

# BALANCE DE VIVIENDA 2025

Evolución y análisis del déficit habitacional

## Valparaíso

Jorge Miranda D.

Jefe de Estudios de Vivienda e Inmobiliario  
Gerencia de Estudios y Políticas Públicas



75  
AÑOS

Celebrando el valor **de Construir**

## ¿QUÉ MIDE EL BALANCE DE VIVIENDA?

El Balance de Vivienda es un estudio desarrollado por la Cámara Chilena de la Construcción que tiene como objetivo **estimar el nivel y la evolución de los requerimientos habitacionales prioritarios**.

Este análisis permite identificar y caracterizar las necesidades urgentes de vivienda en el país, con el fin de hacer propuestas de mejora a las políticas públicas.

Esta versión se estima a partir de las cifras de CASEN 2024, liberadas en enero de este año.



## Componentes del déficit habitacional CChC – Allegamiento



Familias que se unen a un hogar receptor para habitar en su vivienda y que además cumplen con otros criterios de vulnerabilidad habitacional.

1. **Hacinamiento:** Familias habitan una vivienda donde existen más de 2,5 personas por dormitorio.
2. **Incapacidad financiera:** familias cuyos ingresos no permiten acceder a un arriendo formal dentro de su comuna de residencia. No se considera como déficit a los allegados por motivos de redes, costumbre, cuidados.

## Componentes del déficit habitacional CChC – Vivienda Irrecuperable



Familias que habitan en unidades intrínsecamente inhabitables, de materialidad precaria o que se encuentran en un estado de conservación crítico.

3. **Calidad:** Mal estado de conservación estructural de muros.

4. **Materialidad:** Muros precarios contruidos con cartón, sacos u otros desechos.

5. **Tipo:** Mediaguas, mejoras, viviendas de emergencia, ranchos o chozas.

## Diferencias metodológicas\* con respecto a la estimación del MINVU

Componente	Balance de Vivienda - CChC	MINVU
Allegamiento	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Allegados hacinados</li> <li>2. Allegados por incapacidad financiera</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Allegamiento interno (hacinamiento)</li> <li>2. Allegamiento externo</li> </ol>
Vivienda Irrecuperable	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Materialidad</li> <li>4. Tipo</li> <li>5. Calidad - Estado conservación de muros</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Materialidad</li> <li>4. Tipo</li> </ol>
Otros		<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Hacinamiento no ampliable</li> </ol>

# Principales Resultados Balance de Vivienda 2025



Celebrando el valor **de Construir**

## Déficit habitacional total nacional

Balance de Vivienda 2025

**834 mil**

Requerimientos totales

Catastro 2024-2025 TECHO

**+121 mil**

Familias en campamentos

Censo 2024

**+22 mil**

Personas en situación de calle

**977 mil**

Necesidades habitacionales prioritarias

## Déficit habitacional total nacional

Balance de Vivienda 2025

**834 mil**

Requerimientos totales

**-94 mil**

Disminución neta del déficit  
con respecto a la medición anterior

### Mejores condiciones que en 2022

- Recuperación de las remuneraciones reales con respecto al período prepandemia.
- Menor creación de nuevos hogares y normalización de flujo migratorio.
- Mayor construcción y entrega de soluciones habitacionales a partir del Plan de Emergencia Habitacional.

### Desafíos persistentes

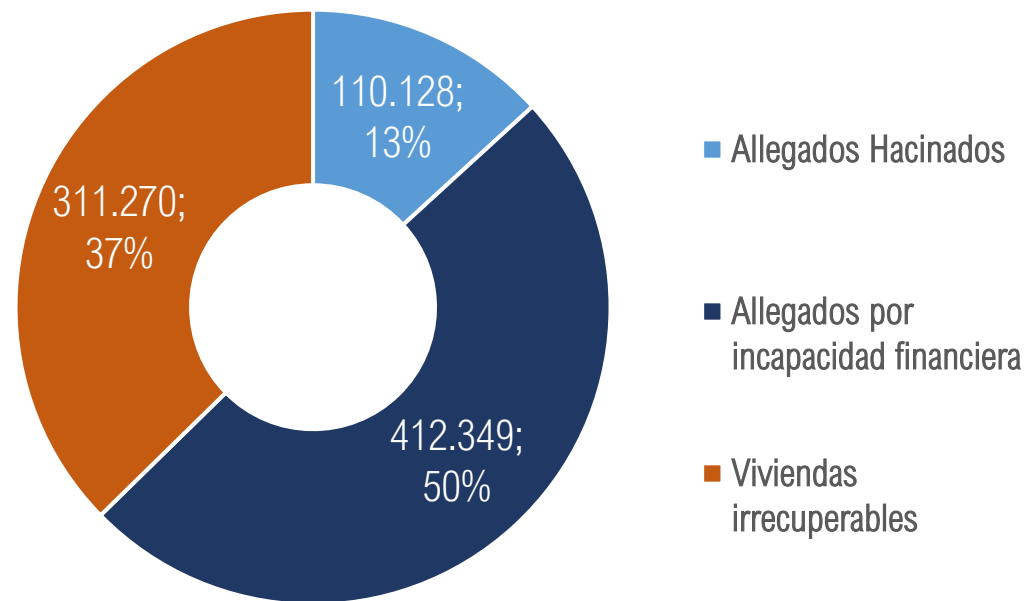
- Costos normativos, tributarios y laborales que siguen acumulándose.
- Política habitacional poco adaptable a las nuevas necesidades de los hogares y a la realidad económica del país.
- Poco dinamismo del empleo formal y aumento del empleo informal.

