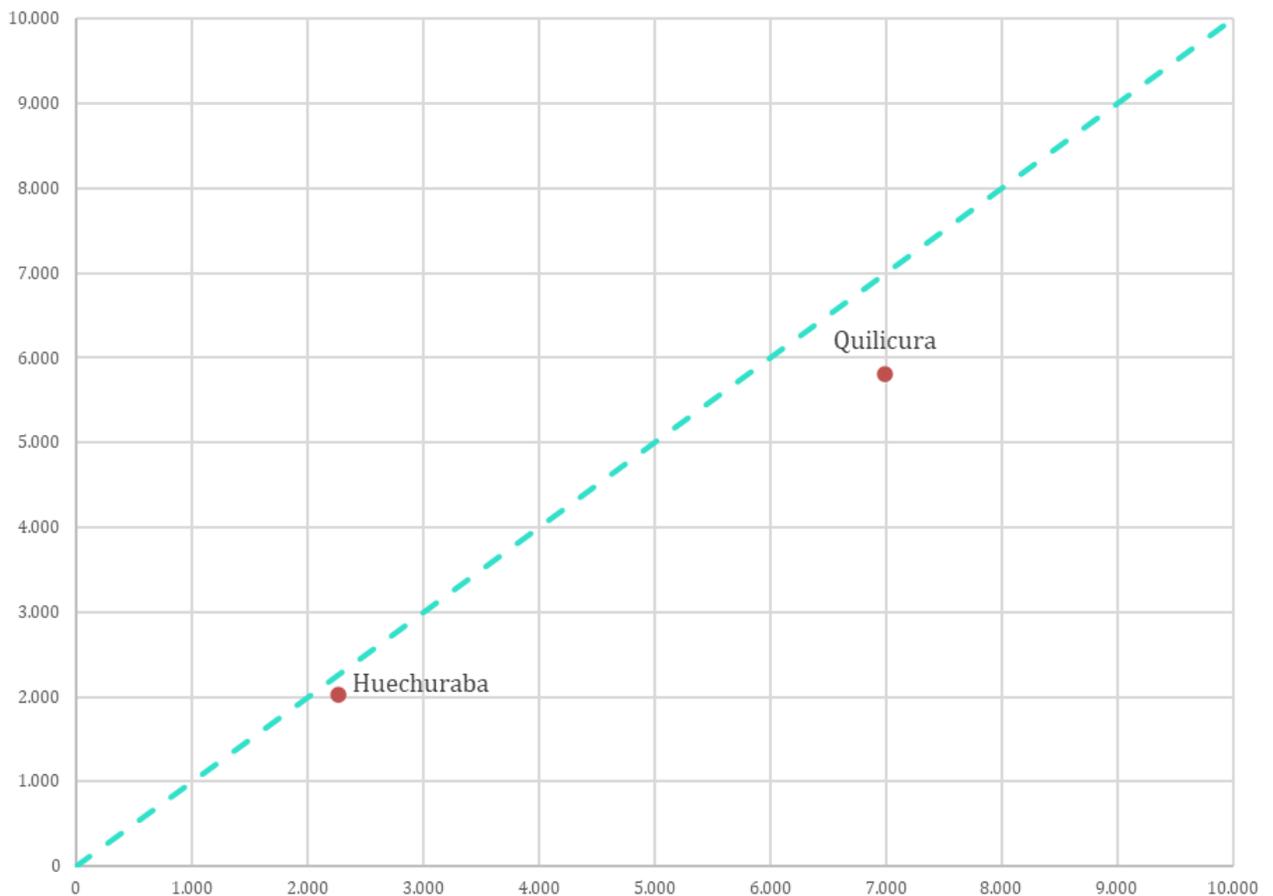


Figura 4. Brecha habitacional acumulada
Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. La comuna de Quilicura tiene un porcentaje de déficit potencial cercano al 13% y la comuna de Huechuraba del 12%.

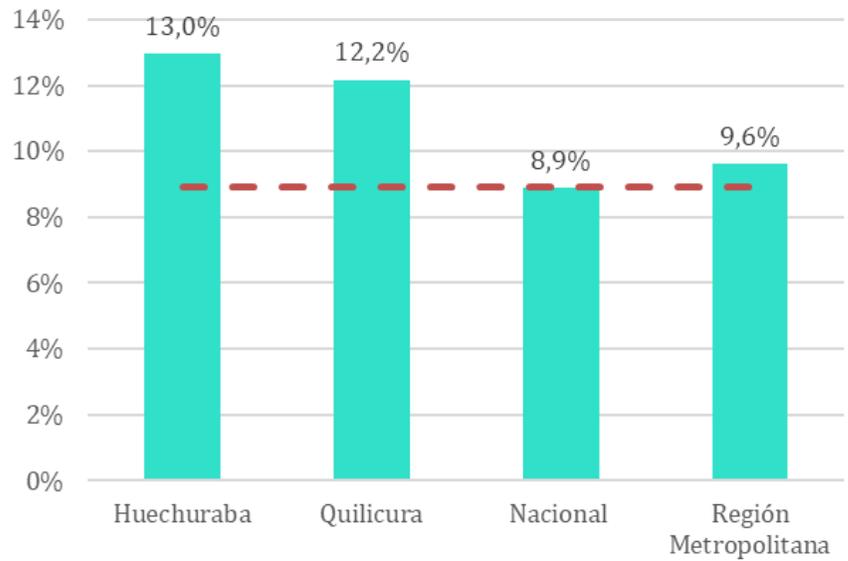


Figura 5. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares
Fuente: Mendiá, 2022

En el gráfico siguiente se muestra la generación de oferta y demanda habitacional para la zona Norte, observándose una disminución de la oferta hasta llegar a cifras menores a 500 hogares, mientras que la demanda se mantiene en números mayores a 1.500 hogares, dando como resultado una brecha habitacional cercana a 1.500 para el año 2021.

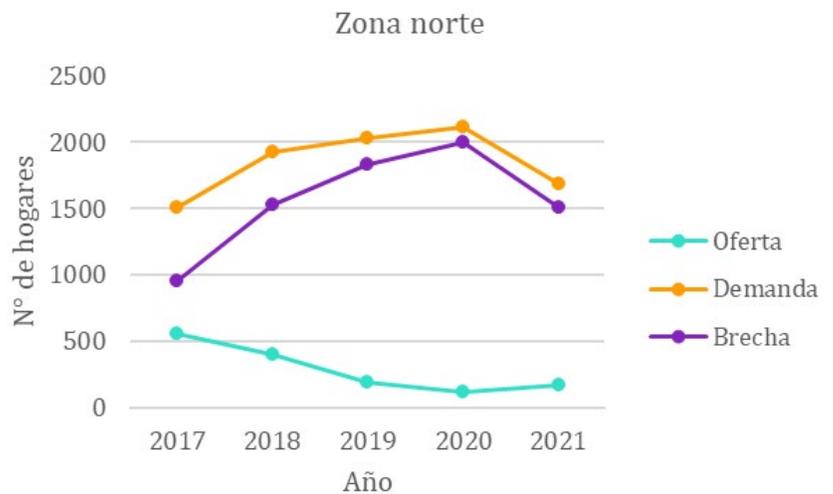


Figura 6. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional zona Norte
Fuente: Mendiá, 2022

En el próximo gráfico se muestra la generación de oferta y demanda habitacional para la comuna de Huechuraba. En él se observa una disminución de la oferta a menos de 100 hogares, mientras que la demanda se mantiene en números mayores a 400, generándose una brecha habitacional cercana a 500 para el año 2021.

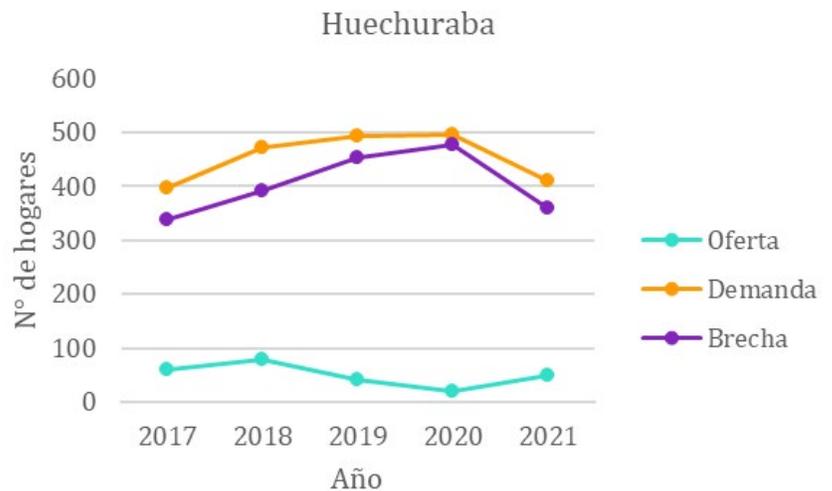


Figura 7. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional en la comuna de Huechuraba
Fuente: Mendiá, 2022

En el siguiente gráfico se muestra la generación de oferta y demanda habitacional para la comuna de Quilicura, observándose que la oferta fue disminuyendo desde 2017 hasta 2021, con cifras menores a 500 hogares, mientras que la demanda mantuvo un constante aumento desde 2017, llegando a cifras mayores a 1.500 hogares, aunque en 2021 muestra una disminución, con una cifra cercana a 1.300 viviendas. De esta forma, desde el año 2018 la brecha habitacional se mantiene en cifras superiores a 1000 hogares.

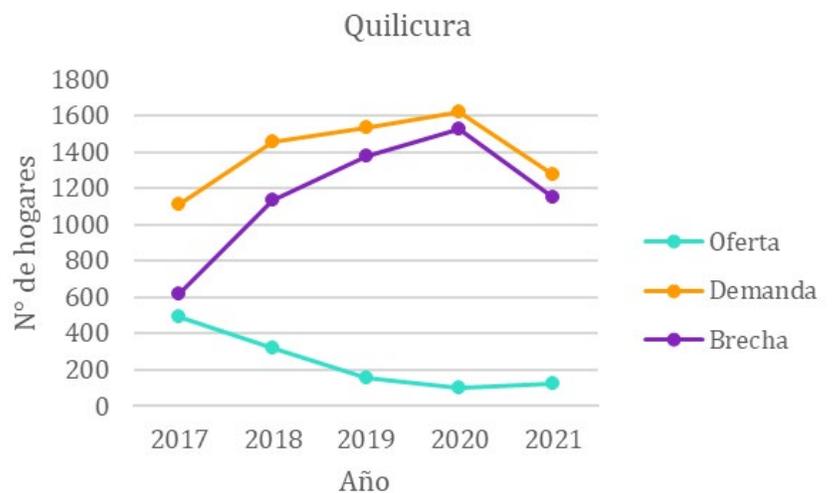


Figura 8. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional en la comuna de Quilicura
Fuente: Mendiá, 2022

ANEXO 3: DÉFICIT HABITACIONAL ZONA SUR

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, **la zona Sur tiene un requerimiento total de viviendas de 18.335**, que está compuesto en casi su totalidad por un déficit cuantitativo de 17.204 viviendas. De acuerdo al último catastro de TECHO (2021), en la zona existen 246 familias en campamentos, correspondientes al 1,3% del déficit, y 905 hogares de personas en situación de calle, que representan el 4,9% (Encuesta PSC, 2021).



Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

ZONA	COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	REQUERIMIENTO TOTAL DE VIVIENDAS	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
SUR	EL BOSQUE	4.504	0	104	4.608	10.1%
	LA PINTANA	5.334	61	180	5.575	11.9%
	SAN BERNARDO	7.366	185	621	8.172	9.7%
TOTAL ZONA SUR		17.204	246	905	18.355	10.6%

Tabla 1. Déficit habitacional zona Sur
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 17.204 viviendas, de las cuales el 46,1% corresponde a allegados hacinados, el 33,1% a allegados externos con 33,1% y el 20,7% a hogares irrecuperables.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	HOGARES IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
		NÚMERO HOGARES IRRECUPERABLES	PORCENTAJE HOGARES IRRECUPERABLES	NÚMERO ALLEGADOS EXTERNOS	PORCENTAJE ALLEGADOS EXTERNOS	NÚMERO ALLEGADOS HACINADOS	PORCENTAJE ALLEGADOS HACINADOS
EL BOSQUE	4.504	893	19.8%	1.594	35.4%	2.017	44.8%
LA PINTANA	5.334	894	16.8%	1.746	32.7%	2.694	50.5%
SAN BERNARDO	7.366	1.777	24.1%	2.346	31.8%	3.243	44.0%
TOTAL ZONA SUR	17.204	3.564	20.7%	5.686	33.1%	7.954	46.2%

Tabla 2. Déficit cuantitativo zona Sur
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
EL BOSQUE	51	14,5%	9,1	14,1%	16,5%
LA PINTANA	49	17,8%	8,4	17,0%	20,8%
SAN BERNARDO	49	17,9%	9,1	15,6%	23,3%
TOTAL ZONA	50	16,8%	8,9	15,4%	20,6%

Tabla 3. Datos sociodemográficos de los hogares con déficit habitacional cuantitativo de zona Sur
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

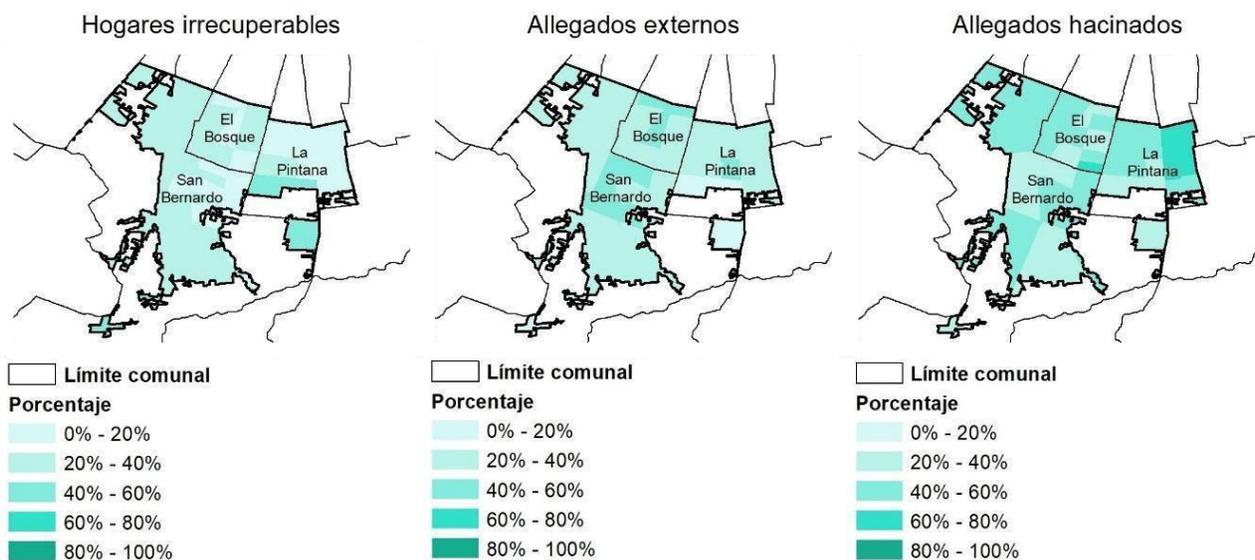


Figura 2. Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

La zona Sur tiene 3.564 hogares irrecuperables, siendo la comuna de San Bernardo la que cuenta con mayor cantidad de ellos, con un total de 1.777.

Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

En la zona Sur del Gran Santiago, de un total de 5.686 hogares allegados externos, siendo también San Bernardo la comuna con más hogares con esa condición, con 2.346, los que representan el 31.8% del déficit cuantitativo de la comuna.

Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la zona Sur hay 7.954 hogares allegados hacinados, lo que corresponde al 46,2% del déficit cuantitativo de la zona. La comuna de La Pintana es la más afectada por este fenómeno, que representa el 50,5% de su déficit cuantitativo.

Familias en campamentos

En la zona Sur hay 246 familias en campamentos y la mayor parte de ellas se encuentra en la comuna de San Bernardo, con 185 familias, seguida por La Pintana, que cuenta con 61 familias en campamentos. La comuna de El Bosque no tiene campamentos registrados.

COMUNA	NÚMERO DE CAMPAMENTOS	NÚMERO DE FAMILIAS
LA PINTANA	3	61
SAN BERNARDO	9	185
TOTAL GENERAL	12	246

Tabla 4. Campamentos en la zona Sur
Fuente: TECHO y Fundación Vivienda, 2021

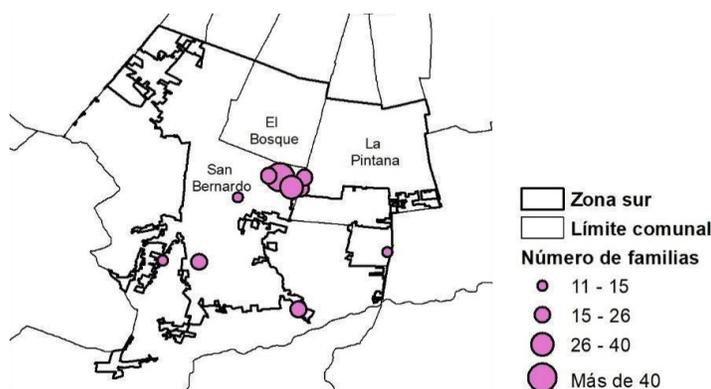


Figura 3. Campamentos en la Zona Sur
Fuente: Techo y Fundación vivienda, 2021

Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle.

En la zona Sur existen un requerimiento de viviendas de personas en situación de calle de 905 hogares, siendo la comuna con mayor número la de San Bernardo, con 621 hogares requeridos.

COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
EL BOSQUE	107	104
LA PINTANA	185	180
SAN BERNARDO	640	621
TOTAL ZONA	932	905

Tabla 5. Personas en situación de calle zona Sur
Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Personas en Situación de Calle, marzo 2021

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021.

El siguiente gráfico muestra la demanda y oferta acumulada, observándose que las comunas de El Bosque y La Pintana tienen una oferta acumulada mayor que la generación de la demanda acumulada. En tanto, la comuna de San Bernardo tiene la mayor cantidad de demanda acumulada de la zona Sur.

