

Boletín Regional

Nº57

04 de diciembre de 2025

Migración y vivienda: nueva geografía en el acceso al subsidio DS1

PUNTOS CLAVE

- Según datos del Censo, entre 2017 y 2024 la población migrante en Chile se ha duplicado, pasando desde 746.645 extranjeros viviendo en el país a 1.608.650. En términos de la proporción de migrantes respecto a la población total, aquello ha significado un incremento en dicha proporción desde 4,4% en 2017 a 8,8% en 2024.
- Uno de los ámbitos en el cual se ve reflejado el aumento de la inmigración es en los subsidios para la vivienda. Se constata que aunque los extranjeros representan solo el 4,6% de los beneficiarios del subsidio DS1 entre 2014 y 2024, su participación ha aumentado en línea con su mayor peso demográfico.
- Sin embargo, el panorama de los subsidios DS1 adjudicados por extranjeros muestra un cambio relevante en su composición: mientras la proporción de beneficiarios de nacionalidad peruana ha disminuido desde el 83 del total de subsidios otorgados a nacionalidades extranjeras en 2014 al 41% en 2024, las nacionalidades venezolana y colombiana ha aumentado significativamente, reflejando los nuevos patrones migratorios del país.
- La Región del Biobío ocupa el undécimo lugar nacional en adjudicación migrante del DS1. El 86% de los beneficiarios se concentra apenas en siete de las 33 comunas, destacando Los Ángeles y Concepción como polos principales. Comunas como Coronel y Talcahuano muestran tasas muy bajas, lo que podría atribuirse a menor dinamismo económico y barreras de acceso financiero.
- Aunque la población migrante se integra progresivamente al subsidio DS1, las tasas de adjudicación siguen siendo inferiores a las de la población chilena.

PATRICIA VARGAS

Jefa Sede Concepción
Faro UDD. Magíster en
Filosofía Aplicada,
Universidad Adolfo
Ibáñez.

VIVIANA VÉJAR

Economista y
profesora
Investigadora Faro
UDD, Concepción

PATRICIO ÓRDENES

Editor
 @faro_udd
 @faro_udd
 faro udd
 faro@udd.cl
 faro.udd.cl



Introducción

Durante la última década, el sostenido incremento de los flujos migratorios en Chile ha ejercido una presión financiera sobre los servicios públicos, particularmente en los ámbitos de vivienda, salud, educación y asistencia social. Si bien la migración aporta dinamismo económico, diversificación laboral y un enriquecimiento cultural relevante para el país, también ha puesto de manifiesto importantes brechas en la capacidad institucional del Estado para atender una demanda creciente y territorialmente heterogénea por servicios públicos.

Esto adquiere especial relevancia en el sector vivienda, donde persisten desafíos estructurales de larga data. De acuerdo con las cifras del Censo 2024, Chile enfrenta un déficit habitacional cuantitativo de 491.804 viviendas, correspondiente a hogares que requieren solución habitacional nueva, y un déficit cualitativo de 1.263.576 viviendas que requieren mejoramiento o ampliación (CECT, s.f.).

Con políticas adecuadas, la incorporación de la población migrante en los servicios públicos puede fortalecer la cohesión social y aportar al desarrollo económico. Sin embargo, si no se generan los ajustes adecuados, la presión sobre los sistemas públicos podría reforzar la percepción de competencia entre nacionales y migrantes, elevando el riesgo de tensiones sociales.

