

Minuta Ejecutiva Noveno Reporte Déficit Cero Avances del Plan de Emergencia Habitacional

Octubre 2025

Resumen.....	3
Monitor habitacional.....	5
Plan de Emergencia Habitacional (PEH).....	5
Resultados generales.....	5
Análisis por programa.....	5
Análisis regional.....	7
Análisis ciudades.....	9
Evolución producción de viviendas.....	12
Viviendas en ejecución.....	12
Viviendas iniciadas.....	14
Viviendas terminadas.....	16
Diferencia inicios y términos de viviendas.....	18
Proyección viviendas terminadas y entregadas por trimestre.....	20
Análisis gestión de suelos.....	21
Análisis banco de suelos.....	21
Banco de suelos e iniciación de viviendas.....	24
Subsidios otorgados.....	26
Subsidios de arriendo pagados.....	27
Anexo.....	29
Glosario.....	30

Resumen

- El Plan de Emergencia Habitacional (PEH) alcanza 220.279 viviendas terminadas o entregadas, lo que representa un 84% de la meta de 260 mil. Esto implica que, durante el cuarto año del plan, se han finalizado 35.730 viviendas, con un ritmo mensual promedio de 5.104 unidades. Si se mantiene esta cadencia, podrían alcanzarse 246 mil viviendas al cierre del gobierno, por lo que se requiere aumentar la finalización y entrega de viviendas en los últimos meses para conseguir la meta.
- En cuanto a la desagregación por programa, destacan los avances del D.S. 01, D.S. 10 y D.S. 120, los cuales ya superaron sus metas iniciales, lo que también ha aportado a los números del cumplimiento general. Sin embargo, el principal programa del PEH (D.S. 49) ha mantenido sus bajos niveles de avance, llegando solo a un 64% a pocos meses del término del período de gobierno. Por otro lado, el D.S. 19 registra un 80% de cumplimiento, pero ha mostrado una desaceleración en el tercer año, lo que podría influir en su ritmo en este último tramo del plan.
- Programas de diversificación de la oferta de la vivienda también han tenido bajos resultados. En el caso de arriendo a precio justo, solo ha tenido un desempeño adecuado en el Biobío (72%), teniendo un avance menor al 30% en todas las demás regiones. Sin embargo, destaca la creación de mecanismos como el FOGAES para la adquisición de viviendas, que han permitido aumentar la oferta para distintos tramos y aportar a la meta global.
- Respecto al avance en regiones, destacan principalmente las regiones del sur (Maule, Ñuble, Biobío, La Araucanía, Los Lagos y Magallanes), que ya cumplieron o superaron sus metas. En contraste, Antofagasta, Coquimbo, Valparaíso y la Metropolitana mantienen el atraso respecto a las metas, siendo Antofagasta el caso más crítico, con solo un 35% de unidades finalizadas y un 36% de viviendas aún sin iniciar.
- Las 10 principales ciudades, que concentran cerca del 70% del déficit habitacional, presentan un 71% de avance, lo que está muy por debajo de los avances nacionales. Esto refleja las complejidades de implementar el PEH en aquellas comunas que cuentan con un mayor déficit habitacional y/o meta.
- La cantidad de viviendas en ejecución muestra un leve aumento entre el inicio del PEH (marzo 2022) y julio de 2025, pasando de 124.410 a 127.229 unidades, teniendo incrementos relevantes en la Región Metropolitana (+43%), Magallanes (+84%) y Ñuble (+20%). En cambio, Valparaíso (-22%), Biobío (-28%) y Los Ríos (-39%) presentan una contracción en la cantidad de viviendas en ejecución. Con respecto a esto último, preocupa el caso de Valparaíso, ya que esta baja en producción de viviendas compromete aún más sus posibilidades de cumplir los objetivos del PEH.
- Las viviendas iniciadas de los programas D.S. 49, D.S. 19 y D.S. 10 lograron superar a las viviendas terminadas durante el período de gobierno, esto gracias al rápido aumento en la producción de viviendas en 2024. Sin embargo, se ha visto una desaceleración de un

47% de viviendas iniciadas respecto al máximo alcanzado durante el último año, lo que podría decantar en una menor finalización de viviendas a partir de inicios del 2027, haciendo urgente revertir esta tendencia en los próximos meses.

- La gestión de suelos del PEH alcanza 906,9 hectáreas, equivalente al 75% de la meta nacional (1.211 has), considerando tanto adquisición de terrenos privados como transferencias de suelos fiscales. Del total gestionado, las adquisiciones privadas alcanzan un 96% de cumplimiento de la meta establecida, mientras que las transferencias de suelos fiscales alcanzan un 51% de avance, evidenciando un mayor limitación en la disponibilidad y gestión de terrenos fiscales. Pese a este avance global, se observa una distribución territorial desigual, con rezagos en las regiones Metropolitana (26%), O'Higgins (48%) y Maule (7%), y sobrecumplimiento en Aysén (1413%), Atacama (534%) y Magallanes (413%), reflejando brechas estructurales en la capacidad regional de gestión y acceso a suelo urbano.
- El cumplimiento nacional se sustenta principalmente en la adquisición de terrenos privados, donde destacan Valparaíso, Atacama, Coquimbo, La Araucanía y Ñuble, mientras que las transferencias de terrenos públicos muestran desempeños más bajos, con dificultades evidentes en Valparaíso y Metropolitana, regiones que concentran una mayor presión habitacional.
- Sin embargo, no se observa una relación directa entre la gestión de suelo y el inicio efectivo de viviendas. Casos como Atacama y Valparaíso muestran una alta gestión sin aumento proporcional de nuevas viviendas iniciadas, mientras que Los Lagos, con menor nivel de gestión, presenta un comportamiento positivo, confirmando el carácter multifactorial y temporalmente variable de la producción de viviendas.

Los reportes de Déficit Cero tienen el objetivo de monitorear el contexto y el desempeño de la política habitacional y urbana del país, junto con sintetizar sus principales novedades y avances recientes. Se trata de un informe que se publica una vez al semestre y va acompañado de la actualización de un [visualizador en línea](#).

Monitor habitacional

Plan de Emergencia Habitacional (PEH)

Resultados generales

Según el último reporte del MINVU, a septiembre de 2025 el Plan de Emergencia Habitacional (PEH) registra 220.279 viviendas terminadas o entregadas, lo que equivale al 84% de la meta global de 260.000 soluciones habitacionales. De ese total, 35.730 viviendas corresponden al cuarto y último año de ejecución del plan, con un promedio mensual de 5.104 unidades entregadas. Si se mantiene este ritmo, el total de viviendas terminadas al cierre del período de gobierno alcanzaría aproximadamente 246.000 unidades. No obstante, considerando la tendencia observada en años anteriores, es probable que hacia diciembre se produzca un incremento en el ritmo de entrega, lo que podría permitir cumplir o acercarse a la meta comprometida.

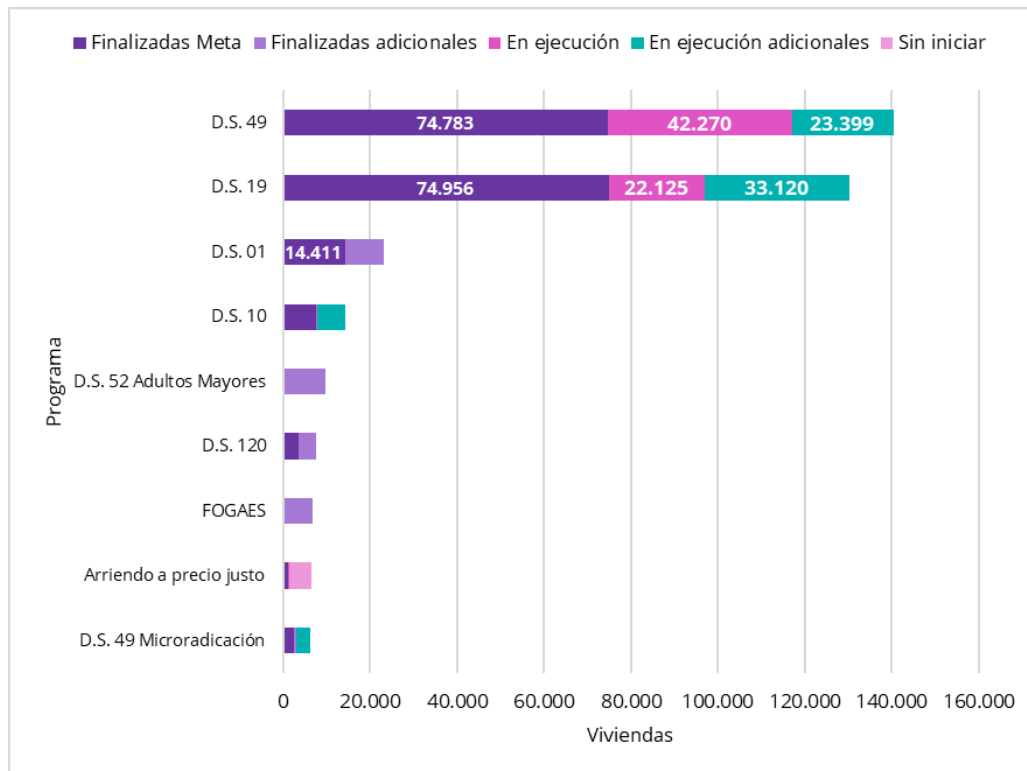
Análisis por programa

Si bien son conocidos los avances en términos globales hasta el mes pasado, la información desagregada por programa disponible fue obtenida a través de datos de transparencia, actualizados a julio de 2025, mes en que el cómputo total alcanzó las 208.969 viviendas. En este contexto, se observa que el D.S. 49 mantiene su rezago con respecto a sus metas originales, con un 64% de avance a solo 7 meses del término del período de gobierno. Sin embargo, las viviendas restantes para concretar la meta del programa ya se encuentran en ejecución, a lo que se suman las más de 23 mil viviendas en ejecución adicionales a la meta comprometida.

En cuanto al D.S. 19, la situación es más acorde con la realidad global del plan, llegando a casi un 80% de avance, y contando con más de 33 mil viviendas en ejecución adicionales a la meta. Sin embargo, es probable que la meta no se cumpla completamente, debido a la desaceleración en el número de viviendas terminadas bajo este programa a partir del tercer año de implementación del PEH, lo que dejaría una parte importante de las unidades actualmente en ejecución para ser finalizadas durante el próximo gobierno.

Por último, de los programas originalmente contemplados en el PEH, destacan el D.S. 01 y D.S. 120, los cuales han superado ampliamente sus metas iniciales de entregas. Similar ocurre en el caso del D.S. 10 y D.S. 49 en su línea de micro radicación, que también han sobrepasado sus objetivos, e incluso cuentan con otras viviendas en ejecución que pueden seguir contribuyendo a la meta global del PEH, o bien para ser finalizadas durante el próximo período de gobierno. Toda esta información se puede ver en detalle en el gráfico 1.

