



www.deficitcero.cl

Propuestas para un mejor acceso a la vivienda en Chile

Mayo, 2025

5 RAZONES POR LAS QUE NECESITAMOS UNA AGENDA URGENTE DE VIVIENDA

1. **La vivienda se ha vuelto inalcanzable: hoy en Chile, el precio de una casa o departamento crece tres veces más rápido que los ingresos de las personas.**

El sueño de la casa propia está fuera del alcance para millones de chilenos y chilenas. Si hace veinte años 3 de cada 4 familias podían pagar una vivienda, hoy apenas lo logran 1 de cada 3. La percepción ciudadana también lo confirma: sólo un 13% de la población cree que una persona puede acceder a una vivienda gracias a su trabajo. Por lo que resolver la crisis de vivienda es una urgencia social y política.

2. **Más de 1,5 millones de hogares en el país necesitan ayuda del Estado para acceder o mantenerse en una vivienda adecuada.**

Campamentos, hacinamiento, allegamiento, arriendos informales, inseguros y con altos costos: la demanda social por vivienda está en niveles críticos y sin soluciones que atajen las distintas realidades que han ido surgiendo. Si no se toman medidas estructurales hoy, la cifra seguirá en aumento.

3. **La política habitacional está desfasada: seguimos enfrentando una crisis del siglo XXI con instrumentos del siglo pasado.**

Las familias chilenas han cambiado, hoy son más pequeñas y diversas, con un fuerte crecimiento de los hogares unipersonales en las últimas tres décadas; una planificación urbana obsoleta; subsidios que encarecen el mercado en vez de solucionarlo; trabas burocráticas para construir y un enfoque centrado en la propiedad, cuando cientos de miles necesitan arriendo. Urge un giro: más suelo, más herramientas y más flexibilidad.

4. **Necesitamos desarrollar 100 mil soluciones habitacionales al año en la próxima década para frenar el déficit habitacional, lo que sólo se logrará impulsando la inversión público-privada.**

Sin apalancar inversión privada, el Estado no podrá resolver el problema por sí sólo. Debemos generar nuevas formas de colaboración, como modelos de concesión de arriendo público, incentivos fiscales y otras herramientas mixtas.

5. **Quien llegue a la Moneda este 2025 debe liderar un pacto nacional por la vivienda y la ciudad. Porque en Chile, el futuro es con casa.**

Necesitamos de voluntad política para acelerar, coordinar y priorizar decisiones. Porque una casa no es sólo una casa; es cohesión social, es cuidarse en comunidad y el desarrollo colectivo de un país. Es desde donde construimos nuestro futuro.

Chile enfrenta una de las crisis habitacionales más profundas de nuestra historia reciente. El acceso a la vivienda adecuada se ha convertido en un desafío cada vez más complejo para miles de familias, mientras el déficit habitacional sigue en aumento. Desde Déficit Cero proponemos una radiografía detallada del problema, una mirada profunda a las causas estructurales y contingentes que han generado esta situación crítica. No es sólo un conjunto de cifras dramáticas, sino una invitación a comprender la magnitud del desafío y a actuar con determinación. Este diagnóstico es el primer paso para una transformación real en la política habitacional del país.

Y queremos seguir avanzando. Aquí también se traza una ruta de soluciones concretas y alcanzables, con propuestas diseñadas para transformar la política habitacional del país al corto, mediano y largo plazo, garantizando que el acceso a la vivienda adecuada sea una realidad para todos y todas.