# Déficit habitacional nacional: 834 mil requerimientos

## Componentes del déficit

1. **Allegados por incapacidad financiera:** más de 412 mil familias no tienen ingresos suficientes para conseguir su independencia habitacional.
2. **Allegados hacinados:** cerca de 110 mil familias son allegadas en una vivienda que no cuenta con una cantidad adecuada de dormitorios.
3. **Viviendas irreparables:** más de 311 mil familias habitan una vivienda que se encuentra en condiciones inadecuadas.

Número de familias en déficit habitacional por componente

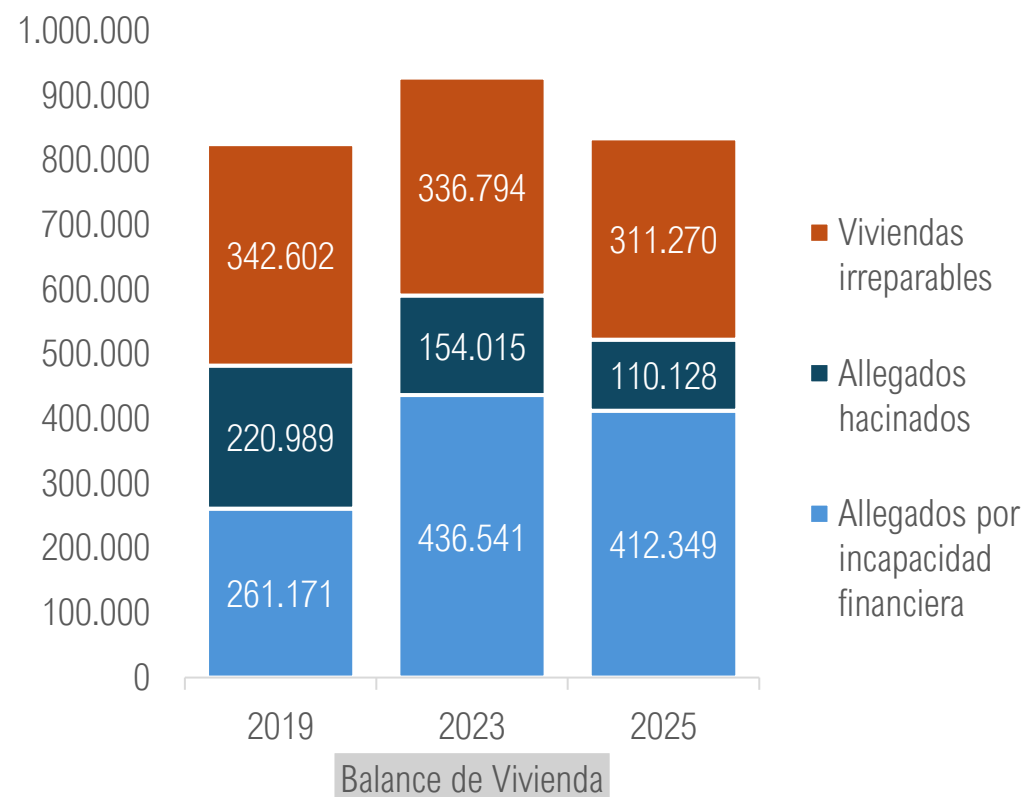


# Déficit habitacional nacional: 834 mil requerimientos

## Evolución del déficit en el mediano plazo

1. **Allegados por incapacidad financiera:** único componente del déficit habitacional que muestra una tendencia al alza desde la medición de 2019, con más de 151 mil requerimientos nuevos.
2. **Allegados hacinados:** componente que muestra caídas en el período, con una reducción de 110 mil requerimientos.
3. **Viviendas irreparables:** componente que también muestra caídas en el período, pero con una reducción de solo 31 mil requerimientos.

