



FUNDACIÓN  
VIVIENDA



En la CES – Edición 04

# Déficit Habitacional *Cuantitativo* en Chile

CASEN 2020 en Pandemia

Autoras:

**Paula Dastres Gallardo**, Economista UAI

Investigadora Centro de Estudios Socioterritoriales TECHO-FV

**Pía Palacios Guajardo**, Geógrafa UC

Directora Centro de Estudios Socioterritoriales TECHO-FV

# ANTECEDENTES

En términos de política pública, la vivienda sigue siendo un problema que requiere ser urgentemente atendido. Para lograr dimensionar la gravedad de este problema, algunos de los indicadores que son de gran relevancia es el déficit habitacional. Este, en palabras simples, hace referencia a la cantidad de viviendas extra que se requieren para lograr cubrir las necesidades de un grupo de la población.

El indicador apenas mencionado, se desglosa en dos componentes, los cuales entregan información importante para generar distintas estrategias de acción y de política pública. Estos son el déficit habitacional cuantitativo y déficit habitacional cualitativo. El primero, hace referencia a la cantidad de viviendas que se necesitan para cubrir las necesidades habitacionales que tienen las personas de la comunidad en cuestión; la segunda por otro lado se enfoca a las condiciones materiales, espaciales y funcionales de las viviendas que actualmente existen, dando de esta forma una idea de cuántas deben ser reparadas o reconstruidas.

# **I. Déficit habitacional cuantitativo y Déficit habitacional cualitativo**

## Déficit habitacional cuantitativo

El déficit habitacional cuantitativo, por una parte, contempla la identificación de tres elementos:

1. Viviendas irrecuperables: Que se contabilizan como los hogares principales en que se encuentran como residentes habituales de viviendas consideradas como irrecuperables. Para ser reconocidos dentro de este grupo de viviendas, según el "Índice de Calidad Global de la Vivienda", se debe cumplir con criterios según su tipo, nivel de saneamiento y materialidad. Si se encuentra en una vivienda que es reconocida como aceptable, con un saneamiento aceptable o deficitario, entonces la materialidad de esta debe ser irrecuperable. Si su vivienda es, por otro lado, de tipo irrecuperable (mediagua, mejora o vivienda de emergencia, o vivienda precaria de materiales reutilizados), entonces sin importar su materialidad ni saneamiento, es considerada inmediatamente como vivienda irrecuperable.
2. Hogares allegados: Corresponde a la cantidad de hogares no principales que viven dentro en una misma vivienda en conjunto al hogar principal.
3. Núcleos allegados hacinados. Se define como el número de núcleos familiares adicionales al hogar principal, que viven en una vivienda que cuenta con un nivel de hacinamiento medio, alto o crítico.

- 
1. Hacinamiento medio hace referencia a una vivienda donde habitan entre 2,5 y 3,4 personas por dormitorio de uso exclusivo.
  2. Hacinamiento alto hace referencia a una vivienda en donde habitan entre 3,5 y 4,9 personas por dormitorio de uso exclusivo.
  3. Hacinamiento crítico hace referencia a una vivienda en donde habitan más de 5 personas por dormitorio de uso exclusivo.

El total del déficit habitacional cuantitativo, entonces, corresponde a la suma de la cantidad de viviendas irrecuperables, hogares allegados y núcleos allegados hacinados.

## Déficit habitacional cualitativo

El déficit habitacional cualitativo, por otro lado, se descompone en los siguientes tres elementos:

1. Déficit de ampliación: Son los hogares principales que viven en condiciones de hacinamiento medio<sup>1</sup>, alto<sup>2</sup> o crítico<sup>3</sup>, y que, a su vez, no cuentan con allegamiento interno. Este último término hace referencia a núcleos allegados hacinados, sin considerarse dentro de estos a aquellos que habitan en viviendas irrecuperables.
2. Déficit de servicios básicos: Son los hogares principales dentro de una vivienda que presenta nivel de saneamiento deficitario. Se excluyen de este déficit a las viviendas irrecuperables.
3. Déficit de mejoramiento material y conservación: Son los hogares principales que habitan en viviendas de materialidad recuperable o que tienen un estado de conservación malo. Al igual que en los componentes anteriores, se excluyen las viviendas irrecuperables.