CONTEXTO Y DIAGNÓSTICO

1. La oferta y la demanda por vivienda: una brecha que crece.

a. **Vivienda adecuada, un sueño que se aleja**

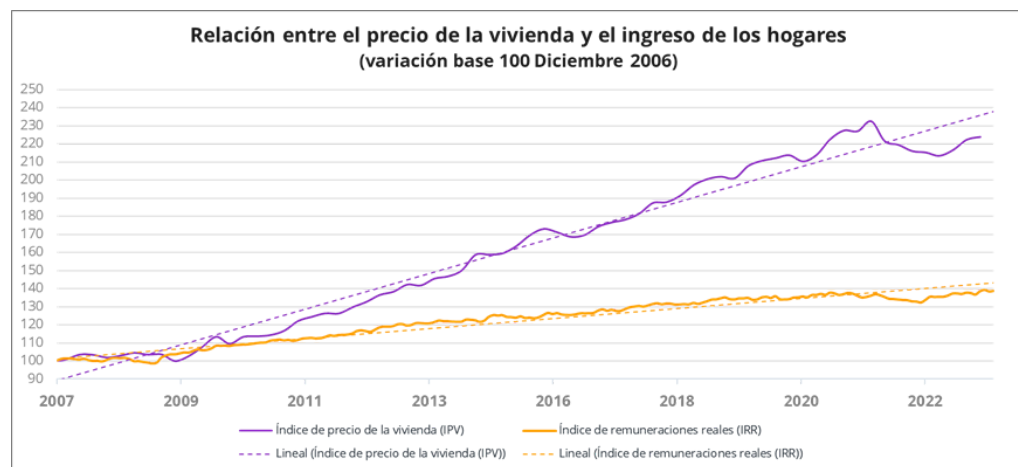
Por un lado, la oferta ha tenido una tendencia negativa en los últimos 20 años. Los permisos de edificación anuales cada 1.000 hogares en Chile (PE/1000 hogares) dan cuenta de esto. Si para el año 2006 este indicador era de 35 PE/1.000 hogares, esta cifra para el año 2023 disminuye a 12 PE/1000 hogares. En términos totales, esto es una comparación de 159 mil permisos de edificación el 2006 versus 84 mil el 2023.

Por el lado de la demanda, los hogares en Chile han tenido cambios importantes, que se pueden observar a partir de los hogares que se generan cada año, ya sea por crecimiento vegetativo de la población, la atomización de los hogares o por el aumento de la migración. La cantidad de hogares que se formaban en Chile para el año 2002 ascendía a los 46 mil anuales mientras que la proyección para el 2018 (en base a CENSO 2017) fue de 114 mil hogares, más que duplicando la cifra en menos de 20 años.

Este escenario de baja oferta y aumento de la demanda, ha provocado un alza sostenida en los precios de la vivienda en las últimas dos décadas. Así lo refleja el Índice de Precios de la Vivienda (IPV) del Banco Central, que muestra un

incremento de casi 2.5 veces para la Región Metropolitana entre el 2002 y el año 2022. Los datos del precio del arriendo siguen un patrón similar con mayor aceleración o retardo en el tiempo dependiendo de la región.

Desde el año 2010, aproximadamente, este aumento del precio de la vivienda viene creciendo de forma mucho más acelerada que el ingreso de los hogares en Chile, haciendo la vivienda un bien difícil de acceder para buena parte de los hogares en Chile.



Otro antecedente relevante son las estimaciones del Price Income Ratio (PIR), indicador que da cuenta de la relación entre el precio de la vivienda y el ingreso de la población, y que muestra un aumento considerable en los últimos 15 años. **Si este indicador para el año 2006 se encontraba en 2.2, el 2020 ascendió a 7.15.** En otras palabras, por cada peso que ha aumentado el ingreso de los chilenos, el precio de la vivienda ha aumentado tres.

Estos datos que muestran una vivienda cada vez más inasequible para la población tienen un reflejo también en la percepción de la ciudadanía. Así lo corrobora la última encuesta Bicentenario UC 2024. Ante la pregunta “¿cuál cree usted que es la probabilidad que tiene en este país cualquier trabajador de comprar su propia vivienda?”, los encuestados que responden que la probabilidad es “muy alta” o “bastante alta” disminuye de un 55% el 2009 a un 13% el 2023. La disminución es la más pronunciada de la encuesta Bicentenario 2024, al comparar con la probabilidad de encontrar un empleo, salir de la pobreza, tener una buena situación económica, ingresar a la universidad o tener una pensión digna.

b. No es sólo el déficit, es la demanda por vivienda

Esta dificultad en el acceso a la vivienda se expresa en otros indicadores que suelen utilizarse como termómetro de nuestra situación habitacional en el país. La medición del déficit habitacional cuantitativo, obtenido fundamentalmente a partir de la encuesta CASEN, es un buen ejemplo. Para el año 1996 el déficit cuantitativo superó las 764 mil viviendas. En las siguientes dos décadas disminuyó mostrando el 2009 cerca de un total de 554 mil requerimientos de soluciones habitacionales. Pero desde entonces, se produjo un aumento, superando las 660 mil viviendas que reflejó el último registro del año 2022.