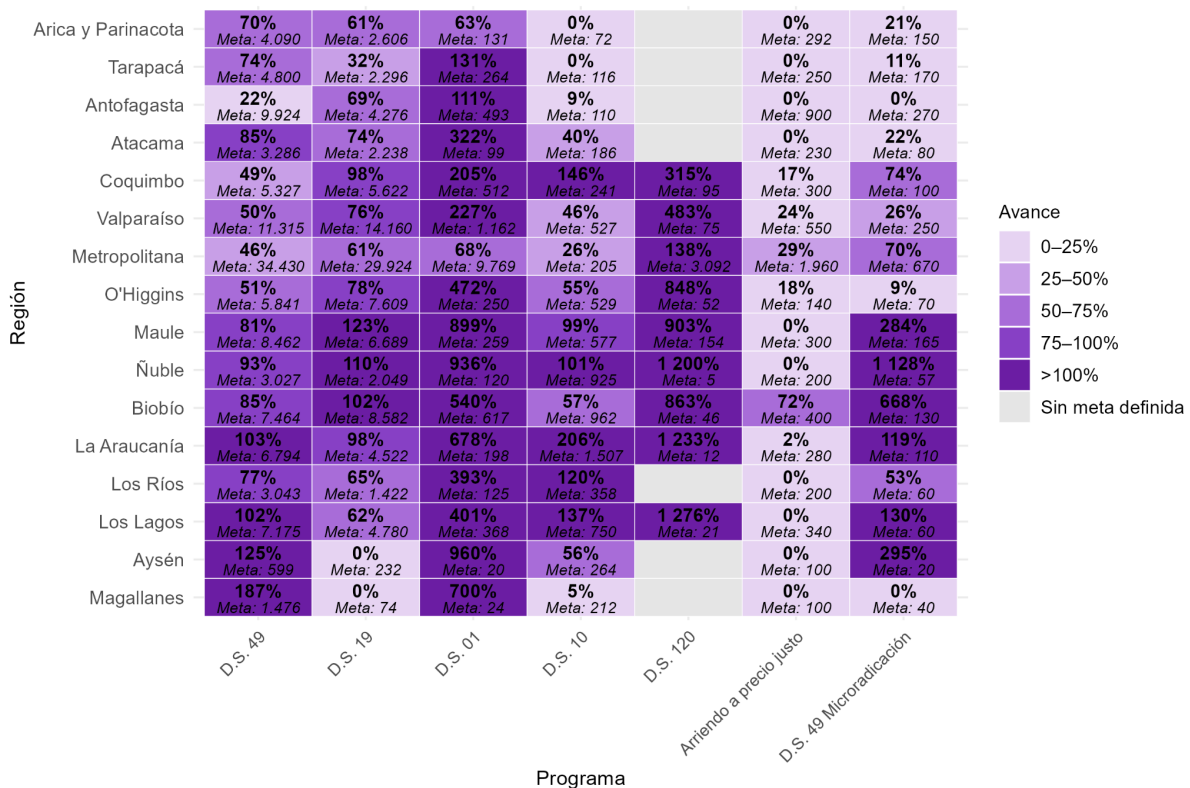
Gráfico 1: Avance del PEH por programa a julio 2025



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

En cuanto a la distribución regional del avance de los programas del PEH, se observan diferencias significativas entre territorios. Tal como se aprecia en el Gráfico 2, programas como el D.S. 01 y el D.S. 120 presentan altos niveles de cumplimiento, aunque en el caso del primero se registran porcentajes inferiores en la Región Metropolitana y en Arica y Parinacota, mientras que todas las demás regiones ya han superado ampliamente la meta, contribuyendo así a los buenos resultados globales del programa. Por otro lado, el gráfico evidencia que programas con menor desempeño general, como el D.S. N°49, han mostrado mejores resultados en algunas regiones del sur y en Atacama, mientras que presentan mayores rezagos en Antofagasta, Coquimbo, la Región Metropolitana y Valparaíso. Esto explica, en parte, el bajo avance del programa a nivel nacional, dado que una proporción significativa de las soluciones habitacionales presupuestadas se concentra precisamente en estas últimas dos regiones.

Gráfico 2: Avance por programa y región a julio 2025



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Asimismo, llama la atención que el D.S. 19, teniendo mejores resultados en términos generales, presenta dos regiones sin viviendas finalizadas tras más de tres años de la ejecución del plan. Además, se aprecian avances más acotados en regiones como la Metropolitana, lo que nuevamente contribuye a explicar las dificultades para cumplir la meta global del programa, considerando el peso que tiene la región en la distribución total de las soluciones habitacionales planificadas.

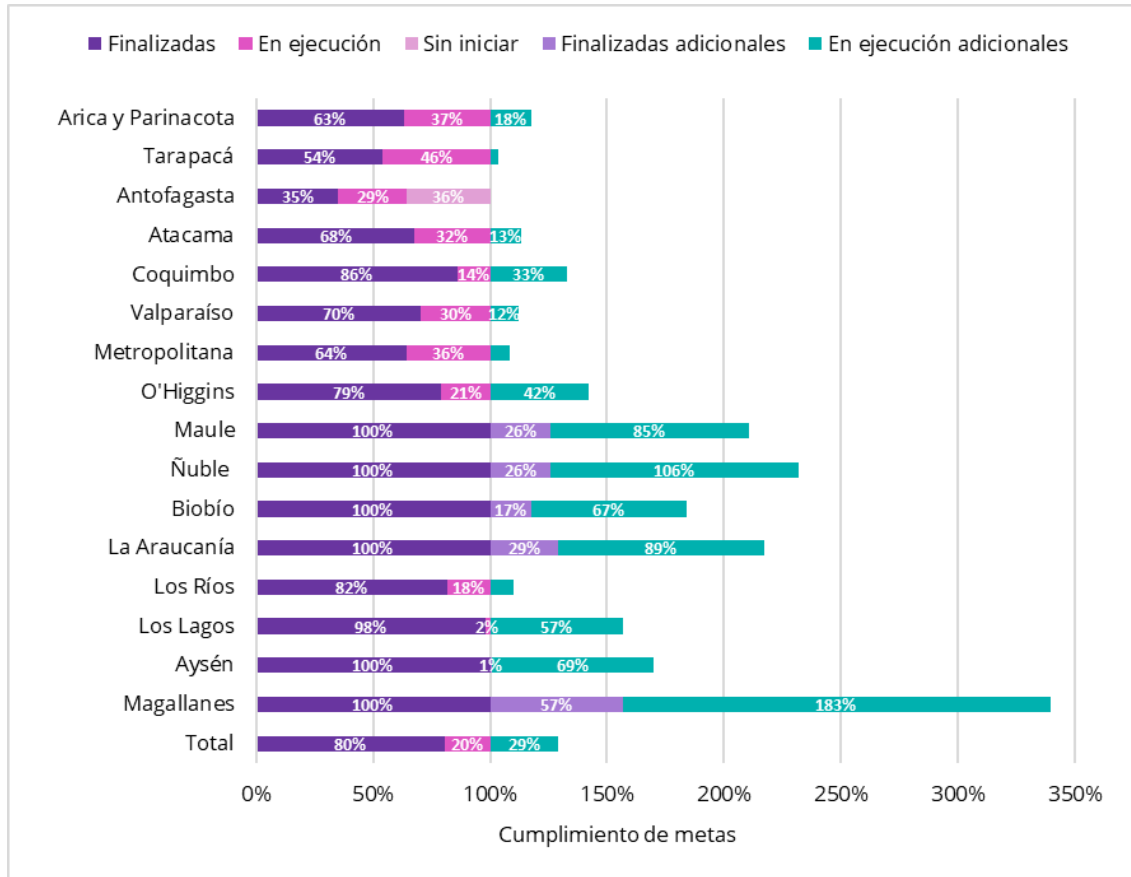
Por último, cabe destacar programas como el D.S. 49 en la modalidad de micro radicación, ya que han cumplido a cabalidad con las metas establecidas, pero al ver el detalle por región se ve que estos avances han sido extremadamente dispares. También se aprecia que el programa de arriendo a precio justo, además de no tener un buen desempeño a nivel nacional, solo ha tenido un rendimiento adecuado en la región del Biobío.

Análisis regional

En cuanto al desempeño de las regiones en términos generales, el gráfico 3 muestra que la mayoría de las regiones del sur cuentan con la meta cumplida, incluso contando con un porcentaje no menor de viviendas finalizadas adicionales a la meta. También se destaca el hecho de que todas las regiones, salvo Antofagasta, cuentan con viviendas en ejecución adicionales a la meta. Sin embargo, las regiones con mayor cantidad de meta de viviendas

tienden a estar muy por debajo del porcentaje de avance esperable, considerando que a julio de 2025 el plan lleva en ejecución un 85% del tiempo del período presidencial.

Gráfico 3: Avance porcentual del PEH por región a julio 2025



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

En línea con lo anterior, la Tabla 1 presenta la media de viviendas finalizadas y entregadas por región y año de gobierno. Se observa un retroceso generalizado en el promedio de viviendas entregadas respecto de los dos años anteriores, así como en relación con la meta mensualizada necesaria para cumplir los objetivos anuales. Si bien esta tendencia podría generar alertas, es importante considerar que los últimos meses de cada año (sobre todo diciembre) suelen concentrar un mayor número de viviendas terminadas, por lo que resulta necesario esperar ese período para realizar conclusiones más precisas.

Tabla 1: Promedio mensual de viviendas finalizadas y entregadas del PEH por región y año de gobierno a julio 2025

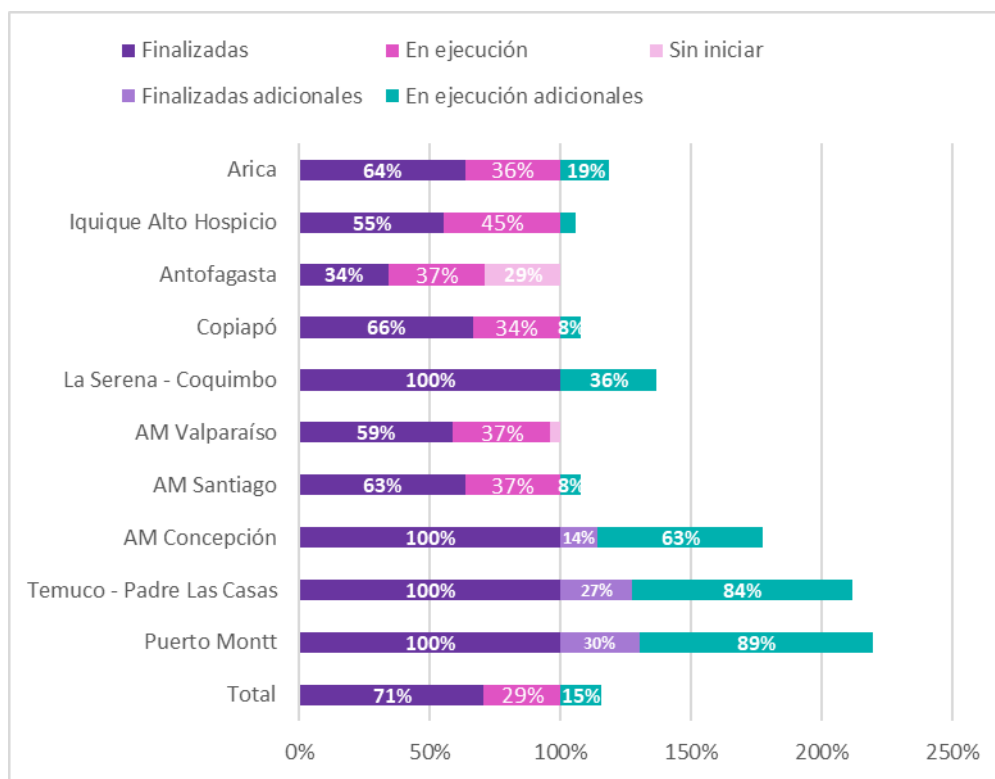
Región	Promedio mensual 1er año	Promedio mensual 2do año	Promedio mensual 3er año	Promedio mensual 4to año	Meta mensualizada PEH
Arica y Parinacota	37	166	143	120	157
Tarapacá	26	185	146	143	194
Antofagasta	54	160	256	95	363
Atacama	95	134	170	62	157
Coquimbo	161	357	243	320	260
Valparaíso	383	513	718	512	651
Metropolitana	1.025	1.290	1.516	1.219	1.691
O'Higgins	147	426	303	218	306
Maule	315	645	574	516	347
Nuble	107	237	278	154	137
Biobío	492	548	620	455	394
La Araucanía	365	376	561	363	282
Los Ríos	97	100	143	99	117
Los Lagos	176	345	423	505	295
Aysén	9	50	42	21	27
Magallanes	60	65	98	82	41
Total	3.550	5.596	6.233	4.884	5.417