Evolución del déficit habitacional por componente



## Distribución del déficit habitacional por nivel de ingresos

*Destaca una caída especialmente marcada de los requerimientos para familias de sectores vulnerables*

### Sectores Vulnerables



Variación: -78 mil (-14%)

57%  
del total



Familias del 40% más vulnerable

→ Efecto recuperación económica + Plan de Emergencia Habitacional

- Entre las mediciones de 2023 y 2025 el **allegamiento por incapacidad financiera** de sectores vulnerables cae en 34 mil requerimientos.
- El componente de los allegados hacinados muestra una caída de 30%, equivalente a 28 mil requerimientos menos.
- El componente de **vivienda irreparable** es el más persistente para este grupo social y muestra una reducción de solo 8% en el período.

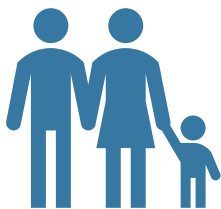
## Distribución del déficit habitacional por nivel de ingresos

*Existe una disminución del déficit, pero en menor magnitud, para las familias de sectores medios*

### Sectores medios



41%  
del total



Familias entre los deciles 5 y 9 de ingresos

→ Efectos persistentes del bajo dinamismo económico

- La mayor reducción del déficit de este segmento se concentra en los allegados hacinados, los que caen en 25% desde 2023.
- El número de familias que habitan una vivienda irreparable cae marginalmente con respecto a la medición anterior.
- Por el contrario, el componente de allegamiento por incapacidad financiera crece en sectores medios, en torno a 7%.

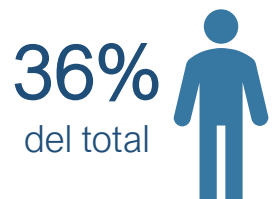
## Distribución del déficit habitacional por tipo de familia

*Familias biparentales (parejas con o sin hijos), son las que muestran una mayor reducción.*

### Unipersonales

Balance 2023: 329 mil  
Balance 2025: 299 mil

Variación: -30 mil (- 9%)

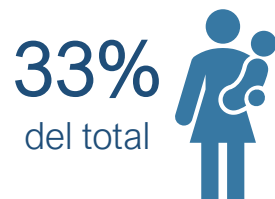


Una persona

### Uniparentales

Balance 2023: 294 mil  
Balance 2025: 277 mil

Variación: -17 mil (- 6%)



Un progenitor con hijo/s

### Biparentales

Balance 2023: 266 mil  
Balance 2025: 219 mil

Variación: -47 mil (-18%)



Parejas con o sin hijos

### Otros

Balance 2023: 38 mil  
Balance 2025: 38 mil

Variación: +400 (+1%)



Extensos + sin núcleo

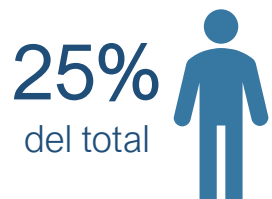
## Distribución del déficit habitacional por edad del jefe de hogar

*El déficit de los hogares liderados por menores a 30 años es donde se observa la mayor disminución*

### Hasta 30 años

Balance 2023: 257 mil  
Balance 2025: 211 mil

Variación: -46 mil (- 18%)

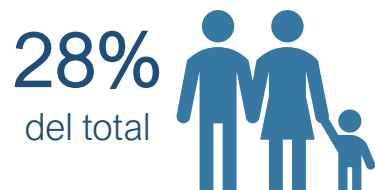


Jefe de hogar de hasta 30 años

### Entre 31 a 45 años

Balance 2023: 256 mil  
Balance 2025: 230 mil

Variación: -26 mil (- 10%)

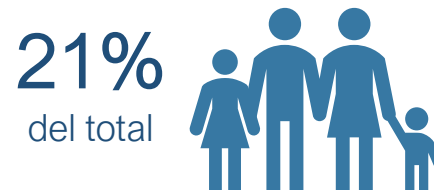


Jefe de hogar entre 31 y 45 años

### Entre 46 y 60 años

Balance 2023: 186 mil  
Balance 2025: 178 mil

Variación: -8 mil (-4%)