Los hogares que se consideran como parte del déficit habitacional cualitativo, son aquellos que tienen 1, 2 o 3 requerimientos de los anteriores, no excluyentes entre sí.

## **II. Marco Metodológico**

En Chile, existen distintos instrumentos para el cálculo del déficit habitacional, entre ellos el Censo de Población y Vivienda que se realiza cada 10 o 5 años<sup>4</sup>. Sin embargo, la encuesta CASEN, con mayor periodicidad (2 o 3 años), nos ayuda a obtener una regularidad de la medición, a pesar de que se pierde especificidad territorial.

En julio del 2021, fue publicada la encuesta CASEN 2020, para la cual, por cambios metodológicos del levantamiento de los datos por la pandemia, únicamente se puede constatar el déficit habitacional cuantitativo.

Esta encuesta, tiene representatividad a nivel nacional y regional, y en su muestreo no incluye campamentos. Dado el cambio de metodología con respecto a las versiones anteriores por el contexto en el cual se desarrolló, algunas de las preguntas que se utilizaban previamente para el cálculo de estos indicadores no se realizaron. Específicamente, aquellas preguntas de materialidad necesarias para determinar las viviendas irrecuperables.

A pesar de estas complicaciones, se utilizaron para el cálculo del déficit habitacional cuantitativo, índices del documento entregado por el Observatorio Social, "Manual del Investigador: Guía Práctica para el uso y análisis de información". En este, se señala una forma de calcular un "Índice de tipo de vivienda", el cual suple la falta de información para calcular la cantidad de viviendas irrecuperables, clasificando a estas en viviendas en aceptables o irrecuperables. Las preguntas que este índice utiliza son:

- ¿Cuál es el tipo de vivienda en el que usted reside? (respuesta informante idóneo)
- ¿Cuál es el tipo de vivienda en el que usted reside? (observación encuestador en pre-contacto)

Para calcular los hogares allegados, fue utilizado el índice de allegamiento externo, el cual toma la información del total de hogares en la vivienda,

---

1. En los últimos años la frecuencia de los censos de población y vivienda no ha sido cada 10 años como se debe, por el censo de 2012 que no se puede utilizar de manera formal, pero que fue suplido por un censo abreviado el año 2017.

y se les resta un hogar, para de esta forma, no considerar al hogar principal en su cálculo. De esta forma, la pregunta que se utiliza es:

- Cantidad de hogares en la vivienda

Por último, al hablar de núcleos allegados habcinados, se hace referencia al índice de allegamiento interno. Este ocupa la información del total de núcleos en el hogar, al cual le resta uno para excluir al núcleo principal. La pregunta que entrega este dato es:

- Cantidad de núcleos en el hogar

Esta información fue calculada a nivel nacional, y de forma diferenciada para las 16 regiones del país.

A su vez, se calculó el déficit habitacional cuantitativo que existe por nivel de decil y quintil de ingresos, para de esta forma poder entender la focalización que debe tener la política en los distintos grupos de población. Dado que como se señaló anteriormente, esta encuesta es representativa a nivel nacional y regional, no se entregarán datos del déficit habitacional por comuna, pero si se presenta un gráfico que sirve de aproximación a la situación que se vive en la Región Metropolitana a nivel comunal.

# **III. Resultados**

Tras aplicar la metodología previamente señalada para los datos de la encuesta "CASEN en Pandemia 2020", se obtuvo que, a nivel nacional, el déficit habitacional cuantitativo asciende a **438.113 hogares** (Tabla 1). Esto corresponde al 6,7% del stock de viviendas actual en Chile según la misma encuesta.

Del total de las viviendas que se requieren, el

91,87% son para aquellos hogares o núcleos que viven de allegados en viviendas de otras personas. Mientras que el 8,13% corresponde a viviendas irrecuperables, es decir, que se requiere de 35.587 viviendas nuevas para reemplazar aquellas que se encuentran en estado altamente precario.

