

PROPUESTAS PARA UN NUEVO CICLO DE GOBIERNO

Este documento es fruto del trabajo de expertos y expertas convocados por el Centro de Políticas Públicas UC y Déficit Cero.

Propuestas presidenciales en vivienda

Una mirada basada en evidencia para el ciclo político 2026-2030 en Chile

CONTEXTO

- El déficit habitacional, estimado en más de 550 mil viviendas, aumenta a una demanda social que supera los 1,5 millones de hogares al incluir a personas en campamentos, allegados, arrendatarios informales y quienes destinan más del 30% de sus ingresos al arriendo.
- Esta situación se ha agudizado por la caída en la oferta de viviendas, el aumento de precios y la creciente exclusión de sectores medios y vulnerables del mercado formal.
- La relación entre ingresos y costo de la vivienda se han deteriorado fuertemente en el país. Entre 2006 y 2020, por cada peso que ha aumentado el ingreso promedio de los chilenos, el precio de la vivienda ha crecido en tres.
- En 2023 solo un 13% de los chilenos consideró que una persona puede comprar su casa con el fruto de su trabajo; en comparación con un 55% que lo creía en 2009, de acuerdo a la Encuesta Bicentenario UC.
- La política habitacional ha mostrado limitaciones: opera bajo una lógica homogénea centrada en la propiedad, sin considerar la diversidad de trayectorias familiares, sociales y territoriales.
- Se requiere un enfoque que reconozca la heterogeneidad de la demanda, articule mejor los instrumentos existentes y promueva nuevas formas de acceso, tenencia y producción de vivienda.

Ejes orientadores de la política en vivienda

Para enfrentar la crisis habitacional con una mirada integral, se proponen seis principios rectores que deben guiar el diseño e implementación de políticas públicas en vivienda (ver documento completo en el QR al final del policy brief):

- **Integración social:** superar la segregación territorial mediante políticas que promuevan la mixtura social, el acceso equitativo a servicios urbanos y la inversión pública en zonas excluidas.
- **Asociatividad público-privada y con la sociedad civil:** impulsar modelos de gestión y financiamiento mixtos, que movilicen inversión privada y participación comunitaria bajo reglas claras y sostenibles.
- **Sostenibilidad y resiliencia:** incorporar estándares ambientales, eficiencia energética y preparación ante riesgos en el diseño y construcción de viviendas y barrios.
- **Articulación intersectorial:** coordinar la política habitacional con otras áreas clave como transporte, salud, educación, planificación territorial y gobernanza local.
- **Densificación equilibrada:** promover densidad urbana con criterios de planificación, calidad de vida y sostenibilidad, evitando la reproducción de segregación y deterioro urbano.
- **Reconocimiento de trayectorias diversas:** adaptar las soluciones estatales a distintos tipos de hogares, etapas de vida y contextos territoriales.

Propuestas para el período presidencial 2026 – 2030

I. Acceso y diversificación de la oferta

1. **Sistema integrado de acceso a la vivienda:** reemplazar el modelo fragmentado de subsidios por un sistema continuo y proporcional, que articule arriendo, propiedad y soluciones mixtas. Este sistema debe considerar la capacidad económica, etapa de vida y composición del hogar, permitiendo transiciones entre formas de tenencia y evitando exclusiones arbitrarias. El objetivo es consolidar una política habitacional inclusiva, eficiente y escalable, que garantice seguridad habitacional a lo largo del ciclo de vida de los hogares.
2. **Sistema de gestión de oferta y demanda de arriendo asequible:** crear un sistema de financiamiento y gestión que promueva la oferta pública y privada de arriendo protegido de buen estándar habitacional y urbano. Esto incluye subsidios flexibles, gestión local, participación de cooperativas y regulación que garantice estándares mínimos de habitabilidad y seguridad en la tenencia.
3. **Estrategia nacional de superación de campamentos:** se propone una categorización de estos basada en variables habilitantes, perfil del hogar y perfil del campamento. En base a ello, implementar una gobernanza multinivel con herramientas adaptativas para atender la diversidad de perfiles de hogares y asentamientos, avanzando en una formalización gradual. Se propone un esquema de soluciones que incluya urbanización, radicación, construcción incremental, barrios transitorios y subsidios de arriendo, articuladas con la expansión de la vivienda de interés público.
4. **Racionalización de costos de producción:** revisar exigencias técnicas que encarecen la vivienda, sin mejorar significativamente la

habitabilidad. Se propone aplicar subsidios compensatorios para normas clave (como acondicionamiento térmico) y establecer mecanismos de excepción en otro tipo de normativas (como la de ductos y exigencia de estacionamientos) para proyectos de interés público.