La migración en cifras

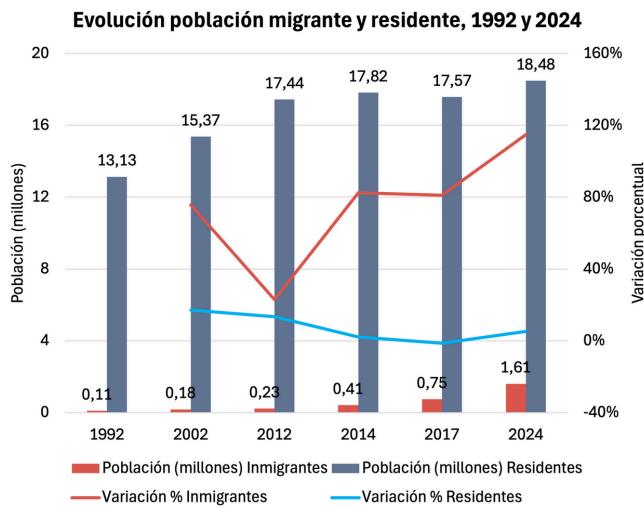
Según datos del Censo, entre 2017 y 2024 la población migrante en Chile se ha duplicado, pasando desde 746.645 extranjeros viviendo en el país a 1.608.650. En términos de la proporción de migrantes respecto a la población total del país, aquello ha significado un incremento en dicha proporción desde 4,4% en 2017 a 8,8% en 2024.

Además, es importante notar que la distribución de migrantes varía de manera importante según región. En general, se observa que las regiones más al norte del país concentran la mayor proporción de personas extranjeras en relación a la población residente: Tarapacá (23,2%), Antofagasta (19,7%) y Arica y Parinacota (14,9%).

Por otro lado, del total nacional de inmigrantes internacionales, un 42% proviene de Venezuela, seguido por un 15% de Perú, un 12% de Colombia, un 10% de Bolivia y un 4% de Argentina. Así también, el promedio de edad de la población inmigrante es de 33,5 años, y en cuanto a su distribución por sexo, un 48,3% son hombres y el 51,7%, mujeres. Por último, un 83,1% corresponde a personas que están en edad de trabajar (15 a 64 años), mientras que el 13,4% son niños y adolescentes hasta los 14 años y el 3,5% son personas de más de 65 años.

La mayor cantidad de extranjeros llegó a Chile entre los años 2017-2019, llegando a conformar el 33,3% del total de inmigrantes actuales; en el período 2020-2022 llegaron 366.878 inmigrantes que corresponden al 22,9%, mientras que en el período 2023-2024 el ingreso de extranjeros fue de 188.790, lo que corresponde a un 11,8% de los inmigrantes actuales. Antes de 1990, el porcentaje de inmigrantes en relación a la población total no sobrepasaba el 2,3%.

Más allá de la dimensión cuantitativa, el crecimiento de la población migrante plantea desafíos concretos para la provisión de servicios públicos. En materia habitacional, la falta de acceso a la vivienda por los canales formales ha derivado en situaciones de hacinamiento y vulnerabilidad, especialmente en sectores urbanos periféricos. Sin embargo, ver la migración como una carga institucional sería un error analítico. La evidencia económica disponible muestra que la población migrante contribuye al desarrollo del país. Tanto así que entre los años 2013 y 2023 se estima que cerca de la mitad del crecimiento económico de Chile se explica por la incorporación de personas migrantes al mercado laboral (porCausa, 2025). Este efecto se relaciona con la composición etaria de la población extranjera: más del 80% de quienes ingresan al país tienen entre 15 y 64 años, es decir, se encuentran en edad activa de trabajar, tal como se señaló anteriormente. Esta estructura demográfica favorece su contribución al dinamismo productivo y al aumento de la fuerza laboral nacional.



Fuente: Elaboración propia con datos del CENSO 1992, 2002, 2012, 2017 y 2024. Los datos de 2014 son estimaciones.

Aunque la población inmigrante sigue siendo una minoría frente al total de residentes, su ritmo de crecimiento es notablemente mayor. Mientras que la población residente crece de manera gradual y en algunos períodos se estanca, la inmigración muestra un patrón expansivo sostenido, especialmente a partir de 2012. El gráfico muestra un aumento sostenido de la población residente en Chile entre 1992 y 2024, pasando de aproximadamente 13,1 millones a 18,5 millones de personas.