Jefe de hogar entre 46 y 60 años

### Más de 60 años

Balance 2023: 228 mil  
Balance 2025: 215 mil

Variación: -13 mil (-6%)



Jefe de hogar de 61 o más años

## Distribución del déficit habitacional por otras variables

*Los hogares liderados por mujeres experimentaron una caída del déficit menor que los liderados por hombres.*

### Mujeres jefas de familia

Balance 2023: 533 mil  
Balance 2025: 496 mil

Variación: -30 mil (-7%)

60%  
del total



Familias lideradas por una mujer

### Jefes de familia extranjeros

Balance 2023: 135 mil  
Balance 2025: 99 mil

Variación: -36 mil (-27%)

12%  
del total



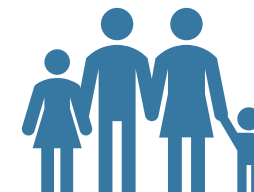
Familias lideradas por un extranjero

### Familias en zonas rurales

Balance 2023: 126 mil  
Balance 2025: 124 mil

Variación: -2 mil (-2%)

15%  
del total



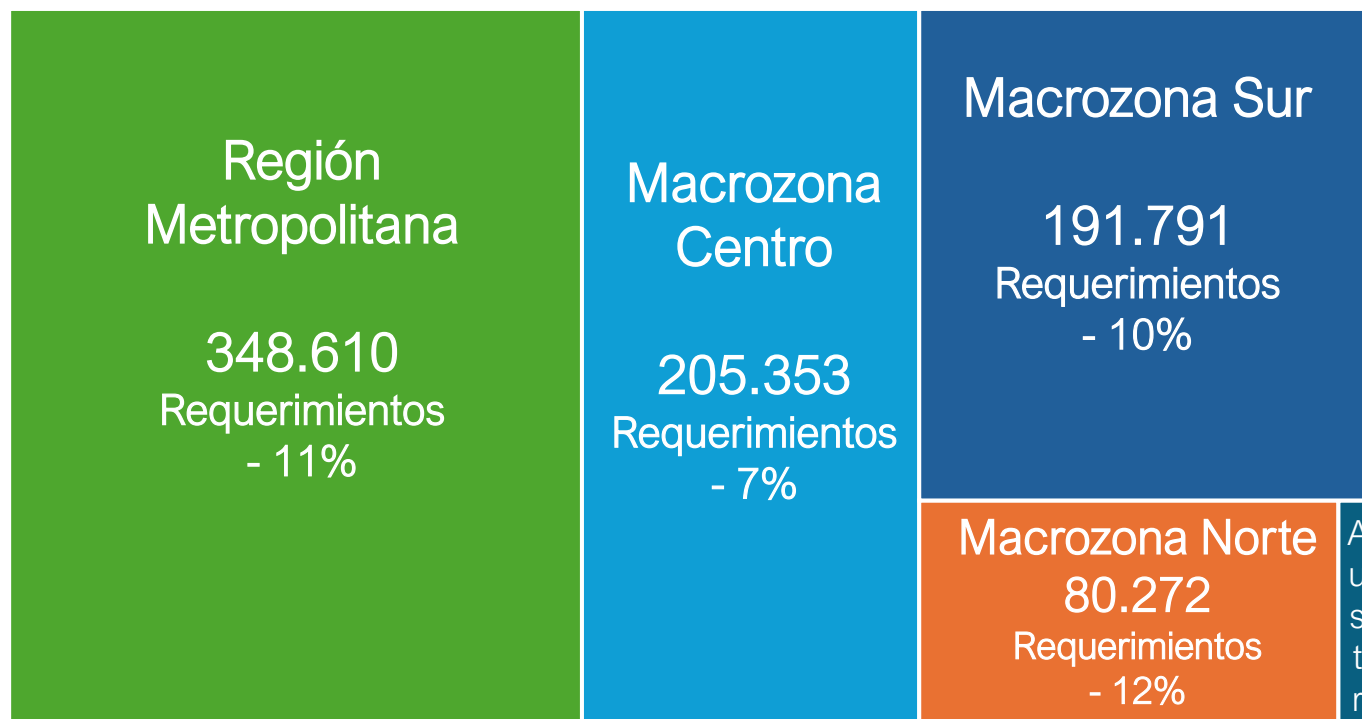
Familias que habitan zonas rurales

## Distribución del déficit habitacional por nivel de ingresos

El déficit habitacional se concentra fuertemente en la Región Metropolitana, que agrupa el 42% de los requerimientos nacionales.

