

Migración y vivienda en Chile: análisis del acceso al subsidio DS49

PUNTOS CLAVE

- En el período 2014-2024 el porcentaje de extranjeros beneficiados con el subsidio habitacional DS49 pasó de un 1,1% a un 4,1% del total de subsidios otorgados a nivel nacional.
- Entre 2014 y 2024, mientras el total de beneficiarios del subsidio DS49 creció un 400%, la adjudicación a familias extranjeras se multiplicó por 18, pasando de 66 casos anuales a 1.205.
- Pese a que la participación de extranjeros en el subsidio DS49 llegó a ser de un 4,2% a nivel nacional en 2024, sigue estando por debajo del porcentaje total de inmigrantes en dicho año (8,8%).
- Entre 2017 y 2024 el peso relativo de los subsidios asignados a migrantes respecto a los chilenos pasó de 0,42 a 0,49. Llama la atención de Magallanes, cuya tasa en 2024 es de 1,50. La región de Arica y Parinacota que pasó de una tasa de 0,48 a 1,07 en 2024. En otras palabras, en dichas comunas ha crecido la relevancia relativa de población migrante que se adjudica el subsidio respecto a la nacional.
- Se detectó que el gasto promedio nacional por beneficiario (1.942 UF) supera en más de 1.000 UF el tope establecido de 940 UF. En regiones como Aysén y Tarapacá, el costo por subsidio llega a triplicar el umbral normativo.
- A pesar de los esfuerzos, existen zonas con tasas críticas de desatención. Por ejemplo, en Viña del Mar existen casi 24 familias en campamentos por cada subsidio entregado durante una década.
- Realizando el mismo análisis en la Región del Biobío, se puede apreciar que las comunas que requieren más atención en cuanto a solución habitacional para familias vulnerables son Curanilahue, con una tasa de 30,5 familias en campamentos por cada subsidio otorgado entre 2014 y 2023; Talcahuano, con 18,9 y Lota, que presenta una relación de 3,6.

PATRICIA VARGAS

Jefa Sede Concepción
Faro UDD. Magíster en
Filosofía Aplicada,
Universidad de los
Andes.

VIVIANA VÉJAR

Economista, Máster en
Economía, OMMA
Business School,
Madrid. Profesora
Investigadora Faro
UDD, Concepción.

PATRICIO ÓRDENES

Editor

 @faro_udd

 @faro_udd

 faro udd

 faro@udd.cl

 faro.udd.cl



Introducción

En un Boletín Regional anterior (BR 57), al estudiar la evolución del subsidio habitacional DS19, se dio inicio a una serie de informes destinados a examinar el fenómeno migratorio en Chile y sus efectos sobre la sociedad, así como su impacto en el uso y la asignación de los recursos fiscales. En dicho documento se analizó el sostenido aumento de los flujos migratorios hacia el país durante la última década y la consiguiente presión sobre los servicios públicos, particularmente en aquellos sectores con mayor demanda social.

Si bien la migración ha contribuido al dinamismo económico, a la diversificación del mercado laboral y al enriquecimiento cultural del país, también ha puesto de manifiesto brechas relevantes en la capacidad institucional del Estado para responder de manera adecuada a una demanda creciente y territorialmente heterogénea por bienes y servicios públicos. En este contexto, el sector vivienda se presenta como uno de los ámbitos más tensionados, dada la magnitud y persistencia de los déficits existentes. Al respecto, el último Censo de Población y Vivienda evidencia un déficit habitacional cuantitativo cercano a las quinientas mil viviendas, al que se suma un déficit cualitativo de 1.263.576 viviendas que requieren procesos de mejoramiento o ampliación (CECT, s.f.).

En esta entrega, analizaremos el alcance del subsidio que es regulado por el Decreto Supremo N°49 (DS49), su peso en el presupuesto nacional, la cantidad de chilenos e inmigrantes que han hecho uso de esta ayuda y la eficiencia con la que se han entregado estos fondos fiscales en la última década. Cabe destacar que el DS49 corresponde casi a la mitad (48%) de las transferencias de capital al sector privado en las partidas regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), siendo la partida más abultada entre los subsidios.

El presente estudio se elaboró a partir del análisis de 215.745 subsidios habitacionales otorgados entre 2014 y 2024, ambos años inclusive, excluyéndose 4.798 registros debido a la falta de información respecto de la fecha exacta de otorgamiento.