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU

Análisis ciudades

En las ciudades que concentran gran parte del déficit habitacional (cerca del 70%), se observan conclusiones similares a las que se aprecian a nivel regional, con algunas salvedades. Al ver el gráfico 4, se aprecia que el área metropolitana de Valparaíso (Valparaíso, Viña del Mar, Quilpué, Villa Alemana y Concón) aún cuenta con viviendas sin iniciar, lo que es principalmente reflejo de los bajos avances en Viña del Mar, que solo ha podido completar 2.339 soluciones habitacionales de un total de 6.533 (36%). Asimismo, el porcentaje de avance total de estas ciudades (71%) refleja que el PEH ha sido más complejo de implementar en aquellas comunas con mayor déficit habitacional y/o meta.

Gráfico 4: Avance porcentual del PEH a febrero 2025 en las 10 ciudades con mayor déficit habitacional



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Luego, al revisar la Tabla 2, se aprecia que, a diferencia del comportamiento observado a nivel regional, las ciudades que concentran el mayor déficit habitacional no han logrado superar su meta mensualizada en ningún año del período, ni siquiera durante el tercero, que fue el de mejor desempeño del PEH. Esto, nuevamente, es reflejo de las dificultades para la aplicación del plan en aquellas comunas que representan las mayores magnitudes del total de viviendas a finalizar.

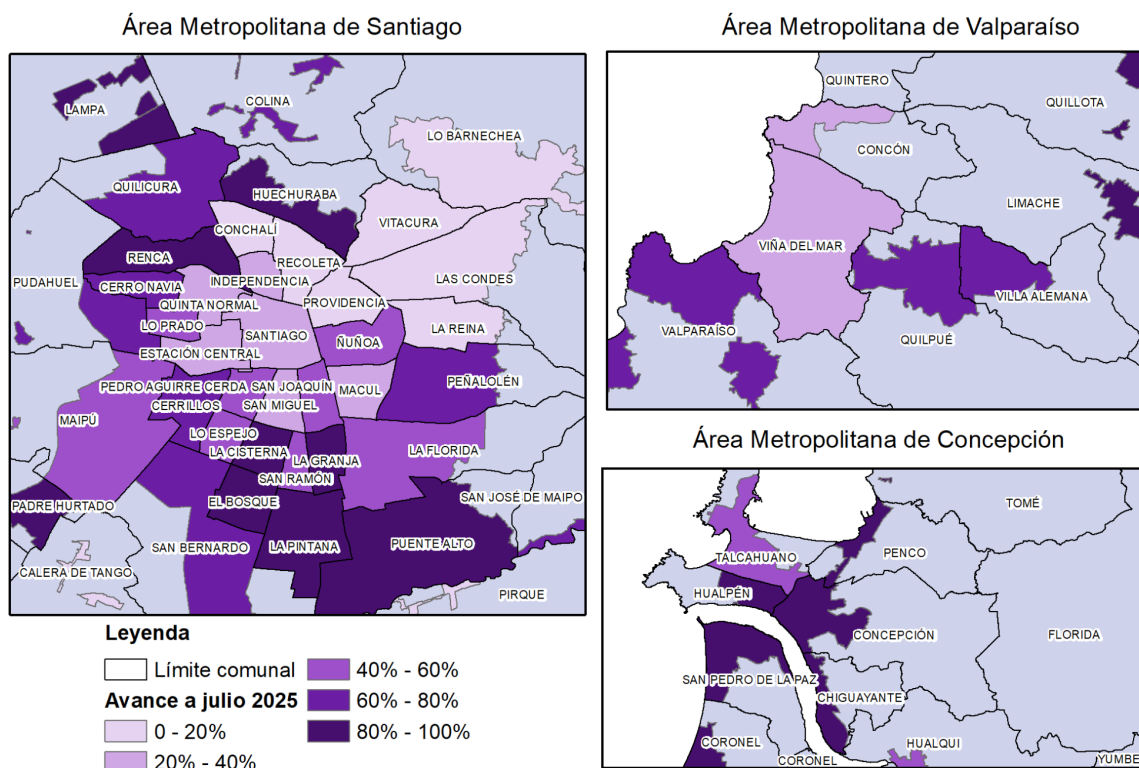
Tabla 2: Promedio mensual de viviendas finalizadas y entregadas del PEH por ciudad y año de gobierno a julio 2025

Ciudad	Promedio mensual 1er año	Promedio mensual 2do año	Promedio mensual 3er año	Promedio mensual 4to año	Meta mensualizada PEH
Arica	37	166	143	120	156
Iquique Alto Hospicio	26	177	132	143	179
Antofagasta	27	86	198	88	254
Copiapó	39	93	100	62	97
La Serena - Coquimbo	116	276	178	282	172
AM Valparaíso	207	171	287	289	334
AM Santiago	856	1.340	1.459	1.188	1.637
AM Concepción	259	345	379	229	236
Temuco - Padre Las Casas	212	170	250	109	133
Puerto Montt	73	210	131	364	109
Total	1.852	3.034	3.257	2.875	3.305

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Por último, al revisar las principales ciudades del país, se observa una aplicación muy heterogénea del PEH tanto en Santiago como en Valparaíso, a diferencia de lo que ocurre en el área metropolitana de Concepción, donde los avances son más parejos. En ese sentido, en el mapa 1 se destacan los bajos avances en el sector nororiente y centro de la capital, siendo especialmente preocupante la situación de comunas como Santiago y Estación Central, las cuales concentran buena parte del déficit habitacional, por lo que resulta urgente acelerar su ejecución. Algo similar ocurre en el caso de Viña del Mar, siendo la comuna con mayor meta y déficit de la región de Valparaíso.

Mapa 1: Avance del PEH en el Área Metropolitana Santiago, el Área Metropolitana de Valparaíso y el Área Metropolitana de Concepción a febrero de 2025



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Evolución producción de viviendas

Viviendas en ejecución

Respecto a la producción de viviendas a lo largo de todo el PEH, en la tabla 3 se muestra que las regiones con mayor aumento en la ejecución de unidades habitacionales son la Región Metropolitana, Magallanes, Aysén, Ñuble y Tarapacá. En el caso de Magallanes, Aysén y Ñuble, destaca que son regiones que lograron cumplir la meta del PEH y que además cuentan con más viviendas en producción que al inicio del plan. En tanto, la Región Metropolitana y Tarapacá aún no cumplen la meta del PEH.

Por otra parte, las regiones con mayor disminución en la producción de viviendas son Valparaíso, Los Ríos, Biobío y Arica y Parinacota. En particular, la situación de la región de Valparaíso continúa siendo de las más complejas, dado que presenta rezagos relevantes respecto a las metas y su producción actual no es congruente con la posibilidad de cumplir los objetivos en el tiempo restante.

Tabla 3: Evolución regional de viviendas en ejecución del PEH desde marzo 2022 a julio 2025

Región	En ejecución marzo 2022	En ejecución julio 2025	Variación 2022-2025	Variación % 2022-2025
Arica y Parinacota	5.197	4.109	-1.088	-21%
Tarapacá	3.863	4.613	750	19%
Antofagasta	4.791	5.113	322	7%
Atacama	3.979	3.417	-562	-14%
Coquimbo	6.735	5.865	-870	-13%
Valparaíso	16.876	13.086	-3.790	-22%
Metropolitana	25.183	36.049	10.866	43%
O'Higgins	9.248	9.287	39	0%
Maule	9.522	9.775	253	3%
Nuble	4.405	5.282	877	20%
Biobío	12.879	9.285	-3.594	-28%
La Araucanía	9.330	8.081	-1.249	-13%
Los Ríos	2.615	1.592	-1.023	-39%
Los Lagos	7.751	8.331	580	7%
Aysén	694	880	186	27%
Magallanes	1.342	2.464	1.122	84%
Total	124.410	127.229	2.819	2%

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

En cuanto a las ciudades, la tabla 4 muestra un aumento global de las viviendas en ejecución, principalmente explicado por la variación positiva de viviendas en ejecución en el área metropolitana de Santiago. También destacan avances en la ciudad de Antofagasta o Iquique y Alto Hospicio, que han tenido complicaciones para cumplir con el PEH. Sin embargo, vuelve a llamar la atención la baja en las viviendas en ejecución de la ciudad de Valparaíso, considerando su relevancia para el cumplimiento de las metas del plan.