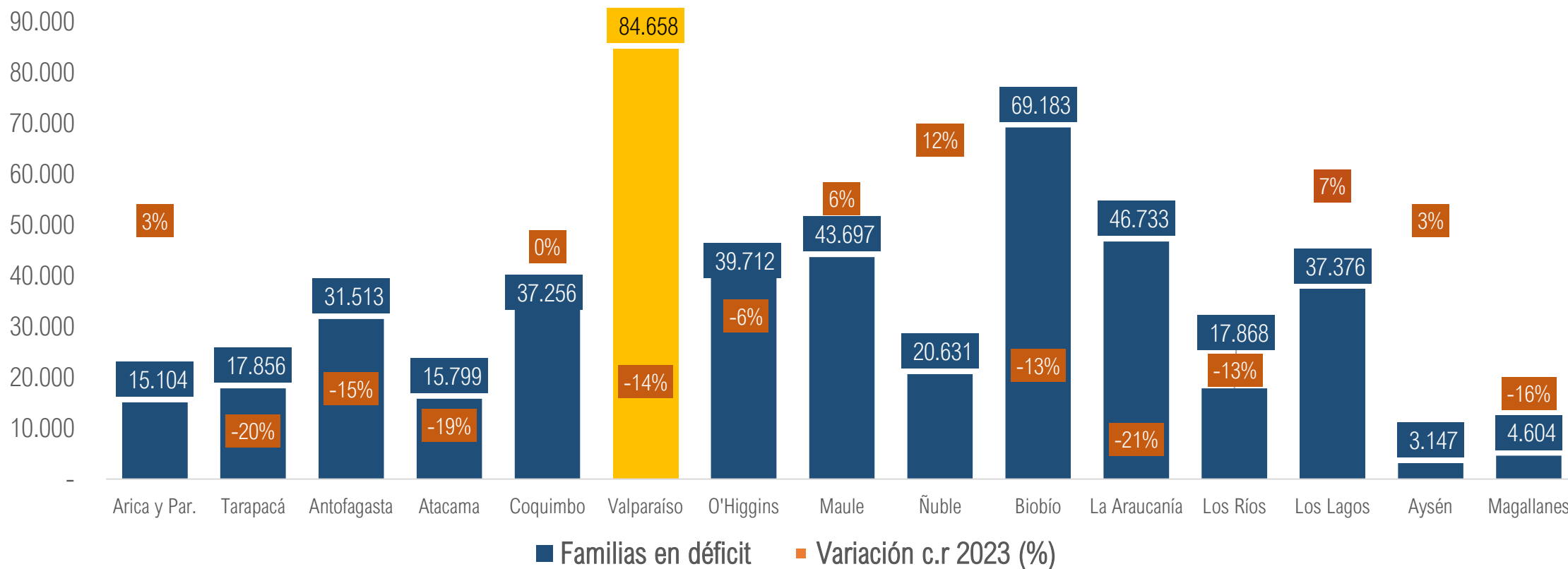
En todas las macrozonas se ven caídas de los requerimientos en comparación al Balance 2023.

Cifras de déficit habitacional por macrozona



Macrozona norte: Arica a Atacama. Macrozona centro: de Coquimbo a Maule (sin la RM).  
Macrozona Sur: de Ñuble a Valparaíso. Macrozona Austral: Aysén y Magallanes. Esta última con un déficit de 7.875 familias.

## Distribución del déficit habitacional por región\* – Total y variación respecto de 2023



\* Las regiones, excluida a Metropolitana, suman el 58% del déficit total nacional.

