

Crisis habitacional: Valparaíso lidera requerimientos de casas

En regiones, solo es superada por la Metropolitana. En la zona: 84 mil familias en déficit habitacional, dice CChC. Minvu sitúa en 42 mil las viviendas necesitadas. Hay 335 campamentos y 30.458 familias (TECHO Chile).

Guillermo Ávila Nieves
La Estrella de Valparaíso

“**M**uchas veces vamos a golpear puertas y nos las cierran en la cara. Falta inversión pública y voluntad. Los procesos son muy lentos por la burocracia, además de la escasez de suelos donde construir”: lamenta Ninoska Madriaza, presidenta del Comité Vivir con Dignidad 2 acerca de los factores del déficit de viviendas que afecta a la Región de Valparaíso.

Hace hincapié en que funcionan en Gómez Carrreño, Viña del Mar, y que además agrupan a 170 familias de distintas partes de la región. Con experiencia en la zona, apela a “más proyectos para viviendas dignas y de calidad. También subsidios ajustados a la realidad de las familias más vulnerables”. Enfatiza el agilizar y voluntad política, “para planificación integral que combine construcción de vivienda social y mejor uso del suelo”. Y que en el caso de la Ciudad Jardín, “con el megaincendio del 2024 afectó a más de 5.700 hogares-esta crisis se agravó. Los comités de vivienda y campamentos siguen esperando”, plantea.

Para Jazmín Murillo, presidenta de la Comisión de Vivienda del Concejo Municipal de Valparaíso, el diagnóstico es claro y preocupante: “En nuestra comuna existen cerca de 18 mil familias con viviendas hacinadas que viven endeudadas, destinando hasta 50% de sus ingresos al pago de arriendo. Esto implica privaciones constantes y una enorme carga emocional y económica”.

¿Causas? La concejal (IND-PPD) alerta: “Falta de políticas públicas integra-



ARRIENDO CON APOYO ESTATAL Y VIVIENDA INDUSTRIALIZADA COMO LÍNEAS ESTRUCTURALES DE POLÍTICA HABITACIONAL (Déficit Cero).

doras y eficaces. Subsidios estatales: programas DS 49 y DS 19, insuficientes. Municipios no cuentan con recursos para impulsar soluciones, mientras que comités de vivienda y cooperativas enfrentan mayores limitaciones”.

¿Meta?: “Necesitamos desarrollar 3 mil soluciones habitacionales anuales en próximos 6 a 7 años”.

Sobre el Plan de Emergencia Habitacional en la región, Belén Paredes, exseremi del Minvu Valparaíso, fijó cifras finales-pero cuya meta no se completó: “Son 260 mil viviendas, el 40% del déficit. Alcanzamos 82%, pero tenemos más de 44 mil viviendas en proceso; 25 mil entregadas, 12 mil en ejecución y 6 mil en proceso”.

AL DEBE REGIONAL

Pues bien, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), en su estudio ‘Balance de Vivienda 2025:



COMITÉS DE VIVIENDA Y URGENCIA: DIALOGAR CON AUTORIDADES.

Evolución y análisis del déficit habitacional en Chile”, elaborado en base a los datos de la encuesta Casen 2024”, identifica en la Región de Valparaíso, a 84.658 familias en déficit habitacional, lo que representa la mayor cifra fuera de la Región Metropolitana. En comparación con el Balance anterior (2023), la región muestra una disminución de 14%, pero de alta urgencia social.

Al desglose, 47% corresponde a vivienda irrecuperable (deterioro y con-

diciones que requieren mejoramiento, regeneración o reemplazo). 44% se asocia a allegamiento por ingresos (incapacidad financiera); refleja restricciones de acceso a arriendo o compra formal. 9% corresponde a allegamiento hacinado. “Se combinan dos urgencias: recuperar barrios y mejorar stock deteriorado, acceso para que más familias puedan llegar a una vivienda formal”, recalca Fernando Bustamante, presidente de la CChC Valparaíso.

En tanto, de acuerdo al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), y el último informe a diciembre de 2025, sobre ‘Déficit Habitacional Cuantitativo Censo 2024’, del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, la Región de Valparaíso registra un déficit habitacional cuantitativo de 42.484 viviendas, equivalente al 6,1% de sus hogares. Aunque este porcentaje es inferior al promedio nacional (7,5% de hogares y 491.804 viviendas), la región ocupa el segundo lugar del país en requerimientos, solo superada por la Metropolitana.