Tabla 4: Evolución de viviendas en ejecución del PEH desde marzo 2022 a julio 2025 por ciudad

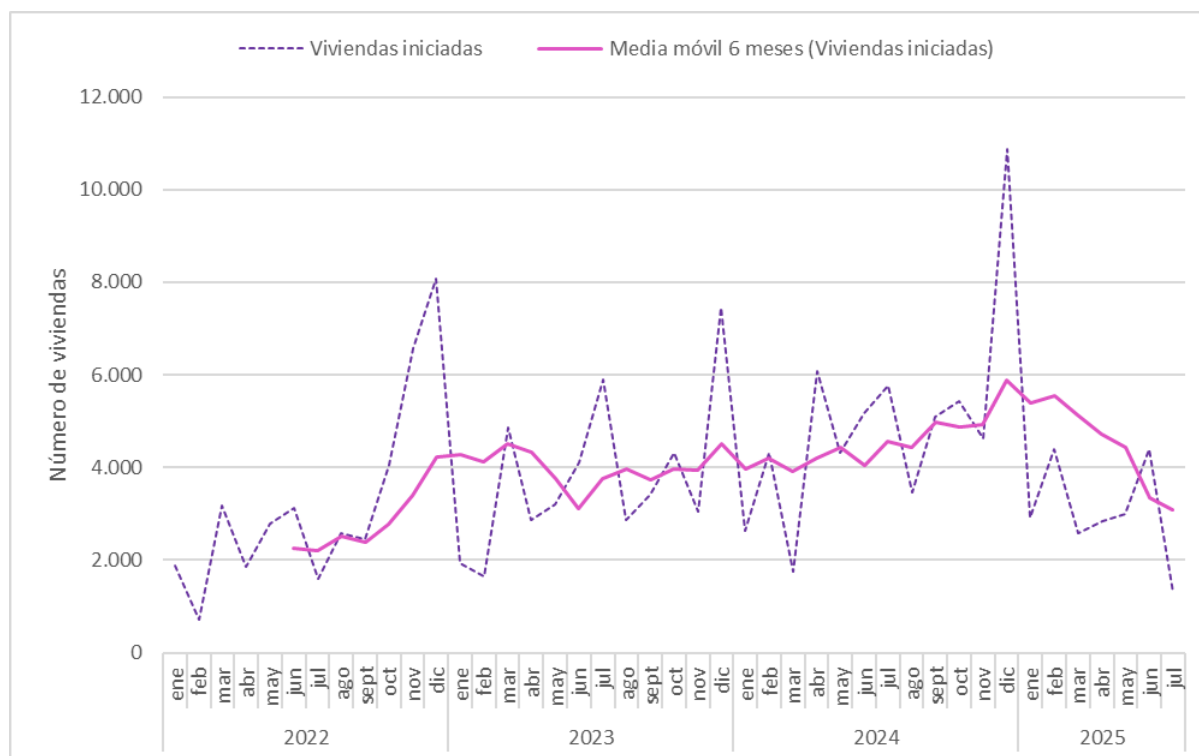
Ciudad	En ejecución marzo 2022	En ejecución julio 2025	Variación 2022-2025	Variación % 2022-2025
Arica	5.197	4.107	-1.090	-21%
Iquique Alto Hospicio	3.612	4.352	740	20%
Antofagasta	3.605	4.448	843	23%
Copiapó	2.305	1.936	-369	-16%
La Serena - Coquimbo	5.191	3.003	-2.188	-42%
AM Valparaíso	6.818	5.991	-827	-12%
AM Santiago	23.791	34.908	11.117	47%
AM Concepción	7.353	5.507	-1.846	-25%
Temuco - Padre Las Casas	5.019	3.609	-1.410	-28%
Puerto Montt	3.389	3.074	-315	-9%
Total	66.280	70.935	4.655	7%

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Viviendas iniciadas

La capacidad de producción de nuevas viviendas constituye un factor determinante para el cumplimiento de las metas del PEH. En este sentido, los programas D.S. 10, D.S. 19 y D.S. 49 cumplen un rol estructural, al ser los principales instrumentos orientados a la construcción de unidades habitacionales nuevas, condición indispensable para sostener el ritmo de avance del plan. En esta línea, el gráfico 5 presenta la evolución del número de viviendas iniciadas desde comienzos de 2022 hasta julio de 2025. Con ello, se observa una alta variabilidad entre meses, generalmente llegando a los valores máximos en diciembre de cada año. Al revisar la media móvil de 6 meses, se aprecia que la tendencia en general ha sido al alza, con la excepción del último año, en donde se ve una clara desaceleración en los inicios de viviendas nuevas, llegando a una media móvil de aproximadamente 3.000 viviendas. Esta cifra no solo representa una reducción cercana al 47% respecto al máximo de la media móvil alcanzado en el último periodo, sino que también sitúa el ritmo actual de inicios de viviendas por debajo del promedio histórico del período 2022-2025.

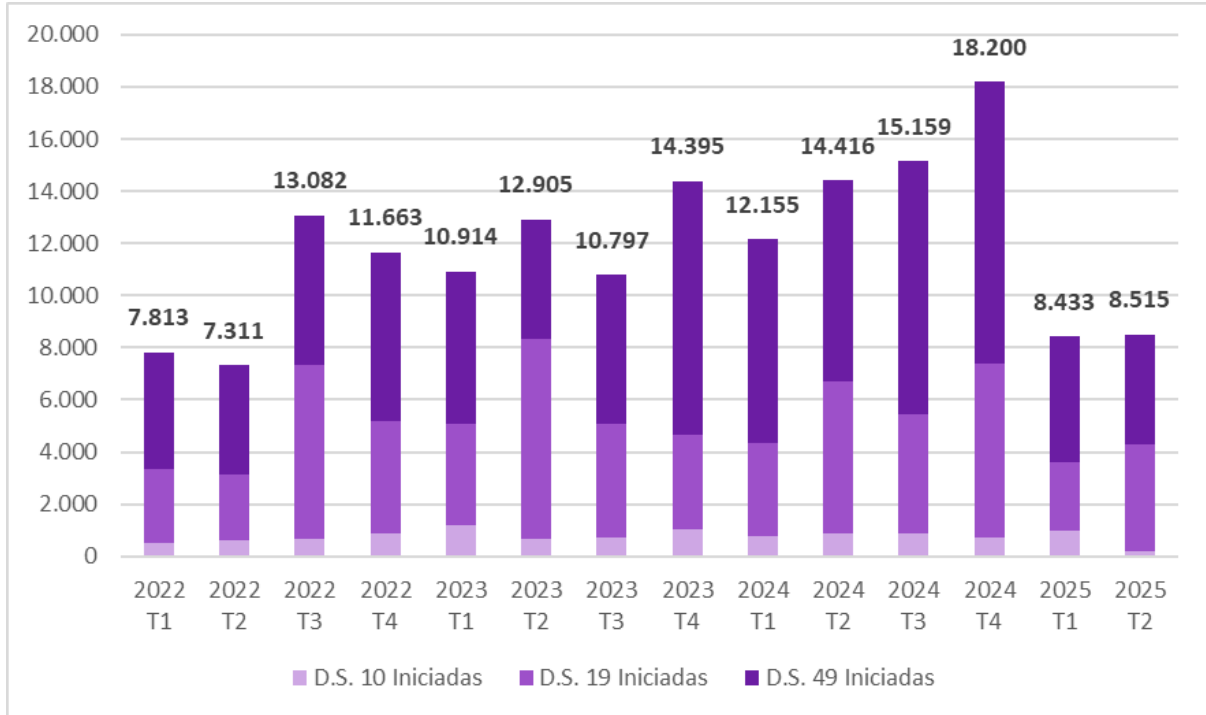
Gráfico 5: Evolución mensual del número de viviendas iniciadas y tendencia (media móvil de 6 meses) entre enero 2022 y julio 2025



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Al analizar los datos trimestrales por programa (gráfico 6), se observa una tendencia similar, donde el volumen total de viviendas iniciadas aumentó sostenidamente hasta alcanzar un máximo de 18.200 unidades para el cuarto trimestre de 2024. También se aprecian los avances del D.S. 49, teniendo un incremento absoluto y relativo en su participación dentro de la producción de viviendas. Sin embargo, los dos primeros trimestres de 2025 muestran una caída importante en la cantidad de viviendas iniciadas en comparación a los trimestres anteriores, lo que sugiere una reciente contracción en la capacidad de producción, lo que podría traducirse en consecuencias negativas en la finalización de viviendas a mediados del próximo período.

Gráfico 6: Evolución trimestral del número de viviendas iniciadas por programa entre marzo 2022 y julio 2025

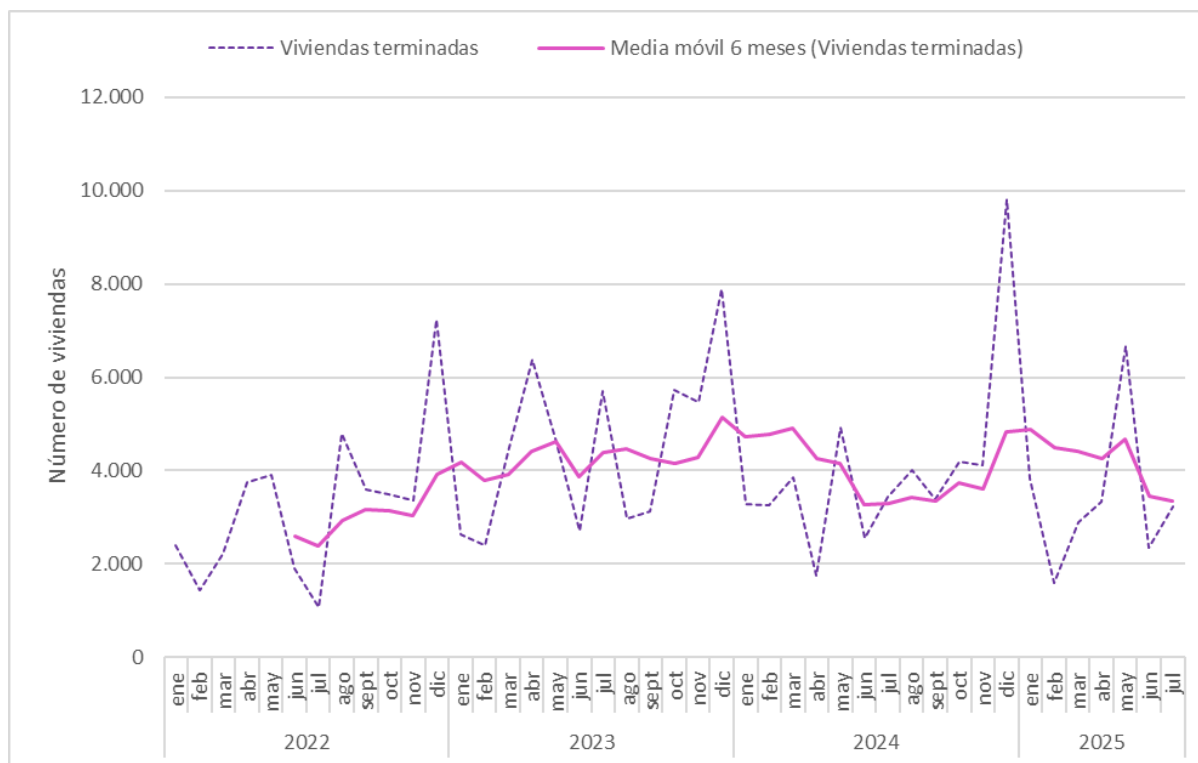


Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Viviendas terminadas

En cuanto a las viviendas terminadas del período, el gráfico 7 muestra que no se observa una tendencia tan clara como en las viviendas iniciadas. En ese sentido, se ve un alza relativamente consistente hasta finales de 2023, teniendo una caída durante el 2024 pero volviendo a crecer hacia el final del mismo año. Durante 2025 se ha visto una caída principalmente a inicios del año, aunque mucho más modesta que en el caso de las viviendas iniciadas.