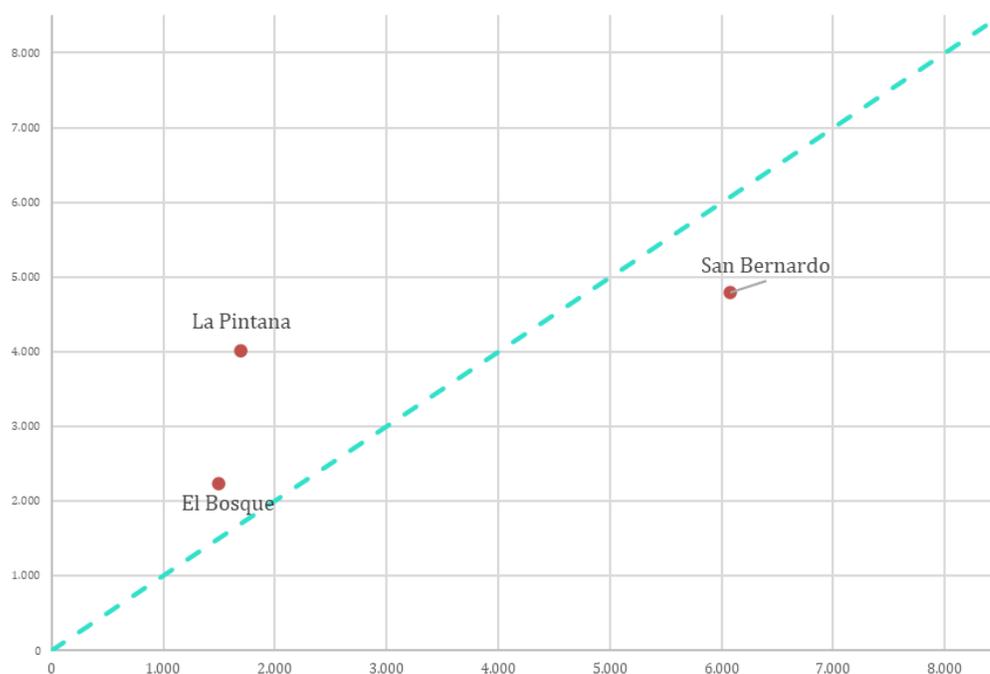


Figura 4. Brecha habitacional acumulada
Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. Ninguna de las comunas de la zona Sur supera el porcentaje a nivel nacional, siendo la comuna de San Bernardo la comuna con mayor porcentaje de déficit potencial con respecto al total de hogares.

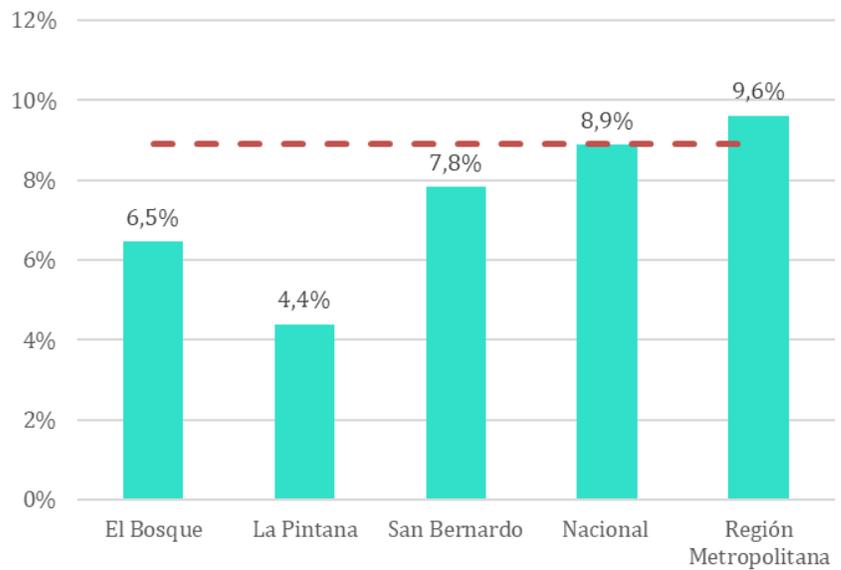


Figura 5. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares
Fuente: MENDÍA, 2022

En el siguiente gráfico se muestra la generación de oferta y demanda habitacional para la zona Sur, observándose una brecha habitacional para el año 2021 con signos negativos, ya que se aprecia un aumento de la oferta habitacional y una disminución de la demanda.



Figura 6. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional zona Sur
Fuente: MENDÍA, 2022

En el próximo gráfico se muestra la evolución de la generación de la oferta y la demanda en la comuna de El Bosque. En él se observa que desde 2017 a 2019 la brecha resultante de estas dos curvas se mantiene en números negativos, ya que la oferta es bastante más alta que la generación de demanda.



Figura 7. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de El Bosque
Fuente: Mendiá, 2022

En la Figura 8, en tanto, se observa la generación de la oferta, la demanda y la brecha habitacional de la comuna de La Pintana, con una brecha también en números negativos dado que la generación de oferta es mayor a la generación de demanda.



Figura 8. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional en la comuna de La Pintana
Fuente: Mendiá, 2022

En la Figura 9, por último, se observa la generación de la oferta, la demanda y la brecha habitacional de la comuna de San Bernardo. La brecha en esta comuna se mantuvo en números positivos entre 2017 y 2020, pero muestra una caída abrupta para el año 2021, ya que la oferta aumentó de forma considerable.

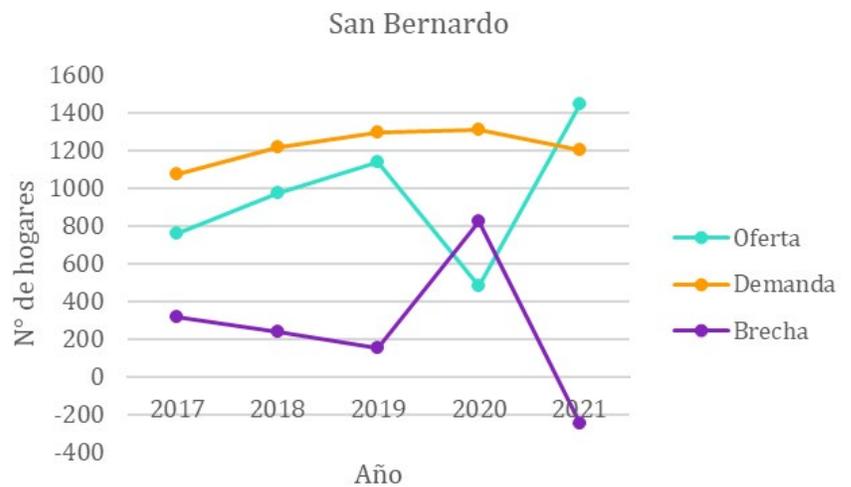


Figura 9. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de San Bernardo
Fuente: Menda, 2022

ANEXO 4: DÉFICIT HABITACIONAL DE LA ZONA SUR ORIENTE

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irre recuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, **la zona Sur Oriente** tiene un **requerimiento total de viviendas de 26.739**, compuesto en su casi totalidad (80%) por un déficit cuantitativo de 21.389 viviendas. De acuerdo al último catastro de TECHO (2021) en la zona existen 4.302 familias en campamentos (16,1% del déficit) y 1.048 hogares de personas en situación de calle, que corresponden al 3,9% (Encuesta PSC, 2021).



Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

ZONA	COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	REQUERIMIENTO TOTAL DE VIVIENDAS	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
SUR ORIENTE	LA FLORIDA	6.537	826	249	7.612	6,80%
	PEÑALOLÉN	6.260	0	139	6.399	9,49%
	PUENTE ALTO	8.592	3.476	660	12.728	7,89%
TOTAL ZONA		21.389	4.302	1.048	26.739	7,85%

Tabla 1. Déficit habitacional zona Sur Oriente
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 21.389 viviendas. De ellas, el 42,3% corresponde a allegados hacinados, el 39,6% a allegados externos y, por último, en el 18,1% a hogares irrecuperables.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	HOGARES IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
		NÚMERO HOGARES IRRECUPERABLES	PORCENTAJE HOGARES IRRECUPERABLES	NÚMERO ALLEGADOS EXTERNOS	PORCENTAJE ALLEGADOS EXTERNOS	NÚMERO ALLEGADOS HACINADOS	PORCENTAJE ALLEGADOS HACINADOS
LA FLORIDA	6.537	1.153	17,6%	3.043	46,6%	2.341	35,8%
PEÑALOLÉN	6.260	1.512	24,2%	2.540	40,6%	2.208	35,3%
PUENTE ALTO	8.592	1.205	14,0%	2.896	33,7%	4.491	52,3%
TOTAL ZONA	21.389	3.870	18,1%	8.479	39,6%	9.040	42,3%

Tabla 2. Déficit cuantitativo zona Sur Oriente
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
LA FLORIDA	50	13,4%	10,6	11,9%	17,5%
PEÑALOLÉN	49	17,0%	9,2	17,6%	21,1%
PUENTE ALTO	50	10,8%	9,8	9,6%	11,9%
TOTAL ZONA	49	13,2%	10,0	12,3%	16,2%

Tabla 3. Datos sociodemográficos de los hogares con déficit habitacional cuantitativo de zona Sur Oriente
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

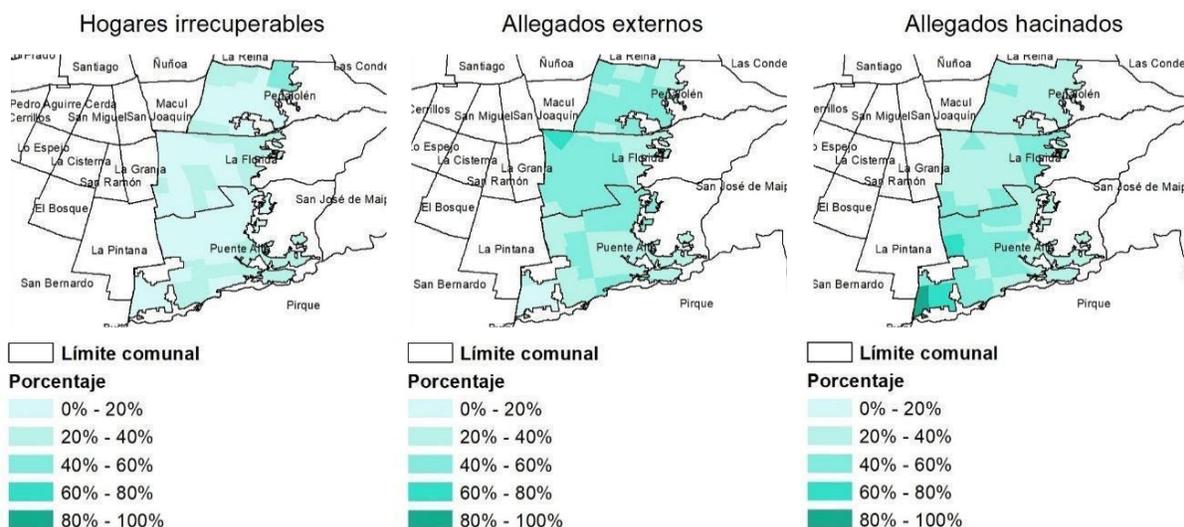


Figura 2. Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

La zona Sur Oriente tiene 3.870 hogares irrecuperables, siendo la comuna con mayor cantidad de estos hogares la de Peñalolén, con una cifra de 1.512, seguida por Puente Alto, con 1.205.

Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

En la zona Sur Oriente del Gran Santiago, la comuna con mayor porcentaje de allegados externos es La Florida, con un total de 3.043, lo que representa el 46,6% de su déficit cuantitativo.

Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la zona Sur Oriente hay 9.040 hogares allegados hacinados, que representan el 42,3% de su déficit cuantitativo, siendo la comuna con mayor cantidad de estos hogares Puente Alto, con 4.49, que equivalen al 52,3% del déficit cuantitativo de la comuna.

Familias en campamentos

En la zona Sur Oriente hay 4.302 familias en campamentos, los que se distribuyen entre las comunas de Puente Alto (3.476) y La Florida, que cuenta con seis campamentos que albergan a 826 familias.

COMUNA	NÚMERO DE CAMPAMENTOS	NÚMERO DE FAMILIAS
LA FLORIDA	6	826
PEÑALOLÉN	0	0
PUENTE ALTO	10	3.476
TOTAL ZONA	16	4.302

Tabla 4. Campamentos en la zona Sur Oriente
Fuente: TECHO y Fundación Vivienda, 2021

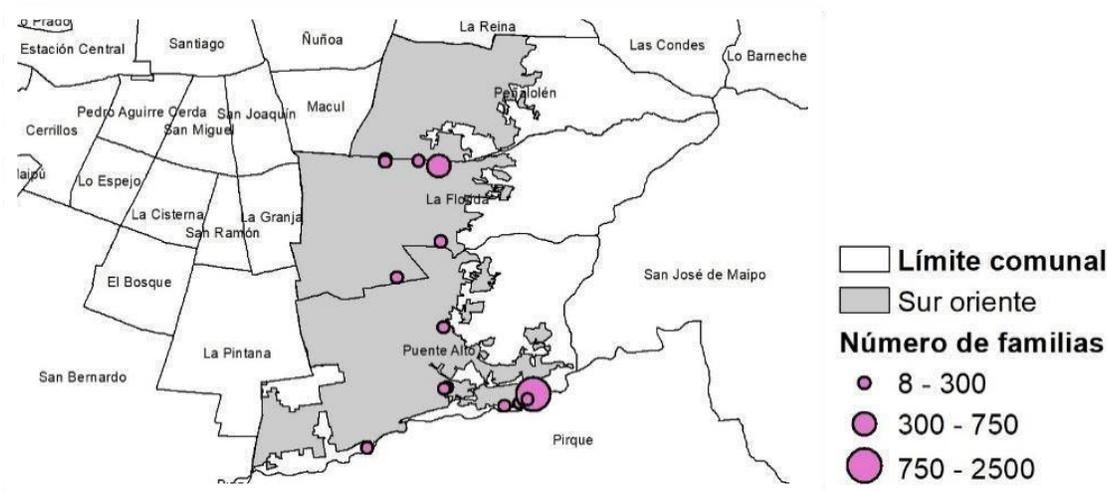


Figura 3. Campamentos en la Zona Sur Oriente
Fuente: Techo y Fundación vivienda, 2021

Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle.

En la zona Sur Oriente existe un requerimiento de viviendas de personas en situación de calle de 1.048 hogares, siendo comuna con mayor número la de Puente Alto, con un déficit de 660 hogares.

COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
EL BOSQUE	107	104
LA PINTANA	185	180
SAN BERNARDO	640	621
TOTAL ZONA	932	905

Tabla 5. Personas en situación de calle zona Sur Oriente
Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Personas en Situación de Calle, marzo 2021

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021.

La comuna de Puente Alto tiene la mayor cantidad de demanda acumulada en la zona, llegando a cifras cercanas a los 11.000 hogares, mientras que las comunas de La Florida y Peñalolén tienen cifras cercanas a los 6.000 y 4.000 hogares, respectivamente.

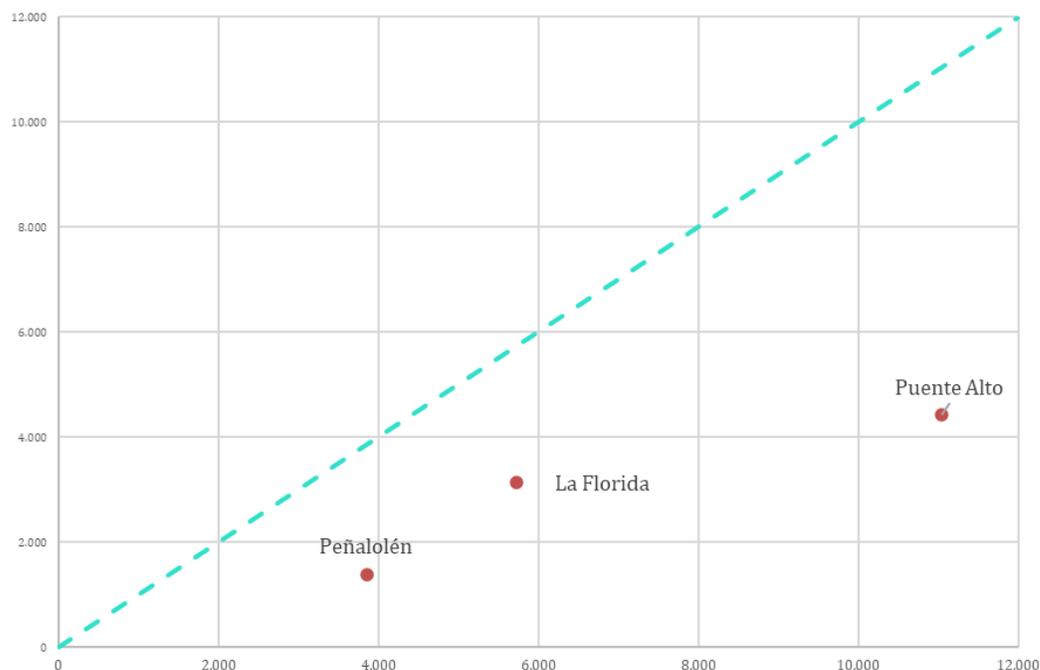


Figura 4. Brecha habitacional acumulada
Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. Las comunas de Puente Alto y la Florida están bajo el porcentaje nacional, con cifras cercanas al 7%, mientras que la comuna de Peñalolén está sobre el porcentaje nacional, con un 10,5%.

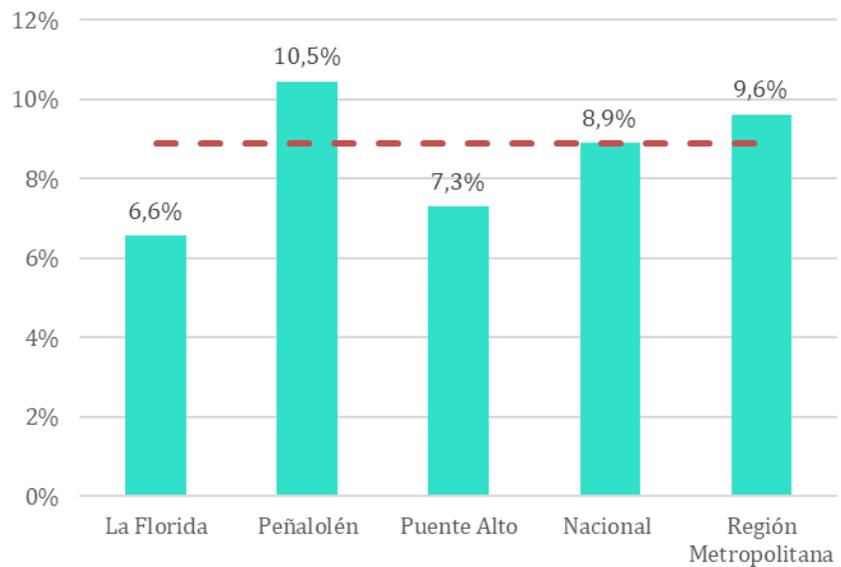


Figura 5. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares
Fuente: Mendiá, 2022

El gráfico siguiente detalla el comportamiento de la oferta, la demanda y la brecha habitacional en la zona Sur Oriente. En él se puede apreciar que la oferta habitacional disminuye entre los años 2019 y 2021, mientras que la demanda aumenta hasta el año 2020 pero en el año 2021 en casi 1.000 hogares. La brecha habitacional, en tanto, va en aumento, llegando a cifras cercanas a los 3.000 hogares.



Figura 6. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional zona Sur
Fuente: Mendiá, 2022

En el gráfico de la comuna de La Florida (Figura 7) se observa que la oferta sufre una disminución constante, mientras la demanda aumenta, lo que provoca un aumento en la brecha habitacional.