5. **Innovación en procesos productivos y construcción industrializada y autosustentable:** fomentar la construcción industrializada y autosustentable mediante incentivos tributarios, regulación diferenciada, alianzas público-privadas y metas obligatorias en proyectos estatales. Ello permitirá aumentar la capacidad productiva, reducir costos y mejorar la calidad de las viviendas.

II. Gestión y adquisición eficiente, y acceso equitativo al suelo urbano

6. **Norma nacional de integración de vivienda de interés público:** establecer estándares supletorios aplicables a todos los instrumentos de planificación territorial, que permita la construcción de viviendas de interés público en zonas urbanas habilitadas para uso habitacional. La aplicación de esta norma deberá estar vigente mientras los municipios no actualicen sus planes reguladores en concordancia con los principios de integración social.
7. **Sistema de gestión de suelo para viviendas de interés público:** fortalecer el banco de terrenos fiscales con nuevas facultades de adquisición, expropiación y gestión. Se propone crear fideicomisos comunitarios, alianzas público-privadas y mecanismos de habilitación normativa para terrenos privados seleccionados por concurso.
8. **Concesiones de vivienda para arriendo público:** modelo mixto donde el Estado aporta suelo y subsidios, y privados financian y gestionan viviendas en arriendo protegido por 25 a 30

años. Este modelo permite apalancar recursos públicos y aumentar significativamente la producción habitacional.

9. **Zonas de emergencia habitacional:** declarar territorios prioritarios para aplicar medidas excepcionales en normativa, financiamiento y gestión de suelo. Estas zonas permitirán acelerar la producción de viviendas y equipamientos urbanos en comunas con alto déficit habitacional.
10. **Coordinación y responsabilidad institucional en la política habitacional:** crear mecanismos intersectoriales para definir metas vinculantes de producción de vivienda asequible, con monitoreo, rendición de cuentas y consecuencias ante el incumplimiento.

III. Acceso cualitativo de la vivienda

11. **Mecanismo de planes maestros zonas de regeneración urbana:** establecer un mecanismo legal y un programa nacional permanente de regeneración urbana y del parque habitacional existente, orientado a los sectores vulnerables y medios emergentes, que articule intervenciones de obras y vivienda con acciones sociales y de gobernanza local.
12. **Microdensificación en barrios bien conectados:** fortalecer el Programa Pequeños Condominios, pasando de intervenciones lote a lote a regeneración barrial completa. Aquello permite aumentar la oferta habitacional sin fragmentar el tejido urbano ni desplazar comunidades.
13. **Mejoramiento de la vivienda:** crear una línea permanente de financiamiento para reparar, ampliar y actualizar viviendas económicas. Se deben priorizar viviendas entregadas por el Estado en décadas anteriores, que se encuentren en condiciones deficitarias, para llevar a estándares actuales.

Hacia una estrategia integral

Las propuestas aquí presentadas no constituyen medidas aisladas, sino que buscan integrarse en una estrategia nacional de vivienda moderna, inclusiva y basada en evidencia. Esta estrategia debe ser capaz de responder a la diversidad de trayectorias habitacionales, articular instrumentos de política pública con eficiencia y promover una transformación profunda del sistema habitacional chileno. Representan una hoja de ruta para equipos presidenciales que deseen liderar con convicción una política habitacional que recupere el derecho a la vivienda digna, reduzca la segregación urbana y territorial, y fortalezca la cohesión social en nuestras ciudades.

La política habitacional requiere de condiciones institucionales para ser efectiva. Esto implica contar con marcos de gobernanza claros, promover una coordinación intersectorial eficiente y dotar a

las instituciones responsables de la vivienda y el desarrollo urbano de herramientas normativas, financieras y de gestión adecuadas para enfrentar los desafíos actuales. En este sentido, una política habitacional efectiva requiere que los distintos niveles de gobierno —nacional, regional y local— actúen de forma articulada, alineando objetivos y recursos.

Además de fortalecer las capacidades técnicas y normativas de las instituciones públicas, se debe asegurar la continuidad de programas y proyectos en el tiempo, más allá de los ciclos administrativos de cada gobierno. La falta de institucionalización de ciertas iniciativas —como los programas de regeneración urbana o los planes urbano-habitacionales— ha resultado en intervenciones incompletas, obras sin terminar y acuerdos inconclusos con comunidades.

Integrantes mesa

- Sebastián Bowen, Déficit Cero
- Luis Eduardo Bresciani, Escuela de Arquitectura UC
- Diego Gil, Escuela de Gobierno UC
- Héctor Hernández, Escuela de Construcción Civil UC
- Enrique Matuschka, Déficit Cero
- Alejandra Rasse, Escuela de Trabajo Social UC
- Slaven Razmilic, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC
- Javier Ruiz-Tagle, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC
- Marioly Torres, Déficit Cero
- Trinidad Vidal, Déficit Cero

Para más
información
ver documento
completo aquí

