

El desafío de la emergencia habitacional

Paulina Henoeh
Libertad y Desarrollo



La política habitacional del actual gobierno dejará importantes desafíos para la próxima administración. Si bien la aprobación de la ley que moderniza la planificación territorial es positiva –al otorgar mayor certeza regulatoria y simplificar procedimientos para facilitar la habilitación normativa de terrenos destinados a proyectos habitacionales y al desarrollo de las ciudades–, la tarea central sigue siendo mejorar la gestión y el acceso a la vivienda de las familias de menores ingresos.

El déficit habitacional cuantitativo sigue siendo elevado: según la última entrega de resultado de la encuesta Casen 2024, éste alcanzaría las 405.552 viviendas. Para enfrentarlo, la actual administración se autoimpuso como meta la entrega de 260.000 viviendas a través del Plan de Emergencia Habitacional durante el período 2022-2025, compromiso que equivale a la entrega de 65.000 viviendas sociales anuales durante cuatro años. Sin embargo, esta meta no representa un salto significativo respecto a la política habitacional previa: durante la última década se pagaron en promedio casi 55 mil subsidios habitacionales anuales, mientras que entre 2022 y 2024 se pagaron en promedio 56.127 subsidios habitacionales, lo que evidencia que el esfuerzo ejecutado no fue sustantivamente mayor a lo alcanzado por administraciones anteriores.

A su vez, a enero de 2026, el Plan alcanza un 98% de avance. No obstante, este desempeño no ha sido homogéneo entre regiones: aún seis de ellas no cumplen la meta comprometida, siendo especialmente preocupante la de Antofagasta, que no ha alcanzado ni siquiera el 40% de su objetivo. En cuanto al tipo de solución habitacional, el mayor rezago se observa en las viviendas sin deuda (DS 49), que justamente buscan dar soluciones a las familias con menos recursos que no pueden optar a créditos hipotecarios y que sin el apoyo del Estado difícilmente podrían acceder a una vivienda. A cuatro años del inicio del Plan, este programa solo registra un 57% de avance.

A esto se suma otra restricción que dejará la actual administración: la importante reducción presupuestaria para el desarrollo de proyectos habitacionales. Si ya en la discusión presupuestaria se recortaron a la mitad las unidades de las viviendas sin deuda (DS 49) de 50.000 en 2025 a 25.000 unidades para el Programa Habitacional 2026, la reciente circular de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo confirma que la Dipres ajustó nuevamente el programa, reduciendo los subsidios DS 49 a solo 19.587 unidades.

A estos desafíos se suman aquellos asociados a la reconstrucción tras los recientes incendios y abordar de manera decidida el fenómeno de las megatomas. Con todo, el escenario que enfrentará el Minvu a partir de marzo es el de una emergencia habitacional particularmente exigente, que demanda recuperar capacidad de gestión y fortalecer la política de vivienda social para mejorar el acceso de las familias de menores ingresos.