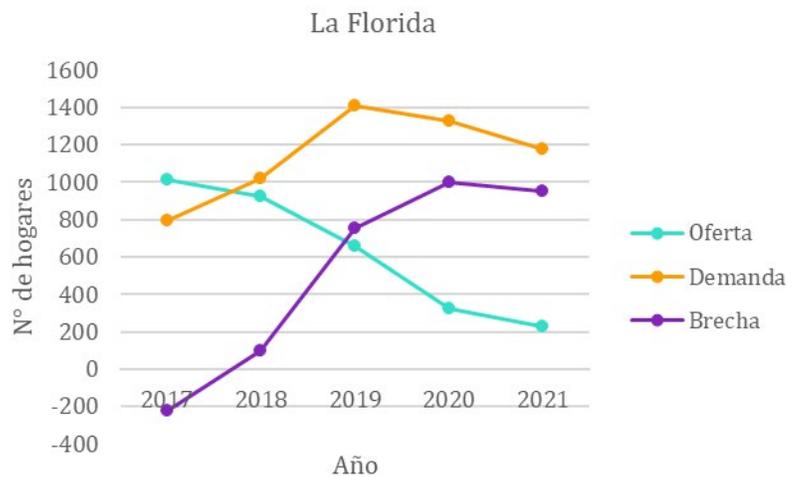


Figura 7. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de La Florida
Fuente: Mendía, 2022

En el gráfico de la comuna de Peñalolén (Figura 8) se aprecia que la oferta aumenta de manera considerable en el año 2020, lo que provoca una disminución de la brecha para ese año, mientras que en el año 2021 la oferta disminuye, aumentando la brecha, ya que la demanda se mantiene más o menos estable en cifras cercanas a los 800 hogares.

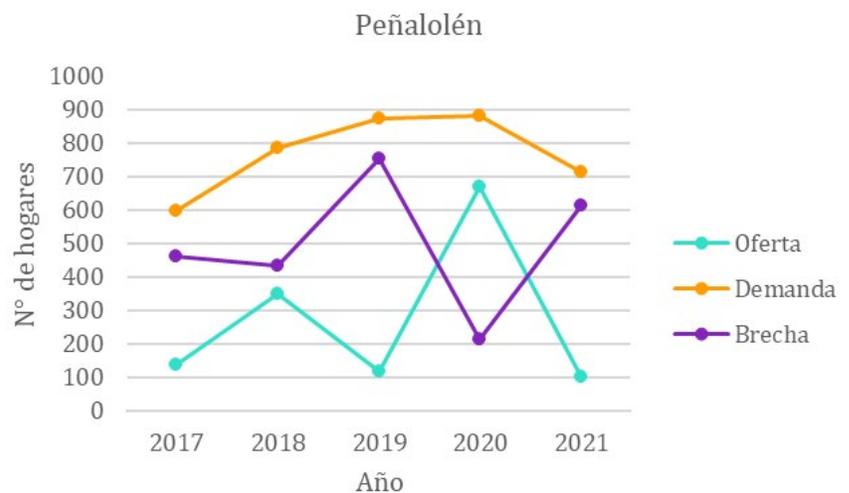


Figura 8. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional en la comuna de Peñalolén
Fuente: Mendía, 2022

En el gráfico de la comuna de Puente Alto (Figura 9) se observa un aumento constante de la demanda habitacional hasta el año 2020 y una baja en el año 2021, mientras que la oferta se mantiene estable en los años 2017, 2018 y 2019, con cifras cercanas a 1.000 hogares, para posteriormente presentar una disminución, llegando a cifras cercanas a los 500 hogares.



Figura 9. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Puente Alto
 Fuente: Mendiá, 2022

ANEXO 5: DÉFICIT HABITACIONAL DE LA ZONA ORIENTE

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irre recuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

En base a ello, **la zona Oriente** tiene **un requerimiento total de viviendas de 5.275**, que está compuesto en su casi totalidad (94%) por déficit cuantitativo, con 5.007 viviendas. De acuerdo al último catastro de TECHO (2021) en la zona existen 158 familias en campamentos (3% del déficit) y 110 hogares de personas en situación de calle, que equivalen al 2,1% del déficit (Encuesta PSC, 2021).



Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

ZONA	COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	REQUERIMIENTO TOTAL DE VIVIENDAS	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS DE LA COMUNA SEGÚN EL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
ORIENTE	LA REINA	1.142	0	29	1.171	4,2%
	LAS CONDES	2.368	0	41	2.409	2,3%
	LO BARNECHEA	1.196	158	40	1.394	5,3%
	VITACURA	301	0	0	301	1,1%
TOTAL ZONA		5.007	158	110	5.275	3,2%

Tabla 1. Déficit habitacional Zona Oriente

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 5.007 viviendas, de las cuales el 63% corresponde a allegados externos, el 20,3% a allegados hacinados y, por último, el 16,7% a hogares irrecuperables.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	HOGARES IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
		HOGARES IRRECUPERABLES	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS EXTERNOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS HACINADOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
LA REINA	1.142	179	15,7%	696	60,9%	267	23,4%
LAS CONDES	2.368	230	9,7%	1.741	73,5%	397	16,8%
LO BARNECHEA	1.196	401	33,5%	459	38,4%	336	28,1%
VITACURA	301	26	8,6%	260	86,4%	15	5,0%
TOTAL ZONA	5.007	836	16,7%	3.156	63,0%	1.015	20,3%

Tabla 2. Déficit cuantitativo zona Oriente
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
LA REINA	50	4,3%	12,9	4,7%	7,0%
LAS CONDES	46	5,7%	14,1	5,0%	4,6%
LO BARNECHEA	48	11,3%	10,9	14,4%	18,4%
VITACURA	50	1,3%	14,6	2,8%	1,3%
TOTAL ZONA	48	5,4%	13,5	5,8%	6,3%

Tabla 3. Datos sociodemográficos de los hogares con déficit habitacional cuantitativo de zona Oriente
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

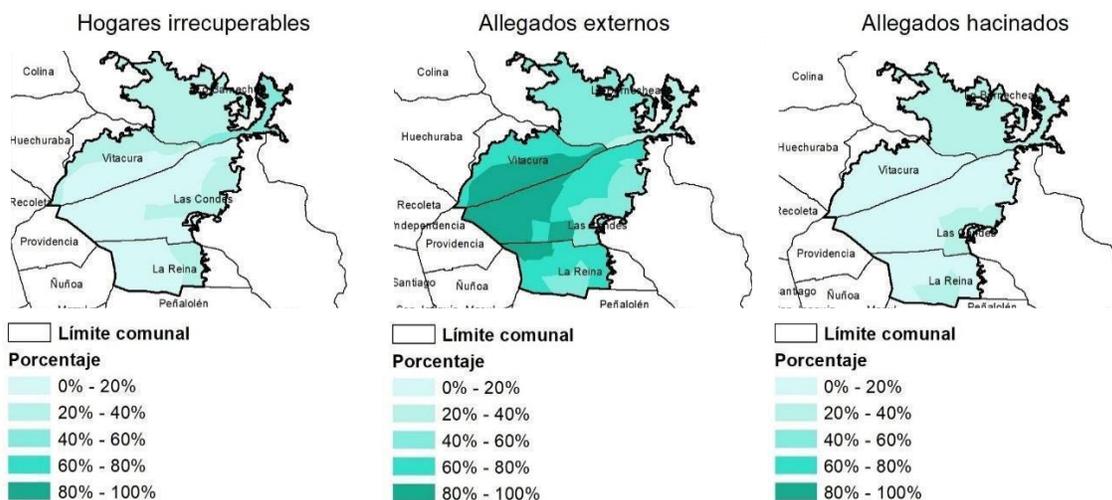


Figura 2. Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

La zona Oriente cuenta con 836 hogares irrecuperables, cerca de la mitad de los cuales se encuentran localizados en la comuna de Lo Barnechea, con 401 hogares.

Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

En la zona Oriente del Gran Santiago existen 3.156 hogares allegados externos, siendo la comuna de Las Condes la que cuenta con mayor cantidad de estos hogares (1.741).

Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la zona Oriente hay 1.015 hogares hacinados.

Familias en campamentos

En la zona Oriente hay 158 familias que habitan en campamentos, cuya totalidad está localizada en la comuna de Lo Barnechea.

COMUNA	NÚMERO DE CAMPAMENTOS	NÚMERO DE FAMILIAS
LA REINA	0	0
LAS CONDES	0	0
LO BARNECHEA	4	158
VITACURA	0	0
TOTAL GENERAL	4	158

Tabla 4. Campamentos en la zona Oriente
Fuente: TECHO y Fundación Vivienda, 2021

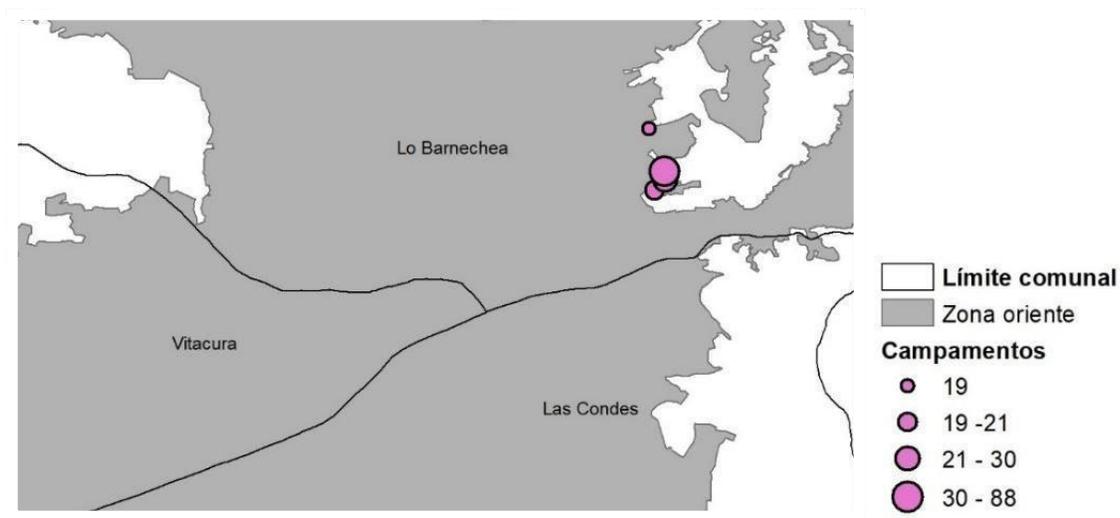


Figura 3. Campamentos en la Zona Oriente
Fuente: Techo y Fundación vivienda, 2021

Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle. En la zona Oriente existen un requerimiento de viviendas de personas en situación de calle de 905 hogares, siendo la comuna con mayor número la de Las Condes, con 41 hogares requeridos.

COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
LA REINA	30	29
LAS CONDES	42	41
LO BARNECHEA	41	40
VITACURA	0	0
TOTAL GENERAL	113	110

Tabla 5. Personas en situación de calle zona Oriente

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Personas en Situación de Calle, marzo 2021

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021.

En el siguiente gráfico se observa que la comuna con mayor generación de demanda es Las Condes, con 2500 hogares. No obstante, la oferta acumulada en las cuatro comunas de la zona se mantiene en cifras bajas, menores a 500 hogares.

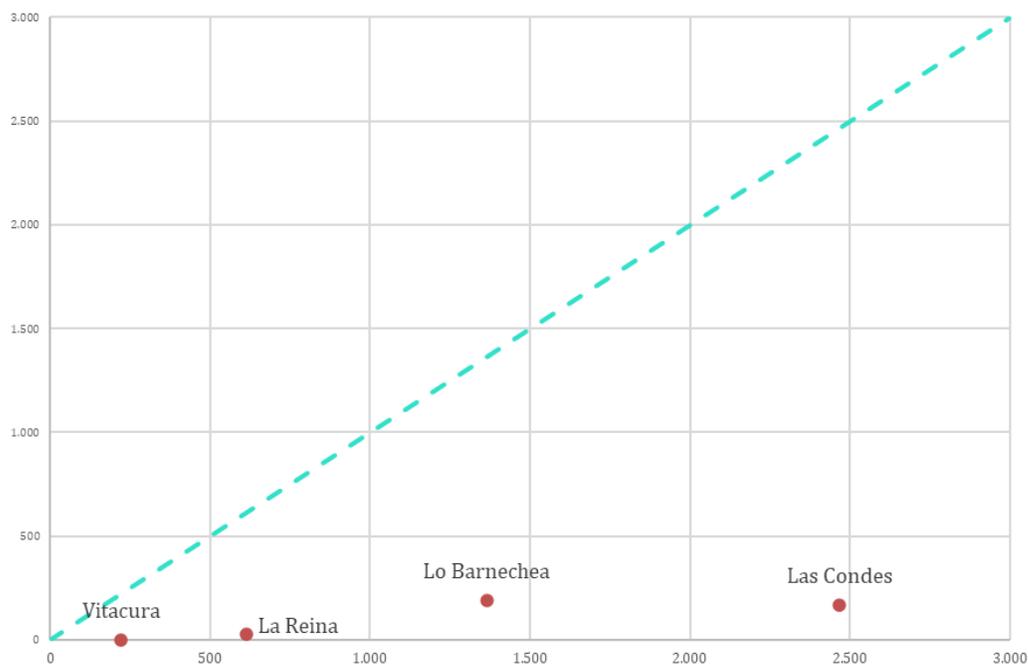


Figura 4. Brecha habitacional acumulada

Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. Todas las comunas de la zona oriente se encuentran bajo el nivel nacional.

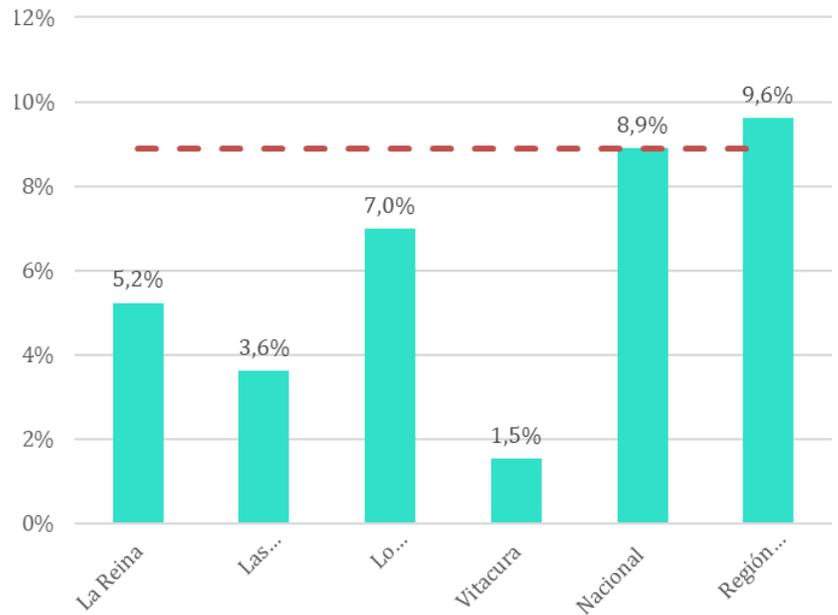


Figura 5. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares zona Oriente
Fuente: MENDÍA, 2022

En el siguiente gráfico (Figura 6) se detallan las curvas de oferta, demanda y brecha ocupacional y se observa que la de oferta mantiene números cercanos a cero, lo que conlleva a que la curva de brecha habitacional sea coincidente con la curva de oferta.

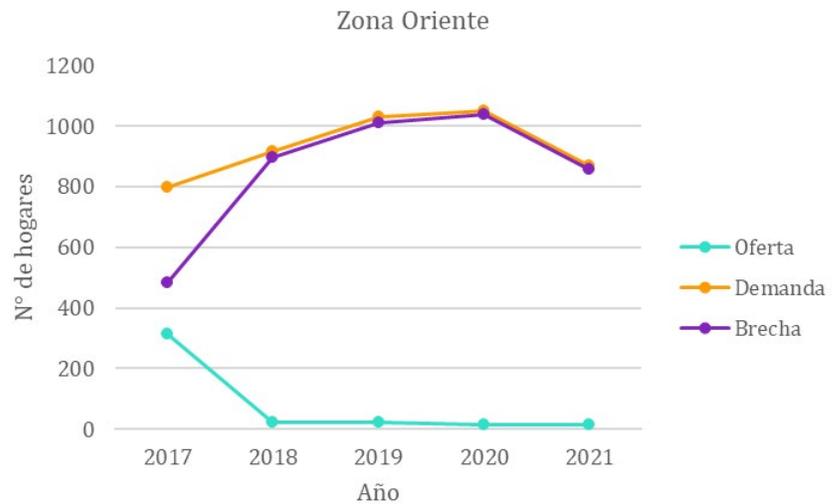


Figura 6. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional zona Oriente
Fuente: MENDÍA, 2022

En el gráfico correspondiente a la comuna de La Reina se observa que, al igual que el promedio de la zona Oriente, la curva de oferta habitacional es muy baja, pero, de igual forma, la demanda también lo es, llegando solo a números cercanos a los 100 hogares.

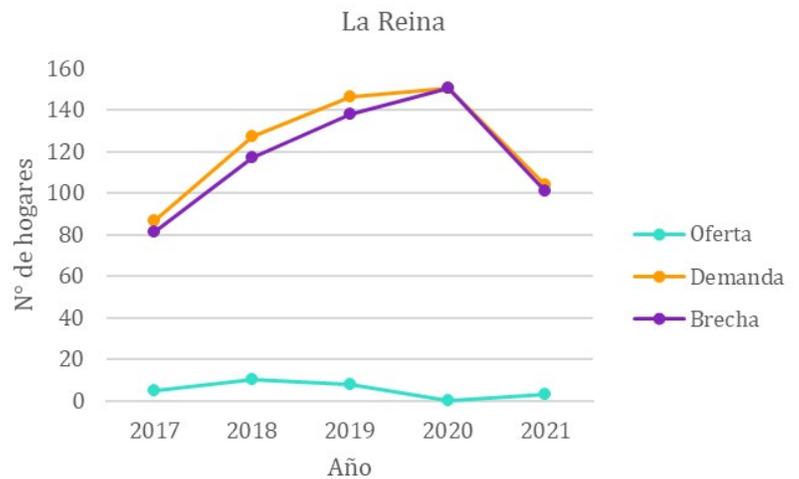


Figura 7. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de La Reina
Fuente: Mendiá, 2022

En el gráfico de la comuna de Las Condes se observa que la demanda habitacional se mantiene en cifras cercanas a los 500 hogares al igual que la curva de la brecha habitacional, ya que la curva de la oferta es cercana a cero.



Figura 8. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional en la comuna de Las Condes
Fuente: Mendiá, 2022

En el gráfico de la comuna de Lo Barnechea, en tanto, se aprecia que la demanda habitacional se mantiene en cifras cercanas a los 300 hogares, al igual que la curva de la brecha habitacional, debido a que la curva de la oferta es cercana a cero.



Figura 9. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Lo Barnechea
 Fuente: Mendiá, 2022

Por último, el gráfico de la comuna de Vitacura tiene cifras muy bajas, ya que la demanda habitacional no supera los 60 hogares, mientras que la curva de oferta se observa que es igual a cero, por lo que la curva de brecha habitacional coincide con la de demanda.