Si bien las cifras totales se han mantenido estables entre la medición del 2017 y ésta última, han habido importantes cambios en las incidencias de sus componentes. Los hogares allegados disminuyeron de 463 mil en 2017 a 391 mil en 2022. Por su parte, la población en situación de campamentos ha reflejado un aumento significativo, de 40 mil en 2017 a más de 113 mil en 2022 (TECHO, 2023). Tomando estos cinco años, al día más de 100 personas en promedio se van a vivir a un asentamiento informal en Chile.



Hay un conjunto de realidades de vulnerabilidad habitacional que no se encuentran registradas en la medición del déficit habitacional y que es importante observar para hacer una correcta anatomía de la problemática y buscar soluciones.

Un primer grupo clave a considerar son los hogares que enfrentan dificultades de asequibilidad. Se trata de familias que logran acceder a una vivienda, pero cuyo gasto en arriendo supera el 30% de sus ingresos, una carga que, según estándares internacionales, resulta difícil de sostener. Actualmente, estimamos que 827 mil hogares en Chile se encuentran en esta situación

En esta misma línea, es importante observar el problema de la “seguridad en la tenencia” de la vivienda. Se calcula que más de 246 mil hogares hoy arriendan sin contrato y no podrían acceder al mercado formal de la vivienda en arriendo de perder su actual condición habitacional.

En definitiva, son muchas las variantes que reflejan el problema actual de acceso a la vivienda. Por este motivo, desde Déficit Cero, tratamos de cuantificar lo que llamamos la “demanda social por vivienda”, es decir, todos aquellos hogares que no pueden acceder o sostenerse en una vivienda adecuada por sus propios medios y requerirán de algún tipo de ayuda del Estado. En esta demanda social por vivienda se incorporan hogares en campamentos, en condiciones de hacinamiento, de allegamiento no por elección, de tenencia insegura, ante problemas de asequibilidad, ante problemas de materialidad o en situación de calle. **Nuestros cálculos concluyen que hoy en Chile hay una [demanda social por vivienda](#) de más de 1.500.000 hogares.**

2. [Política habitacional en jaque: las barreras que perpetúan el déficit.](#)

Por otra parte, la respuesta que ha dado la política habitacional al aumento de la brecha entre oferta y demanda en las últimas décadas no ha logrado revertir la tendencia.

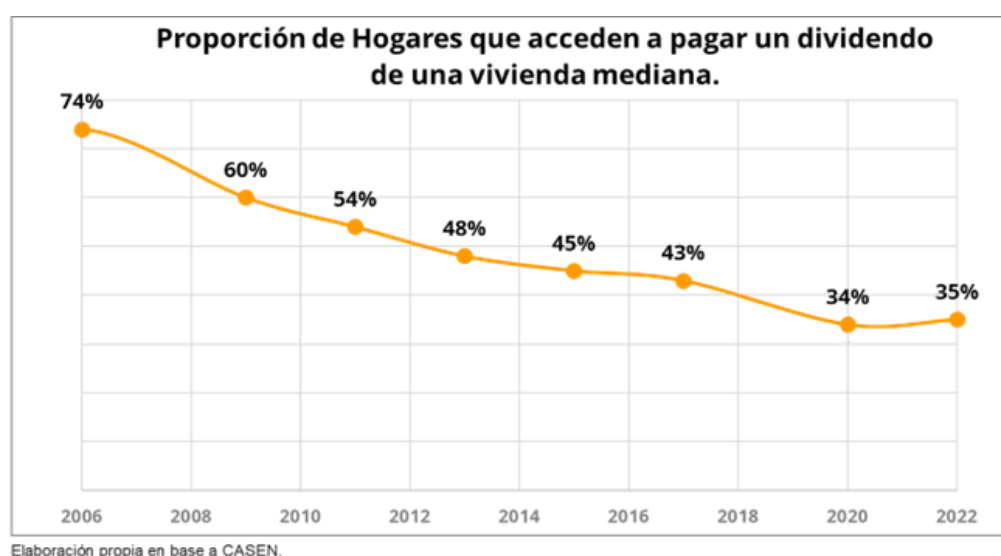
Diversos factores han limitado la capacidad del Estado para facilitar el acceso a la vivienda, generando barreras tanto en la planificación como en la ejecución de programas habitacionales. En este apartado se analizan las principales limitaciones del actual modelo de política habitacional, identificando los desafíos normativos, financieros y administrativos que han dificultado una respuesta eficaz a la crisis de vivienda en Chile.