# Principales Resultados

## Valparaíso



Celebrando el valor **de Construir**

## Déficit habitacional regional

Balance de Vivienda 2025

**85 mil**

Requerimientos totales

Catastro 2024-2025 TECHO

**+30 mil**

Familias en campamentos

Censo 2024

**+2.500**

Personas en situación de calle

**118 mil**

Necesidades habitacionales prioritarias

# Déficit habitacional regional: 85 mil requerimientos

## Evolución de los componentes del déficit

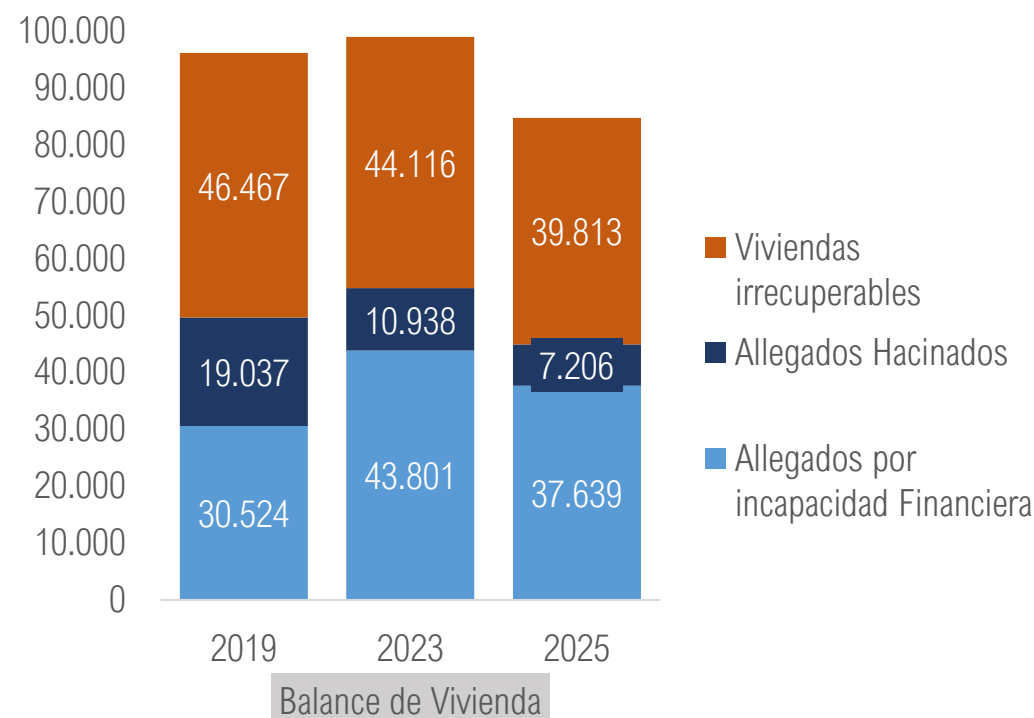
14 mil requerimientos menos en comparación a 2023 (-14%)

**Allegados por incapacidad financiera:** único componente que aumenta en la región desde 2019.

**Allegados hacinados:** componente que muestra caídas importantes desde 2019, con una reducción de 12 mil requerimientos en el período.

**Viviendas irreparables:** componente que también muestra caídas desde 2019, pero con una reducción de solo 6 mil requerimientos en este período.

Evolución del déficit habitacional por componente



## Distribución del déficit habitacional por nivel de ingresos

*La caída del déficit en la región se explica en su totalidad por familias de sectores vulnerables.*

### Sectores Vulnerables



Variación: -14.100 (-22%)

59%  
del total



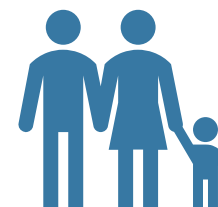
Familias del 40% más vulnerable

### Sectores medios



Variación: 10 (0%)

39%  
del total



Familias entre los deciles 5 y 9 de ingresos

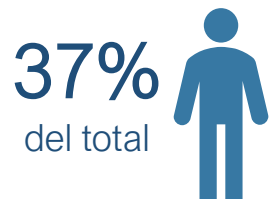
## Distribución del déficit habitacional por tipo de familia

*La caída del déficit se observa principalmente en familias biparentales y uniparentales.*

### Unipersonales

Balance 2023: 31.300  
Balance 2025: 32.900

Variación: -1.600 (-5%)

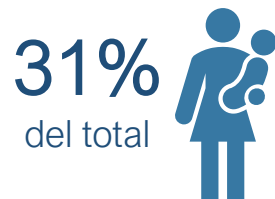


Una persona

### Uniparentales

Balance 2023: 31.700  
Balance 2025: 26.000

Variación: -5.700 (-18%)

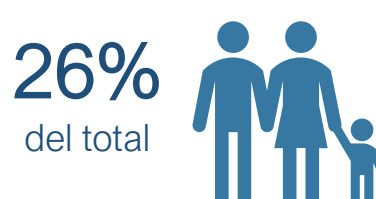


Un progenitor con hijo/s

### Biparentales

Balance 2023: 29.700  
Balance 2025: 22.000

Variación: -7.700 (-26%)



Parejas con o sin hijos

### Otros

Balance 2023: 4.600  
Balance 2025: 5.300

Variación: 700 (16%)



Extensos + sin núcleo

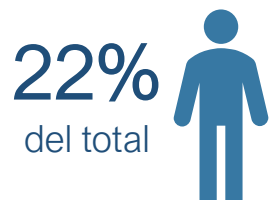
## Distribución del déficit habitacional por edad del jefe de hogar