No obstante, la pendiente de crecimiento no es constante. Se observa un aumento más pronunciado entre 1992-2002 y 2002-2012, seguido de una desaceleración entre 2012 y 2017, para luego retomar el crecimiento hacia 2024. La población inmigrante, aunque numéricamente menor, presenta una dinámica de crecimiento mucho más acelerada. Desde 105.070 personas en 1992, se incrementa a 1.608.650 en 2024, es decir, un aumento de más de 1,5 millones de personas.

Clasificación de los subsidios habitacionales

En Chile, las políticas habitacionales contemplan diversos subsidios estatales orientados a facilitar el acceso a la vivienda, entre los que destacan el subsidio para compra o construcción (DS1), los programas dirigidos a integración social y la ampliación o mejoramiento de viviendas existentes (DS19 y DS27) y el subsidio destinado a la adquisición de vivienda sin necesidad de crédito hipotecario (DS49). Dado que el DS1 corresponde a un subsidio orientado principalmente a los sectores de clase media, adquiere una relevancia dentro de la política habitacional nacional.

Subsidio DS1

El tipo de subsidio DS1 es un programa de política pública de acceso a la vivienda para familias de ingresos medios que permite la compra de un inmueble nuevo o usado entre 1.100 UF (UF: \$39.644 al momento de escribir este informe) y 2.600 UF, dependiendo del tramo y de la zona. En las regiones más extremas, se puede acceder a montos más elevados de subsidio. Bajo esta misma disposición de criterios, el parámetro del subsidio puede estar entre 250 a 750 UF, y el resto del monto debe financiarse con ahorro personal y crédito hipotecario. Para acceder a este beneficio, en el caso de ser migrante, se debe postular con la Cédula de Identidad vigente, además de acreditar residencia definitiva. Todos los demás requisitos son idénticos tanto para chilenos como para extranjeros: tener una cuenta de ahorro para la vivienda con antigüedad mínima de 1 año, estar inscrito en el Registro Social de Hogares (RSH) y no superar el tramo del 60% de calificación económica y, por supuesto, ser mayor de 18 años (MINVU, s.f.).

En la última década, a nivel nacional, el total de chilenos que fueron favorecidos con esta ayuda estatal fue de 224.834 personas, mientras que la población extranjera que accedió al beneficio alcanzó las 10.956 personas. Porcentualmente, el número de extranjeros que se adjudicó el subsidio respecto al total de subsidios entregados en el período corresponde al 4,6%.



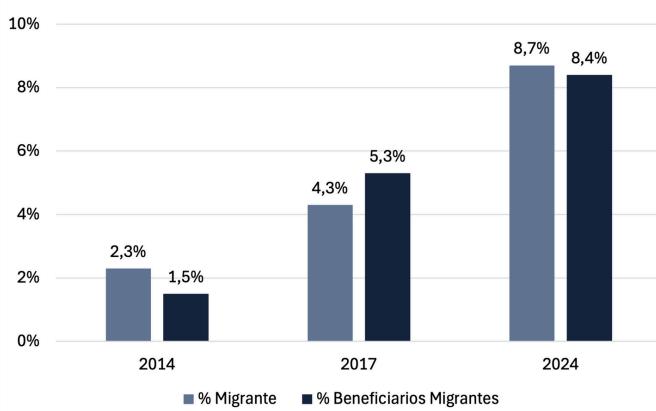
Evolución población beneficiaria DS1, chilenos y migrantes, 2014-2024



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU.

La población chilena alcanza un total de 224.834 beneficiarios. Sin embargo, entre 2014 y 2024 presenta una variación negativa de 46%. Esta caída puede interpretarse como resultado de múltiples factores, por ahora solo hipotéticos, y que requieren un análisis que excede los alcances del presente documento. Entre ellos: 1) el aumento del precio de la vivienda más allá de los límites establecidos por el subsidio; 2) una caída del presupuesto destinado a este tipo de subsidio en particular; o 3) la modificación en la estructura de la clase media en el período en análisis (Wenzel & Vejar, 2024), que podría haber conducido a una reducción en la demanda por el subsidio.