a. **Crecimiento macroeconómico vulnerable**

Ha habido una correlación entre la mejora de los indicadores de acceso a la vivienda en Chile y los indicadores asociados al crecimiento económico

(inversión, empleo, riesgo país, fondos de largo plazo, etc). Sin duda ambas variables son interdependientes, pero hay una relación asociada: en la medida que los ingresos de los hogares crecen y los créditos son más accesibles, el acceso a la compra de la vivienda aumenta.

El año 2006, tres de cada cuatro hogares en Chile podían acceder a pagar un dividendo de un crédito hipotecario de una vivienda mediana¹. Para el año 2022, esa cifra disminuyó a uno de cada 3 hogares. Aumentó el precio de la vivienda en este período, pero principalmente los ingresos de los hogares no tuvieron un aumento correlativo, lo que, adherido a un alza de tasas de créditos hipotecarios en los últimos años, disminuye la proporción de la población que puede acceder.



Al sensibilizar este análisis considerando el tamaño del hogar e incorporando otros requisitos necesarios para acceder a un crédito hipotecario como la necesidad de contrato, la posibilidad de acceder a un ahorro que permita juntar el pie o contar con condiciones laborales necesarias, **la proporción de hogares que eventualmente podrían acceder a un crédito hipotecario en la actualidad disminuye a un 11%**, concentrándose este porcentaje principalmente en los deciles de mayores ingresos.

¹ Entiéndase por “mediana”, aquella vivienda que se encuentra exactamente en la mitad de la distribución conforme el precio.

b. Planificación desintegrada y desactualizada

Uno de los mayores obstáculos para resolver la crisis de vivienda en Chile es la falta de actualización y coordinación en la planificación urbana. En la práctica, esto significa que el país sigue planificando con reglas pensadas para una demanda habitacional del pasado, sin responder a las necesidades actuales.

Los Planes Reguladores Comunes (PRC), que determinan qué terrenos pueden destinarse a vivienda y bajo qué condiciones, están desactualizados en más del 80% de los municipios. Esto limita la disponibilidad de suelo bien localizado para la construcción de viviendas, ralentizando las soluciones habitacionales.

A esto se suma otro problema grave: gran parte del suelo urbano disponible no cuenta con infraestructura básica. De las 282 mil hectáreas urbanas en las capitales regionales del país, el 40% no tiene acceso a servicios sanitarios, lo que encarece la construcción de viviendas, especialmente para los sectores de menores ingresos.

Por otro lado, hay cerca de 10 mil hectáreas urbanas con acceso a servicios públicos clave (transporte, salud, educación, áreas verdes), pero con densidades demasiado bajas. Esto significa que se desaprovecha la inversión pública, ya que podría beneficiar a muchas más familias si se permitiera un mayor desarrollo habitacional en estas zonas.

En resumen, Chile enfrenta una desconexión entre la normativa urbana y la realidad del déficit habitacional. **Aunque hay suelo disponible, la falta de actualización de los planes reguladores, la ausencia de infraestructura y las restricciones en densidad limitan la construcción de viviendas.** Para enfrentar la crisis, es urgente modernizar la planificación urbana y hacerla más estratégica, asegurando que las ciudades crezcan con reglas acordes a las necesidades actuales y futuras.

c. Desincentivos a la generación de oferta

La cantidad de permisos de edificación obtenidos a lo largo de las últimas décadas ha disminuido drásticamente, lo cual, entre otras cosas, se encuentra asociado a factores administrativos y normativos. Los tiempos de aprobación de los permisos de edificación superan en la actualidad los plazos legales determinados. Así mismo, la falta de claridad y consistencia en la normativa y su interpretación genera conflictos y aumenta el riesgo de invalidación de

permisos, destacando la falta de un procedimiento único de impugnación, permitiendo varios recursos judiciales, prolongando la aprobación de proyectos y su respectiva incertidumbre. En caso de que un permiso sea anulado, no existe una normativa que proteja al titular, dejándolo sin derecho a compensación. Todo lo anterior tiene un efecto negativo en la inversión y, por consiguiente, en el aumento de la oferta.