**Tabla N° 1:** Descomposición del déficit habitacional cuantitativo nacional

Componente del déficit habitacional	Total viviendas requeridas	Porcentaje (%)
Viviendas irrecuperables	35.587	8,13%
Hogares Allegados	269.747	61,57%
Núcleos Hacinados	132.779	30,30%
<b>Total</b>	<b>438.113</b>	<b>100%</b>

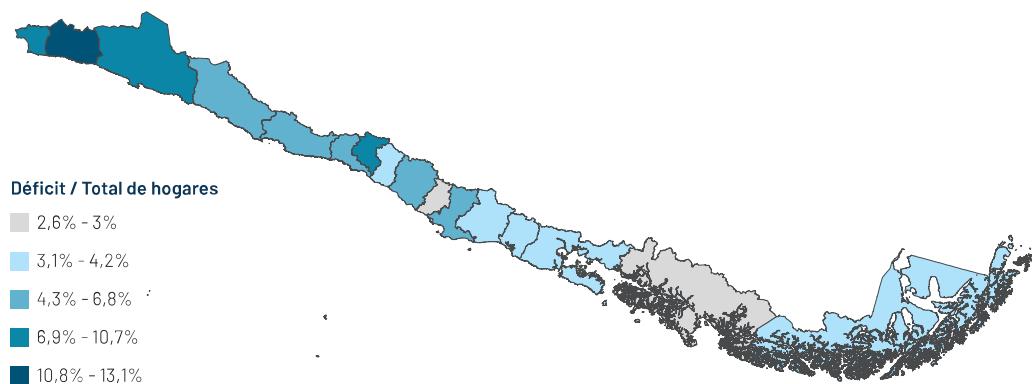
Fuente: Elaboración propia a partir de CASEN en Pandemia 2020.

## Distribución del déficit

Respecto a la distribución de este déficit a lo largo de las regiones del país (Tabla 2), se obtiene que la Región Metropolitana (51,53%), seguido por la Región de Valparaíso (8,52%) son aquellas que concentran un mayor porcentaje de esta

carenza habitacional en el país. Sin embargo, si controlamos por la cantidad de hogares que se tienen en cada una de estas zonas, mirando el porcentaje de déficit con respecto al total de hogares existentes, la Región de Tarapacá obtiene los valores más altos (13,11%), seguido por la Región de Antofagasta (10,74%).

**Mapa N° 1:** Porcentaje de déficit habitacional cuantitativo respecto al total de hogares de la región



Fuente: CES Techo-Chile y Fundación Vivienda en base a datos de CASEN en Pandemia 2020.

Si se observa ahora la composición de este déficit, en todos los casos la cantidad de hogares allegados es aquella que aumenta mayoritariamente la cantidad de viviendas, situación que se observa también a nivel nacional. De hecho, en la mayoría de los casos, representa más del 50%

del déficit total del área en cuestión. La Región de Aysén y de la Araucanía son las únicas en que este porcentaje es más bajo, disminuyendo a 38,29% y 36,13% respectivamente. En el caso de la Región de Arica y Parinacota, el porcentaje alcanza un 81,19%, siendo el más alto de todo Chile.