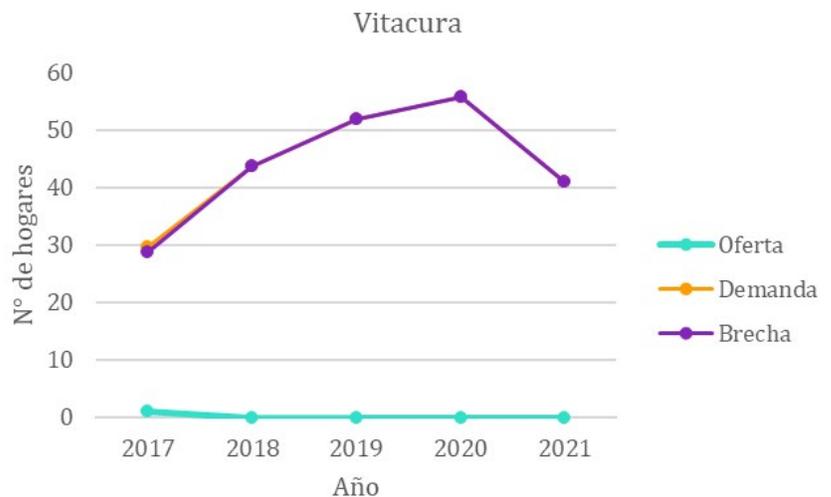


Figura 9. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Vitacura
 Fuente: Mendiá, 2022

ANEXO 6: DÉFICIT HABITACIONAL DE LA ZONA PONIENTE

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, **la zona Poniente tiene un requerimiento total de viviendas de 16.185**, que está compuesto en su totalidad casi (88,%) por un déficit cuantitativo de 14.318 viviendas. De acuerdo al último catastro de TECHO (2021), en la zona existen 1.397 familias en campamentos (8,6% del déficit) y 470 hogares de personas en situación de calle, que equivalen al 2,9% del déficit (Encuesta PSC, 2021).



Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

ZONA	COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	TOTAL HOGARES DE PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	REQUERIMIENTO TOTAL DE VIVIENDAS	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS SEGÚN EL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
PONIENTE	MAIPÚ	7.598	1.397	191	9.186	6,0%
	PADRE HURTADO	1.386	0	16	1.402	7,7%
	PUDAHUEL	5.334	0	263	5.597	8,7%
TOTAL ZONA		14.318	1.397	470	16.185	2,9%

Tabla 1. Déficit habitacional zona Poniente
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 14.318 viviendas. De ellas, el 40,7% corresponde a allegados externos, el 40,2% a allegados hacinados y el 19,2% a hogares irrecuperables.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	HOGARES IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
		NÚMERO DE HOGARES IRRECUPERABLES	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	NÚMERO DE ALLEGADOS EXTERNOS	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	NÚMERO DE ALLEGADOS HACINADOS	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
MAIPÚ	7.598	1.290	17,0%	3.211	42,3%	3.097	40,8%
PADRE HURTADO	1.386	483	34,8%	405	29,2%	498	35,9%
PUDAHUEL	5.334	971	18,2%	2.207	41,4%	2.156	40,4%
TOTAL ZONA	14.318	2.744	19,2%	5.823	40,7%	5.751	40,2%

Tabla 2. Déficit cuantitativo zona Poniente
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
MAIPÚ	49	12,6%	10,2	12,6%	15,4%
PADRE HURTADO	50	9,2%	8,3	10,2%	16,6%
PUDAHUEL	50	17,5%	9,0	14,4%	21,1%
TOTAL ZONA	50	13,4%	9,7	12,8%	17,1%

Tabla 3. Datos sociodemográficos de los hogares con déficit habitacional cuantitativo de zona Poniente
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

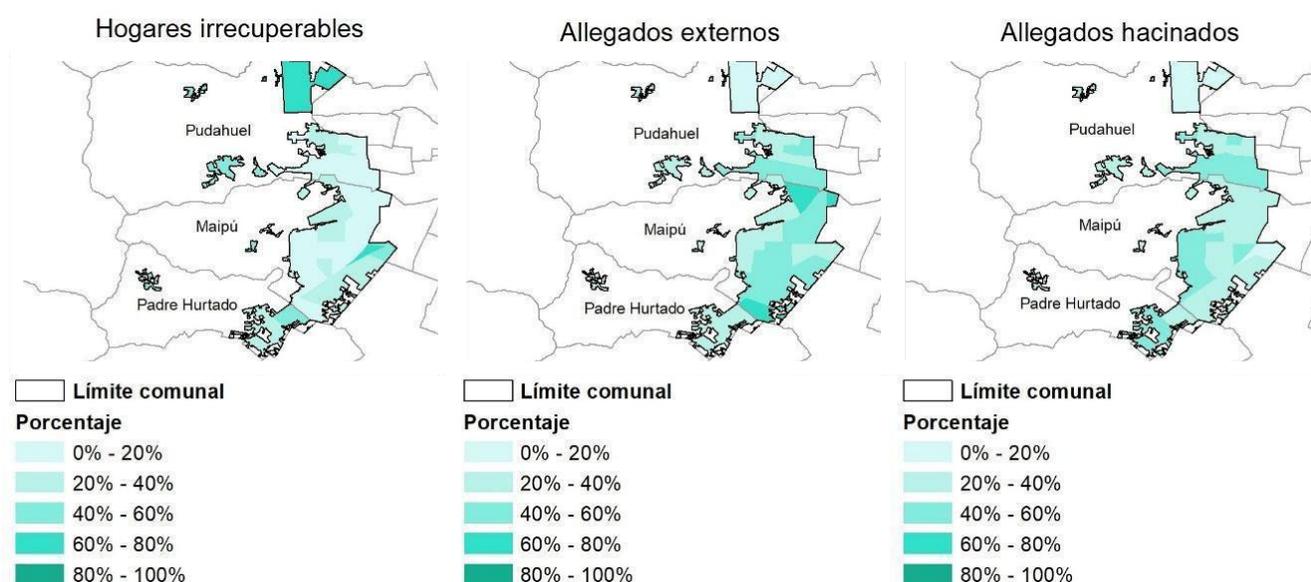


Figura 2. Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

La zona Poniente tiene 2.774 hogares irrecuperables, siendo Maipú la comuna con mayor cantidad, con 1.290. No obstante, la comuna de Padre Hurtado es la con mayor porcentaje del déficit cuantitativo de hogares irrecuperables, con un 34,8%.

Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

En la zona Poniente del Gran Santiago, la comuna con mayor porcentaje de allegados externos es Maipú, con 42,3% (3.211 hogares), seguida por Pudahuel, con 2.207.

Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la zona Poniente hay 5.751 hogares allegados hacinados, concentrados mayoritariamente en la comuna de Maipú, con 3.097, seguida por Pudahuel, con 2.156.

Familias en campamentos

En la zona Poniente hay registro de once campamentos en la que habitan 1.397 familias, todas ellas concentradas en la comuna de Maipú.

COMUNA	NÚMERO DE CAMPAMENTOS	NÚMERO DE FAMILIAS
MAIPÚ	11	1.397
PADRE HURTADO	0	0
PUDAHUEL	0	0
TOTAL ZONA	11	1.397

Tabla 4. Campamentos en la zona Poniente
Fuente: TECHO y Fundación Vivienda, 2021

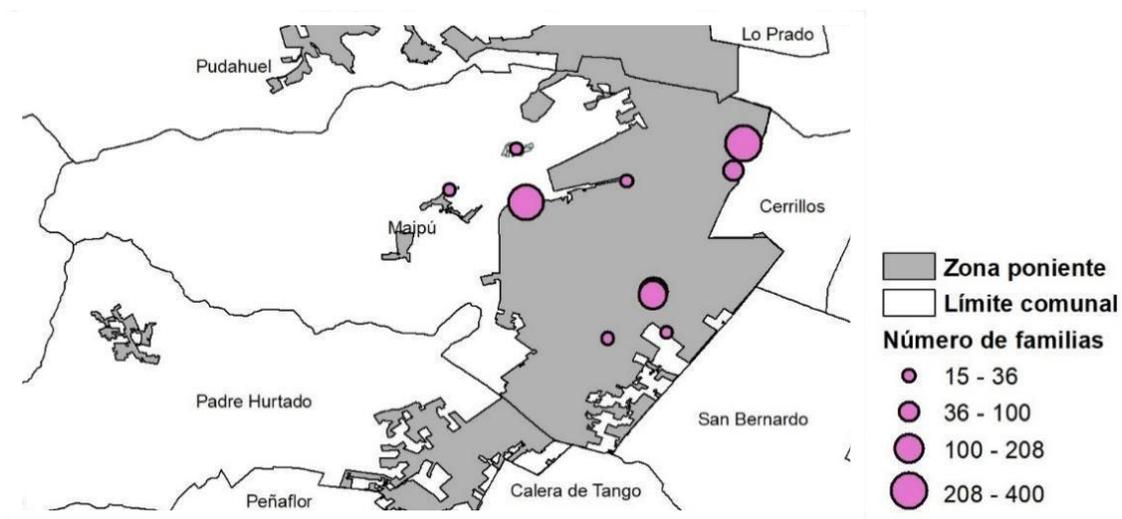


Figura 3. Campamentos en la Zona Poniente
Fuente: Techo y Fundación vivienda, 2021

Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle.

En la zona Poniente existe un requerimiento de viviendas de personas en situación de calle de 470 hogares, la mayoría de ellos concentrados en la comuna de Pudahuel (263), seguida por Maipú, con 191 hogares.

COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
MAIPÚ	197	191
PADRE HURTADO	16	16
PUDAHUEL	271	263
TOTAL ZONA	484	470

Tabla 5. Personas en situación de calle zona Poniente
Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Personas en Situación de Calle, marzo 2021

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021.

La comuna de Maipú es la comuna de la zona Poniente con mayor generación de demanda habitacional, mientras que la comuna de Padre Hurtado tiene la menor demanda acumulada, pero mantiene números similares que la comuna de Pudahuel en la oferta acumulada.

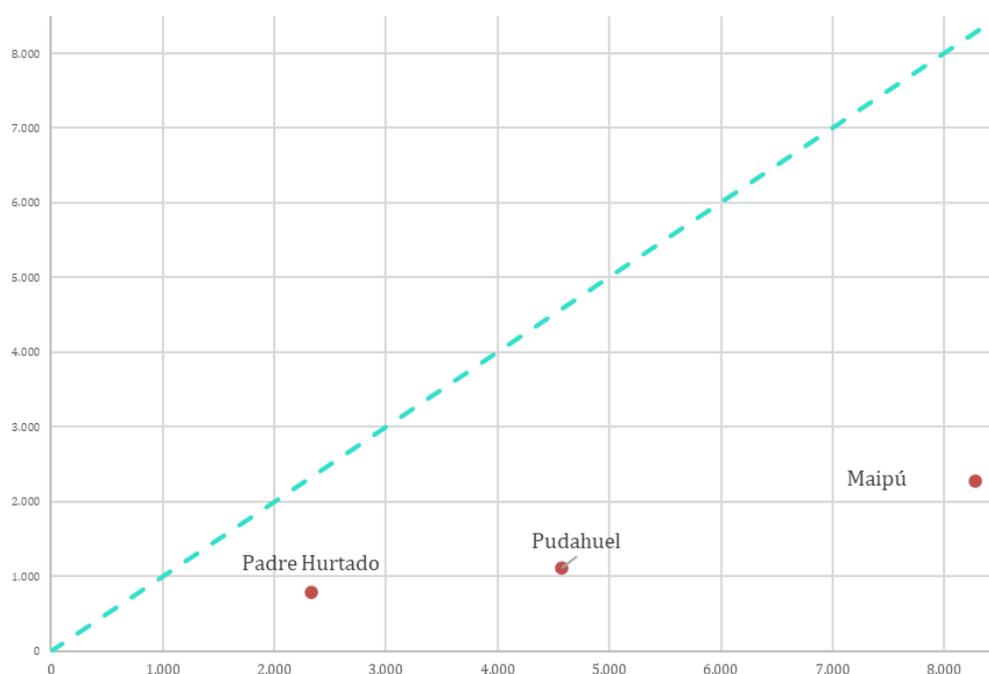


Figura 4. Brecha habitacional acumulada
Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. Las comunas de Pudahuel y Padre Hurtado superan el porcentaje a nivel nacional con cifras mayores a un 11%, mientras que la comuna de Maipú tiene un 7%.

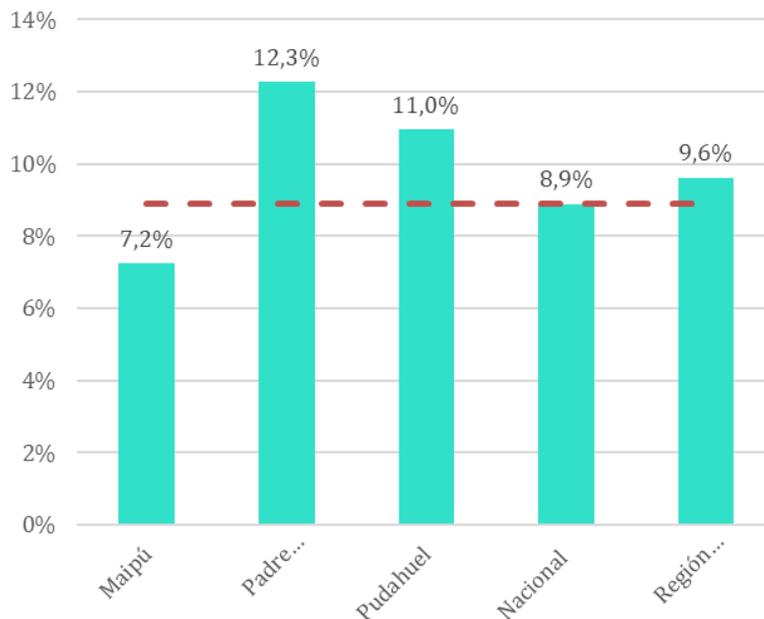


Figura 5. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares
Fuente: Mención, 2022

El gráfico siguiente detalla el comportamiento de la oferta, la demanda y la brecha habitacional. La oferta habitacional tiene un comportamiento estable, manteniéndose cercano a los 1.000 hogares. Mientras, las curvas de la oferta y la brecha habitacional tienen un aumento desde el año 2017 al año 2020, con un descenso en el año 2021, llegando la brecha habitacional a números mayores a 2.000 hogares.

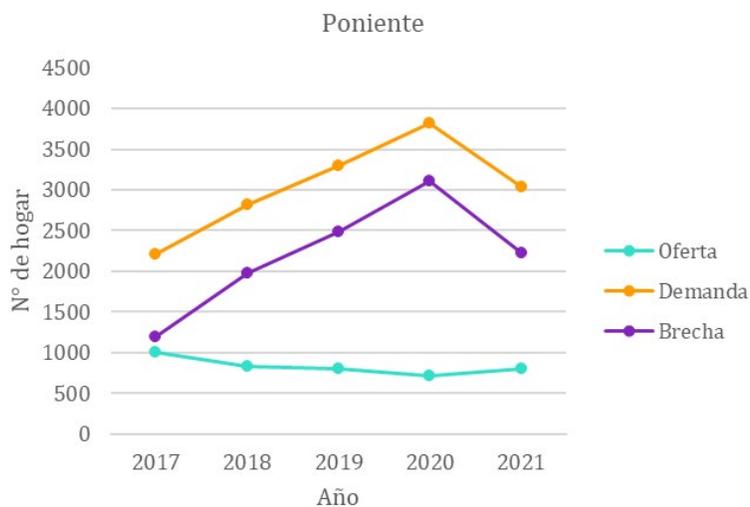


Figura 6. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional zona Poniente
Fuente: Mención, 2022

En el gráfico de la comuna de Maipú (Figura 7) se observa que la oferta habitacional va disminuyendo, llegando a cifras menores a 500 hogares, pero la curva de la demanda tiene un aumento acelerado entre los años 2017 y 2020, con una caída en el año 2021. De esta forma, la curva de la brecha habitacional tiene el mismo comportamiento que la de la demanda.

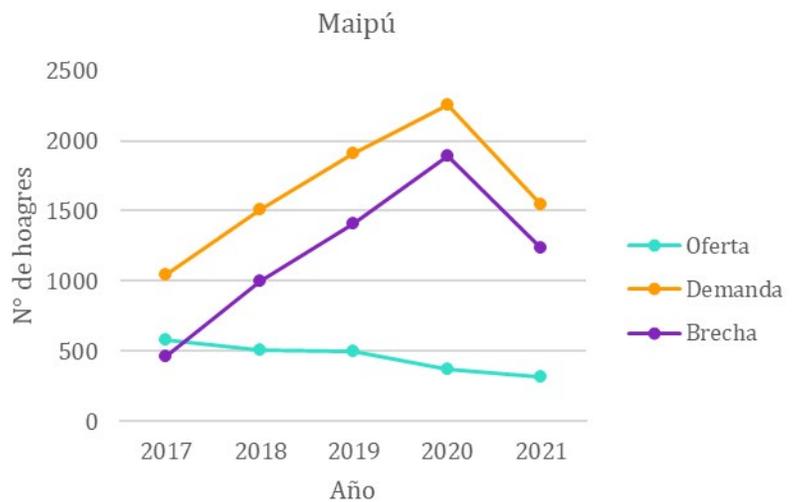


Figura 7. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Maipú
Fuente: MENDÍA, 2022

En el gráfico de la comuna de Padre Hurtado (Figura 8) se aprecia que la oferta habitacional tiene cifras cercanas a los 200 hogares mientras que la demanda habitacional se acerca, en 2017, a los 400 hogares, mostrando un aumento progresivo a 2021, elevándose a 500 hogares. De esta forma, la brecha habitacional tiene cifras cercanas a los 300 hogares.

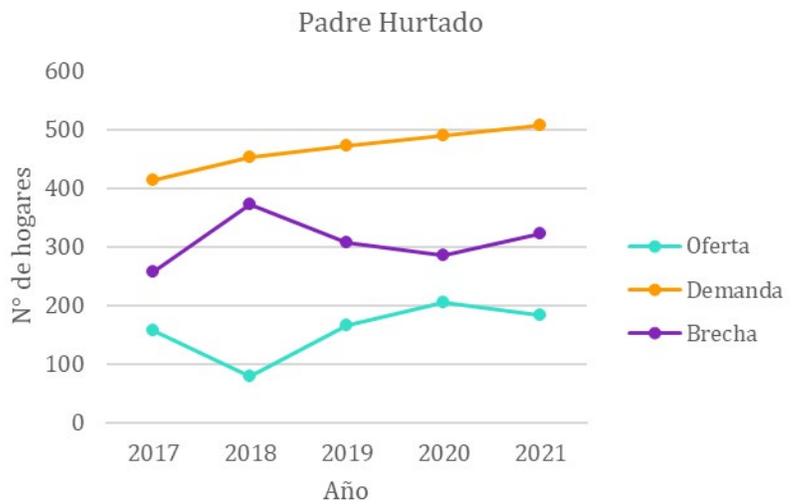


Figura 8. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional en la comuna de Padre Hurtado
Fuente: MENDÍA, 2022

Finalmente, en el gráfico de la comuna de Pudahuel (Figura 9) se observa que la oferta habitacional tiene cifras cercanas a los 300 hogares mientras que la demanda habitacional aumenta desde cifras cercanas a los 800 hogares en 2017 hasta los 1.000 hogares en 2021. De esta forma, la brecha habitacional tiene cifras cercanas a los 700 hogares.