A su vez, desde 2018, la construcción de viviendas en Chile ha enfrentado importantes cambios normativos y tributarios que, aunque orientados a mejorar la calidad de vida urbana, han contribuido a un alza considerable en los precios de las propiedades. Estos incrementos se han visto impulsados por nuevas regulaciones técnicas, además de la paulatina eliminación del Crédito Especial para Empresas Constructoras (CEEC), entre otros.

Esto ha tenido un efecto acumulativo en el precio de las viviendas, estimándose que desde 2018 el valor de una propiedad de 2.000 UF ha aumentado en 314 UF (+15,7%) solo por la implementación de estas normas y la disminución del CEEC. Para 2027, se proyecta un aumento adicional de 112 UF debido a la eliminación completa del crédito tributario.

Lo anterior da cuenta del aumento de las barreras orientadas a la inversión de la vivienda de interés público afectando la generación de oferta en tiempos donde se hace necesario su impulso.

d. Una demanda que se diversifica.

La demanda social por vivienda no solo aumentó en Chile, sino que también se diversificó, en sus tamaños, preferencias, trayectorias y condiciones. Y los instrumentos públicos que promueven el acceso a la vivienda de esta población no se encuentran adaptados para esta diversidad. Llamen la atención al menos los siguientes grupos, los cuales a pesar de su magnitud y características, no cuentan hoy con una oferta pública correspondiente:

- Hogares unipersonales (HUP): El alza de los hogares unipersonales en la demografía chilena ha aumentado con fuerza en los últimos 30 años, de ser el 7% de la población en 1990 a un 19% en la actualidad. Pero su incidencia es aún mayor cuando se observa la demanda social por vivienda, en que este tipo de hogares superan las 378 mil personas siendo un 26%. A pesar de esta magnitud, hoy no existen programas habitacionales que respondan específicamente a esta realidad.

- El arriendo como solución primordial: Calculamos que más de 719 mil hogares pertenecen a la demanda social por vivienda, hogares cuya solución más idónea no es una vivienda en propiedad, sino en arriendo. Ya sea porque son migrantes sin residencia, hogares pequeños, hogares jóvenes u hogares de personas mayores. Hoy los programas de arriendo no se ajustan como respuesta a esta población.
- Población propensa a vivir en asentamientos informales: Los asentamientos informales han tenido un aumento abrupto en los últimos 5 años, siendo más de 113 mil hogares en la actualidad. Sin embargo, hay más de 480 mil que cuentan con factores de riesgo para irse a vivir a un campamento, es decir, hogares en allegamiento, migrantes, con bajos ingresos y/o arriendos informales en comunas donde la presencia de campamentos es alta. La población que se “campamentiza” privilegia la obtención de un suelo más que la casa propiamente tal.
- Sectores medios: Más de un 40% de la demanda social por vivienda (aproximadamente 642 mil hogares) podrían ser clasificados como sectores medios, es decir, quintiles 3 y 4 de ingresos. Si bien se cuentan con subsidios orientados a este perfil, es necesario complementarlos o mejorarlos debido, primero, a la gran cantidad de demanda que significan estos hogares y, segundo, al impacto que ha implicado el aumento de tasas de créditos hipotecarios, el aumento en el precio de la vivienda, la inflación y el estancamiento económico en esta población respecto de sus posibilidades de acceder a una vivienda adecuada.

e. Una política habitacional que no se adapta a la nueva demanda

El sistema de subsidios habitacionales en Chile, basado principalmente en la entrega de subsidios a la demanda (D.S. 49 para sectores vulnerables y D.S. 01 para la clase media), ha generado un creciente costo fiscal sin un aumento proporcional en la cantidad de viviendas entregadas. Un ejemplo claro es el subsidio para población vulnerable (D.S. 49), que pasó de financiar viviendas con un aporte estatal de 180 UF en 2003 a casi 1.200 UF en 2023, mientras que la cantidad de viviendas otorgadas disminuyó drásticamente de un promedio de 50 mil anuales entre 2002 y 2012 a solo 26 mil entre 2019 y 2023. Si bien este incremento en el monto del subsidio responde en buena parte a la mejora en los estándares y calidad de las viviendas, la falta de mecanismos efectivos de planificación urbana y de incentivos a la oferta ha contribuido al encarecimiento

del acceso a la vivienda y a un incremento sostenido del gasto fiscal, sin resolver estructuralmente el déficit habitacional.