**Tabla N° 2:** Descomposición del déficit habitacional cuantitativo nacional en regiones

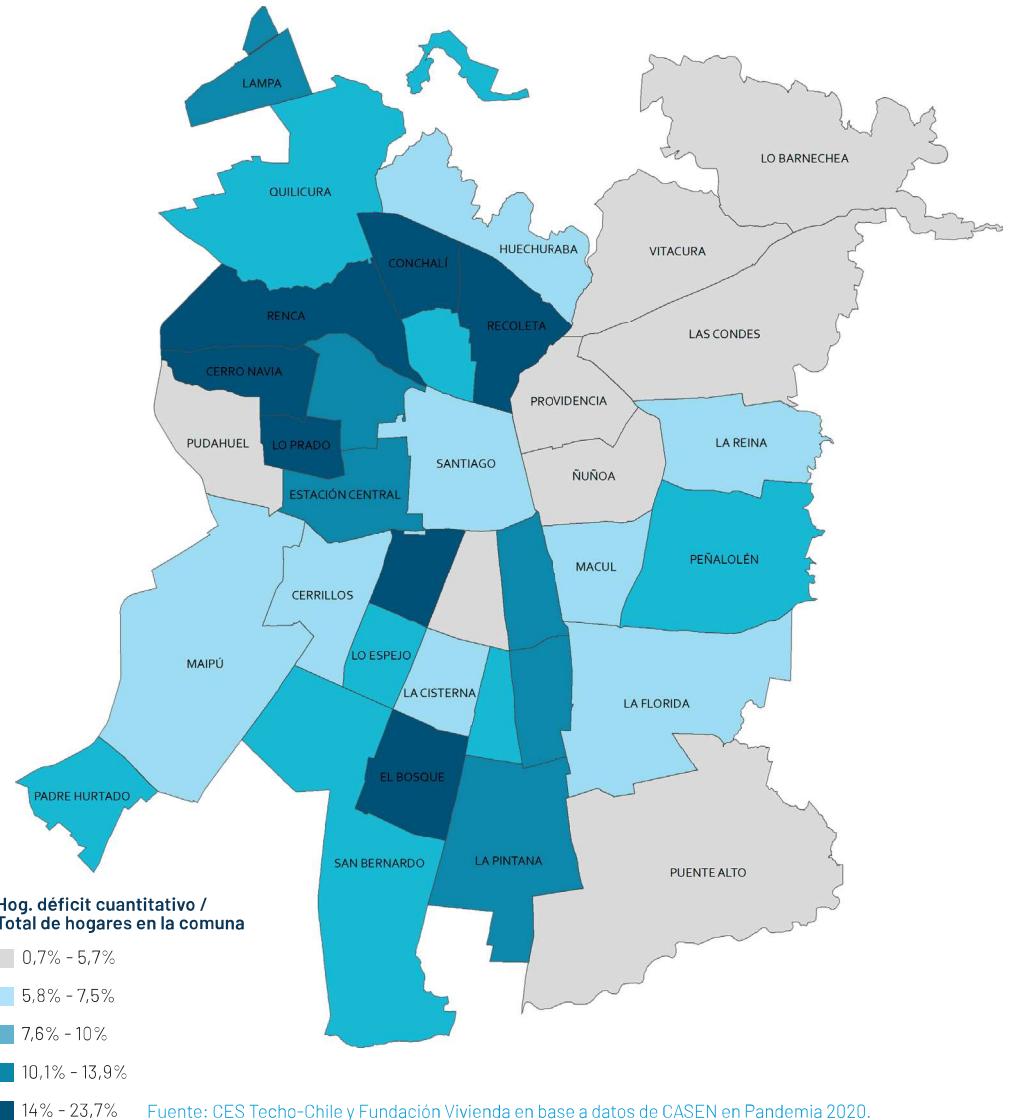
Región	Viviendas Irrecuperables	Hogares Allegados	Núcleos Allegados	Déficit Habitacional	Porcentaje respecto a total nacional (%)
Arica y Parinacota	234	6.139	1.188	7.561	1,73%
Tarapacá	1.352	11.440	3.286	16.078	3,67%
Antofagasta	3.991	15.443	4.255	23.689	5,41%
Atacama	729	4.263	2.038	7.030	1,60%
Coquimbo	2.241	9.130	4.390	15.761	3,60%
Valparaíso	5.135	21.770	10.418	37.323	8,52%
Metropolitana	10.607	141.448	73.714	225.769	51,53%
O'Higgins	1.599	8.808	4.126	14.533	3,32%
Maule	2.816	12.888	7.778	23.482	5,36%
Ñuble	447	2.617	1.735	4.799	1,10%
BioBío	1.888	18.418	7.273	27.579	6,29%
La Araucanía	2.672	4.829	5.866	13.367	3,05%
Los Ríos	120	3.449	1.747	5.316	1,21%
Los Lagos	12	7.158	3.999	11.169	2,55%
Aysén	442	466	309	1.217	0,28%
Magallanes	114	1.481	657	2.252	0,51%

Fuente: Elaboración propia en base a CASEN en Pandemia 2020.