Características del DS49

El Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o DS49, constituye un instrumento de política habitacional orientado a apoyar a los hogares en situación de mayor vulnerabilidad socioeconómica. Este subsidio contempla un monto base de 314 unidades de fomento (UF) hasta un máximo de 950 UF —equivalente aproximadamente a 12,5 y 38 millones de pesos respectivamente— y se encuentra dirigido a personas y familias que cumplen con requisitos específicos de elegibilidad. Este monto finalmente se traduce en 940 UF dado que existe el requisito de ahorro de 10 UF.

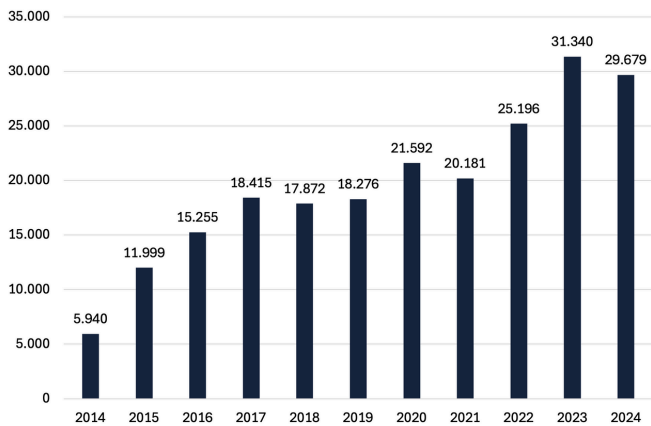
Entre las condiciones de acceso se establece que los postulantes deben ser mayores de 18 años, pertenecer al 40 % de mayor vulnerabilidad según el Registro Social de Hogares (RSH), y disponer de una cuenta de ahorro para la vivienda con una antigüedad mínima de 12 meses. Asimismo, se exige un ahorro previo que fluctúa entre 10 y 15 UF, dependiendo del tramo de postulación, y no ser propietarios de una vivienda ni haber sido beneficiarios de subsidios habitacionales con anterioridad.

El subsidio DS49 puede ser utilizado para la adquisición o construcción de una vivienda nueva o usada, así como para la construcción de una solución habitacional en terreno propio. Adicionalmente, contempla la posibilidad de postulación a través de modalidades colectivas, tales como proyectos desarrollados por grupos organizados o cooperativas de vivienda, lo que permite ampliar las alternativas de acceso y favorecer soluciones habitacionales de carácter asociativo.

Beneficiarios chilenos y extranjeros del DS49 entre 2014 y 2024

Entre 2014 y 2024, 215.745 familias a nivel nacional fueron beneficiadas con la adjudicación del DS49. Del total, 209.079 corresponden a familias chilenas y 6.666 son extranjeros residentes en Chile. En términos porcentuales, las familias de inmigrantes beneficiadas corresponden al 3,1 %, en promedio entre 2014 y 2024.

Evolución número de beneficiarios de DS49, 2014-2024



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU

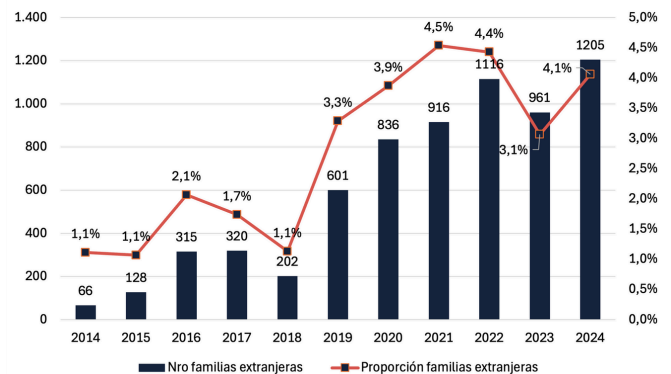
Aunque el porcentaje de extranjeros residentes que se adjudicaron esta ayuda pueda considerarse marginal, vale la pena hacer un zoom a estos datos ya que la evolución en una década muestra un aumento significativo de las familias extranjeras que regularizan su situación en el país y hacen uso de este beneficio. El aumento porcentual del total de los beneficiarios del subsidio DS49 en una década ha sido de 400%, mientras que la cantidad de familias extranjeras que se adjudicaron aumentó 18 veces.