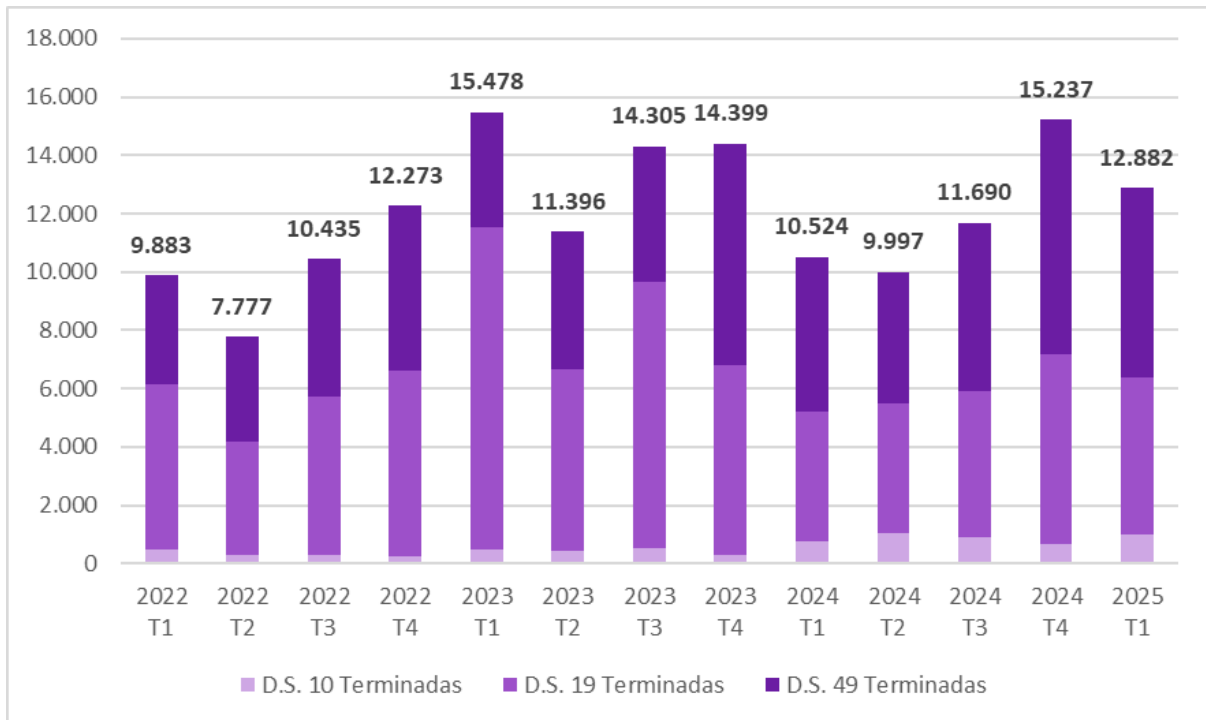
Gráfico 7: Evolución mensual del número de viviendas terminadas y tendencia (media móvil de 6 meses) entre enero 2022 y julio 2025



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Al analizar la evolución trimestral por programa (gráfico 8), es posible observar un alto término de viviendas D.S. 19 durante el 2023, cobrando mucho menos protagonismo en años posteriores, donde la mayor parte de las viviendas terminadas son del D.S. 49. Nuevamente, en los trimestres no es tan clara la desaceleración como en el caso de las viviendas iniciadas, mostrando más estacionalidad y volatilidad trimestre a trimestre.

Gráfico 8: Evolución trimestral del número de viviendas terminadas por programa entre marzo 2022 y julio 2025

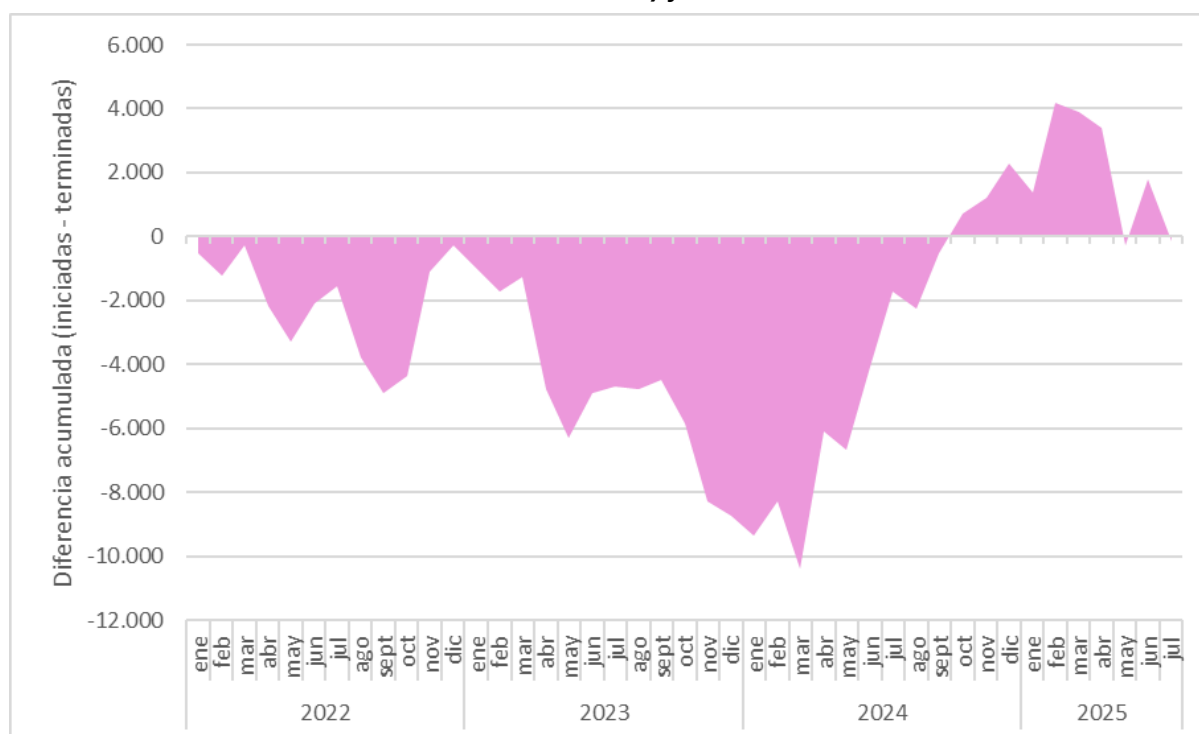


Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Diferencia inicios y términos de viviendas

Al analizar el saldo de viviendas iniciadas y viviendas terminadas desde enero de 2022 a julio de 2025 (gráfico 9), es posible observar un notable crecimiento en el ritmo de las viviendas iniciadas durante el año 2024, alcanzando un máximo de más de 4.000 viviendas iniciadas por sobre las terminadas en febrero de 2025. Este comportamiento contrasta con lo ocurrido en los demás años del PEH, en los que predominó la finalización de proyectos en ejecución por sobre el inicio de nuevos conjuntos habitacionales, con su punto máximo en marzo de 2024, registrando una diferencia de más de 10.000 viviendas terminadas por sobre las iniciadas. Sin embargo, en los meses más recientes, este saldo positivo ha tendido a disminuir, lo que muestra que la tasa de finalización está volviendo a superar la tasa de inicios de viviendas.

Gráfico 9: Evolución diferencia acumulada del número de viviendas iniciadas y terminadas entre enero 2022 y julio 2025

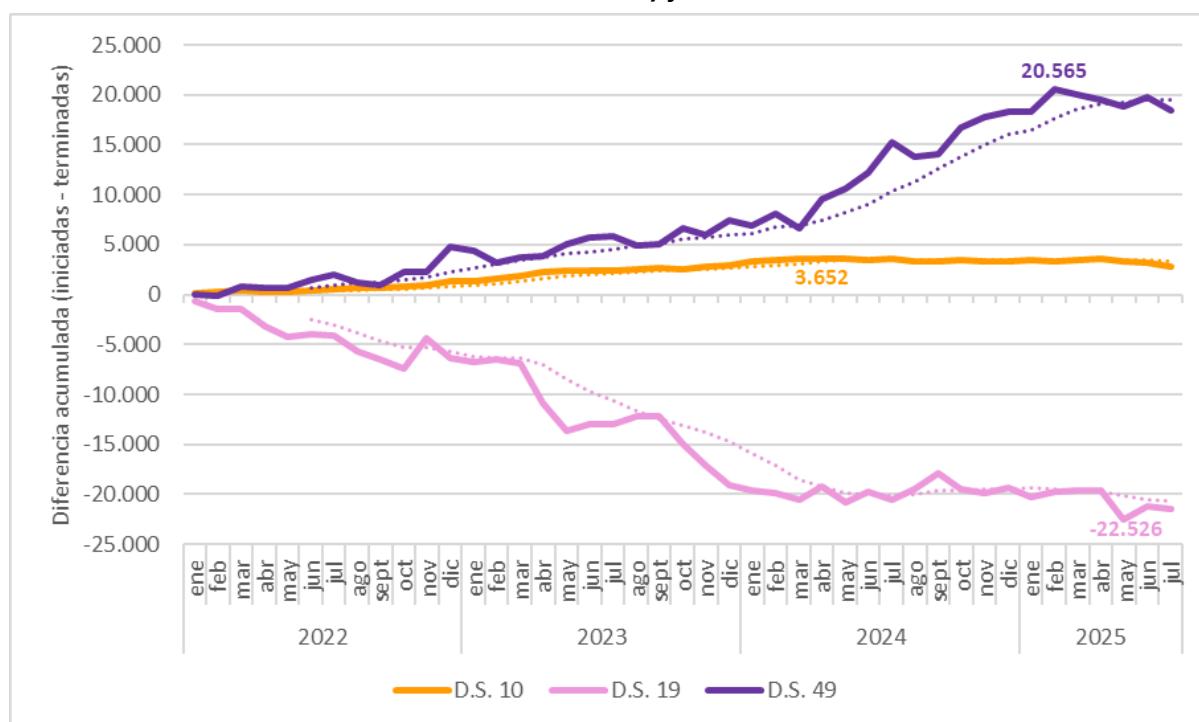


Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

La evolución entre programas es heterogénea. El D.S. 49 y, en menor medida, el D.S. 10 han experimentado un aumento sostenido de viviendas iniciadas por sobre las finalizadas. Por el contrario, el D.S. 19 ha registrado más viviendas finalizadas que iniciadas en el mismo periodo.

Al inicio del gobierno, el D.S. 19 tenía 75.385 viviendas en ejecución, cifra que disminuyó a 55.245 unidades en agosto de 2025. En contraste, el D.S. 49 aumentó de 45.488 a 65.669 viviendas y el D.S. 10 de 3.537 a 6.315. El Gráfico 10 ilustra estas tendencias. La diferencia acumulada entre viviendas iniciadas y terminadas para el D.S. 49 ha sido mayoritariamente positiva, alcanzando un máximo de 20.565. El D.S. 10 muestra una tendencia similar, aunque menos pronunciada, con una diferencia máxima de 3.652 a principios de 2024. Por último, el D.S. 19 ha tenido una evolución opuesta a los demás programas, resultando en 22.526 viviendas terminadas más que las iniciadas en el acumulado.