Por otra parte, la base poco diversificada de esta política habitacional con foco en la propiedad, no se ajusta a la nueva demanda social por vivienda que se ha diversificado en sus tamaños, preferencias, trayectorias y condiciones. La forma de habitar de las personas y las necesidades habitacionales son cada vez más diversas, reflejando nuevas trayectorias de vida, preferencias y condiciones económicas. Un ejemplo de esto es que un 21,44% de las personas inscritas en la plataforma MINVU Conecta declaran el arriendo como su preferencia de solución habitacional, mientras que el Estado no dedica más del 3% de sus soluciones anuales al arriendo. Los últimos resultados del Censo 2024 indican también una disminución del tamaño promedio de los hogares y un aumento de los hogares unipersonales. A pesar de este aumento, no existen programas habitacionales que ofrezcan soluciones habitacionales a hogares unipersonales en condición de vulnerabilidad. Finalmente, es importante destacar la correlación entre el aumento del acceso informal a la vivienda y la falta de soluciones habitacionales que puedan prevenir el crecimiento de los asentamientos precarios en nuestro país. Las más de 113.000 familias viviendo en cerca de 1.400 campamentos a nivel nacional son el reflejo de esta carencia.

PROPUESTAS PARA ALCANZAR EL DÉFICIT CERO

Chile enfrenta una crisis habitacional sin precedentes. El déficit de vivienda no es solo una cifra: es el reflejo de miles de familias que hoy viven en campamentos, allegadas o destinan la mayor parte de sus ingresos a un arriendo inalcanzable. Es momento de avanzar con decisión hacia un nuevo pacto por la vivienda, donde el Estado, el sector privado y la sociedad civil trabajen juntos para garantizar el derecho a una vivienda adecuada.

Desde Déficit Cero presentamos una serie de propuestas para que como país nos podamos hacer cargo de este tema hoy, con miras a resolverlo en los próximos 10 años. Las siguientes iniciativas están organizadas en cinco estrategias clave e indispensables, diseñadas para responder con urgencia y eficacia a la emergencia habitacional, movilizar recursos públicos y privados, y acelerar el acceso a la vivienda para todos los chilenos y chilenas.

1. **Urgencia para Zonas de Emergencias Habitacionales:** Chile es un país diverso, y los hogares que demandan ayuda del Estado también lo son. Proponemos resolver el problema como la emergencia que es, focalizando iniciativas en las zonas que más lo necesitan.
2. **Gestión de suelo eficaz:** La escasez de suelo bien localizado ha encarecido la vivienda y frenado el desarrollo de vivienda social con los estándares de estos tiempos. A través de distintas iniciativas proponemos recuperar el rol estratégico del suelo público, crear mecanismos de adquisición y gestión de suelo a nivel nacional y regional, y establecer incentivos para el desarrollo de viviendas bien localizadas, cerca del transporte y servicios esenciales.
3. **Apalancamiento de financiamiento privado:** La magnitud del desafío exige nuevas formas de financiarlo. El Estado no puede solo, por eso proponemos la vinculación de capital e inversión privada en la solución del problema.
4. **Sistema integral de acceso a la vivienda:** La demanda por vivienda social ha cambiado y nuestro sistema habitacional no ha sabido adaptarse. Proponemos un sistema integrado de subsidios que considere las distintas necesidades y momentos de los hogares en Chile.
5. **Agilización de procesos y normativa:** La tramitología no puede seguir siendo un obstáculo para la espera de miles de familias. Es urgente modernizar los procesos de planificación territorial y ciertos procesos de proyectos habitacionales sociales para responder con rapidez a la demanda creciente.