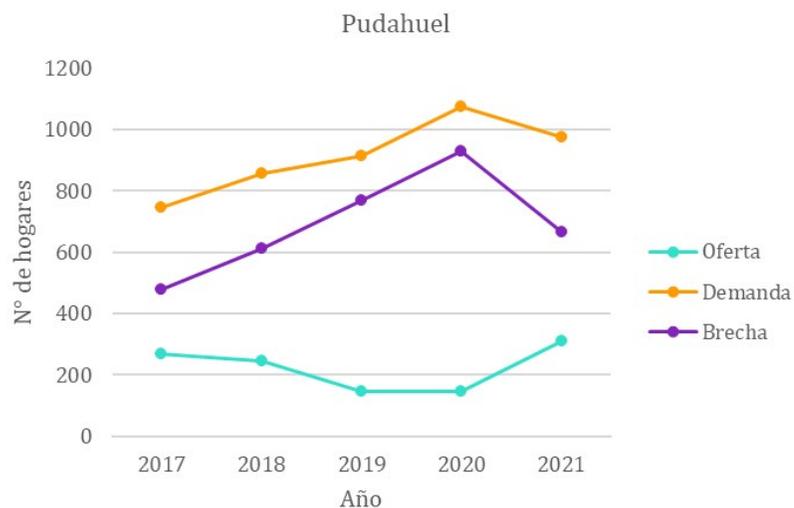


Figura 9. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Pudahuel
Fuente: Mendiá, 2022

ANEXO 7: DÉFICIT HABITACIONAL DE LA ZONA PERICENTRO NORTE

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, **el pericentro Norte tiene un requerimiento total de viviendas de 30.826**, que está compuesto en su casi totalidad (93,2%) por un déficit cuantitativo de 28.720 viviendas. De acuerdo al último catastro de TECHO (2021), en la zona existen 1.094 familias en campamentos (3,5% del déficit) y 1.062 hogares de personas en situación de calle (Encuesta PSC, 2021) que corresponden al 3,4% del déficit.



Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

ZONA	COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	REQUERIMIENTO DE VIVIENDA	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
PERICENTRO NORTE	CERRO NAVIA	5.241	873	848	6.191	16,0%
	CONCHALÍ	4.675	14	14	4.791	12,6%
	INDEPENDENCIA	4.516	0	0	4.581	13,2%
	QUINTA NORMAL	3.556	90	87	3.756	10,6%
	RECOLETA	6.586	9	9	7.062	14,1%
	RENCA	4.146	108	105	4.445	10,4%
TOTAL ZONA		28.720	1.094	1.062	30.826	12,8%

Tabla 1. Déficit habitacional Zona Oriente

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 5.007 viviendas, de las cuales el 63% corresponde a allegados externos, el 20,3% a allegados hacinados y, por último, el 16,7% a hogares irrecuperables.

ZONA	COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO	HOGARES IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
			N° HOGARES IRRECUPERABLES	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	N° ALLEGADOS EXTERNOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	N° ALLEGADOS HACINADOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
PERICENTRO NORTE	CERRO NAVIA	5.241	1121	21,4%	2.252	43,0%	1.868	35,6%
	CONCHALÍ	4.675	831	17,8%	2.225	47,6%	1.619	34,6%
	INDEPENDENCIA	4.516	270	6,0%	2.793	61,8%	1.453	32,2%
	QUINTA NORMAL	3.556	637	17,9%	1.823	51,3%	1.096	30,8%
	RECOLETA	6.586	1032	15,7%	3.407	51,7%	2.147	32,6%
	RENCA	4.146	891	21,5%	1.546	37,3%	1.709	41,2%
TOTAL ZONA PERICENTRO NORTE		28.720	4782	16,7%	14.046	48,9%	9.892	34,4%

Tabla 2. Déficit cuantitativo del pericentro Norte
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
CERRO NAVIA	49	19,8%	8.7	18,9%	29,2%
CONCHALÍ	50	18,4%	9.6	19,0%	30,8%
INDEPENDENCIA	42	18,2%	11.1	16,7%	29,2%
QUINTA NORMAL	48	14,0%	10.1	14,6%	23,3%
RECOLETA	47	23,5%	10.0	24,4%	32,8%
RENCA	49	15,5%	9.0	14,5%	25,2%
TOTAL ZONA PERICENTRO NORTE	48	18,6%	9,7	18,5%	28,7%

Tabla 3. Datos sociodemográficos de los hogares con déficit habitacional cuantitativo del pericentro Norte
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

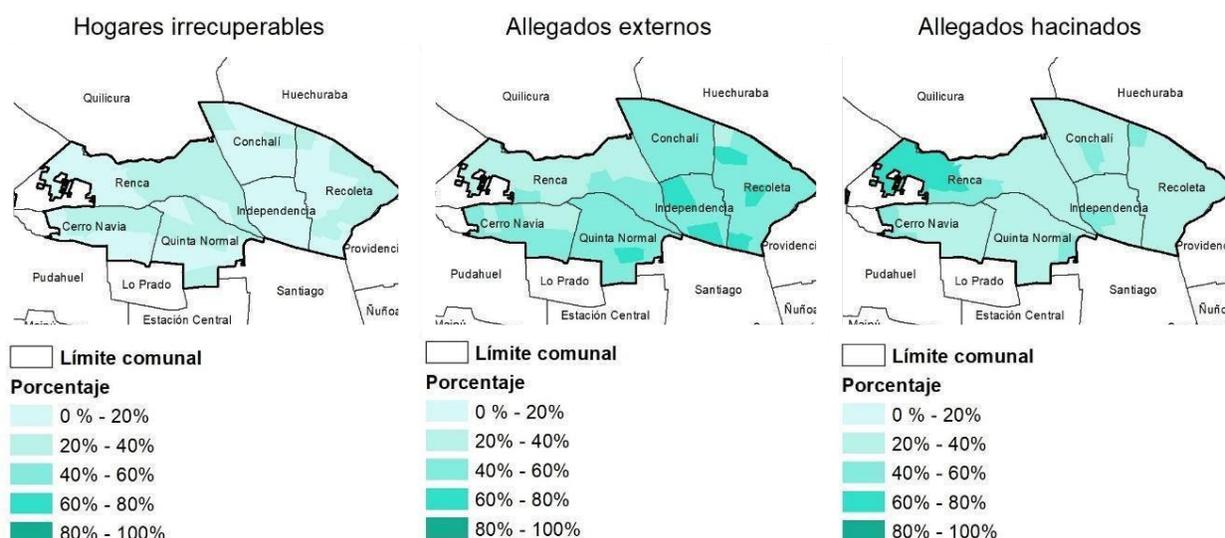


Figura 2. Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal
 Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

Viviendas irre recuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irre recuperables son aquellas que tienen una materialidad irre recuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irre recuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irre recuperable si se declara de tierra.

El pericentro Norte tiene 4.782 hogares irre recuperables, siendo la comuna de Renca la que tiene el mayor porcentaje de ellos en la zona, con 21,5%. No obstante, Cerro Navia es la comuna con mayor número de hogares irre recuperables, con una cifra que asciende a 1.121.

Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

En el pericentro Norte, la comuna con mayor porcentaje de allegados externos es Recoleta, con 3.407 hogares, seguida por Cerro Navia, con 2.252.

Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En el pericentro Norte hay 9.892 hogares allegados hacinados, siendo la comuna de Recoleta la que concentra a la mayor cantidad de ellos, con 2.147, mientras que Renca ostenta el mayor porcentaje de hogares en esta categoría (41,2%) en relación al total del déficit cuantitativo.

Familias en campamentos

En el pericentro Norte hay 1.094 familias en campamentos, mayoritariamente ubicadas en la comuna de Cerro Navia, seguida por Renca, Quinta Normal, Conchalí y Recoleta. La comuna de Independencia, por su parte, no tiene registros de campamentos según el último catastro de Techo y la Fundación Vivienda del año 2021.

COMUNA	NÚMERO DE CAMPAMENTOS	NÚMERO DE FAMILIAS
CERRO NAVIA	3	873
CONCHALÍ	1	14
QUINTA NORMAL	4	90
RECOLETA	1	9
RENCA	3	108
TOTAL ZONA	12	1.094

Tabla 4. Campamentos en el pericentro Norte
Fuente: TECHO y Fundación Vivienda, 2021

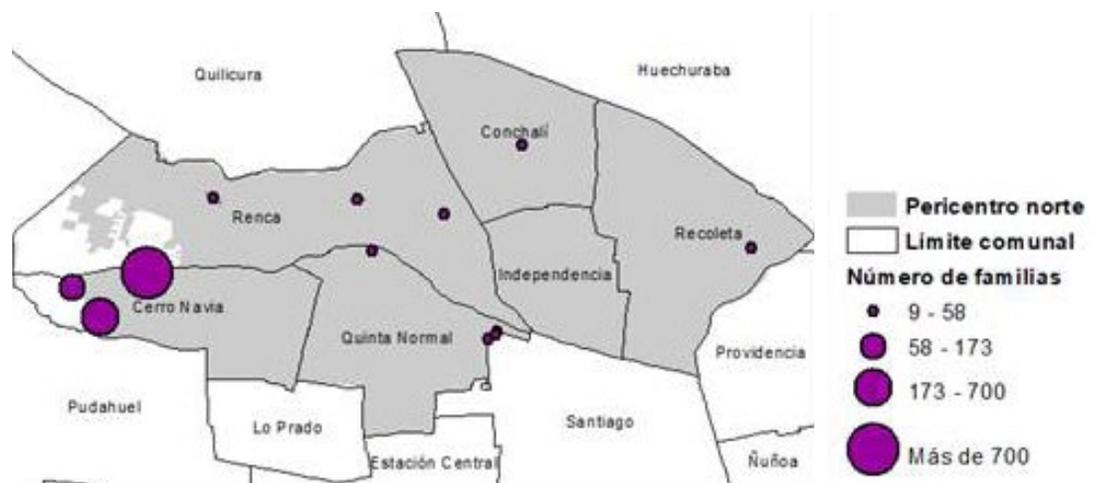


Figura 3. Campamentos en el pericentro Norte
Fuente: Techo y Fundación vivienda, 2021

Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle. En el pericentro Norte existen un requerimiento de viviendas de 1.012 hogares por este concepto, siendo la comuna de Recoleta la que cuenta con mayor demanda.

COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE
CERRO NAVIA	79	77
CONCHALÍ	105	102
INDEPENDENCIA	67	65
QUINTA NORMAL	113	110
RECOLETA	481	467
RENCA	197	191
TOTAL ZONA	1042	1012

Tabla 5. Personas en situación de calle zona Oriente

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Personas en Situación de Calle, marzo 2021

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021.

En el pericentro Norte todas las comunas tienen un número mayor de demanda que de oferta, lo que se acentúa en las comunas de Independencia y Recoleta, con cerca de 7.500 hogares de demanda y una oferta menor a 1.000. En tanto, las comunas de Cerro Navia y Conchalí tienen la menor cantidad de demanda de la zona, con cifras cercanas a los 2.000 hogares.

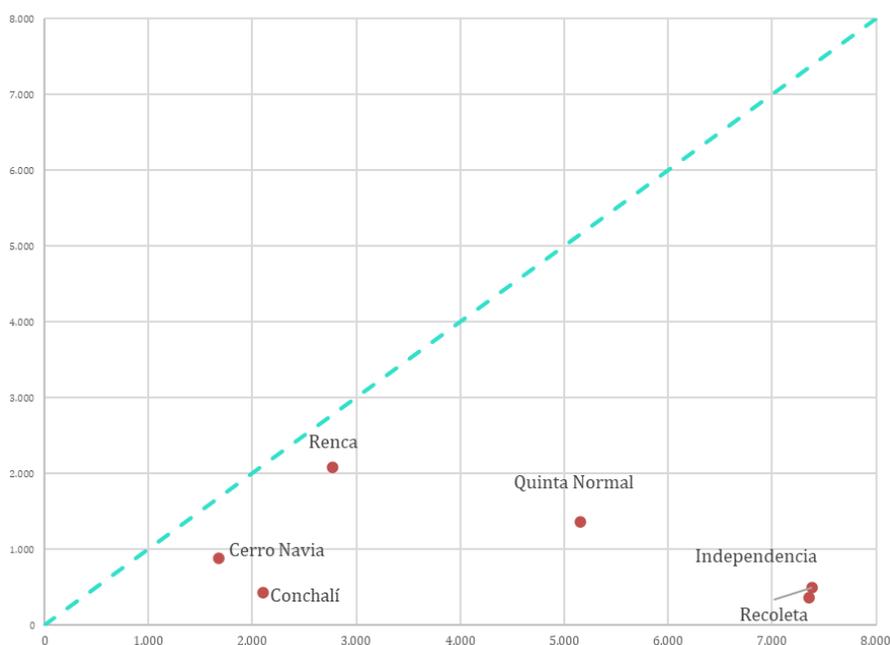


Figura 4. Brecha habitacional acumulada

Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. La comuna de Recoleta es la única comuna con la misma cifra que el nivel nacional, mientras que el resto de las comunas lo superan, siendo Independencia y Recoleta las comunas con mayor porcentaje de déficit potencial respecto al total de hogares.

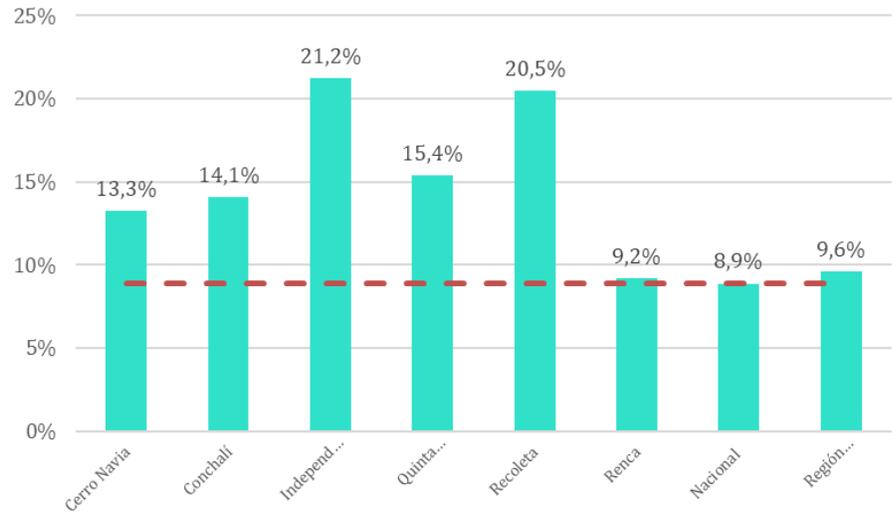


Figura 5. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares pericentro Norte
 Fuente: Menda, 2022

El gráfico siguiente detalla el comportamiento de la oferta, la demanda y la brecha habitacional. La oferta habitacional llega a su cifra más alta durante el año 2020, con valores cercanos a los 6.000 hogares, y con una importante baja para el año 2021, llegando cerca de los 3.500 hogares.



Figura 6. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional pericentro Norte
 Fuente: Menda, 2022

En el gráfico de la comuna de Cerro Navia (Figura 7) se observa que la demanda habitacional disminuye drásticamente para el 2021 llegando a las mismas cifras del año 2017, además hay un aumento de la oferta en el año 2019 lo que conlleva una disminución de la brecha habitacional considerablemente.



Figura 7. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Cerro Navia
Fuente: Mendía, 2022

En el gráfico de la comuna de Conchalí se observa que la brecha habitacional mantiene un comportamiento similar a la curva de la demanda debido a que las cifras de oferta se mantienen más o menos estables en el tiempo, con cifras cercanas a los 100 hogares.

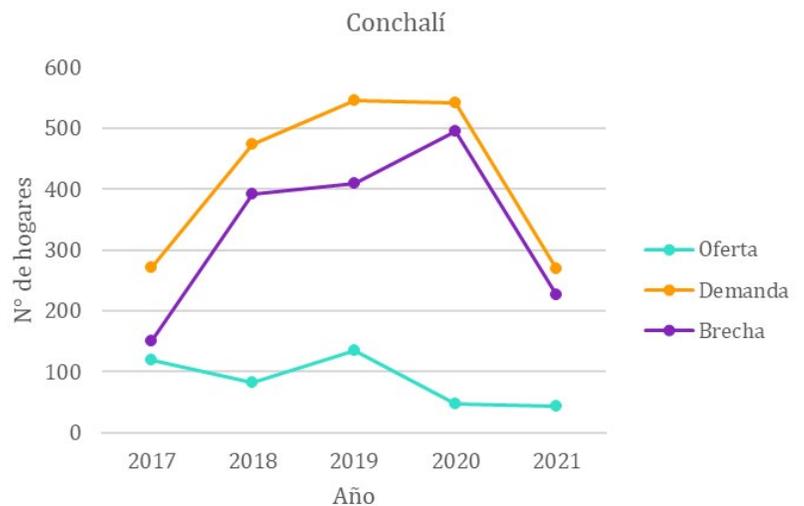


Figura 8. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional en la comuna de Conchalí
Fuente: Mendía, 2022

En el gráfico de la comuna de Independencia (Figura 9) se observa que la brecha habitacional tiene números un poco menores que la curva de la demanda, lo que se produce debido a que la oferta presenta valores muy bajos durante todo el período.

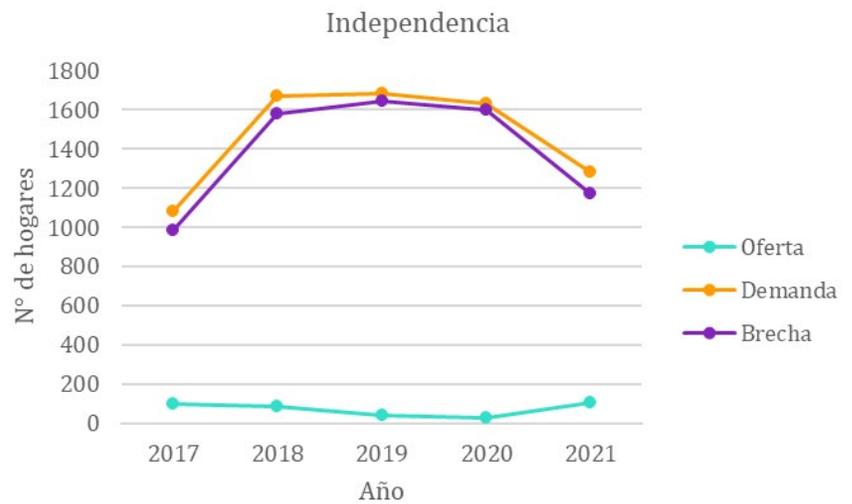


Figura 9. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Independencia
Fuente: Mendiá, 2022

En el gráfico de Quinta Normal (Figura 10) se observa que hay una disminución de la oferta desde el año 2019 en adelante, lo que conlleva que la brecha habitacional para el año 2021 tenga cifras similares a la demanda.

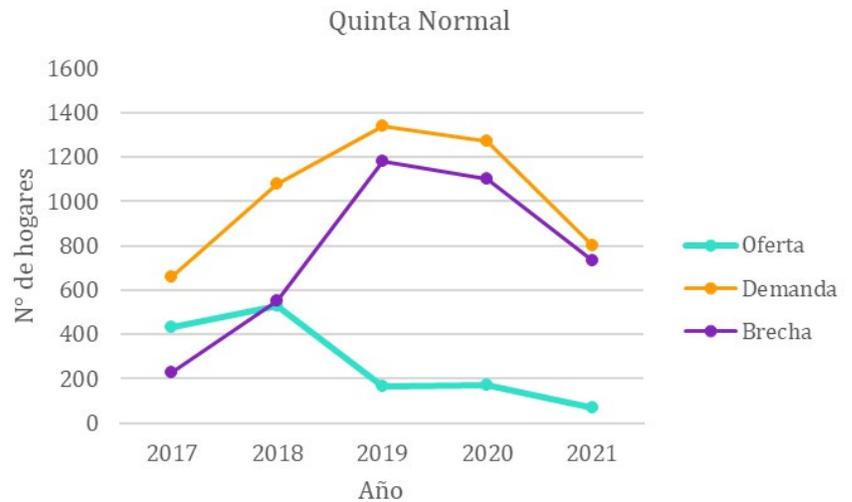


Figura 10. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Quinta Normal
Fuente: Mendiá, 2022

En el gráfico de la comuna de Recoleta (Figura 11) se aprecia que la oferta habitacional se mantiene en cifras bajas y estables durante todo el período, por lo que la oferta y la demanda mantienen un comportamiento y cifras muy similares.