*El déficit de las familias de tercera edad es el que menos cae.*

### Hasta 30 años

Balance 2023: 21.700  
Balance 2025: 18.400

Variación: -3.300 (-15%)



Jefe de hogar de hasta 30 años

### Entre 31 a 45 años

Balance 2023: 27.800  
Balance 2025: 22.100

Variación: -5.700 (-21%)

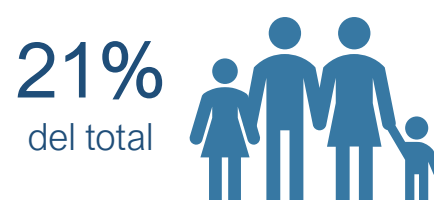


Jefe de hogar entre 31 y 45 años

### Entre 46 y 60 años

Balance 2023: 21.100  
Balance 2025: 17.400

Variación: -3.700 (-18%)



Jefe de hogar entre 46 y 60 años

### Más de 60 años

Balance 2023: 28.200  
Balance 2025: 26.800

Variación: -1.400 (-5%)



Jefe de hogar de 61 o más años

## Distribución del déficit habitacional por otras variables

*La caída del déficit se observa principalmente en hogares liderados por hombres que habitan en zonas urbanas.*

### Mujeres jefas de familia

Balance 2023: 56.500  
Balance 2025: 51.200

Variación: -5.300 (-9%)

60%  
del total



Familias lideradas por una mujer

### Jefes de familia extranjeros

Balance 2023: 9.500  
Balance 2025: 6.400

Variación: -3.100 (-33%)

8%  
del total



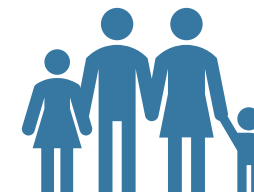
Familias lideradas por un extranjero

### Familias en zonas rurales

Balance 2023: 11.000  
Balance 2025: 10.900

Variación: -100 (-1%)

13%  
del total



Familias que habitan zonas rurales

## Déficit habitacional por comuna

### Valparaíso:

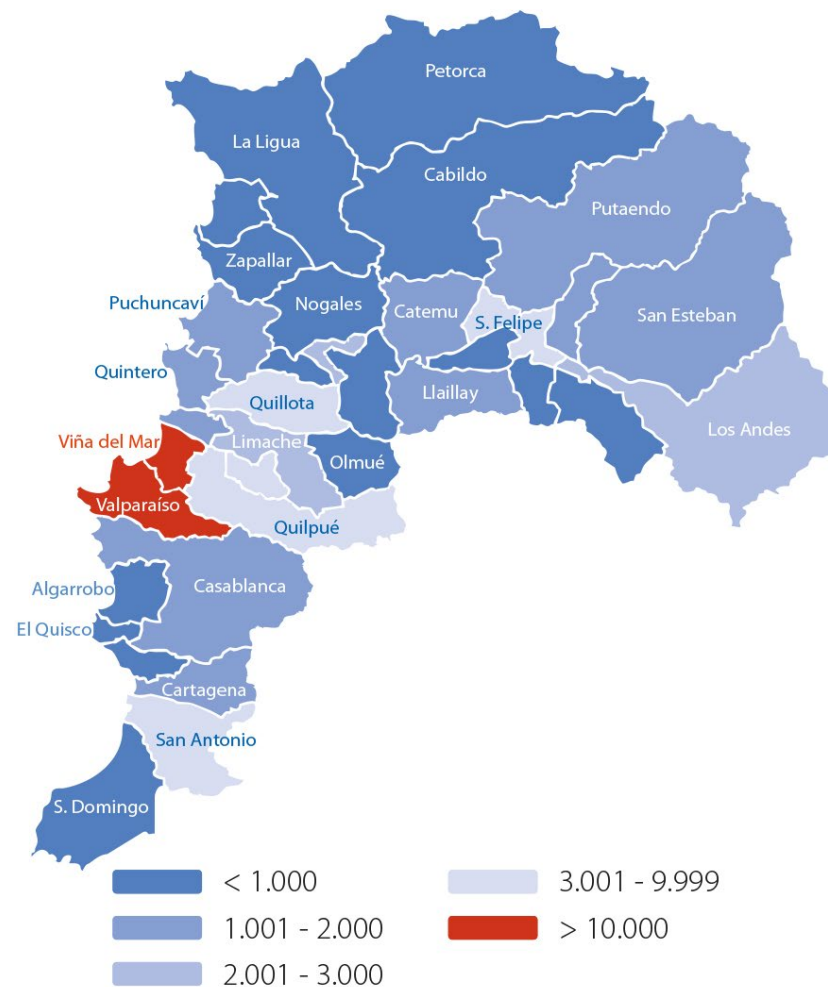
- 21% del déficit regional
- 17.700 familias en déficit habitacional
- +500 con respecto a la medición de 2023.

