

Hay menos hogares que los registrados y faltarán viviendas para familias más reducidas: Los datos del Censo 2024 cuestionan una política habitacional formulada “para un tipo de familia que ya no existe” en Chile

Según expertos, es necesario priorizar los resultados censales ante que los aportados por encuestas para focalizar mejor los programas de viviendas sociales y reemplazar políticas públicas desfasadas.

CLAUDIO SANTANDER Y FERNANDA AROS

Los resultados preliminares del Censo 2024 están reflejando las transformaciones de población y vivienda que vive Chile, y plantean el desafío de actualizar las políticas públicas habitacionales y de planificación urbana, advierten expertos.

Según los datos presentados por el Instituto Nacional de Estadísticas el 27 de marzo, el cambio demográfico del país se ha traducido en una drástica disminución en el número promedio de integrantes de los hogares, de 4 a 2,8 entre 1992 y 2024. Además, en el mismo lapso, los hogares unipersonales pasaron del 8,3% al 21,8% del total.

Un análisis de Benito Baranda y Felipe Arteaga, del Instituto de la Vivienda de Caritas Chile (Invica), aborda esta realidad y plantea interrogantes como “¿debemos centrar el análisis del déficit (habitacional) en datos censales más que en encuestas?” y “¿es razonable contar con 9 millones de registros sociales de hogares cuando el censo reporta solo 6,6 millones de hogares?”

A juicio de Baranda, los resultados censales contribuirían a una política pública más pertinente. “Sería bueno analizar detenidamente esos datos para saber dónde se concentra efectivamente el déficit (de vivienda) y qué características tiene. Partiendo por el perfil de la familia, porque ya vemos que, según el Censo, sobre el 20% son hogares unipersonales. Eso requiere otra política de vivienda. No es lo que hacíamos en el pasado. Los hogares se redujeron a una cantidad de personas. Y antes definímos la constructibilidad en los territorios sobre la base de un tipo de familia que ya no existe. Esta reflexión es la que tenemos que analizar más detenidamente y ojalá que el ministerio (de Vivienda), también los organismos que están dedicados a estudiar esto, puedan revisar profundamente el Censo”, añade el asesor.



MARIO GÓMEZ/AGENCIA UNO

El Censo reportó 7,6 millones de viviendas en el país, 1,15 millones más que en 2017, lo que implica que se construyeron un promedio de 165 mil nuevas viviendas por año entre 2017 y 2024, según plantea el análisis de la fundación Invica.

7,6
millones de viviendas censadas a nivel nacional se registraron en 2024. En 2017, en cambio, se reportaron más de 6,4 millones.

11,9%
de las viviendas (907.933) particulares se reportaron desocupadas en la medición. Mientras, el 88,1% están ocupadas (6,7 millones).

2,8
personas por hogar se registraron, en promedio, lo que muestra una caída si se compara con las 4 personas por hogar que había en 1992.

del área social y comunitaria de la fundación Invica.

Según Baranda, debe reconsiderarse el cálculo del déficit habitacional y del Registro Social de Hogares. “A la luz del Censo y de los próximos detalles que tendremos, por supuesto que es necesario revisarlos. Es una muestra de carácter nacional, y tiene detalles más específicos que lo puede tener la encuesta Casen, que es una encuesta limitada, de menos de 100 mil hogares, que no llega a ser representativa en comunas pequeñas”.

Baranda remarca lo variable

de las cifras de déficit de vivienda, que oscilan entre más de 600 mil, definidas por el Ministerio de Vivienda, y más de un millón, proyectadas por diversas organizaciones.

¿De dónde surgen las nuevas viviendas?

Para Blanca Zúñiga, urbanista y académica de la Escuela de Arquitectura de la U. de Talca, “siempre es razonable recalibrar los análisis realizados a la luz de nuevos datos provistos. Es importante considerar que si bien

el promedio de habitantes por vivienda ha disminuido de 4 a 2,8, también lo ha hecho el metraje interior de las viviendas, en donde hoy el mercado provee de unidades de hasta 20 m²”.

Felipe Arteaga, miembro del directorio de Invica, apunta que según el Censo, entre 2017 y 2024 el número de viviendas subió en 1,15 millones, aproximadamente. “Si uno lo divide por año, eso da un poco más de 160 mil viviendas por año. Es una cifra que hay que explicar, porque si usted se va a los permisos de edificación, que no todos se materializan, son mucho menos. Si usted se va a las viviendas financiadas con subsidios, son bastante menos. Yo creo, entonces, que es interesante analizar dónde y cuándo surgen esas viviendas”.

Para Sergio Baeriswyl, premio nacional de Urbanismo y expresidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, “uno de los aspectos más preocupantes del Censo es el cambio en la estructura

demográfica de la población. El aumento de los hogares unipersonales representa el 21%, que seguirá creciendo y podría llegar a niveles como en Alemania, con un 40,5% de la población. A esto se debe sumar una caracterización de los hogares muy distinta, con muchos jóvenes y muchas personas mayores viviendo solas”.

Añade que “la política de vivienda sigue considerando que un hogar en Chile está compuesto por cuatro integrantes. El Censo mostró que son solo 2,8. El efecto es, en primer lugar, que aumentará la presión en la demanda y el déficit habitacional; habrá que construir cada vez más casas para ser habitadas por menos personas. En segundo lugar, esto obliga a revisar la focalización de los programas de viviendas sociales, que hoy siguen con una tipología de superficie estándar, sin diferenciar según el perfil del hogar que lo habita”.