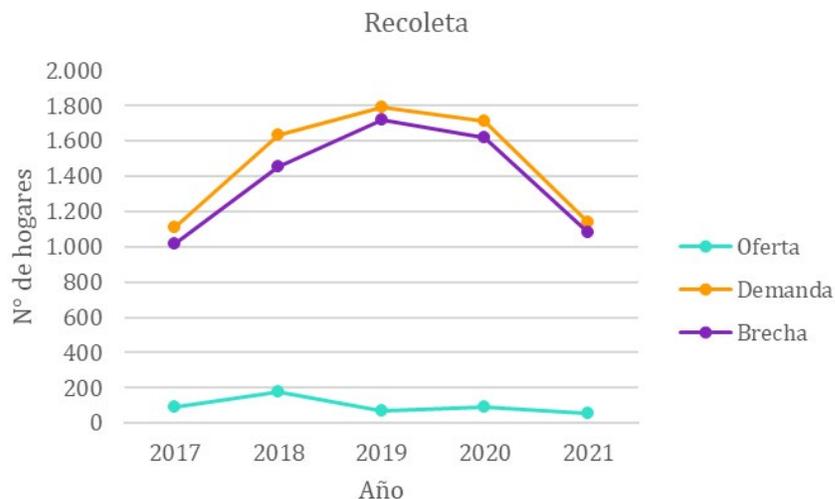


Figura 11. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Recoleta
Fuente: Mendiá, 2022

Por último, en el gráfico de la comuna de Renca (Figura 12) se observa que la brecha habitacional tiene valores cercanos a cero para el año 2021, debido a que tanto la oferta como la demanda tienen cifras cercanas a los 500 hogares. Otro comportamiento importante a destacar es que en el año 2019 la oferta fue superior a la demanda, por lo que la brecha habitacional llegó a números negativos.



Figura 12. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Renca
Fuente: Mendiá, 2022

ANEXO 8: DÉFICIT HABITACIONAL DE LA ZONA PERICENTRO SUR

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, la zona pericentro Sur tiene un requerimiento total de viviendas de 22.427, que está compuesto en su casi totalidad (97,1%) por un déficit cuantitativo de 21.794 viviendas. De acuerdo al último catastro de TECHO (2021) en la zona existen 66 familias en campamentos (0,3% del déficit) y 567 hogares (4,9% del déficit) de personas en situación de calle (Encuesta PSC, 2021).



Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

ZONA	COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES DE PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	REQUERIMIENTO TOTAL DE VIVIENDAS	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS RESPECTO EL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
PERICENTRO SUR	LA CISTERNA	1.919	14	17	1.950	6,9%
	LA GRANJA	3.784	0	99	3.883	11,8%
	LO ESPEJO	3.865	52	92	4.009	15,5%
	PEDRO AGUIRRE CERDA	3.488	0	65	3.553	12,6%
	SAN JOAQUÍN	3.252	0	84	3.336	12,0%
	SAN MIGUEL	2.148	0	127	2.275	6,1%
	SAN RAMÓN	3.338	0	83	3.421	15,0%
TOTAL ZONA		21.794	66	567	22.427	11,4%

Tabla 1. Déficit habitacional Zona Pericentro Sur
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 21.794 viviendas, de las cuales el 46,3% corresponde a allegados externos, el 35,4% a allegados hacinados y el 18,3% a hogares irrecuperables.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS		ALLEGADOS HACINADOS	
		NÚMERO DE HOGARES IRRECUPERABLES	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	NÚMERO DE ALLEGADOS EXTERNOS	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	NÚMERO DE ALLEGADOS HACINADOS	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
LA CISTERNA	1.919	484	25,2%	793	41,3%	642	33,5%
LA GRANJA	3.784	975	25,8%	1.369	36,2%	1.440	38,1%
.LO ESPEJO	3.865	581	15,0%	1.794	46,4%	1.490	38,6%
PEDRO AGUIRRE CERDA	3.488	516	14,8%	1.621	46,5%	1.351	38,7%
SAN JOAQUÍN	3.252	370	11,4%	1.803	55,4%	1.079	33,2%
SAN MIGUEL	2.148	290	13,5%	1.255	58,4%	603	28,1%
SAN RAMÓN	3.338	778	23,3%	1.455	43,6%	1.105	33,1%
TOTAL ZONA	21.794	3.994	18,3%	10.090	46,3%	7.710	35,4%

Tabla 2. Déficit cuantitativo del pericentro Sur
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
LA CISTERNA	50	9,9%	10,1	9,6%	18,9%
LA GRANJA	50	17,3%	9,0	15,5%	23,5%
LO ESPEJO	50	20,1%	8,8	19,7%	33,3%
PEDRO AGUIRRE CERDA	51	18,1%	9,1	16,4%	35,8%
SAN JOAQUÍN	50	18,0%	10,0	17,9%	26,7%
SAN MIGUEL	49	8,4%	11,3	8,7%	18,5%
SAN RAMÓN	51	21,1%	8,8	21,3%	27,2%
TOTAL ZONA	50	16,3%	9,6	15,7%	26,5%

Tabla 3. Datos sociodemográficos de los hogares con déficit habitacional cuantitativo del pericentro Sur
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

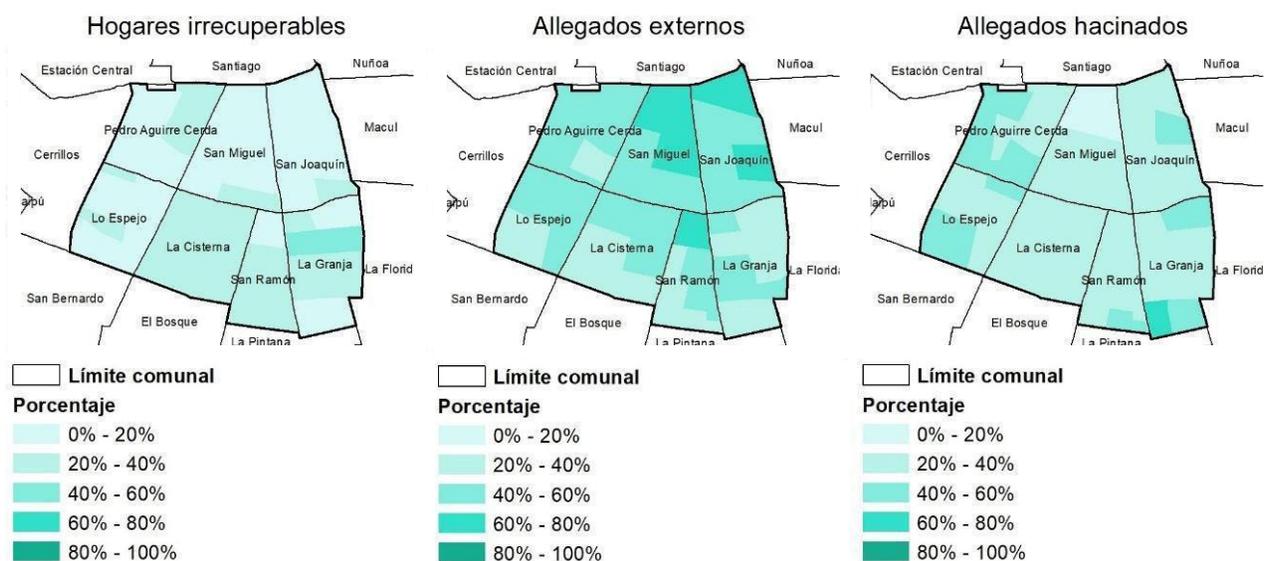


Figura 2. Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

Viviendas irre recuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irre recuperables son aquellas que tienen una materialidad irre recuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irre recuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irre recuperable si se declara de tierra.

La zona pericentro Sur tiene 3.994 hogares irre recuperables, siendo la comuna de La Granja la que tiene la mayor cantidad, con 975, lo que corresponde al 25,8% del déficit cuantitativo de la comuna. En segundo lugar se encuentra San Ramón, con 778 hogares irre recuperables, que representan el 23,3% del déficit cuantitativo de la comuna.

Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

En la zona pericentro Sur del Gran Santiago, la comuna de San Joaquín presenta la mayor cantidad de allegados externos de la zona, con 1803, seguida de lo Espejo, con 1.794. Por otro lado, la comuna con mayor porcentaje de allegados externos con respecto al total de su propio déficit cuantitativo es San Miguel con un 58,4%, que corresponde a 1.255 hogares allegados externos.

Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la zona pericentro Sur hay 7.710 hogares allegados hacinados, siendo Lo Espejo la comuna que concentra la mayor cantidad, con 1.490, correspondiente al 38,6% del déficit cuantitativo de la comuna. De cerca le sigue la comuna de La Granja, con 1.440 hogares allegados hacinados.

Familias en campamentos

En la zona pericentro Sur hay 66 familias en dos campamentos, ubicados en la comuna de La Cisterna, con 14 familias, y de Lo Espejo, con 52 familias.

COMUNA	NÚMERO DE CAMPAMENTOS	NÚMERO DE FAMILIAS
LA CISTERNA	1	14
LA GRANJA	0	0
LO ESPEJO	1	52
PEDRO AGUIRRE CERDA	0	0
SAN JOAQUÍN	0	0
SAN MIGUEL	0	0
SAN RAMÓN	0	0
TOTAL ZONA	2	66

Tabla 4. Campamentos en el pericentro Sur
Fuente: TECHO y Fundación Vivienda, 2021

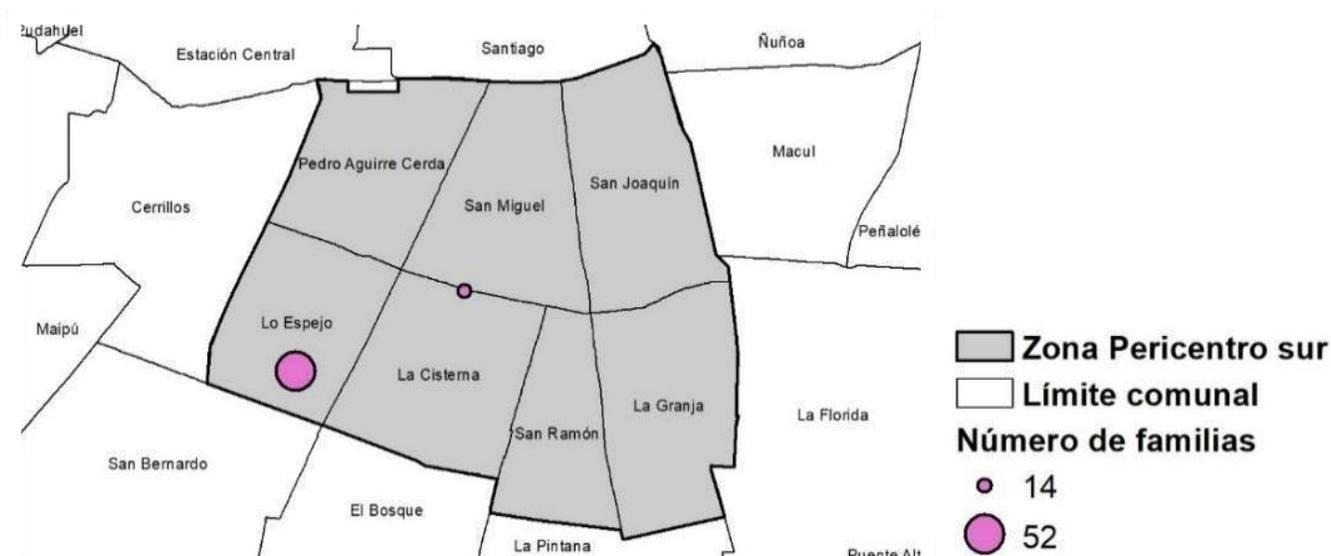


Figura 3. Campamentos en el pericentro Sur
Fuente: Techo y Fundación vivienda, 2021

Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle.

En la zona pericentro Sur existe un requerimiento de viviendas de personas en situación de calle de 567 hogares, siendo comuna con mayor número la de San Miguel, con 127, seguida por La Granja, con 99, y Lo Espejo, con 92.

COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
LA CISTERNA	18	17
LA GRANJA	102	99
LO ESPEJO	95	92
PEDRO AGUIRRE CERDA	67	65
SAN JOAQUÍN	86	84
SAN MIGUEL	131	127
SAN RAMÓN	85	83
TOTAL ZONA	584	567

Tabla 5. Personas en situación de calle zona Oriente
Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Personas en Situación de Calle, marzo 2021

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021.

La comuna de San Miguel es la comuna con mayor cantidad de demanda acumulada, con cerca de 4.000 hogares, mientras que el resto de las comunas tienen cifras similares de oferta y de demanda, destacando las comunas de Lo Espejo y La Granja que tienen cifras de oferta mayores que las de demanda.

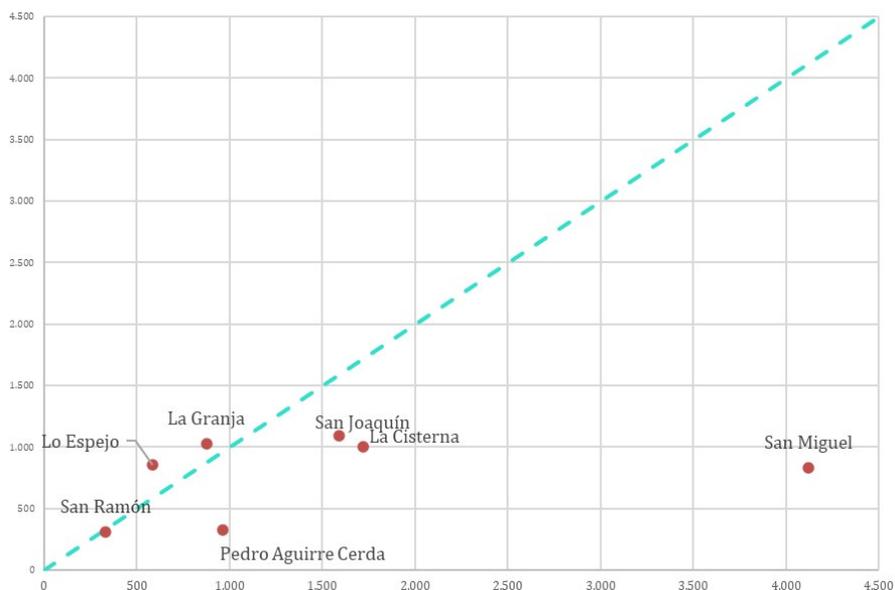


Figura 4. Brecha habitacional acumulada
Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. En la zona, la comuna de La Cisterna es la única con cifras menores al porcentaje nacional, con un 7%, mientras que la comuna de La Granja mantiene el mismo porcentaje que el nacional. El resto de las comunas de la zona muestran porcentajes superiores.

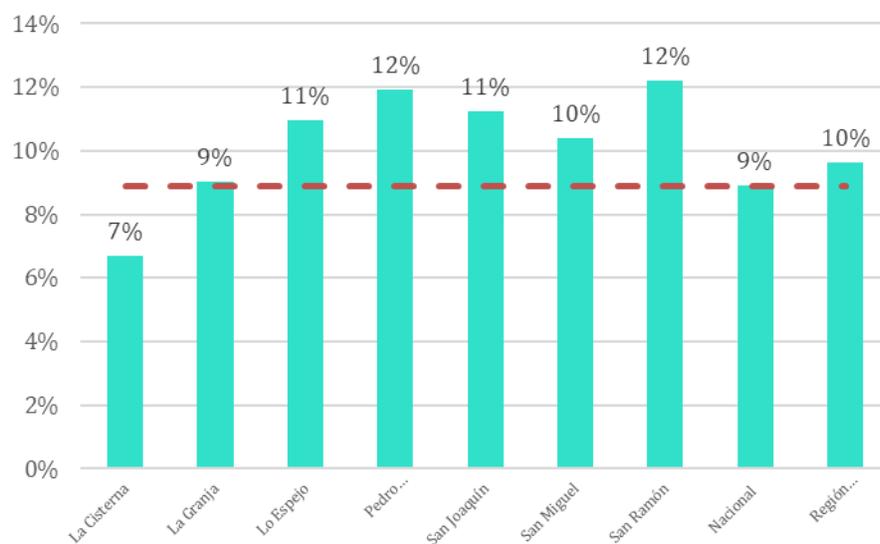


Figura 5. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares pericentro Norte
Fuente: Mendía, 2022

En el gráfico siguiente se detalla el comportamiento de la oferta, la demanda y la brecha habitacional. En él se aprecia que en 2017 la brecha habitacional tenía cifras cercanas a cero hogares, pero se muestra un aumento progresivo hasta el año 2020, llegando a cifras superiores a los 2.000 hogares, lo que se explica en que la demanda sufrió un fuerte alza y la oferta disminuyó. Luego, en 2021, la oferta aumenta y la demanda disminuye, lo que lleva a que también la brecha habitacional disminuya.



Figura 6. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional pericentro Sur
Fuente: Mendía, 2022

En el gráfico de la comuna de La Granja (Figura 7) se observa que la brecha habitacional en los años 2017, 2018 y 2021 tiene cifras negativas debido a que la oferta es mayor a la demanda, mientras que en los años 2019 y 2020, al disminuir la oferta, la brecha habitacional es positiva.



Figura 7. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de La Granja
Fuente: Mendía, 2022

En el gráfico de la comuna de La Cisterna (Figura 8) se observa que la curva de la demanda y la brecha son similares debido a que la oferta se mantiene más o menos constante y en número bajos.

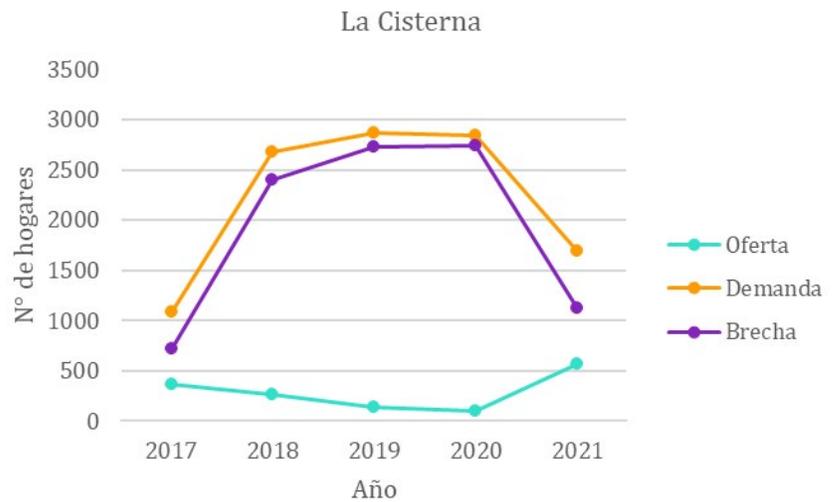


Figura 8. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional en la comuna de La Cisterna
Fuente: Mendiá, 2022

En el gráfico de la comuna de Lo Espejo (Figura 9) se aprecia que en los años 2017 y 2018, la brecha habitacional tenía cifras negativas debido a que la oferta era mayor a la demanda habitacional. Mientras, en los años 2019 a 2021 la brecha mantiene números positivos pero bajos debido a un aumento de la demanda, pero, por sobre todo, a una disminución de la oferta.