A continuación presentamos una breve descripción de cada propuesta:

1. **Zonas de Emergencia Habitacional:** Déficit Cero propone la creación de Zonas de Emergencia Habitacional (ZEH), una estrategia que busca priorizar e implementar un marco normativo excepcional para acelerar procesos administrativos y urbanísticos en

comunas con mayor déficit habitacional. Además, optimiza la planificación para reducir el déficit urbano y habitacional con un enfoque integrado entre las instituciones, promoviendo un modelo de planificación urbana que garantice la integración social. Esta propuesta busca dar continuidad y evolución a la Ley N° 21.450, dotándola de nuevas herramientas que permitan abordar la emergencia habitacional de forma más decidida y complementaria a un futuro plan estructural de largo plazo.

La implementación de un marco normativo excepcional dentro de las ZEH acelera los procesos administrativos para la construcción de viviendas, reduciendo los tiempos de tramitación de proyectos habitacionales. Las Zonas de Emergencia Habitacional (ZEH) representan una solución estructural a la crisis de vivienda en Chile, recogiendo la experiencia de emergencias anteriores y combinando rapidez en la ejecución, planificación territorial, descentralización y mecanismos de inversión eficientes. La implementación de esta propuesta permitiría reducir el déficit habitacional, mejorar la integración social y reactivar el sector construcción con un impacto positivo en el empleo y la economía.

- 2. Potenciar la vivienda en barrios bien conectados:** Déficit Cero propone una estrategia de microdensificación en barrios bien conectados para responder al déficit habitacional y evitar la segregación urbana. Esta estrategia busca fortalecer y escalar el programa de Pequeños Condominios, reemplazando el enfoque tradicional de intervención lote a lote por una lógica de regeneración barrial completa, que preserve las redes sociales existentes y aproveche la infraestructura urbana disponible.

La propuesta de microdensificación tiene el potencial de ser una herramienta innovadora e integral para abordar el déficit habitacional en Chile. Al enfocarse en la regeneración de barrios bien conectados, la estrategia no solo busca aumentar la disponibilidad de viviendas, sino también preservar el tejido social de las comunidades. Mediante una combinación de modificaciones legales, incentivos económicos y una planificación territorial inteligente, la propuesta aspira a transformar la manera en que se conciben las soluciones habitacionales, priorizando la calidad de vida, la inclusión social y el uso eficiente del suelo urbano. La implementación gradual, que contempla pasar de 1.000 a 3.000 unidades habitacionales anuales, junto con un modelo de financiamiento mixto que involucra tanto al sector público como al privado, posiciona esta iniciativa como una respuesta sostenible y escalable a uno de los desafíos más críticos en materia de vivienda en el país.

3. Plan Maestro de Integración, una actualización a los Planes Urbanos Habitacionales:

Los Planes Maestros de Integración se presentan como una propuesta para superar las limitaciones de los actuales Planes Urbanos Habitacionales (PUH). Esta iniciativa busca hacer frente a la crisis habitacional en Chile mediante una planificación más flexible, que no se limite únicamente al suelo público, sino que también incorpore terrenos privados y urbanos no factibles en los PUH tradicionales. Este cambio permite ampliar la escala de intervención y diversificar la oferta habitacional en zonas críticas con alta demanda.

Estos planes serán liderados por los Gobiernos Regionales (GORE), con el MINVU como secretaría técnica, lo que implica un fortalecimiento de la planificación territorial desde las regiones y una gobernanza multinivel efectiva. La nueva institucionalidad permitirá articular de manera anticipada y vinculante a los ministerios sectoriales, integrando en una misma hoja de ruta los proyectos habitacionales, de infraestructura, transporte, salud, educación y equipamiento urbano.

Con esta propuesta, se busca una urbanización más inclusiva y sostenible, que atienda las necesidades habitacionales de manera más eficiente y equitativa.

4. Infraestructura para el Desarrollo Urbano: Esta iniciativa representa una oportunidad inmediata de gestión pública inteligente, donde el Estado no requiere necesariamente esperar cambios normativos ni la creación de nuevos fondos para actuar. Al priorizar la coordinación anticipada entre SERVIU, sanitarias, municipios y Gobiernos Regionales, se propone transformar la forma en que se habilita el suelo urbano, pasando de una lógica reactiva a una planificación proactiva, eficiente y con sentido de urgencia.