Como se mencionó en un comienzo, el uso de datos de la encuesta CASEN no es representativa a nivel comunal, por lo que solo se presentará una aproximación al déficit habitacional del Área Metropolitana de Santiago desglosado por comunas (Mapa 1). En términos absolutos la comuna de Santiago, Maipú y Recoleta son aquellas que concentran un mayor porcentaje de esta carencia habitacional. En estos casos, esta situación

se da principalmente por hogares allegados, es decir, por hogares que viven en una vivienda con el hogar principal. Sin embargo, en términos relativos (respecto al total de hogares en cada una de las comunas), las comunas que necesitan un mayor porcentaje de viviendas para suplir el déficit cuantitativo son Lo Prado, Recoleta, El Bosque, Pedro Aguirre Cerda y Cerro Navia.

**Mapa N° 2:** Porcentaje de viviendas necesarias para suprir el déficit cuantitativo por comuna en el Área Metropolitana de Santiago



## Déficit habitacional cuantitativo por ingresos

En cuanto a los niveles de ingreso de los hogares, 113.334 viviendas de las requeridas corresponden a hogares del primer quintil y 121.327 al segundo quintil de ingresos. Esto corresponde al 8,61% y 9,21% respectivamente con respecto al

stock de viviendas en que vive cada grupo de la población. Mientras que, en aquellos de mayores ingresos, tan solo el 4,93% corresponde al cuarto quintil, y 3,48% al quinto. Si se relaciona con el déficit habitacional total a nivel nacional, se desprende que de este, un 53,56% forma parte de los dos quintiles de menores ingresos.

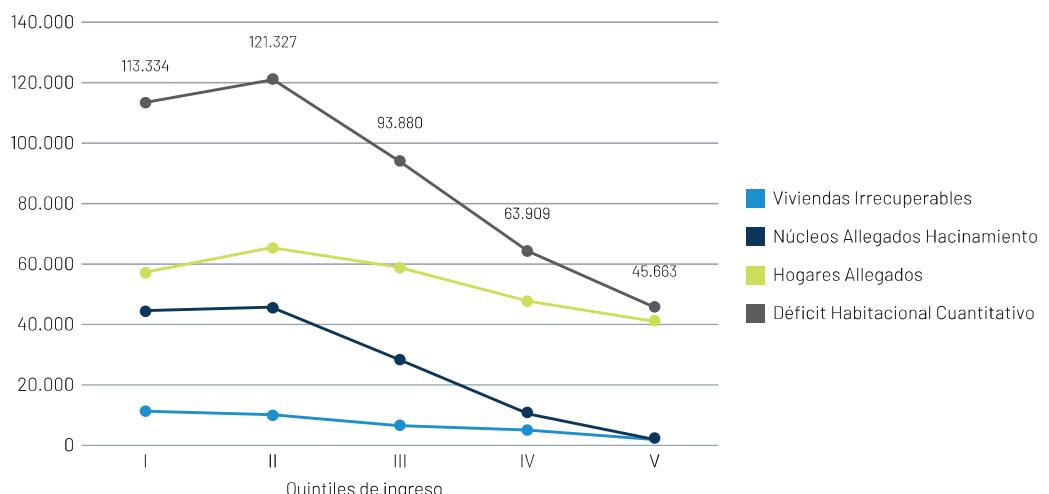
**Tabla N° 3:** Descomposición del déficit habitacional cuantitativo nacional por quintil de ingreso

Quintil	Viviendas Irrecuperables	Hogares Allegados	Núcleos Allegados Hacinamiento	Déficit Habitacional Cuantitativo	Porcentaje respecto a total nacional (%)
I	11.221	56.931	45.182	113.334	25,87%
II	10.195	65.456	45.676	121.327	27,69%
III	6.788	58.578	28.514	93.880	21,43%
IV	5.141	48.019	10.749	63.909	14,59%
V	2.242	40.763	2.658	45.663	10,42%

Fuente: Elaboración propia en base a CASEN en Pandemia 2020.

Si lo mostramos gráficamente, el déficit es más alto en el segundo quintil de ingresos, seguido por el primero. En los primeros quintiles, además de impactar fuertemente los hogares allegados,

también lo hacen los hogares allegados con hacinamiento. No obstante en el último quintil, son los hogares allegados los que componen casi la totalidad del déficit.

**Gráfico N° 1:** Déficit habitacional cuantitativo por quintil de ingreso y componente

Fuente: Elaboración propia en base a CASEN en Pandemia 2020.