El principal componente se liga a los hogares allegados, que suman 15.837 casos (37% del déficit regional). A nivel comunal, se observan disparidades y focos de concentración. A saber: Viña del Mar (8.882 viviendas) y Valparaíso (7.834) concentran en conjunto cerca del 40% del dé-

DÉFICIT LOCAL

Total Región de Valparaíso:
Viviendas irrecuperables: 9.343. Hogares allegados: 15.837. Núcleos allegados hacinados: 8.871. Viviendas hacinadas no ampliable: 8.433. Total déficit cuantitativo: 42.484. Total hogares: 701.072. Comuna de Valparaíso. Viviendas irrecuperables: 1.786. Hogares allegados: 3.078. Núcleos allegados hacinados no ampliable: 1.556. Total déficit cuantitativo: 7.834. Total hogares: 108.777. Porcentaje total de Hogares: 7,2%. Viña del Mar. Viviendas irrecuperables: 2.506. Hogares allegados: 3.432. Núcleos allegados hacinados: 1.413. Viviendas hacinadas no ampliables: 1.531. Total déficit cuantitativo: 8.882. Total hogares: 131.821. Porcentaje de hogares: 6,7%. Fuente: Minvu-Censo 2024 (INE).

ficit regional, seguidas por Quilpué (3.516), Quillota (1.933) y Villa Alemana (1.887). En términos relativos, San Felipe presenta el mayor porcentaje de hogares en déficit (8,1%), seguido por Putaendo (7,4%) y Valparaíso (7,2%).

Predominio de hogares allegados se repite en la mayoría de las comunas, destacando Viña del Mar (3.432 casos), Valparaíso (3.078) y Quilpué (1.110). Sin embargo, en la Ciudad Jardín las viviendas irrecuperables también tienen un peso significativo (2.506 casos), sobrepasando la cifra en Valparaíso.

Por otra parte, el hacinamiento no ampliable afecta a las comunas de Valparaíso (1.556) y Viña del Mar (1.531), más densamente pobladas, coherente con la alta proporción de departamentos y



CLAVE: DIVERSIFICAR SOLUCIONES Y AJUSTAR OFERTA, ENTENDIDOS. LA REGIÓN CONCENTRA SEGUNDO DÉFICIT HABITACIONAL DEL PAÍS.

viviendas en arriendo. En contraste, Petorca (3,6%), Villa Alemana (3,8%) e Isla de Pascua (3,9%) presentan porcentajes de déficit más bajos de la región en relación total de sus hogares. Campamentos Región de Valparaíso: 374 en 2024, a diferencia de 256 del 2022. Nuevos: 118.

Según la académica Verónica Niklitschek, directora Master en Desarrollo e Inversión Inmobiliaria del ESE Business School Uandes, hay tres grandes factores en la problemática del déficit de casas en la región: "El costo de la construcción de las viviendas (materiales y plazos de construcción), el precio (personas no logran ahorrar suficiente pie) y el diseño de la política habitacional desactualizada".

Para indagar en profundidad sobre el tema, Saúl Ketterer, analista de Estudios de Déficit Cero, ahonda sobre este déficit habitacional: "Tiene causas tanto estructurales como contingentes. Una es la atomización de los hogares y un colapso en la oferta formal. La cantidad de permisos de edificación han disminuido un 45% respecto a los niveles prepandemia, hay un porcentaje menor de familias que pueden costear los dividendos, situación agravada porque los precios de las propiedades han crecido hasta cuatro veces más rápido que los salarios".

En el caso específico de Valparaíso, "hay factores territoriales propios como la geografía de cerros, la costa y las áreas de riesgo que limitan las zonas que cumplen con las condiciones para el desarrollo habitacional", además "del megaincendio de 2024 en Viña del Mar que afectó a más de 5.700 hogares".

¿Diagnóstico? "Es una región en emergencia habitacional. La población que vive en campamentos en la Región de Valparaíso

hoy supera los 30 mil hogares, de las mayores proporciones a nivel nacional. Se suma un déficit habitacional significativo, con limitaciones en la disponibilidad de suelo urbano bien localizado y un aumento sostenido en los precios del suelo y de la vivienda", sostiene Ketterer.

El Catastro Nacional de Campamentos 2024-2025 de TECHO Chile identificó, para la Región de Valparaíso, un total de 335 campamentos, con 30.458 familias, distribuidos en 7 de las 8 provincias de la región. "Es la zona con mayor precariedad habitacional de Chile", precisan.

Consultados, desde Techo Chile estiman que en estos asentamientos residen cerca de 82.236 personas, de las cuales casi 20.000 son menores de 14 años. Acentúan que representa un aumento de un 19,6% en la cantidad de campamentos, pero una disminución en un 1,7% en la cantidad de familias viviendo en ellos, respecto del catastro anterior.