Gráfico 10: Evolución diferencia acumulada del número de viviendas iniciadas y terminadas entre enero 2022 y julio 2025

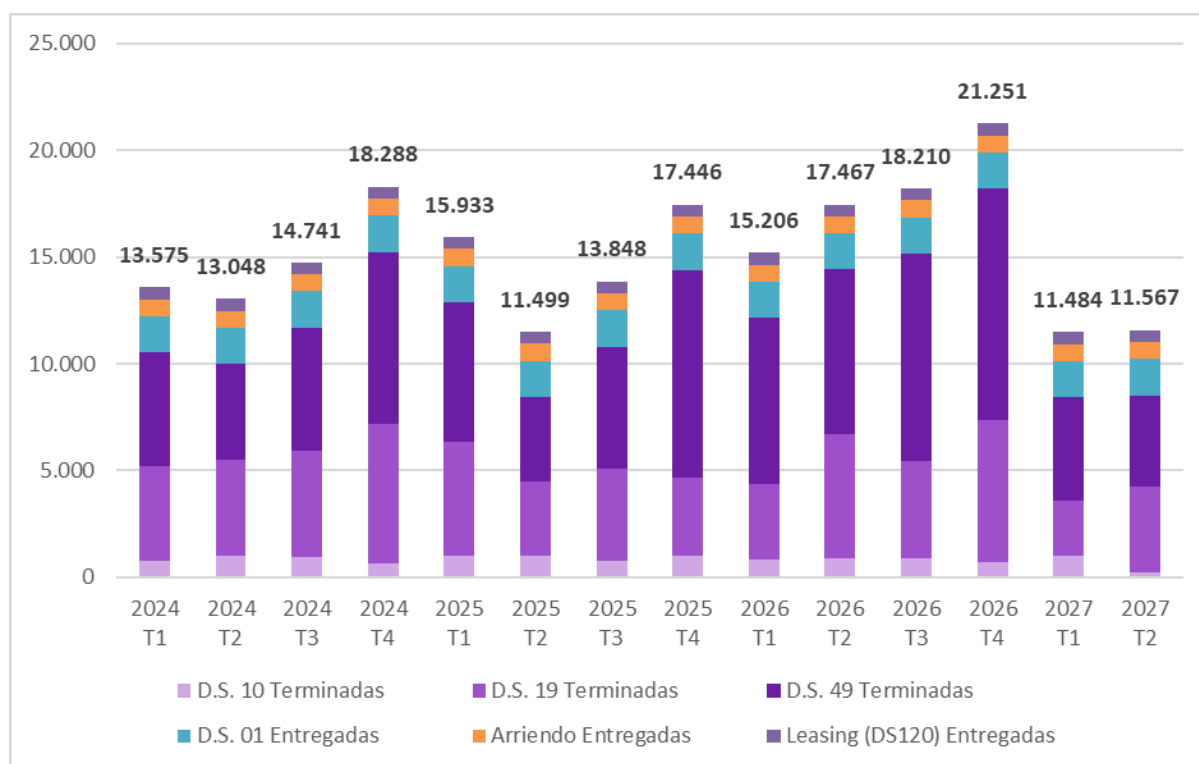


Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Proyección viviendas terminadas y entregadas por trimestre

Por último, al analizar conjuntamente los inicios y términos de viviendas construidas con el promedio anual de entregas del PEH y otros programas habitacionales, es posible proyectar una tendencia hacia el segundo trimestre de 2027 (gráfico 11), bajo el supuesto de que, en promedio, una vivienda iniciada terminaría su construcción en alrededor de dos años. En ese sentido, la alta cantidad de viviendas iniciadas durante 2024 anticipa un aumento significativo en las viviendas finalizadas durante 2026, principalmente reflejado en su cuarto trimestre, cuando podrían entregarse más de 70 mil unidades habitacionales. No obstante, la reciente disminución en el número de viviendas iniciadas durante 2025 sugiere un menor desempeño hacia comienzos de 2027, lo que podría afectar negativamente los resultados esperados de la política habitacional durante ese período, cumpliendo con la finalización o entrega de menos de 25 mil subsidios en el transcurso del semestre.

Gráfico 11: Proyección viviendas terminadas y entregadas por trimestre hasta mediados de 2027



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Análisis gestión de suelos

Análisis banco de suelos

El avance de la gestión de suelos evidencia un progreso relevante, alcanzando un total de 906,9 hectáreas gestionadas a nivel nacional, lo que representa un 75% de avance respecto de la meta nacional (1.211 hectáreas), esta superficie considera tanto transferencias de terrenos fiscales como adquisiciones de terrenos privados. Este resultado refleja un esfuerzo sostenido en la identificación y gestión de suelos aptos para el desarrollo habitacional, aunque con marcadas diferencias entre regiones.

Tal como se observa en la tabla 5, el avance presenta una distribución territorial heterogénea en cuanto al cumplimiento de metas, con un desempeño particularmente bajo en las regiones del centro y sur del país, especialmente en la Región Metropolitana, O'Higgins y Maule. El caso de la Región Metropolitana resulta especialmente crítico, ya que registra sólo un 26% de avance, pese a concentrar uno de los principales desafíos en materia de gestión de suelo para la ejecución de proyectos habitacionales, con una meta de 453,6 hectáreas establecida inicialmente.

En términos generales, las regiones con menor nivel de avance son Maule (7%), Metropolitana (26%), Biobío (37%), Arica y Parinacota (43%), O'Higgins (48%) y Los Lagos (51%). En contraste,

existen territorios que muestran un progreso significativo y se encuentran próximos a cumplir su meta, como Antofagasta (76%), Coquimbo (93%) y Los Ríos (94%). En cambio, un grupo de siete regiones ha superado ampliamente las metas establecidas, destacando los casos de Aysén (1.413%), Atacama (534%), Magallanes (413%), La Araucanía (257%), Ñuble (125%), Tarapacá (117%) y Valparaíso (115%). Este sobrecumplimiento evidencia una capacidad de gestión y disponibilidad de suelo más favorable en ciertos territorios, en contraste con la baja ejecución observada en ciertas zonas de alta presión habitacional.

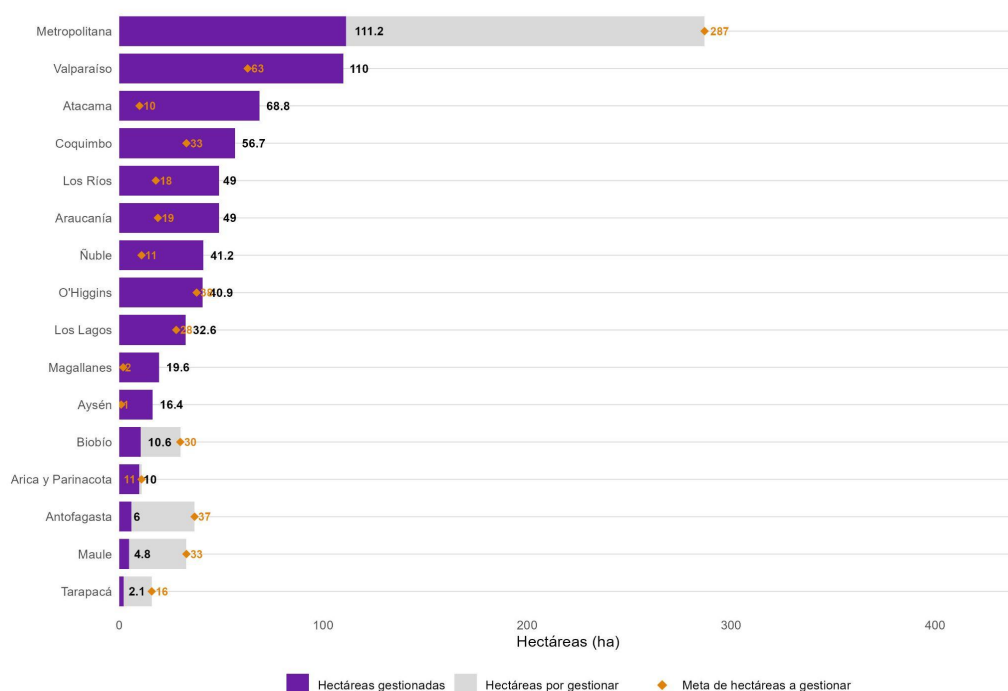
Tabla 5: Avance meta de banco de suelos a julio 2025 por región

Región	Meta PEH banco de suelo (has)	Suelo gestionado (adquisición + transferencias)	Avance (%)
Arica y Parinacota	20.2	8.8	43%
Tarapacá	33	48.7	148%
Antofagasta	74.6	56.4	76%
Atacama	20.8	111.1	534%
Coquimbo	71	66.3	93%
Valparaíso	134.1	154.6	115%
Metropolitana	453.6	116.7	26%
O'Higgins	88.9	42.5	48%
Maule	73.7	5.2	7%
Ñuble	25.8	29.2	113%
Biobío	61.3	22.7	37%
Araucanía	42.5	109.4	257%
Los Ríos	43	40.3	94%
Los Lagos	61.1	31.3	51%
Aysén	3.2	45.2	1413%
Magallanes	4.5	18.6	413%
Total nacional	1211.3	906.9	75%

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Los principales resultados que explican los altos avances a nivel nacional se reflejan en la gestión para adquirir terrenos privados, lo que ha permitido que la mayoría de las regiones hayan sobrepasado la meta inicial establecida. En el gráfico 12 se presenta esta información a nivel regional, destacando Valparaíso, Atacama, Coquimbo, La Araucanía y Ñuble, principalmente. También cabe destacar que la región Metropolitana ha sido la que más ha adquirido suelo, pero aún se aleja considerablemente de su meta inicial de 287 hectáreas.

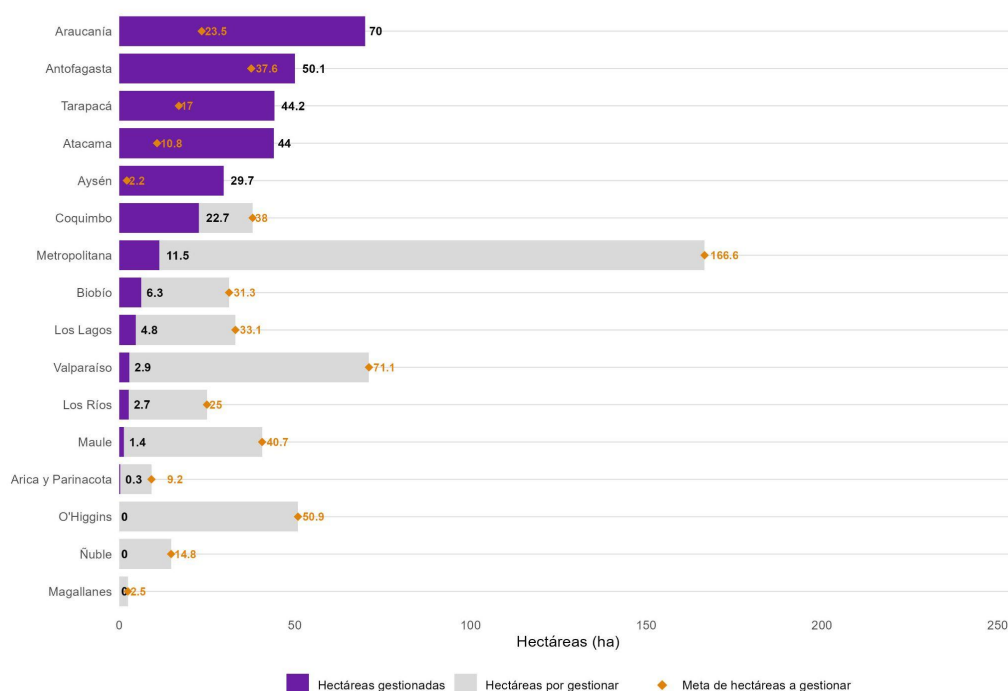
Gráfico 12: Avance meta adquisición de suelos privados a julio 2025 por región



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Diferente ha sido el caso de las transferencias de suelos públicos. Si bien algunas regiones (La Araucanía, Antofagasta, Tarapacá, Atacama y Aysén) han conseguido sobrepasar la meta, la mayoría ha contado con dificultades para lograr la cantidad de hectáreas presupuestadas bajo este tipo de gestión de suelo. En el gráfico 13 se aprecian estas diferencias, destacando el bajo rendimiento de Valparaíso y la Región Metropolitana, que son las que concentran el mayor déficit. A esto se suma O'Higgins, con un gran número de hectáreas proyectadas y un avance nulo.