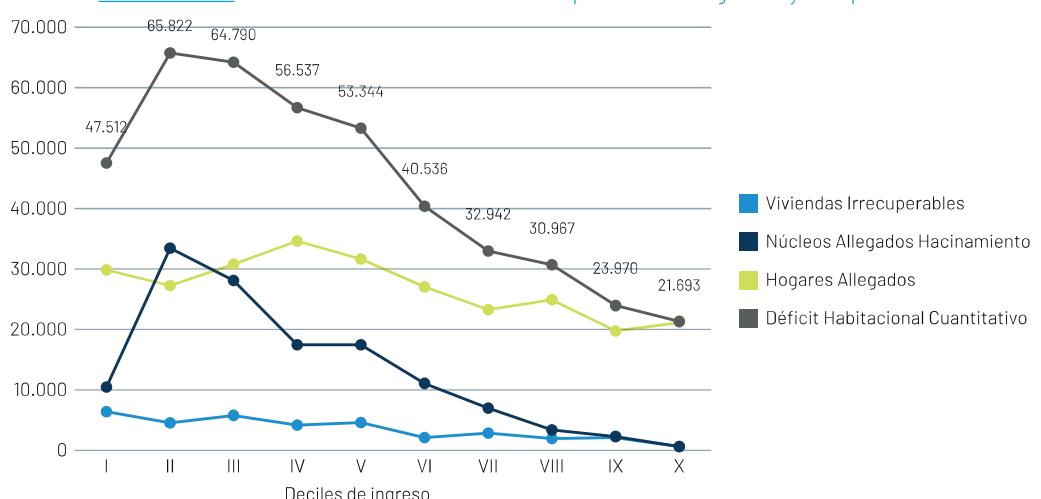
Al aumentar el desglose del nivel de ingresos de aquellos hogares con carencia de vivienda, se obtiene que 47.512 de los requerimientos habitacionales corresponden a hogares del primer decil, 65.822 del segundo, 64.790 del tercero y 56.537 del cuarto. Con respecto al total de hogares existentes que es ocupado por cada grupo de

la población, el segundo decil es aquel que concentra una mayor necesidad habitacional, con un 10,01%. De la misma forma, si se observa el porcentaje respecto al total a nivel nacional, el segundo decil, seguido por el tercero, son aquellos que tienen un mayor déficit habitacional cuantitativo.

**Tabla N° 4:** Descomposición del déficit habitacional cuantitativo nacional por decil de ingreso

Decil	Viviendas Irrecuperables	Hogares Allegados	Núcleos Allegados Hacinamiento	Déficit Habitacional Cuantitativo	Porcentaje respecto a total nacional (%)
I	6.571	29.685	11.256	47.512	10,84%
II	4.650	27.246	33.926	65.822	15,02%
III	5.874	30.583	28.333	64.790	14,79%
IV	4.321	34.873	17.343	56.537	12,90%
V	4.640	31.525	17.179	53.344	12,18%
VI	2.148	27.053	11.335	40.536	9,25%
VII	2.861	22.948	7.133	32.942	7,52%
VIII	2.280	25.071	3.616	30.967	7,07%
IX	1.884	19.634	2.452	23.970	5,47%
X	358	21.129	206	21.693	4,95%

Fuente: Elaboración propia en base a CASEN en Pandemia 2020.

**Gráfico N° 2:** Déficit habitacional cuantitativo por decil de ingresos y componente

Fuente: Elaboración propia en base a CASEN en Pandemia 2020.

Volviendo al desglose por regiones, y relacionándolo con el nivel de ingresos, se obtiene que la prevalencia del segundo quintil como aquel con mayor déficit ya no es tan clara. Si bien en regiones como la de Antofagasta, Coquimbo, Valparaíso, Metropolitana y los Ríos esta tendencia se mantiene, en por ejemplo la Región de Tarapacá, el mayor porcentaje de hogares con carencia

habitacional se encuentra en el quintil 3. A su vez, en la Región de Atacama, O'Higgins, Maule, Biobío, la Araucanía, Los Lagos, Aysén, Arica y Parinacota y Ñuble aquellos con menores ingresos son los que tienen un mayor porcentaje de déficit habitacional. Incluso, en la Región de Magallanes, el decil que cumple con esta condición es el cuarto.