Sin embargo, este último dato "esconde realidades provinciales dispares, ya que en la provincia de Petorca la cantidad de familias viviendo en campamentos se disparó un 163%, y en Marga Marga el incremento de familias fue del 25,5%, con un crecimiento del 118% en la cantidad de asentamientos

IVA, UNIDADES Y LIBRETA

En la Región de Valparaíso, según la CChC, existe un stock relevante de viviendas en oferta, que podría verse beneficiado por una exención transitoria del IVA (por 12 meses) a la vivienda nueva -anunciado por el Ejecutivo pero con "frenazo" de ventas inmobiliarias ante eventual baja de precios- sobre proyecto de ley para financiar la reconstrucción. Según GfK Adimark, que analiza 13 comunas de la región, al segundo semestre de 2025 se estimaban 5.996 unidades disponibles. A su vez, el Informe Inmobiliario de CChC Valparaíso, con ventas a enero de 2026 y considerando 8 comunas (principalmente del Gran Valparaíso) estima en 2.132 las unidades disponibles. Sobre la cuenta de ahorro como requisito para acceder a la vivienda, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) aclararon que es realizado por las familias directamente con bancos, por lo que no es posible determinar cifra exacta de cuantas personas cuentan con una libreta de ahorro.

tos en la comuna de Quilpué". Este fenómeno concluyen que se debería a tres factores: la necesidad de independencia, el alto costo de los arriendos y bajos ingresos de los hogares.

DESAFÍO Y SOLUCIONES

En Déficit Cero, su analista Saúl Ketterer expone que han desarrollado diversas propuestas y herramientas orientadas a reducir el déficit habitacional. Una de ellas: la creación de Zonas de Emergencia Habitacional (ZEH), "que establecen un marco normativo excepcional para acelerar procesos administrativos y urbanísticos en comunas con mayor déficit". Esto incluye "permisos de urbanización y edificación expeditos, mecanismos abreviados de modifica-

ción de planes reguladores comunales y la habilitación de terrenos públicos y privados para el desarrollo de viviendas de interés público. Región de Valparaíso presenta condiciones que permiten su priorización bajo este instrumento".

Otra medida clave: "La gestión estratégica del suelo bien localizado en torno a infraestructura de transporte, aprovechando su potencial para impulsar vivienda de interés público". En la región, "proyectos como la extensión de Merval a Quillota-La Calera, Tren Limache-Puerto y Teleférico de Placilla, con una inversión, permiten identificar áreas con una cabida potencial cercana a 25.000 viviendas. A través de normativa especial que promueva la densificación

equilibrada y establezca un mínimo de 20% de vivienda de interés público".

La CChC Valparaíso propone una agenda regional: 1) Plan de recuperación y reemplazo del stock irrecuperable: en barrios con mayor deterioro, mejoramiento integral y regeneración urbana. 2) Aceleración de proyectos y permisos: mesa técnica con municipios y servicios para destrabar etapas críticas y priorizar iniciativas de alto impacto. 3) Impulso al acceso y arriendo formal: herramientas que reduzcan barreras y apoyen a hogares que hoy caen en allegamiento por ingresos. 4) Oferta localizada y densificación equilibrada con estándares, habilitando infraestructura crítica (factibilidad sanitaria) para aumentar oferta donde la ciudad lo soporta.

"Que se avance en plan 2.0 del Subsidio a la Tasa de Interés para viviendas de hasta UF 5.000". "Esperamos que se restituyan cerca de 20.000 unidades que disminuyó el programa del Minvu en la administración anterior", acentúa Fernando Bustamante, presidente de la CChC Valparaíso. A lo anterior, el diputado (P. Republicano) Luis Fernando Sánchez calificó de "escándalo", con dardo al presupuesto que arrastraría el Minvu, "el Gobierno (anterior) se sobregiró al entregar subsi-

42

mil, requerimientos de nueva vivienda, de los cuales 15.837 son hogares allegados, registra región (Déficit Cero).

dios no financiados", apuntando que afectaría a soluciones habitacionales.

TECHO Chile considera imperativo avanzar en la radicación con urbanización: 96% de las familias prefiere quedarse en su terreno mediante la obtención de títulos de dominio y la dotación de servicios básicos. Si bien el Plan de Emergencia Habitacional presentó líneas de urbanización en 95 campamentos, señalan, que solo han finalizado en tres, y 2 de cada 3 no presentan avances. Así, la velocidad de implementación asoma como desafío para responder a una población que, en su gran mayoría, subrayan, cuenta con organizaciones comunitarias y comités de vivienda constituidos legalmente para solución.

Emanuela Di Felice, académica de la Escuela de Arquitectura y Diseño de la PUCV, dice que el reto habitacional en la región debe focalizar respuesta a riesgos ambientales (incendios y remoción de masas). Además, "no basta con entregar una vivienda precaria; es fundamental resolver el acceso a la ciudad". Formalización: "De lo informal a lo formal y considerar la participación comunitaria", además de "invertir en la comunicación y planificación como instrumento útil a la integración de estas familias".

Para la concejala Jazmín Murillo resulta fundamental que el Serviu implemente mecanismos de acompañamiento y apoyo directo a las organizaciones de vivienda. Y aumentar la cantidad de subsidios habitacionales con una mirada territorial". Clave: "Mejorar la coordinación entre los organismos del Estado: Conaf o el MOP operan con tiempos que no dialogan entre sí, lo que retrasa o incluso paraliza proyectos habitacionales", manifestó. ☘