En términos absolutos, se observa un incremento sostenido y significativo en el número de familias extranjeras beneficiadas. Mientras en 2014 se registraban apenas 66 adjudicaciones, en 2024 esta cifra alcanza las 1.205, lo que refleja una expansión notable del acceso de población migrante a este instrumento. El punto de inflexión se produce a partir de 2019, año en que las adjudicaciones prácticamente se triplican respecto de 2018.

Desde una perspectiva relativa, la proporción de familias extranjeras dentro del total de beneficiarios también exhibe una tendencia al alza, pasando de valores cercanos al 1% en el período 2014-2015 a niveles superiores al 4% a partir de 2021. El máximo se alcanza en 2022, con un 4,54%, seguido de una leve contracción en 2023 (3,07%) y una posterior recuperación en 2024 (4,06%). Sin embargo, la complejidad que presenta este subsidio es la heterogeneidad en la asignación de una región a otra, siendo las zonas extremas las que presentan un mayor porcentaje del subsidio DS49.

En todo caso, cabe destacar que, pese a que la participación de extranjeros en el subsidio DS49 llegó a ser de un 4,2% a nivel nacional en 2024, sigue estando por debajo del porcentaje total de inmigrantes registrados en dicho año (8,8%).

Familias extranjeras beneficiadas con DS49 y su proporción respecto al total de beneficiarios, 2014-2024

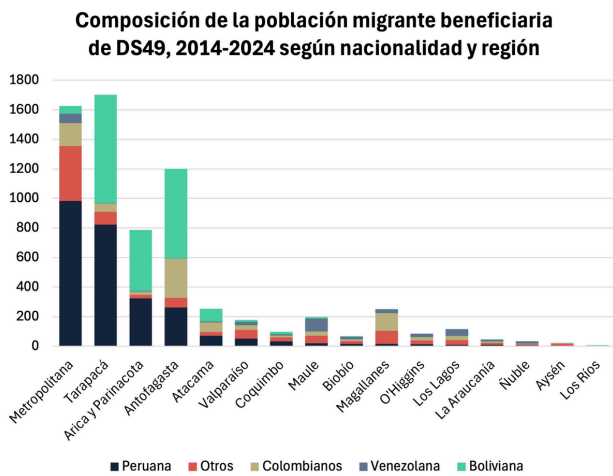


Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU

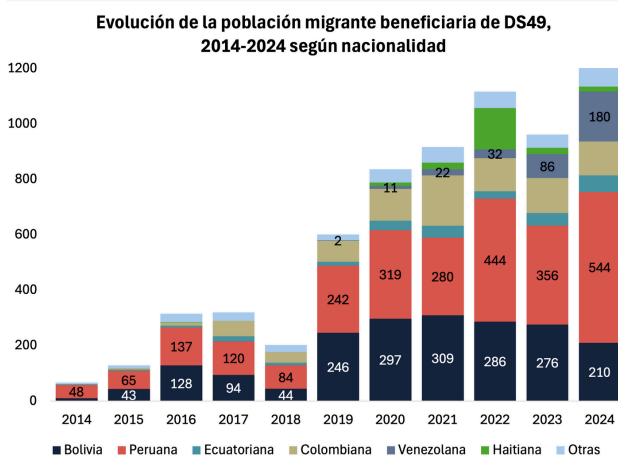


Composición de la población migrante beneficiaria de DS49

Al revisar los subsidios en términos absolutos, se aprecia una alta concentración en las regiones del norte, siguiendo muy de cerca a las cifras de la Región Metropolitana, siendo peruanos y bolivianos los grupos especialmente favorecidos. El número total de familias beneficiadas en el período es de 6.666.



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU

La asignación a extranjeros ha aumentado en más de 18 veces en el periodo estudiado. El principal destino de subsidios DS49, entre los extranjeros, es la población peruana. Entre 2014 y 2024 el número de subsidios otorgados presenta un aumento de más de mil por ciento. Por otro lado, los subsidios con destino a venezolanos, que comenzaron en 2019 y aún constituyen un porcentaje bajo del total, se ha mantenido en aumento constante hasta 2024. Esto se puede explicar dado que el fenómeno migratorio comenzó a hacerse patente con extranjeros provenientes de Perú y Bolivia, quienes llevan más tiempo en el país y en la última década han podido regularizar su situación. Si bien la población venezolana en Chile ha crecido en los últimos 5 años, gran parte de ellos aún no ha podido obtener la residencia, por lo tanto, forman parte del grupo de personas indocumentadas a las que se les niega el acceso, por esta misma razón, a los sistemas de adjudicación formales de acceso a la vivienda. Según muestra el siguiente recuadro, los subsidios DS49 a familias venezolanas ha estado en constante aumento, y, en la medida que se regularice su situación en el país se podrá ver un incremento aún mayor en el número de venezolanos beneficiarios de dichas soluciones habitacionales.