Gráfico 13: Avance meta transferencia de suelos públicos a julio 2025 por región



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

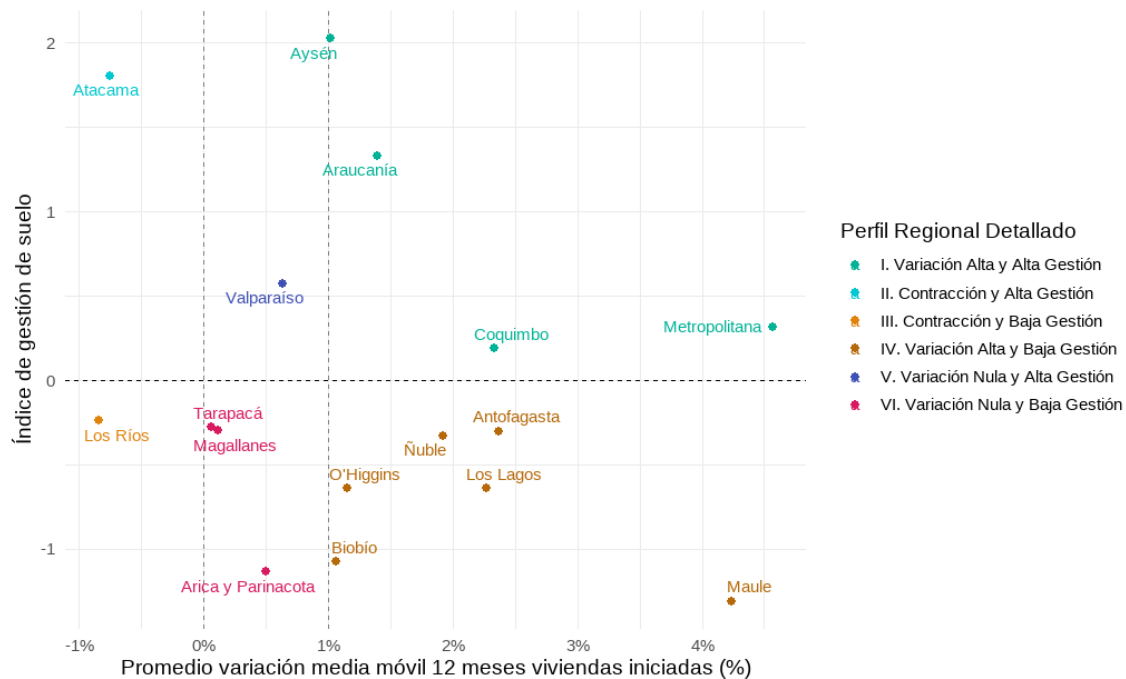
Banco de suelos e iniciación de viviendas

En términos generales, los resultados evidencian que la gestión de suelos asociada al PEH ha logrado avances relevantes en adquisición y transferencias de terrenos, lo que constituye un componente fundamental para asegurar la continuidad de la política habitacional en el tiempo. No obstante estos progresos, como se observa en el gráfico 14, no se observa una correlación directa entre la gestión de suelo y la producción efectiva de viviendas iniciadas. En algunos casos, como Atacama en donde se evidencia una alta gestión de suelo (111 has), esto no se reflejó en un aumento en el inicio de viviendas, lo que sugiere la presencia de otros factores condicionantes, tales como la disponibilidad presupuestaria, tiempos de tramitación, programación de subsidios o capacidades de ejecución local. En contraste, regiones como Los Lagos muestran un comportamiento inverso: pese a registrar un nivel intermedio o bajo de gestión de suelo (31 has), presentan variaciones positivas en el inicio de viviendas, lo que refuerza el carácter multifactorial y temporalmente variable del proceso de producción habitacional.

Adicionalmente, resulta relevante analizar el caso de la Región Metropolitana, que durante el año 2022 concentró la mayor cantidad de suelo adquirido y transferido, lo que podría explicar el incremento significativo en la producción habitacional observado durante 2024. En contraste, la Región de Valparaíso evidencia una menor variación en el número de viviendas iniciadas en el período de gobierno, pese a haber gestionado más de 87 hectáreas de suelo en 2022, lo que sugiere que la gestión de suelos, por sí sola, no garantiza un aumento inmediato en

la construcción de viviendas, existiendo otros factores como los presupuestarios, normativos y de ejecución que inciden en los ritmos de producción regional.

Gráfico 14: Relación entre índice de gestión de suelo¹ y promedio de variación viviendas media móvil 12 meses por región.



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

En este contexto, la gestión de suelo debe entenderse como una condición habilitante, pero no suficiente, para sostener un aumento sostenido en la construcción de viviendas. Su efectividad depende de la articulación con mecanismos de financiamiento, programación regional del PEH y capacidad de articulación/ejecución de los actores públicos y privados. Si bien la gestión de suelos ha permitido crear una base sólida sobre la cual construir en los próximos años, los resultados sugieren la necesidad de profundizar el análisis de las causas que inciden en el ritmo de inicio de viviendas en cada región, de modo de orientar de forma más eficiente los recursos y estrategias hacia aquellas zonas donde la gestión de suelo no se ha traducido necesariamente en un incremento tangible de la oferta habitacional. La tabla 4 y el anexo 1 muestran la cantidad de hectáreas gestionadas y viviendas iniciadas por año y región.

¹ El índice de gestión de suelo es una medida de logro ponderado, diseñada para comparar la eficiencia de la gestión de suelo (hectáreas transferidas + adquiridas) entre regiones con metas muy dispares. El indicador se calculó dividiendo las hectáreas logradas (ha gestionadas) por el logaritmo natural de la meta total (ha meta). El uso de logaritmo natural permite suavizar el impacto de metas muy altas, premiando la magnitud del avance absoluto de una región, además de su porcentaje de logro.

Tabla 6. Hectáreas gestionadas y viviendas iniciadas por año

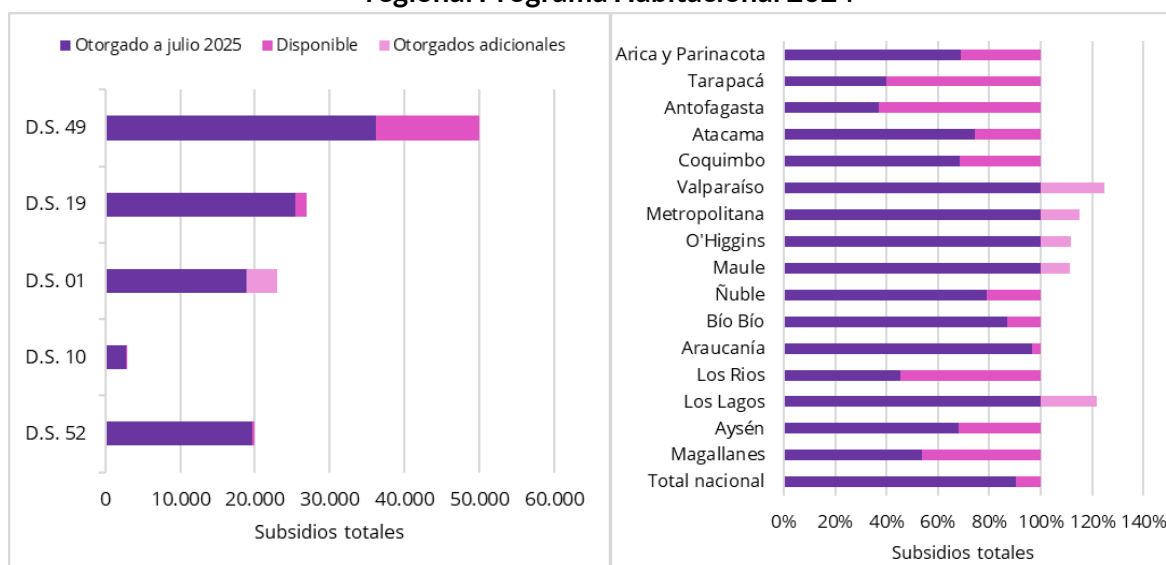
	2022	2023	2024
Adquisición de suelo privado (ha)	373,14	133,4	109,7
Transferencias de suelo público (ha)	75,45	87,9	127,29
Total hectáreas gestionadas (ha)	448,59	221,3	236,99
Viviendas iniciadas (D.S. 49 y D.S 10)	24.133	26.080	38.967

Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Subsidios otorgados

En el gráfico 15 se presenta la fracción de los subsidios otorgados durante 2024 y en el gráfico 16 su distribución regional. Del primero se observa que se otorgó el 90% de los subsidios planificados y que el incumplimiento se ha concentrado principalmente en el D.S. 49 (13.747 unidades no otorgadas), con un sobrecumplimiento del D.S. 01 (4.248 unidades adicionales). Respecto a los avances a nivel regional, se destacan los altos niveles de otorgamiento en Valparaíso, Los Lagos, la RM, O'Higgins, y Maule, las cuales llegaron a entregar más de lo presupuestado. En contraste, Antofagasta, Tarapacá y Los Ríos han otorgado menos del 50% de los subsidios programados para el 2024.