Actualmente, el 38% del suelo urbano en las 10 principales ciudades del país no cuenta con cobertura sanitaria, lo que representa una barrera crítica para el desarrollo habitacional. Esta estrategia permitiría anticipar la expansión de redes sanitarias en estas zonas, focalizando las inversiones donde el déficit habitacional es más crítico. Ciudades como Gran Santiago, Puerto Montt, La Serena e Iquique-Alto Hospicio concentran el 78% de la superficie urbana con potencial inmediato de desarrollo, sumando más de 137.000 viviendas proyectadas solo en estos cuatro territorios. La propuesta no solo destraba proyectos detenidos por falta de factibilidad, sino que fortalece el rol articulador de los Gobiernos Regionales y municipios, sin comprometer necesariamente el presupuesto nacional ni requerir subsidios adicionales. Es, en definitiva, una medida de alto impacto, gran viabilidad política y administrativa, que activa suelo disponible para dar respuesta urgente al acceso a la vivienda.

5. **Desarrollo orientado al transporte (DOT):** Déficit Cero propone aprovechar el potencial de desarrollo de zonas bien conectadas al transporte público y con buen acceso a equipamientos, promoviendo viviendas de interés público junto con comercio, servicios y empleos. Como instrumento operativo, se plantea la creación de Zonas de Desarrollo de Oportunidades en torno al Transporte (DOT), áreas donde se orienten procesos de densificación equilibrada, se concentren inversiones y se promueva el desarrollo local, integrando políticas de vivienda, movilidad y servicios bajo una visión de ciudad inclusiva. Este modelo de desarrollo urbano aprovecha las inversiones públicas en infraestructura de transporte para generar viviendas asequibles bien localizadas. Liderada por los Gobiernos Regionales, esta iniciativa establece áreas estratégicas cercanas a sistemas de transporte público donde se implementará una normativa urbanística especial que incentiva la densificación equilibrada y garantiza un mínimo de 20% de viviendas de interés público en cada proyecto por medio de incentivos y resguardos.
6. **Nuevo sistema integral de acceso a la vivienda:** Consolidar un sistema habitacional que se adapte al ciclo de vida de los hogares y optimice la inversión, articulando de forma eficiente la demanda con la oferta de vivienda pública y privada. En concreto se propone la transformación del sistema de subsidios chileno actual, que está enfocado principalmente en subsidios para vivienda en propiedad (93.5% de las soluciones), mediante la creación de un sistema integrado que responda de manera más flexible a la diversidad de necesidades habitacionales. El proyecto plantea tres ejes de acción: (1) diversificar las soluciones habitacionales adaptadas a sectores medios emergentes y hogares vulnerables en situación de urgencia habitacional; (2) integrar y fortalecer soluciones a lo largo del ciclo de vida, incorporando el subsidio de arriendo como etapa dentro de la trayectoria habitacional; y (3) optimizar la articulación entre oferta y demanda, fortaleciendo la capacidad del Estado y el mercado para generar alternativas accesibles. Todo esto busca responder a una realidad social cambiante, donde han surgido nuevos perfiles de demanda habitacional (hogares unipersonales, sectores medios, población migrante) que actualmente no encuentran soluciones adecuadas en los programas existentes.
7. **Concesiones de vivienda para el arriendo público:** La propuesta de Concesiones de vivienda para el arriendo plantea un modelo donde el Estado entrega terrenos públicos y subsidia aproximadamente el 25% de la construcción, mientras empresas privadas financian el resto y administran edificios de arriendo asequible durante 25-30 años, con garantía estatal de ingreso mínimo. Al término de la concesión, los edificios se

convierten en propiedad del Estado, creando un parque público de viviendas. La administración sería realizada por organizaciones sin fines de lucro o empresas privadas con enfoque social. Los beneficiarios serían familias vulnerables y de clase media (hasta el séptimo decil) pagando arriendos no superiores al 30% de sus ingresos, con potencial para generar 200.000-300.000 viviendas en la próxima década.

Este documento entrega un resumen ejecutivo de propuestas de política pública urbano habitacional que Déficit Cero continúa desarrollando. Te invitamos a ver el detalle de cada una, escaneando el siguiente código QR:





www.deficitcero.cl