**Tabla N° 5:** Déficit habitacional cuantitativo por decil como porcentaje de cada región

Región	I Decil	II Decil	III Decil	IV Decil	V Decil	VI Decil	VII Decil	VIII Decil	IX Decil	X Decil
Arica y Parinacota	11,4%	17,5%	14,0%	13,9%	12,1%	8,7%	4,9%	7,2%	8,1%	2,1%
Tarapacá	16,9%	12,7%	8,3%	10,8%	20,5%	10,3%	7,7%	6,5%	4,1%	2,2%
Antofagasta	9,3%	11,1%	13,3%	20,3%	15,1%	8,3%	9,3%	7,9%	3,0%	2,5%
Atacama	7,7%	21,2%	16,1%	10,5%	8,6%	5,5%	12,1%	9,6%	4,3%	4,5%
Coquimbo	11,7%	14,3%	11,6%	18,2%	10,0%	4,6%	5,6%	7,8%	11,4%	4,7%
Valparaíso	13,1%	15,1%	16,5%	14,2%	13,2%	8,5%	7,0%	7,5%	1,2%	3,9%
Metropolitana	8,4%	13,2%	15,5%	12,8%	11,8%	10,7%	7,9%	7,1%	6,2%	6,4%
O'Higgins	9,9%	15,8%	12,8%	10,2%	11,3%	9,7%	7,1%	10,5%	2,8%	10,0%
Maule	13,6%	22,2%	13,6%	7,2%	14,7%	7,4%	5,6%	9,8%	4,2%	1,7%
Ñuble	22,9%	14,3%	17,3%	9,1%	5,4%	14,9%	9,9%	1,1%	3,0%	2,1%
Biobío	15,3%	18,7%	17,1%	12,3%	9,8%	7,1%	8,3%	5,5%	3,9%	2,0%
La Araucanía	17,9%	23,8%	15,5%	10,9%	12,9%	6,6%	3,6%	2,0%	4,0%	2,8%
Los Ríos	15,3%	22,0%	23,4%	18,2%	5,1%	3,2%	5,4%	2,1%	4,0%	1,4%
Los Lagos	14,6%	20,8%	7,0%	11,5%	12,0%	6,4%	7,2%	3,6%	12,6%	4,4%
Aysén	21,6%	17,2%	11,5%	9,3%	8,9%	5,8%	5,3%	4,5%	9,4%	6,6%
Magallanes	7,1%	11,1%	10,4%	5,9%	6,7%	7,5%	4,0%	25,5%	16,3%	5,4%

Fuente: Elaboración propia en base a CASEN en Pandemia 2020.