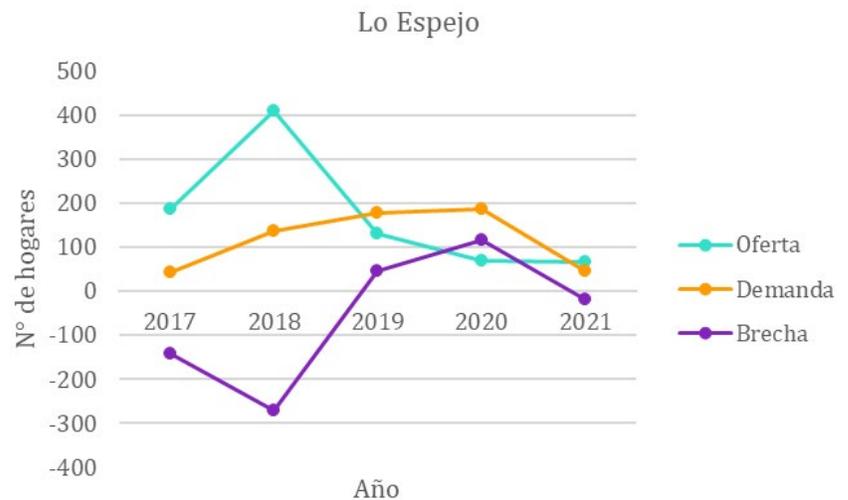


Figura 9. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Lo Espejo
Fuente: Mendiá, 2022

En el gráfico de la comuna de Pedro Aguirre Cerda (Figura 10), en tanto, se observa que la curva de la brecha y la demanda tienen un comportamiento similar debido a que los números de la oferta se mantienen más o menos constantes. No obstante, la demanda tiene un importante alza hasta el año 2020 y una gran disminución en el año 2021.



Figura 10. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Pedro Aguirre Cerda
Fuente: MENDÍA, 2022

En el gráfico de la comuna de San Joaquín (Figura 11) se ve que la oferta experimenta una gran alza en el año 2019 y una gran disminución para el año 2020, lo que conlleva a que la curva de la brecha en el año 2019 tenga números negativos y para los años siguientes tenga un aumento considerable.



Figura 11. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de San Joaquín
Fuente: MENDÍA, 2022

En el gráfico de la comuna de San Miguel (Figura 12), en tanto, se aprecia que la oferta habitacional se mantiene más o menos constante en los 200 hogares, mientras que la demanda ha tenido un aumento progresivo desde los 600 hogares en el año 2017 hasta llegar a los 1.000 hogares en 2021, lo que lleva a que la brecha se mantenga cercana a las cifras de demanda.

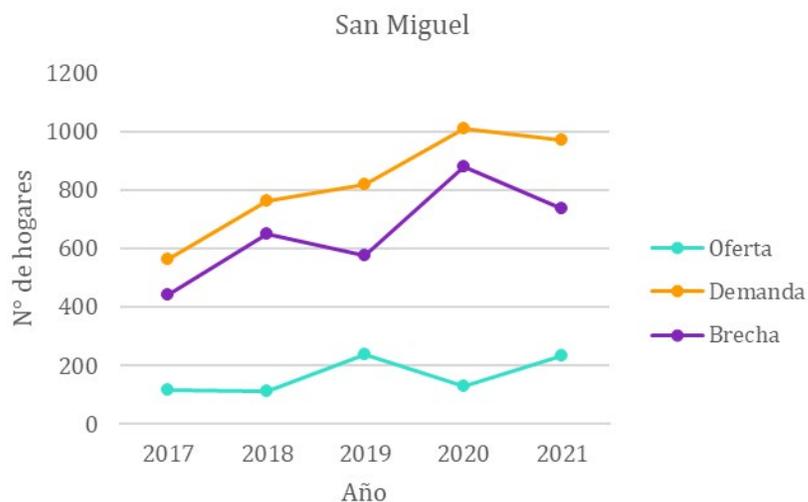


Figura 12. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de San Miguel
Fuente: Mendiá, 2022

Por último, en el gráfico de la comuna de San Ramón (Figura 13) se puede apreciar que las cifras tanto de oferta como de demanda son bajas, no superando los 150 hogares por año. En los años 2019 y 2020 las cifras de oferta son menores a la demanda, por lo que la brecha tiene números negativos, mientras que para los años 2017, 2018 y 2021 la oferta tiene cifras mayores a la demanda.



Figura 13. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de San Ramón
Fuente: Mendiá, 2022

ANEXO 9: DÉFICIT HABITACIONAL ZONA PERICENTRO ORIENTE

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, la zona pericentro Oriente tiene un requerimiento total de viviendas de 7.515, que está compuesto en su casi totalidad (98%) por un déficit cuantitativo de 7.364 viviendas. De acuerdo al último catastro de TECHO (2021), en la zona no existen familias en campamentos mientras que los hogares de personas en situación de calle ascienden a 151 (Encuesta PSC, 2021), correspondientes al 2% del déficit.



Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

ZONA	COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	REQUERIMIENTO TOTAL DE VIVIENDAS	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS RESPECTO DEL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
PERICENTRO ORIENTE	MACUL	2.635	0	40	2.675	7,0%
	ÑUÑO A	2.365	0	23	2.388	3,0%
	PROVIDENCIA	2.364	0	88	2.452	4,1%
TOTAL ZONA		7.364	0	151	7.515	4,2%

Tabla 1. Déficit habitacional Zona Pericentro Oriente
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 7.364 viviendas, de las cuales el 46,1% corresponde a allegados hacinados, seguido de allegados externos con 33,1% del total y por último un 20,7% a hogares irrecuperables.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	HOGARES IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
		NÚMERO HOGARES IRRECUPERABLES	PORCENTAJE HOGARES IRRECUPERABLES	NÚMERO ALLEGADOS EXTERNOS	PORCENTAJE ALLEGADOS EXTERNOS	NÚMERO ALLEGADOS HACINADOS	PORCENTAJE ALLEGADOS HACINADOS
MACUL	2.635	456	17,3%	1.328	50,4%	851	32,3%
ÑUÑO A	2.365	123	5,2%	1.755	74,2%	487	20,6%
PROVIDENCIA	2.364	77	3,3%	2.149	90,9%	138	5,8%
TOTAL ZONA	7.364	656	8,9%	5.232	71,0%	1.476	20,0%

Tabla 2. Déficit cuantitativo zona pericentro Oriente
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
MACUL	49	11,2%	10,6	13,9%	15,7%
ÑUÑO A	45	6,1%	13,7	5,8%	9,3%
PROVIDENCIA	40	6,7%	14,9	6,6%	8,2%
TOTAL ZONA	45	7,5%	13,3	8,0%	10,5%

Tabla 3. Datos sociodemográficos de los hogares con déficit habitacional cuantitativo de zona pericentro Oriente
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

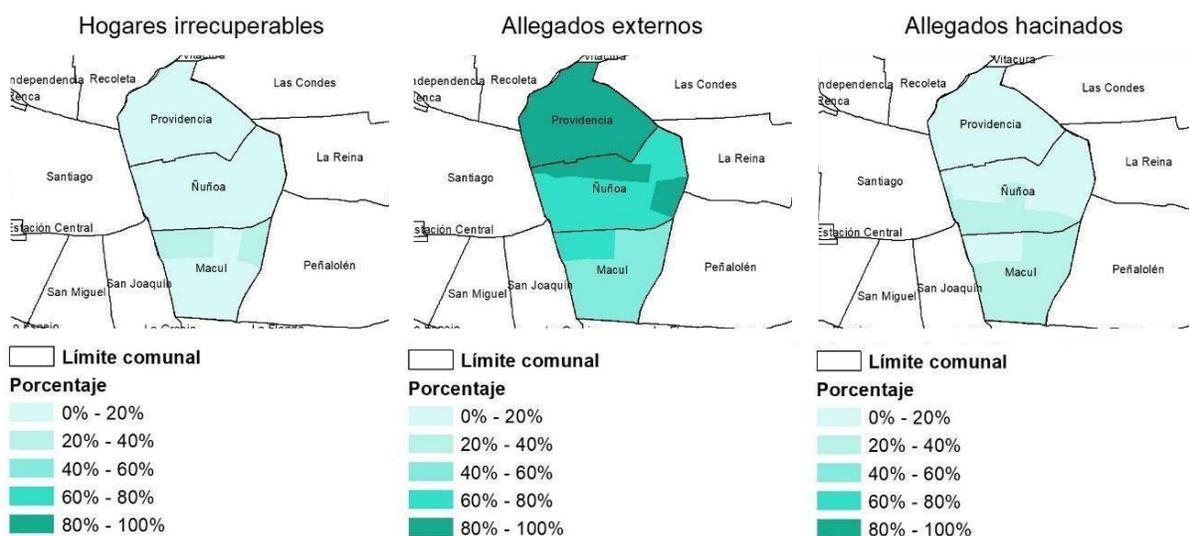


Figura 2. Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

La zona pericentro Oriente tiene 656 hogares irrecuperables, siendo la comuna de Macul la que concentra a más de ellos, con 456.

Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

En la zona pericentro Oriente del Gran Santiago hay 5.232 hogares allegados externos, siendo la comuna de Providencia la que presenta el mayor números de ellos, con un total de 2.149.

Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la zona pericentro Oriente hay 1.476 hogares allegados hacinados, lo que corresponde al 20% del déficit cuantitativo de la zona. La comuna de Macul es la que mayor cantidad de allegados hacinados concentra, con un total de 851 hogares.

Familias en campamentos

En la zona pericentro Oriente no hay registro de familias en campamentos.

Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle. En la zona pericentro Oriente existe un requerimiento de viviendas de personas en situación de calle de 151 hogares, siendo Providencia la comuna que requiere un mayor número, con 88 hogares.

COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
MACUL	41	40
ÑUÑO A	24	23
PROVIDENCIA	91	88
TOTAL ZONA	156	151

Tabla 4. Personas en situación de calle

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Personas en Situación de Calle, marzo 2021

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021.

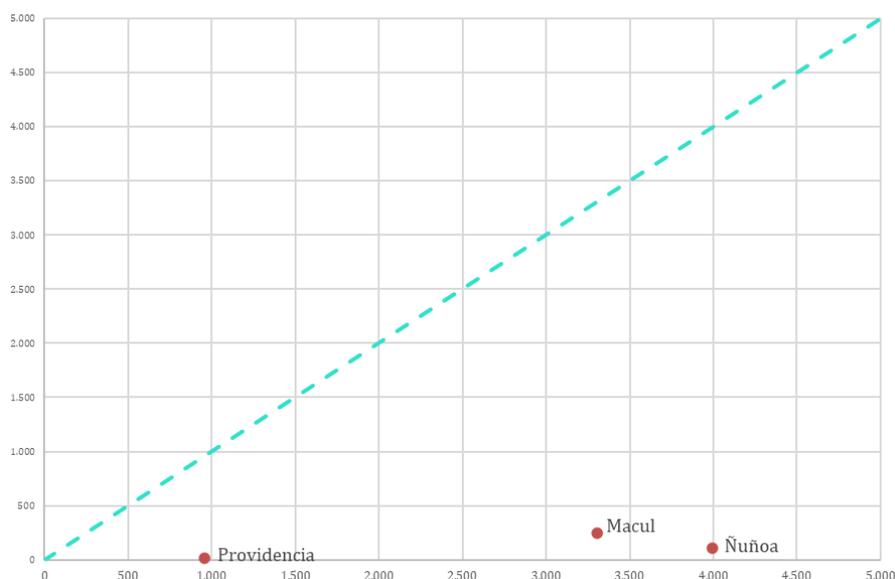


Figura 3. Brecha habitacional acumulada

Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. Las comunas de Ñuñoa y Providencia se encuentran bajo el porcentaje nacional, con un 6% y 5%, respectivamente. En tanto, la comuna de Macul se sitúa sobre el porcentaje nacional, con un 11%

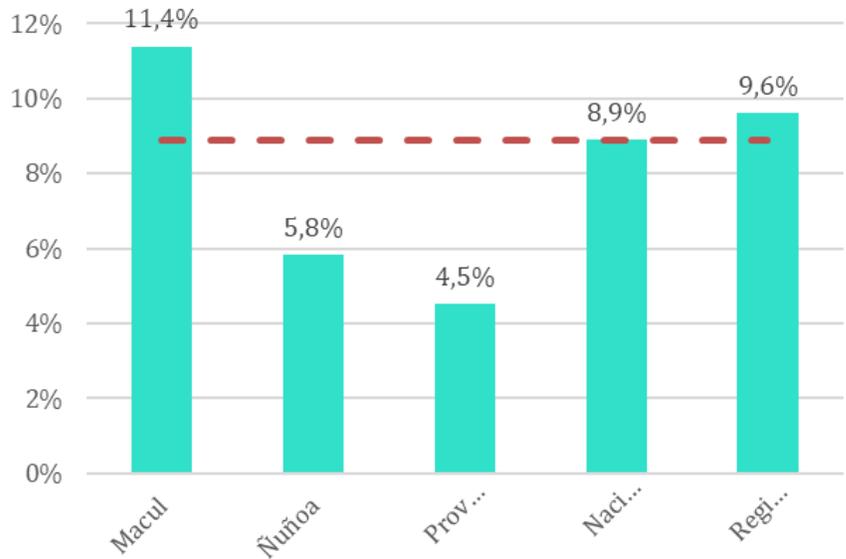


Figura 4. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares
Fuente: MENDIA, 2022

El siguiente gráfico detalla el comportamiento de la oferta, la demanda y la brecha habitacional. Como se puede observar, la oferta se mantiene en cifras muy bajas, cercanas a cero, por lo que las curvas de la demanda y de la brecha tienen casi los mismos valores, cercanos a los 2.000 hogares.

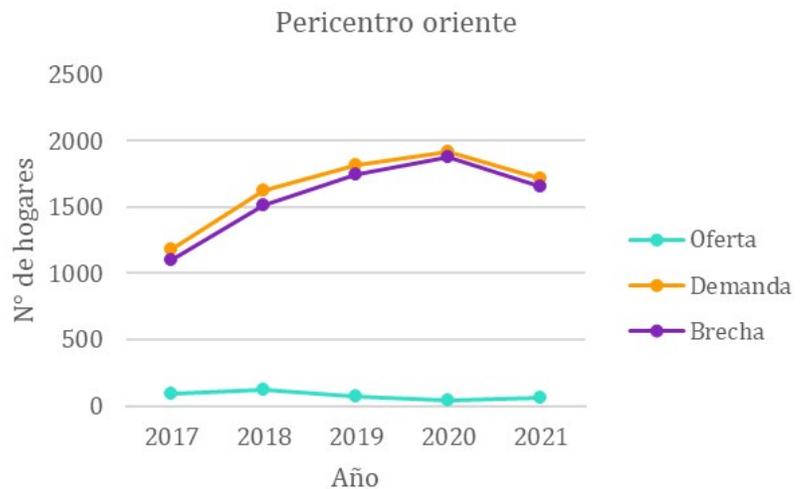


Figura 5. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional zona pericentro Oriente
Fuente: MENDIA, 2022

En el gráfico de la comuna de Macul (Figura 6) se observa que tanto la demanda habitacional como la brecha tienen cifras superiores a los 600 hogares, lo que se explica en que la oferta habitacional se mantiene muy baja.

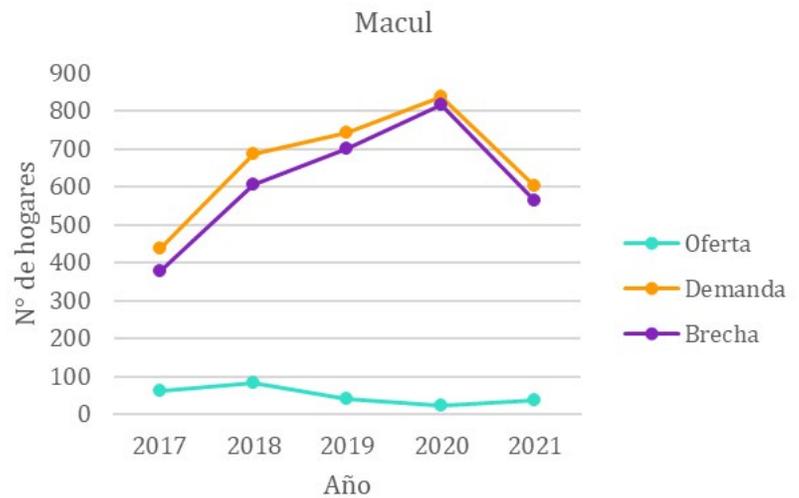


Figura 6. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Macul
Fuente: Mendía, 2022

En el gráfico de la comuna de Ñuñoa (Figura 7) se observa que las curvas de la oferta y la demanda tienen cifras muy similares, ya que la oferta de la comuna es cercana a cero.

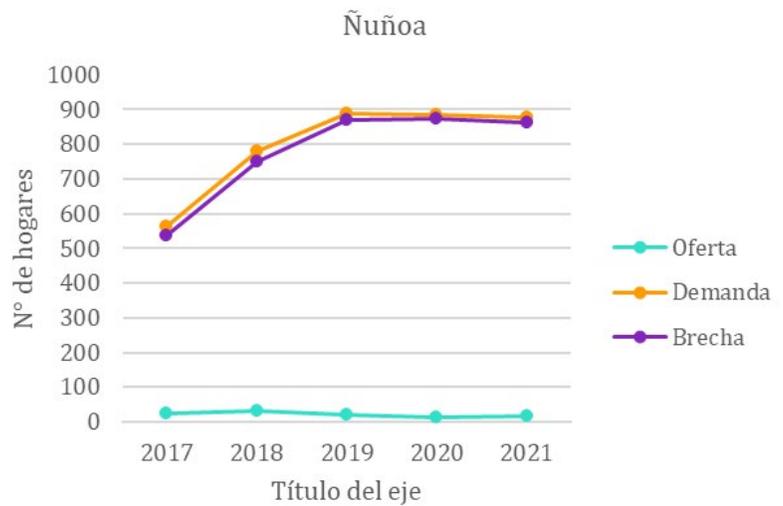


Figura 7. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional en la comuna de Ñuñoa
Fuente: Mendía, 2022

Lo mismo ocurre en la comuna de Providencia (Figura 8), en cuyo gráfico se observa que las curvas de la oferta y la demanda tienen cifras muy similares, también debido a que la oferta de la comuna es cercana a cero.