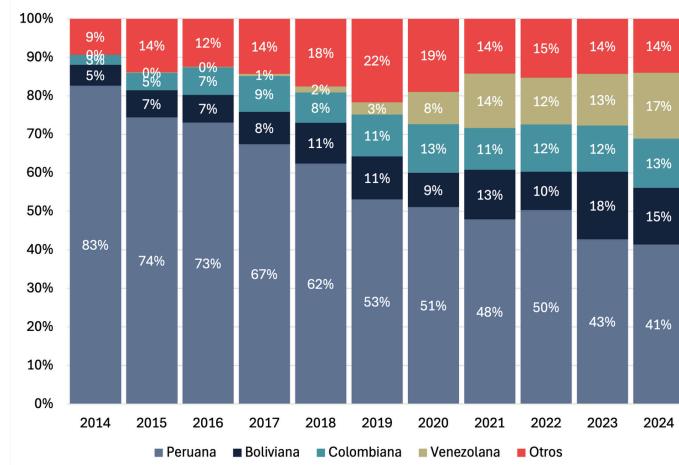
Porcentaje de población migrante respecto a población total y porcentaje beneficiario migrantes respecto a beneficiarios totales subsidio DS1, 2014-2024



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU.

La evolución entre 2014 y 2024 muestra un proceso de integración progresiva de la población migrante en los subsidios habitacionales. Mientras su proporción demográfica aumenta significativamente pasando del 2,3% en 2014 al 8,7% en 2024, su acceso al subsidio pasa de estar por debajo de su peso poblacional a estar prácticamente alineado con él hacia 2024, sugiriendo mejoras en inclusión, regularización y adaptación de las políticas públicas.

Composición de la población migrante beneficiaria de DS1, 2014-2024



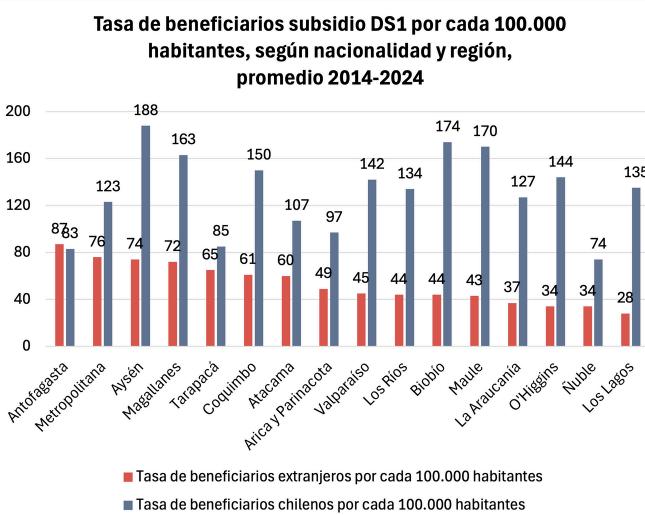
Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU.

Por otro lado, la composición migrante entre los beneficiarios del DS1 evidencia un cambio importante entre 2014 y 2024. Mientras el predominio de beneficiarios de nacionalidad peruana disminuye del 83% al 41%, emergen con fuerza los grupos de nacionalidad colombiana y venezolana, cuya participación conjunta supera el 40% en 2024. Esto refleja los cambios de composición de la migración en Chile durante la última década.



Subsidio DS1: ranking por regiones

El gráfico a continuación muestra la tasa, tanto para extranjeros como para nativos, de beneficiarios por cada 100.000 habitantes por región. Cabe notar que las tasas fueron calculadas no en base a la población total de cada región, sino tomando solamente la población regional extranjera y nativa para cada grupo de referencia.



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU y Censo 2024.