Julio Nazar, investigador y docente en la Escuela de Arquitectura de la UDD, sostiene que no ajustar las bases de medición en este tipo de políticas públicas profundizará las brechas actuales y limitará seriamente la efectividad de la planificación urbana y social que el país requiere con urgencia. “A la luz de los resultados del Censo 2024, resulta indispensable actualizar el cálculo del déficit habitacional en Chile, así como revisar los principales instrumentos de fomentación social como el Registro Social de Hogares y la Encuesta Casen (...). El Censo 2024 refleja un promedio bastante menor de habitantes por vivienda, más bien cercano a 2,8 habitantes. Esta diferencia de cerca un 30% menor de residentes por vivienda puede generar errores en los cálculos de densidad si se siguen aplicando métricas obsoletas, repercutiendo por ejemplo en la planificación de suelo urbano lo que podría afectar directamente la eficiencia de las políticas de vivienda. Y en ese sentido,

“El aumento de los hogares unipersonales representa el 21%, que seguirá creciendo y podría llegar a niveles como en Alemania, con un 40,5% de la población”.

SÉRGIO BAERISWYL

PREMIO NACIONAL DE URBANISMO 2014

“Si bien el promedio de habitantes por vivienda ha disminuido de 4 a 2,8, también lo ha hecho el metraje interior (...). Hoy el mercado provee de unidades habitacionales de hasta 20 m²”.

BLANCA ZÚÑIGA
ACADEMICA ESCUELA DE ARQUITECTURA DE LA U. DE TALCA

“Emerge la necesidad de actualizar parámetros urbanos básicos: Los planes reguladores siguen utilizando un factor de 4 habitantes por hogar, una métrica quizás válida hace 30 años”.

JULIO NAZAR
ACADEMICO ESCUELA DE ARQUITECTURA DE LA UDD

“Es necesario identificar adecuadamente a las personas y familias que carecen de vivienda. Definir en qué parte del territorio están y qué necesidades tienen. Esa información está clara en el Censo”.

BENITO BARANDA
FUNDACIÓN INVICA

quizás nos encontramos con la triste realidad de que el déficit habitacional sea bastante mayor al que hemos establecido en el último tiempo”.

Techo: Más de 120 mil familias viviendo en campamentos



60% de los asentamientos no tiene acceso a agua potable o electricidad, según el estudio.

de los campamentos más consolidados aún no tiene acceso formal a agua potable o electricidad. Además, 447 asentamientos están bajo amenaza de desalojo, lo que abarcaría a más de 43 mil familias.

Desde la fundación afirman que

algunas medidas urgentes ante esta situación son ajustar los programas de arrendamiento al mercado, diversificar los tipos de vivienda para estas personas, y reactivar el Programa de Asentamientos Precarios, hoy debilitado tras el caso Convenios.

Índice de Calidad de Vida Urbana revela que Vitacura lidera e Iquique se rezaga

La Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la UC presentaron una nueva versión del Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU), que clasifica a las comunas según dimensiones clave del desarrollo urbano.

La medición abarcó 99 comunas con más de 50 mil habitantes (79,3% de la población), considerando 36 variables en seis dimensiones: conectividad y movilidad, vivienda y entorno, condiciones laborales, ambiente de negocios, salud y medio ambiente, y condiciones socioculturales.

En Vivienda y entorno, Vitacura, Lo Barnechea y Las Condes lideran por su acceso a áreas verdes, seguridad y baja presencia de campamentos. En contraste, Iquique, Vallenar y Arica muestran los indicadores más bajos. Respecto del complejo escenario en el norte, Óscar Figueiroa, académico del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, dice: “El crecimiento de las ciudades está generando una

presión constante sobre el espacio urbano, y en muchos casos, la única respuesta disponible para las familias más vulnerables es instalarse en campamentos o soluciones informales”.

En las ciudades intermedias “se nota un cierto abandono”, añade el decano de la Facultad de Ingeniería y Arquitectura de la U. Central, Uwe Rohwedder. Respecto de Iquique, plantea que la migración la ha transformado en

una ciudad “insegura” que no ha logrado contener de buena forma ese crecimiento, sobre todo de personas que han ingresado en forma ilegal.

El informe también muestra desafíos pendientes. Salud y medio ambiente tiene los niveles más críticos, con un 63,6% de las comunas evaluadas como medio bajo o bajo, seguido de Condiciones socioculturales y Conectividad y movilidad (62,6%).

Vivienda y entorno: Las comunas con ICVU más alto y bajo

Comuna	Región	Comuna	Región
Vitacura	Metropolitana	Iquique	Tarapacá
Lo Barnechea	Metropolitana	Vallenar	Atacama
Las Condes	Metropolitana	Arica	Arica y Parinacota
Puerto Varas	Los Lagos	Calama	Antofagasta
Punta Arenas	Magallanes	San Ramón	Metropolitana
San Pedro de la Paz	BioBío	La Pintana	Metropolitana
La Calera	Valparaíso	Copiapó	Atacama

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción (CChC)

EL MERCURIO