



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 (Inivica), 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 definíamos la constructibilidad en los territorios sobre la base de un tipo de familia que ya no existe. Esa 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



El Censo reportó 7,6 millones de viviendas en el país, 115 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 Inivica.



del área social y comunitaria de la fundación Inivica.

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 viviendas, 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

tura demográfica de la población. El aumento de los hogares unipersonales representa el 21%, que seguiría 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 solos”.

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 focalización 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. Esa 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 seguiría creciendo y podría llegar a niveles como en Alemania, con un 40,5% de la población”.

SERGIO 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 m<sup>2</sup>”.

BLANCA ZÚNIGA  
ACADÉMICA 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  
ACADÉMICO 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 INIVICA

quizás nos encontremos 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

En Chile, 120.584 familias viven actualmente en 1.428 campamentos, según el último catastro de Techo-Chile. Se trata del número más alto desde 1996 y representa un aumento de 10,6% respecto al estudio anterior (2022-23), con más de 6 mil nuevas familias en esta situación.

De acuerdo a Techo, entre 2023 y 2025 se han cerrado 346 asentamientos, pero menos del 30% fue por soluciones de vivienda definitivas. El resto responde a desalojos, traslados o reubicaciones informales, lo que muestra “una alta rotación sin mejoras estructurales”.

Otro dato del estudio es que el 35% de las familias lleva más de 14 años esperando una solución habitacional. Esto contrasta con la organización interna de muchos asentamientos, donde el 69% cuenta con comités formalizados y con objetivos de vivienda, pero un 4% cuenta con un proyecto habitacional en ejecución. La precariedad en servicios básicos también persiste: el 60%



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 arriendo 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, Valparaíso y Arica muestran los indicadores más bajos. Respecto del complejo escenario en el norte, Oscar Figueroa, académico del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, dice: “El crecimiento de las ciudades está generando una

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

Comuna	Región	Comuna	Región
Vitacura	Metropolitana	Iquique	Tarapacá
Lo Barnechea	Metropolitana	Valleparaiso	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	Bío Bío	La Pintana	Metropolitana
La Calera	Valparaíso	Copiapó	Atacama

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción (CChC)

EL MERCURIO

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%).