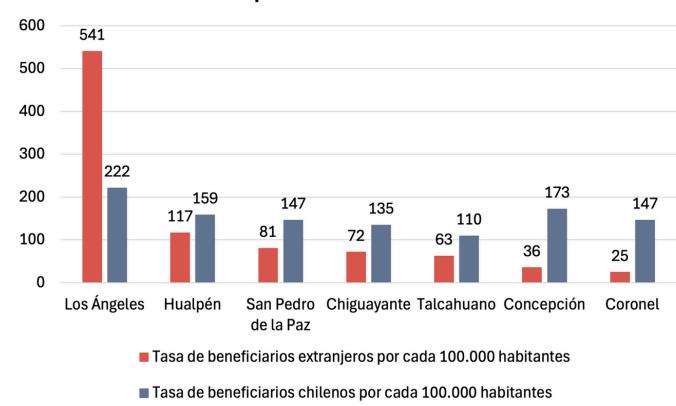
El gráfico presenta las tasas de beneficiarios del subsidio DS1 por cada 100 mil habitantes, diferenciando entre población chilena y extranjera para las dieciséis regiones del país. La comparación evidencia una brecha entre ambos grupos, que permite ilustrar cómo se distribuye el acceso al subsidio en función del territorio nacional.

Las tasas de beneficiarios extranjeros se mantienen sistemáticamente por debajo de las observadas para la población chilena, con la excepción de la región de Antofagasta. En términos absolutos, Antofagasta, la región Metropolitana, Aysén, Magallanes y Tarapacá presentan las mayores tasas de adjudicación de subsidios DS1 por extranjeros, lo cual podría vincularse a patrones de asentamiento migrante en zonas extremas, dado el incentivo económico que el subsidio estipula para dichas zonas. Por otro lado, regiones como Ñuble (34), O'Higgins (34) y Los Lagos (28) exhiben las tasas más reducidas para la población extranjera, lo que evidencia una menor presencia migrante o mayores barreras de acceso que pudiesen estar asociadas a condiciones socioeconómicas, capacidad municipal o dinámica inmobiliaria local.

Beneficiarios Subsidio DS1 en la Región del Biobío

El análisis del uso de esta ayuda estatal por parte de personas extranjeras, desagregado a nivel comunal, evidencia que Los Ángeles y Concepción son las comunas de la Región del Biobío que registran el mayor número de inmigrantes que han accedido a este beneficio. El 86% de los beneficiarios se concentra en 7 comunas, lo que estaría indicando el dinamismo en la construcción de viviendas de estas características en dichas comunas, junto con la preferencia de la población extranjera por vivir en centros urbanos.

Comunas con mayor tasa de beneficiarios subsidio DS1 en Biobío, según nacionalidad, promedio 2014-2024



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU y Censo 2024.

En todas las comunas analizadas, con excepción de Los Ángeles, la población chilena exhibe tasas significativamente más altas que la población extranjera, lo que sugiere que el dispositivo de subsidios continúa inserto en una lógica donde la trayectoria administrativa, la estabilidad laboral formal y el acceso al sistema financiero son factores determinantes.

Los Ángeles constituye un caso excepcional, siendo la única comuna estudiada donde se invierte el patrón, situándose además como el principal polo de adjudicación de subsidios. Sus tasas revelan un mercado habitacional dinámico y un contexto donde el subsidio se convierte en una herramienta predominante de acceso a la vivienda. En contraste, comunas como Coronel y Talcahuano muestran tasas significativamente menores, interpretable a partir de condiciones económicas menos favorables o trayectorias migratorias más recientes o inestables.



Palabras finales

El presente boletín evidencia que el fenómeno migratorio ha adquirido cada vez un mayor peso en la configuración de la demanda habitacional en Chile y, en particular, en la implementación del subsidio DS1. Dado lo anterior, se aprecia una disminución relativa de beneficiarios chilenos en relación al total de subsidios asignados.

Por otro lado, las regiones extremas presentan mayores tasas de adjudicación mientras que las regiones con menor dinamismo económico pueden no ser tan atractivas para la población migrante.

En el caso específico de la Región del Biobío, si bien existe presencia de población migrante beneficiaria del subsidio, su representación proporcional sigue siendo limitada en comparación con otras regiones. Dado que el DS1 es una ayuda estatal destinada a la clase media, que requiere tener la capacidad de ahorro previo y de contar con los requisitos para acceder al sistema financiero y optar a créditos hipotecarios, cabe plantearse la pregunta: ¿se debe lo anterior a un menor dinamismo económico en la región, falta de oportunidades o poca capacidad de creación de puestos de trabajos formales?