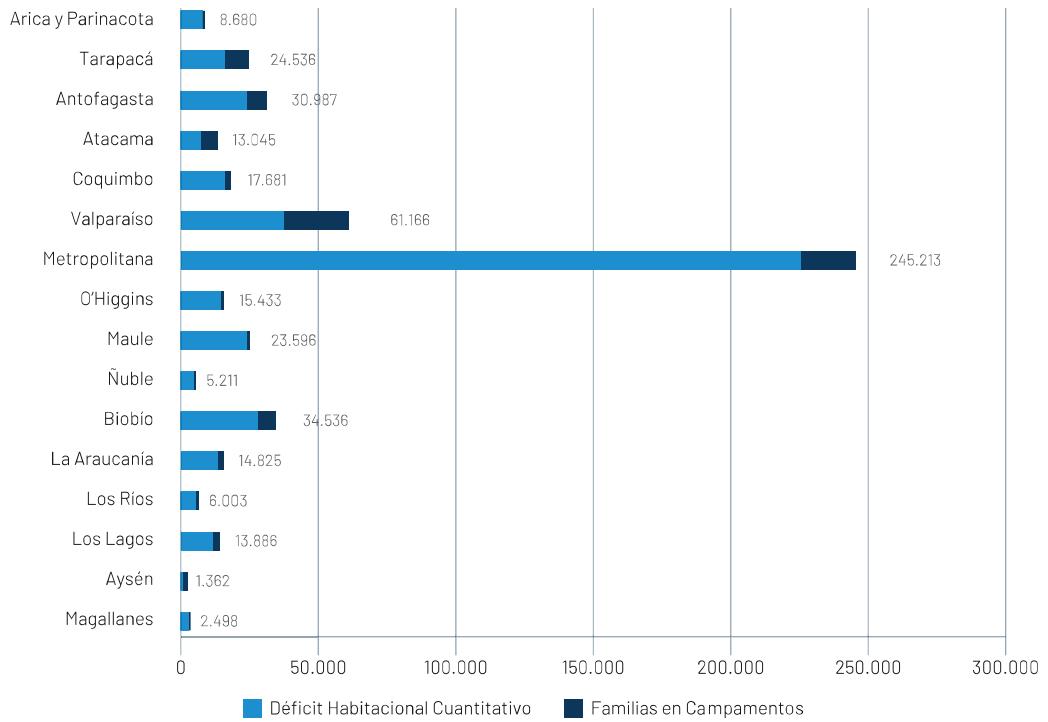
## Requerimientos de vivienda totales

A pesar de que el déficit habitacional cuantitativo por sí mismo es preocupante, no considera los requerimientos totales de viviendas en el país. Los hogares y familias que viven en campamentos son excluidos del análisis dado que en el muestreo mismo de la encuesta no se encuentran contemplados.

De acuerdo con el Catastro Nacional de Campamentos 2020-2021 de TECHO-Chile y Fundación Vivienda, la cantidad de familias viviendo en campamentos asciende a 81.643, distribuidas en 969 campamentos a lo largo del país. Estas familias se concentran principalmente en las regiones de Valparaíso y Metropolitana, lo que lleva a que los requerimientos totales de vivienda en estas regiones sea aún mayor.

En total, los **requerimientos de vivienda ascienden a nivel nacional a 519.756**, en donde 438.113 corresponden al déficit habitacional cuantitativo y 81.643 a las familias viviendo en campamentos que no son consideradas dentro del déficit.

**Gráfico N° 3:** Requerimientos totales de vivienda por región



Fuente: Elaboración propia en base a CASEN 2020 y Catastro Nacional de Campamentos 2020-2021.

# **IV. Conclusiones**

La situación que atraviesa Chile en términos de vivienda, fruto de la pandemia que ha tenido que afrontar el mundo entero, ha sufrido importantes cambios que requieren de un análisis profundo y detallado. Los datos presentados en este informe, si bien son realizados con una encuesta muestral que tiene limitaciones importantes de representatividad cuando de un mayor desglose se trata, son una aproximación a la realidad nacional que aporta a la discusión.

En resumen, lo que se ha encontrado, al menos en términos cuantitativos, es que en el año 2021 el déficit habitacional equivale a un 6,7% del stock de viviendas particulares ocupadas. Este se conforma mayoritariamente por una gran cantidad de allegamiento interno (30,30%) y externo (61,57%).

Cuando se observa la situación desglosada por región, se obtiene una tendencia similar, con algunas excepciones como la Región de Aysén y la Araucanía. A su vez, se visualiza que la Región Metropolitana y de Valparaíso son las que concentran un mayor porcentaje del déficit total nacional, pero, sin embargo, al mirar el déficit como porcentaje del total de hogares ocupados en la región, la Región de Tarapacá y Antofagasta obtienen el mayor valor.

Al caracterizar los ingresos de los hogares que requieren de viviendas para suplir sus necesidades habitacionales, según su quintil de ingresos, se encuentra que estos corresponden principalmente al segundo quintil. Sin embargo, al desglosar un poco más, es el segundo decil el que concentra un mayor porcentaje de hogares con necesidades de vivienda no cubiertas. En las regiones, esta tendencia no es tan clara, puesto que además de algunas en las que el déficit es mayoritariamente de hogares que se encuentran en el quintil 2, en otras son en hogares del pri-

mer, tercer o cuarto quintil.

Finalmente, en cuanto a las comunas de la Región Metropolitana, Santiago y Maipú concentran un alto porcentaje de los hogares que requieren de una vivienda. Sin embargo en términos relativos la concentración de las necesidades de vivienda se sigue dando en las comunas con los menores ingresos de la población.



UN TECHO PARA CHILE



FUNDACIÓN  
VIVIENDA



centro de estudios socioterritoriales