Tasa de aumento en asignación de subsidios DS49 a familias venezolanas

Período	Porcentaje de aumento
2020-2021	100,00%
2021-2022	45,50%
2022-2023	168,80%
2023-2024	109,30%

Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU



Comparación asignación DS49 entre población migrante y nacionales

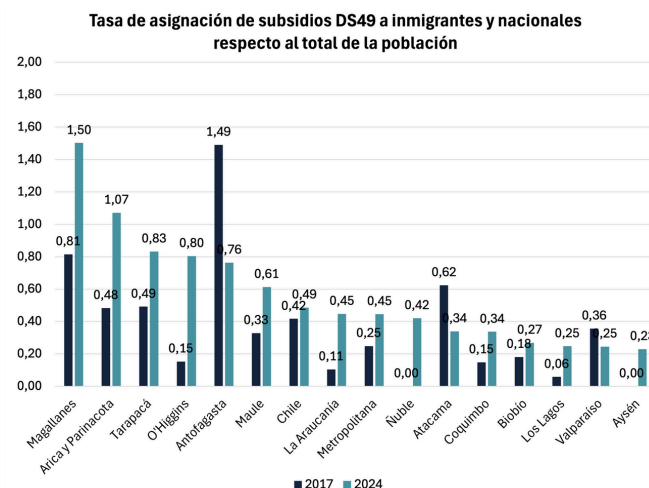
Para los años 2017 y 2024 se obtuvo, a nivel nacional y por regiones, el número de subsidios DS49 asignados, diferenciando nacionales de extranjeros. A continuación, se calculó la relación de subsidios entregados sobre el total de residentes en Chile. A nivel global se puede apreciar un aumento relativo en asignación de subsidios a chilenos, pasando de un 0,1% del total de la población en 2017 a un 0,15% en 2024. Por su parte, en la población extranjera se produjo un crecimiento aún mayor, desde el 0,04% al 0,07% entre esos años. Al relacionar los porcentajes entre chilenos y migrantes se puede evidenciar un crecimiento de participación relativa de extranjeros sobre nacionales entre los años 2017 y 2024, pasando de una relación de 0,42 veces en 2017 a 0,49 veces en 2024. La asignación relativa de subsidios es bastante desigual entre los diferentes territorios, estando por sobre la tasa de entrega de subsidios a chilenos en algunas de nuestras regiones. Al hacer el análisis desagregado por regiones, llama la atención el caso de Antofagasta, que presenta una relación de 1,49 veces en 2017 y de Magallanes, cuya tasa en 2024 es de 1,50, siendo, también elevada la de 2017, 0,81 veces. No deja de ser llamativa la región de Arica y Parinacota que pasó de una tasa de 0,48 a 1,07 en 2024.

Asignación de subsidio DS49, 2017 y 2024, distintos indicadores

Indicador	2017	2024	Variación porcentual
Población nacional	17.574.003	18.480.432	5,20%
Población extranjera	746.465	1.608.650	115,5%
Chilenos con subsidio DS49	18.095	28.474	57,4%
Extranjeros con subsidio DS49	320	1.205	276,6%
Tasa chilenos con subsidio DS49	0,10%	0,15%	49,6%
Tasa extranjeros con subsidio DS49	0,04%	0,07%	74,7%
Relación tasa extranjeros/chilenos	0,42	0,49	16,7%

Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU e INE.

En el siguiente gráfico se puede apreciar el panorama comparativo entre regiones y también respecto al promedio nacional.



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU, Censo 2017 y Censo 2024.
Nota: Se omitió la región de Los Ríos, debido al bajo porcentaje de subsidios otorgados en el periodo de estudio.

Subsidios DS49 y campamentos

Debido a que el DS49 va dirigido a las personas más vulnerables y que necesitan una solución habitacional, cabe hacer la vinculación entre el número de familias en campamentos y el flujo de asignación de los subsidios.

Al hacer la comparación entre regiones, se aprecia que Valparaíso es la que exhibe una tasa más alta, con una razón de 3,01 familias en campamentos por cada subsidio asignado en el periodo 2014-2023, seguido por Antofagasta (2,84), Tarapacá (2,45) y Atacama (2,27).