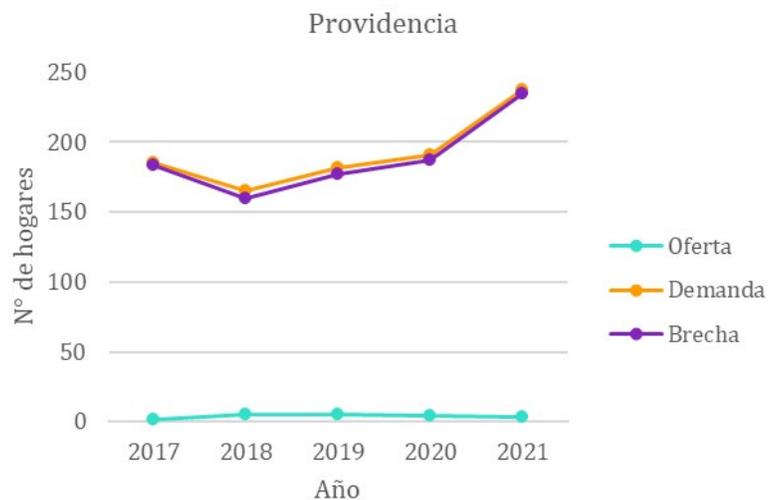


Figura 8. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Providencia
Fuente: Mendiá, 2022

ANEXO 10: DÉFICIT HABITACIONAL ZONA PERICENTRO PONIENTE

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, la zona pericentro Poniente tiene un requerimiento total de viviendas de 15.349, que está compuesto en su mayoría (72,9%) por un déficit cuantitativo de 11.195 viviendas. De acuerdo con el último catastro de TECHO (2021), en la zona existen 3.069 familias en campamentos, que corresponde al 20% del déficit, y 1.085 hogares de personas en situación de calle (Encuesta PSC, 2021), correspondiente al 7,1% del mismo.



Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

ZONA	COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	REQUERIMIENTO TOTAL DE VIVIENDAS	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS DE ACUERDO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
PERICENTRO PONIENTE	CERRILLOS	1.999	3.031	34	5.064	21,8%
	ESTACIÓN CENTRAL	5.829	38	956	6.823	15,6%
	LO PRADO	3.367	0	94	3.461	12,2%
TOTAL ZONA		11.195	3.069	1.085	15.349	16,1%

Tabla 1. Déficit habitacional Zona Pericentro poniente
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 11.195 viviendas, de las cuales el 49,6% corresponde a allegados externos, el 34,3% a allegados hacinados y, por último, el 16% a hogares irrecuperables.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	HOGARES IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS	
		NÚMERO HOGARES IRRECUPERABLES	PORCENTAJE HOGARES IRRECUPERABLES	NÚMERO ALLEGADOS EXTERNOS	PORCENTAJE ALLEGADOS EXTERNOS	NÚMERO ALLEGADOS HACINADOS	PORCENTAJE ALLEGADOS HACINADOS
CERRILLOS	1.999	474	23,7%	728	36,4%	797	39,9%
ESTACIÓN CENTRAL	5.829	654	11,2%	3.334	57,2%	1.841	31,6%
LO PRADO	3.367	668	19,8%	1.492	44,3%	1.207	35,8%
TOTAL ZONA	11.195	1.796	16,0%	5.554	49,6%	3.845	34,3%

Tabla 2. Déficit cuantitativo zona pericentro Poniente
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
CERRILLOS	49	11,8%	9,6	12,5%	19,5%
ESTACIÓN CENTRAL	46	22,7%	10,1	21,4%	33,3%
LO PRADO	49	17,7%	9,3	16,1%	24,8%
TOTAL ZONA	47	19,5%	9,8	18,5%	28,7%

Tabla 3. Datos sociodemográficos de los hogares con déficit habitacional cuantitativo de zona pericentro Poniente
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

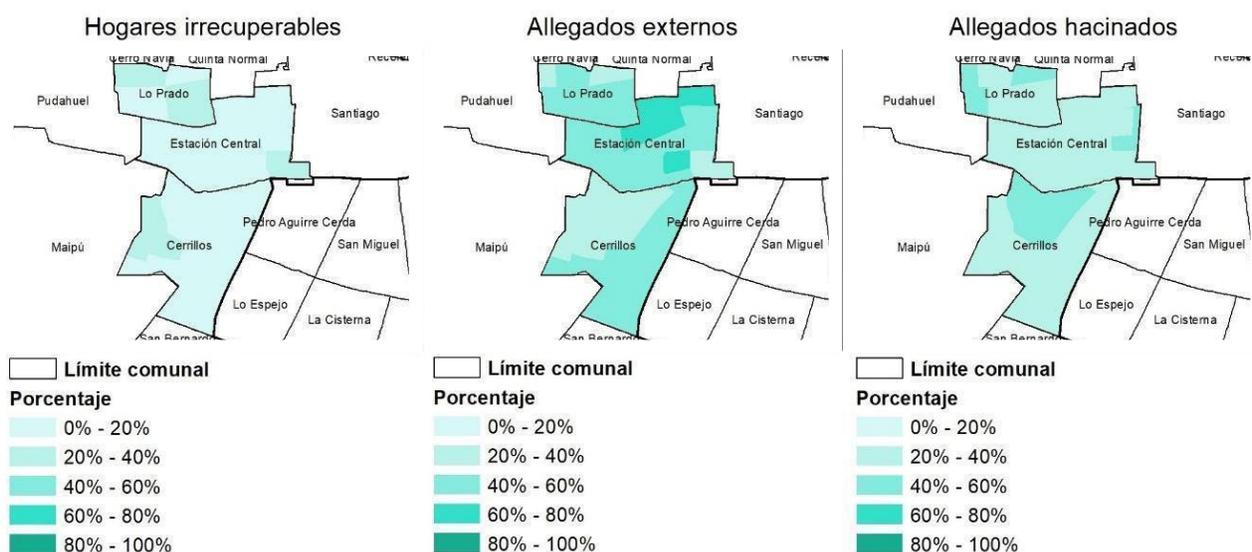


Figura 2. Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

La zona pericentro Poniente cuenta con 1.796 hogares irrecuperables, siendo la comuna de Lo Prado la que tiene el mayor número de hogares en esa condición, con 668, seguida de cerca por Estación Central, con 654.

Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

En la zona pericentro Poniente del Gran Santiago, la comuna con mayor porcentaje de allegado externos es Estación Central, con 3.334, que corresponde al 57,2% de su déficit cuantitativo, seguida por la comuna de Lo Prado, con 1.492.

Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la zona pericentro Poniente hay 3.845 allegados hacinados, siendo Estación Central la comuna con mayor número, con 1.841. En tanto, Cerrillos es la comuna con mayor porcentaje (39,9%) de allegados hacinados en relación al total de su propio déficit cuantitativo.

Familias en campamentos

En la zona pericentro Poniente hay 3.069 familias en campamentos, casi la totalidad de ellas en la comuna de Cerrillos, con 3.031 familias. Las restantes 38 familias se encuentran distribuidas en tres campamentos de la comuna de Estación Central.

COMUNA	NÚMERO DE CAMPAMENTOS	NÚMERO DE FAMILIAS
CERRILLOS	3	3.031
ESTACIÓN CENTRAL	3	38
LO PRADO	0	0
TOTAL ZONA	6	3.069

Tabla 4. Campamentos en la zona pericentro Poniente
Fuente: TECHO y Fundación Vivienda, 2021

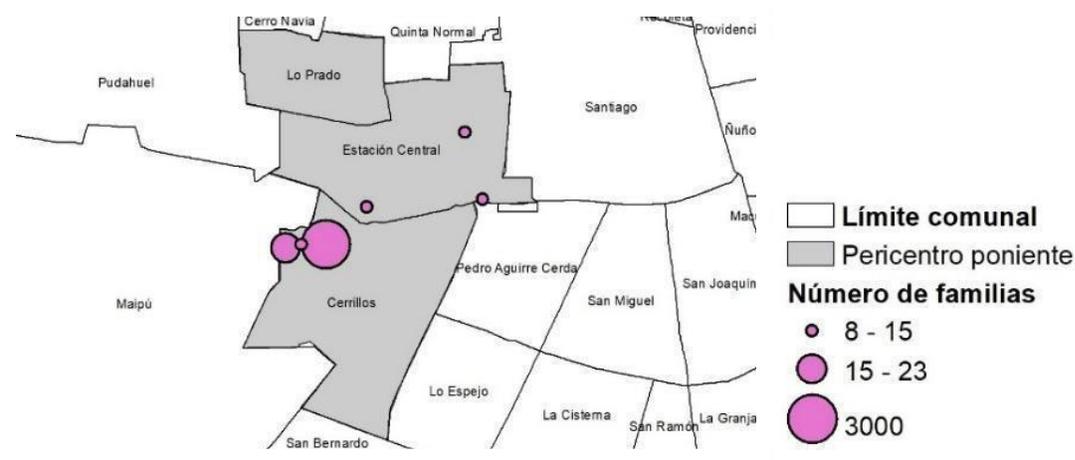


Figura 3. Campamentos en la zona pericentro Poniente
Fuente: Techo y Fundación Vivienda, 2021

Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle.

En la zona pericentro Poniente existe un requerimiento de viviendas de personas en situación de calle de 1.085 hogares, mayoritariamente concentrados en Estación Central, con 956 hogares.

COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
CERRILLOS	35	34
ESTACIÓN CENTRAL	985	956
LO PRADO	97	94
TOTAL ZONA	1.117	1.085

Tabla 5. Personas en situación de calle zona pericentro Poniente
Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Personas en Situación de Calle, marzo 2021

ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021.

La comuna de Estación Central presenta la mayor cantidad de demanda acumulada de la zona, con cerca de 11.000 hogares, mientras que las comunas de Lo Prado y Cerrillos tienen cifras más bajas.

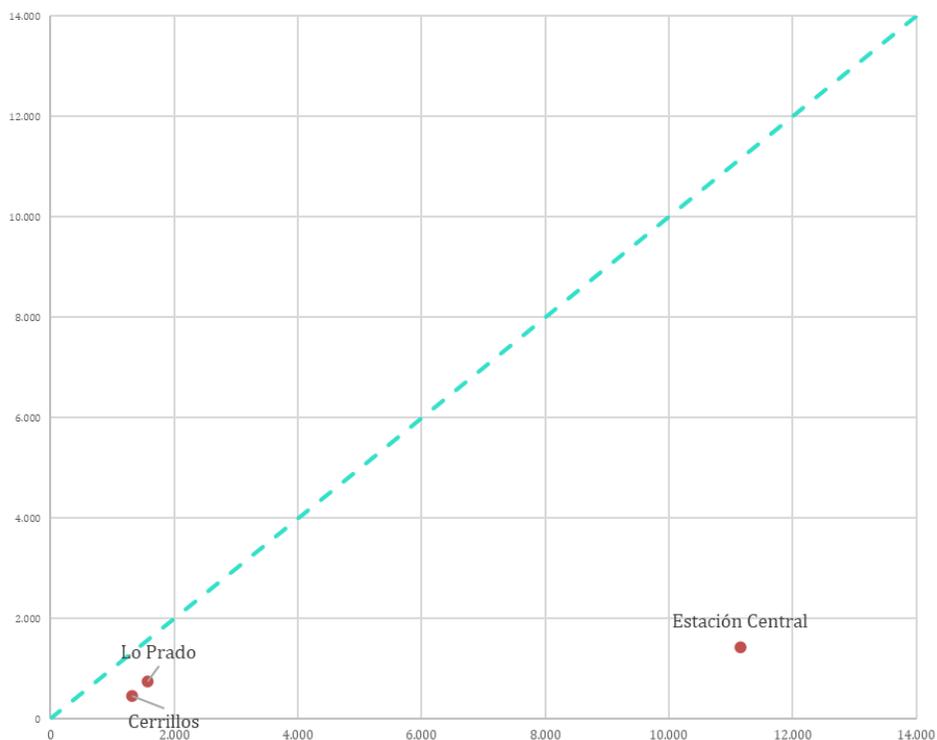


Figura 4. Brecha habitacional acumulada
Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. La comuna de Estación Central supera ampliamente ese porcentaje, con un 21%. Con cifras menores, Lo Prado y Cerrillos también superan el porcentaje nacional, alcanzando a 12% y 10%, respectivamente.

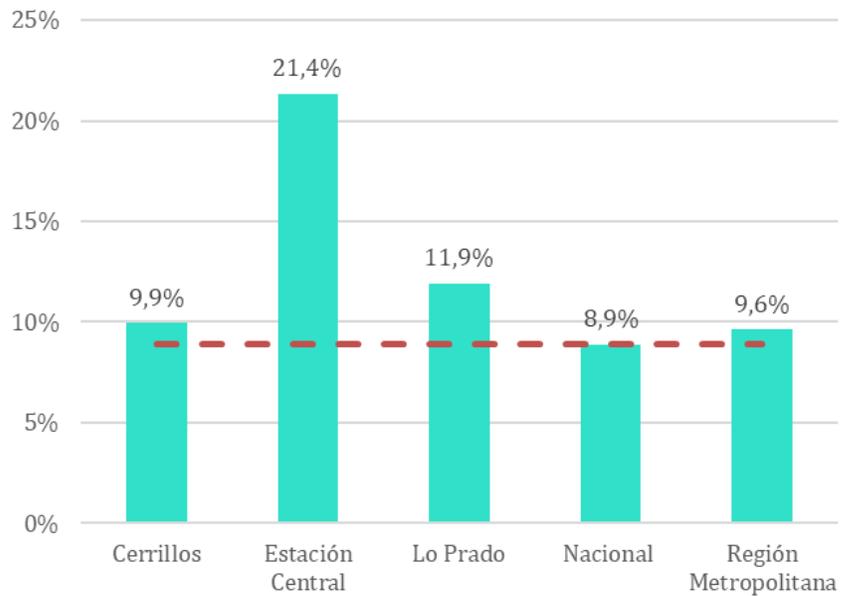


Figura 5. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares zona pericentro Poniente
Fuente: Mendía, 2022

El gráfico siguiente detalla el comportamiento de la oferta, la demanda y la brecha habitacional. La oferta se mantiene más o menos constante, con cifras cercanas a los 500 hogares, lo que lleva a que las curvas de la oferta y la demanda tengan comportamientos muy similares, con una disminución en el año 2021 debido a una baja en la demanda, que alcanzó cifras cercanas a los 2.000 hogares.

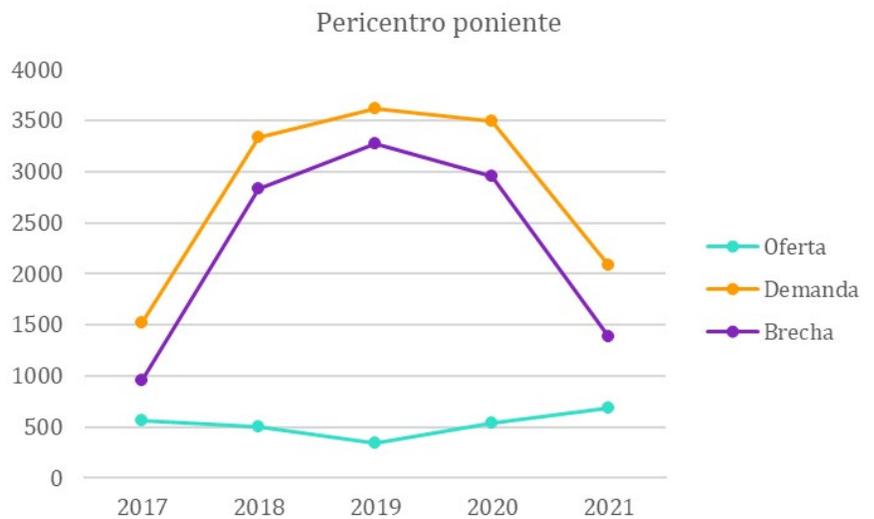


Figura 6. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional zona pericentro Poniente
Fuente: Mendía, 2022

En el gráfico de la comuna de Cerrillos (Figura 7) se observa que las cifras de demanda habitacional no superan los 350 hogares, y tanto la oferta como la demanda presentan una disminución en el año 2020 y 2021.

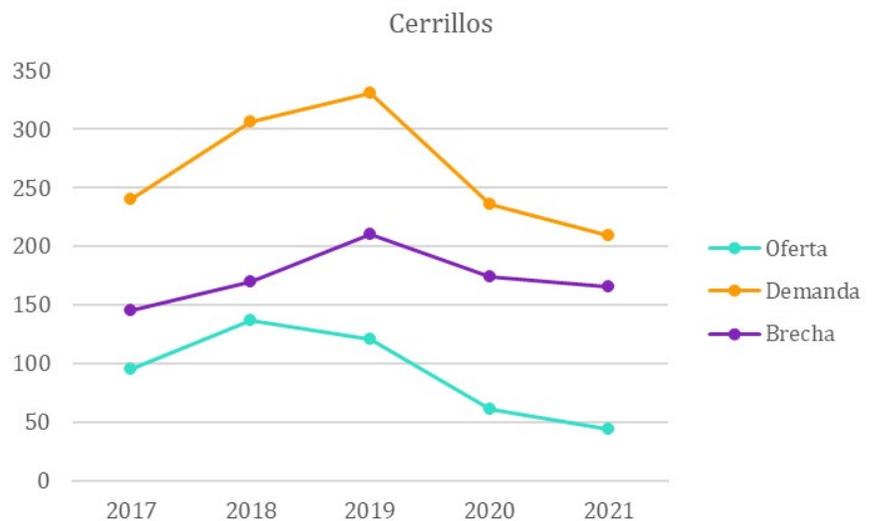


Figura 7. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Cerrillos
Fuente: Mendiá, 2022

En el gráfico de la comuna de Estación Central (Figura 8) se aprecia que la oferta habitacional se mantiene más o menos estable, en cifras cercanas a los 500 hogares, lo que lleva a que las curvas de la demanda y de la brecha tengan comportamientos similares, con un fuerte descenso en el año 2021.

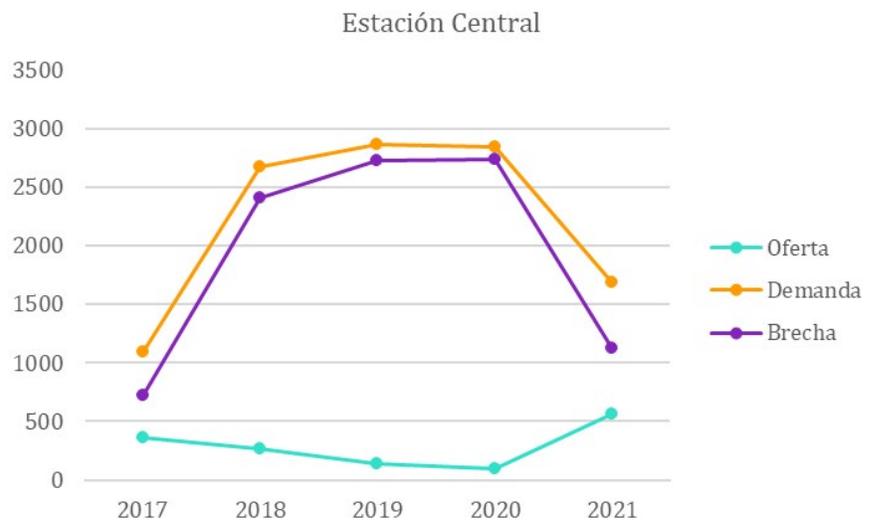


Figura 8. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional en la comuna de Estación Central
Fuente: Mendiá, 2022

En el gráfico de la comuna de Lo Prado (Figura 9) se muestra que la oferta se mantiene constante en los años 2017, 2018 y 2019, experimentando un fuerte aumento en 2020, lo que provocó una disminución de la brecha habitacional para ese año. Luego, en 2021, se observa una disminución de la demanda habitacional, dejando las cifras de la brecha en números cercanos a los 100 hogares.



Figura 9. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Lo Prado
Fuente: Mendiá, 2022



Informe Territorial
Gran Santiago
Octubre 2022