Debe considerarse que, si bien en la actualidad la población inmigrante residente en Chile está compuesta mayoritariamente por personas en edad de trabajar, esta estructura demográfica no se mantendrá de manera indefinida. En un escenario donde los flujos migratorios se estancen o se reduzcan significativamente, dicha población tenderá progresivamente al envejecimiento, lo que implicará una mayor presión fiscal asociada al financiamiento de pensiones solidarias, como la Pensión Garantizada Universal (PGU), así como a un aumento en la demanda de servicios de salud y otras prestaciones vinculadas a la etapa de la vejez.

Por otro lado, un escenario alternativo, en el cual los flujos migratorios se mantengan en niveles similares o incluso superiores a los actuales, también plantea desafíos relevantes para la sostenibilidad de las finanzas públicas. Si bien una parte de la población migrante constituye una fuerza laboral que contribuye al crecimiento económico y al consumo interno, su incorporación al territorio nacional supone igualmente una expansión de las necesidades de gasto público en áreas como vivienda, salud, educación y protección social.

En este contexto, considerando que la entrega de subsidios para la clase media ha aumentado y que la composición de las asignaciones a inmigrantes peruanos ha perdido participación relativa dejando paso a un aumento de subsidios a colombianos y venezolanos, cabe preguntarse cómo evolucionará la composición de migrantes en Chile en las siguientes décadas teniendo en cuenta la inestable situación política de sus países de origen. Y, por ende, ¿de qué manera se deberían plantear las políticas públicas ante los diversos e inciertos futuros escenarios?

Referencias

- Banco Central de Chile. (2025, 23 de abril). Producto interno bruto regional año 2024. Disponible [aquí](#).
- Censo 2024. (2025, 29 junio). Estadísticas. Disponible [aquí](#).
- Dirección de Presupuestos. (2014). Instrucciones para la ejecución de la Ley de Presupuestos del Sector Público año 20. República de Chile. Disponible [aquí](#).
- Dirección de Presupuestos. (2025). Ley de presupuestos del sector público año 2025 (Ley N.º 21.722) [PDF]. República de Chile. https://www.dipres.gob.cl/597/articles-363446_doc_pdf.pdf
- Instituto Nacional de Estadísticas y Servicio Nacional de Migraciones. (2024, 30 de diciembre). Nueva entrega de estimación de población extranjera 2023. Disponible [aquí](#).
- Instituto Nacional de Estadísticas, Población extranjera residente en Chile superó los 1,6 millones de personas en 2022, con un 6,6 % de ellas en situación irregular. Disponible [aquí](#).
- Instituto Nacional de Estadísticas, Servicio Nacional de Migraciones, Policía de Investigaciones, Ministerio de Relaciones Exteriores y Registro Civil e Identificación. (2023, 29 de diciembre).
- Instituto Nacional de Estadísticas. (2018). Síntesis de resultados Censo 2017. Instituto Nacional de Estadísticas. Disponible [aquí](#).
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo, DS1 / Tramo 1: Subsidio habitacional para comprar una vivienda de hasta 1.100 UF. Disponible [aquí](#).



- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2022, abril 4). Minvu entrega cifra oficial del déficit habitacional: 552 046 requerimientos. Centro de Estudios Chile. Disponible [aquí](#).
- PorCausa. (2025). ¿Cuál es la contribución de la población migrante a la economía de Chile? Disponible [aquí](#).
- Servicio Nacional de Migraciones. (2025, 12 septiembre). Estimaciones de extranjeros | SERMIG. SERMIG. Disponible [aquí](#).
- Wenzel, R. & Vejar, V. (2024). The Chilean Paradox of Malestar Amidst Prosperity: Measuring the Chilean Middle Class. *Cosmos & Taxis*, 12(11-12). Disponible [aquí](#).