### Viña del Mar:

- 19% del déficit regional
- 16.200 familias en déficit habitacional
- -900 con respecto a la medición de 2023.

### Quilpué:

- 7% del déficit regional
- 5.500 familias en déficit habitacional
- -2.900 con respecto a la medición de 2023



Fuente: CChC en base a CASEN 2024

# Resumen resultados

## A nivel nacional

1. El déficit habitacional afecta a más de 834 mil familias en el país.
2. Existe una disminución del déficit con respecto a la última medición, pero superando el nivel prepandemia.
3. Aumenta el déficit de familias allegadas por incapacidad financiera.
4. El déficit en sectores medios ha aumentado en los últimos años, en contraste con los vulnerables.
5. Casi el 70% de las familias en déficit están compuestas por 1 o 2 integrantes.

## Región de Valparaíso

1. El déficit habitacional en la región afecta a más de 85 mil familias, a los que se suman 30 mil en campamentos.
2. Existe una disminución del déficit con respecto a la última medición, en torno a 14%.
3. La caída se explica exclusivamente por sectores vulnerables, manteniéndose el déficit de familias de clase media.
4. El déficit disminuyó menos en hogares liderados por mujeres.
5. Un 32% del déficit son hogares liderados por alguien de la tercera edad.

# Propuestas CChC



Celebrando el valor **de Construir**

# Propuestas CChC

## Medidas administrativas y tributarias

1. **Fast track de proyectos:** Destruabar y agilizar con medidas administrativas proyectos de viviendas sociales que están adjudicados, pero cuyas obras no han partido o están detenidas.
2. **Recuperación de beneficios tributarios para la construcción de vivienda social:** Aplicar fórmulas que contrarresten la eliminación del CEEC e impulsen la innovación en el sector.
3. **Subsidio a la tasa 2.0:** Ampliar su vigencia y cobertura, incluyendo a viviendas de interés social para familias de sectores medios, con el fin de impulsar el acceso a la vivienda y la reducción del stock de unidades disponibles.

# Propuestas CChC

## Actualización de programas habitacionales

4. **Flexibilización de tipologías en proyectos de vivienda social:** Flexibilizar metraje mínimo según datos censales sobre la conformación de hogares en este grupo poblacional (calidad estructural).
5. **Ajuste de mix en proyectos de integración DS 19:** Adecuar los porcentajes de integración al déficit en los segmentos sociales de cada región para generar viviendas para sectores medios emergentes.
6. **Actualización de tramos del DS 1:** Adaptar los tramos 2 y 3 a la realidad del país, dado que sus topes de precios no encuentran oferta suficiente para la amplia demanda de familias de clase media.
7. **Fortalecer el programa DS 27:** Volver a ejecutar 100 mil soluciones de mejoramiento, ampliación y eficiencia térmica, en contraste con las 70 mil que se ejecutan desde 2023.

# Propuestas CChC

## Uso eficiente del suelo urbano

**8. Densificación equilibrada:** Avanzar hacia una densificación más realista y hacer uso más eficiente del suelo, reduciendo así su incidencia en el costo de la vivienda.

- Sustituir el criterio de “habitantes por vivienda”, adaptando la fórmula a la nueva realidad demográfica (CENSO 2024) o utilizando los parámetros técnicos de carga de ocupación.
- Incorporar estándares mínimos para la fijación de alturas y densidades máximas vinculadas a ejes viales que cuenten con transporte público, maximizando su uso y beneficios sociales.

**9. Factibilidad sanitaria:** Dotar al MINVU de la potestad de iniciar de oficio procesos de ampliación de territorios operacionales para proyectos de interés público y avanzar en la modificación del marco regulatorio sanitario.

VISITA EL VISUALIZADOR –  
BALANCE DE VIVIENDA 2025



# BALANCE DE VIVIENDAS 2025

Evolución y análisis del déficit habitacional

## Valparaíso

Jorge Miranda D.

Jefe de Estudios de Vivienda e Inmobiliario  
Gerencia de Estudios y Políticas Públicas



75  
AÑOS

Celebrando el valor **de Construir**