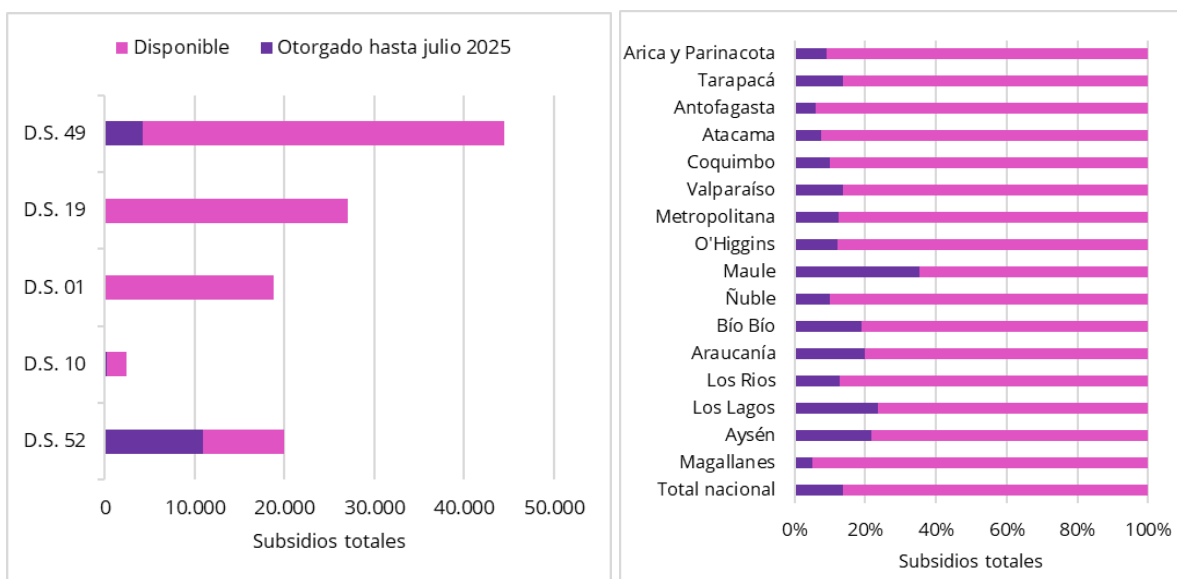
Gráfico 15: Subsidios otorgados Programa Habitacional 2024 / Gráfico 16: Distribución regional Programa Habitacional 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Por último, se observa un bajo nivel de avance en la asignación de subsidios durante 2025. A julio de ese año, solo se ha otorgado el 14% del total disponible, destacando únicamente el D.S. 52, que supera el 50% de cumplimiento. Resulta especialmente preocupante la ausencia de asignaciones en tres de los cinco programas analizados, así como el rezago del D.S. 49, principal instrumento de la política habitacional chilena. A nivel regional se da una situación similar, ya que incluso la región con mayores avances, Maule, registra menos del 40% de los subsidios otorgados.

Gráfico 17: Subsidios otorgados Programa Habitacional 2025 / Gráfico 18: Distribución regional Programa Habitacional 2025

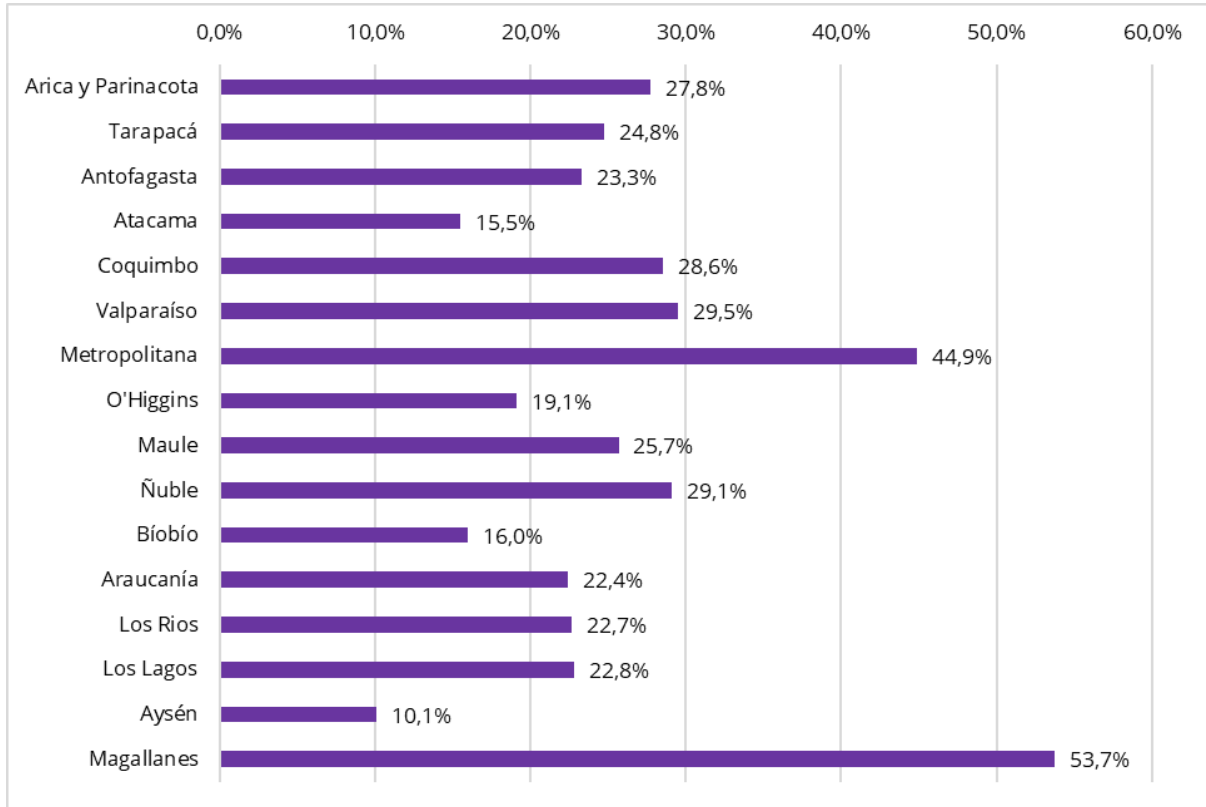


Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU.

Subsidios de arriendo pagados

En cuanto al pago de subsidios de arriendo (D.S. 52), destaca el aumento en la cantidad de beneficiarios, pasando de 26.824 a 33.547 en el último año. Así, más de 30 mil familias reciben un pago mes a mes que les permite aliviar la carga económica del arriendo, lo que es relevante para otorgarles estabilidad residencial y facilita el ahorro para la transición hacia la vivienda en propiedad. Asimismo, a nivel territorial, el crecimiento más significativo se concentra en la Región Metropolitana, donde el número de familias beneficiadas aumentó cerca de un 50%, equivalente a alrededor de 2.000 nuevos hogares.

Gráfico 19. Variación regional de subsidios D.S. 52 pagados durante el último año (julio 2024 y julio 2025)



Fuente: Elaboración propia a partir de información MINVU.

A pesar de estos números positivos en términos nominales, el subsidio de arriendo aún tiene limitaciones significativas en su aplicación. A pesar de que han aumentado la cantidad de beneficiarios mensuales, este porcentaje debería ser aún mayor considerando la cantidad de seleccionados. Con datos a junio de 2025, es posible ver que durante el período de gobierno se han hecho efectivos estos subsidios para un 48% de las familias seleccionadas, lo que es consistente con el desempeño histórico del subsidio (47%), dado el limitado monto mensual del subsidio y la baja oferta adecuada disponible para los hogares seleccionados. Así, si bien es positivo que más familias accedan a este beneficio, es necesario profundizar en políticas que permitan mejorar sus bajas tasas de aplicación.

Anexo

Anexo 1. Hectáreas gestionadas y viviendas iniciadas por año y región

	2022				2023				2024			
	Adquisición de suelo (ha)	Transferencias de suelos fiscales	Total suelo gestionado	Viviendas iniciadas	Adquisición de suelo (ha)	Transferencias de suelos fiscales	Total suelo gestionado	Viviendas iniciadas	Adquisición de suelo (ha)	Transferencias de suelos fiscales	Total suelo gestionado	Viviendas iniciadas
Arica y Parinacota	7,42	0,35	7,77	832	0,5	0,0	0,5	120	0,5	0	0,5	1.770
Tarapacá	0	37	37	923	4,5	2,8	7,3	579	0	4,39	4,39	1.064
Antofagasta	4,84	0	4,84	773	1,5	42,4	43,9	634	0	7,67	7,67	220
Atacama	51,28	0	51,28	720	8,8	6,74	15,54	454	7	37,25	44,25	1.521
Coquimbo	37,15	19,8	56,95	556	2,4	2,9	5,3	937	4	0	4	1.034
Valparaíso	86,66	2,5	89,16	1.315	59,4	0	59,4	1.147	5,6	0,42	6,02	1.751
Metropolitana	93,47	9,9	103,37	6.655	4,9	0,4	5,3	6.654	6,9	1,15	8,05	10.633
O'higgins	15,83	0	15,83	591	5,3	0	5,3	647	21,4	0	21,4	2.010
Maule	3,84	0	3,84	2.410	0	1,4	1,4	2.382	0	0	0	4.264
Ñuble	9,27	0	9,27	1.488	10,3	0	10,3	1.336	9,6	0	9,6	2.059
Biobío	6,64		6,64	1.411	9,7	4,27	13,97	2.259	0	2,08	2,08	3.808
La Araucanía	14,27	0	14,27	2.529	11,7	14,69	26,39	3.629	13,4	55,29	68,69	3.697
Los Ríos	27,59	0	27,59	629	2,1	0,11	2,21	803	7,9	2,59	10,49	391
Los Lagos	12,5	0	12,5	2.345	12,3	0	12,3	2.652	1,7	4,81	6,51	3.965
Aysén	2,38	5,9	8,28	188	0	12,2	12,2	355	13,1	11,64	24,74	325
Magallanes	0	0	0	768	0	0	0	1.492	18,6	0	18,6	455
Total nacional	373,1	75,45	448,59	24.133	133,4	87,9	221,3	26.080	109,7	127,29	236,99	38.967

Fuente: Elaboración propia a partir de información MINVU.

Glosario

- **Etapas de la política habitacional**
 - **Llamados:** convocatoria para la postulación de los programas habitacionales.
 - **Otorgamiento de subsidios:** selección de beneficiarios de los programas habitacionales.
 - **Viviendas en ejecución:** obras que ya comenzaron su construcción pero que aún no han sido entregadas.
 - **Viviendas terminadas / Subsidios pagados:** viviendas nuevas efectivamente entregadas o subsidios para viviendas usadas efectivamente aplicados.
- **Programas habitacionales**
 - **Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. 49):** atiende a las familias más vulnerables mediante la construcción o adquisición de una vivienda sin deuda.
 - **Sistema Integrado para grupos medios (D.S. 01):** colabora con una parte de la adquisición de la vivienda para las familias, que luego deben complementar con un crédito hipotecario o una parte del financiamiento para la construcción de una vivienda en sitio propio o densificación predial.
 - **Integración Social y Territorial (D.S. 19):** postulan entidades desarrolladoras para la generación de oferta de viviendas para familias de sectores vulnerables y medios.
 - **Habitabilidad rural (D.S. 10):** atiende a familias vulnerables rurales en su modalidad construcción de viviendas.
 - **Arriendo (D.S. 52):** apoya financieramente con una parte del canon de arriendo de viviendas
 - **Fondo de Garantía Estatal (FOGAES):** es un fondo de garantía estatal que permite al Estado actuar como aval para acceder a un crédito hipotecario con hasta un 90% de financiamiento para la primera vivienda.
- **Gestión de suelos**
 - **Banco de suelos:** es una estrategia del MINVU para identificar, adquirir y gestionar terrenos públicos y privados destinados a la construcción de viviendas, especialmente para proyectos de familias vulnerables.

- Suelos privados: Corresponde a la adquisición de terrenos privados con recursos provenientes de: MINVU, GORE, FOINSA y SUBDERE.
- Suelos fiscales transferidos: Corresponde a la gestión de terrenos fiscales que han sido transferidos desde Bienes Nacionales hacia SERVIU en el marco del PEH para el desarrollo de proyectos.