Dentro de la Región de Valparaíso, las cifras más dramáticas se encuentran en la comuna de Viña del Mar, con un total de 11.473 familias viviendo en un campamento sobre 486 subsidios asignados en diez años, lo que arroja una tasa de casi 24 veces. Otras comunas con tasas preocupantes en la Región son San Antonio (8,63), Quilpué (6,90), San Felipe (4,15) y Valparaíso (2,80). No deja de llamar la atención que en las comunas de Cartagena, El Quisco, Hijuelas, Putaendo y Zapallar existan familias viviendo en campamentos y que, sin embargo, no se haya asignado ningún subsidio DS49 entre 2014 y 2024.

Número de familias en campamentos según catastro 2024-2025

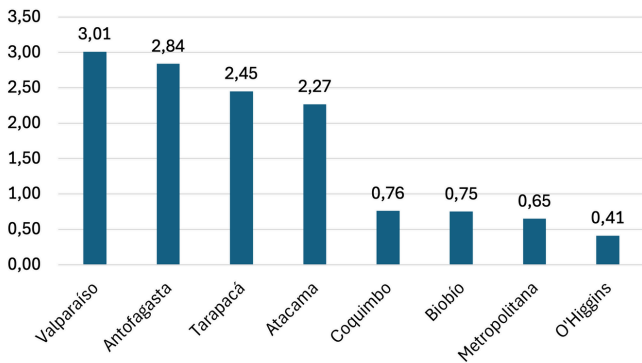
Cartagena	849
El Quisco	64
Hijuelas	8
Putendo	58
Zapallar	9

Fuente: Un Techo para Chile

En la Región de Antofagasta, es la propia comuna de Antofagasta la que presenta el mayor número de familias habitando en campamentos, con un total de 10.562 sobre un flujo de 2.993 subsidios DS49 en el periodo, lo que arroja una tasa de 3,53. Las demás regiones con cifras preocupantes son: Tocopilla (5,87), Mejillones (3,45) y Taltal (3,15).

Por su parte, en Tarapacá, la comuna de Alto Hospicio presenta un total de 11.123 familias en campamentos, con 5.800 subsidios otorgados (tasa de 2,27); Iquique presenta la tasa más alta de la Región: 6,75.

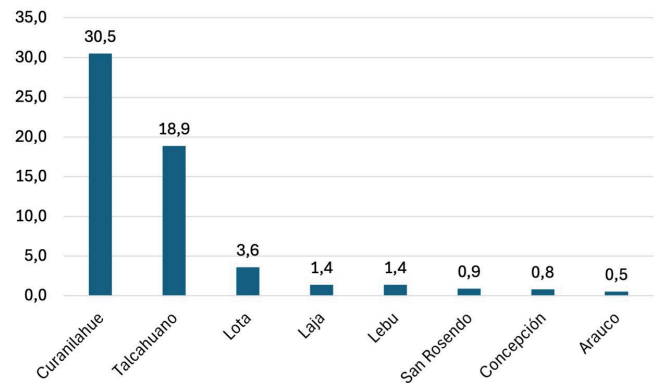
Relación entre número de familias en campamentos entre 2024 y 2025 sobre total de subsidios otorgados entre 2014 y 2023 por región



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU, Censo 2017, Censo 2024 y Un Techo para Chile.

Biobío se encuentra en un sexto lugar con una tasa de 0,75. Este promedio se distribuye de manera desigual entre las comunas. Hay algunas que felizmente carecen de campamentos, como Antuco, Cabrero, Chiguayante, Florida, Nacimiento, Quilaco, Santa Bárbara, Santa Juana, Tirúa y Yumbel. En términos absolutos, las comunas con mayor número de familias en campamentos son: Lota (2.364), Curanilahue (2.167), Talcahuano (1.870), Concepción (1.041) y Coronel (880). Al hacer el cruce del número de campamentos con el flujo de subsidios DS49 otorgados entre 2014 y 2023 por comunas dentro de la Región de Biobío, obtenemos los siguientes resultados:

Tasa de familias en campamentos entre 2024 y 2025 sobre subsidios otorgados por comuna en Biobío



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU y Un Techo para Chile.

Se puede apreciar que las comunas que requieren más atención en cuanto a solución habitacional para familias vulnerables son Curanilahue, con una tasa de 30,5 familias en campamentos por cada subsidio otorgado entre 2014 y 2023; Talcahuano, con 18,9 y Lota, que presenta una relación de 3,6.

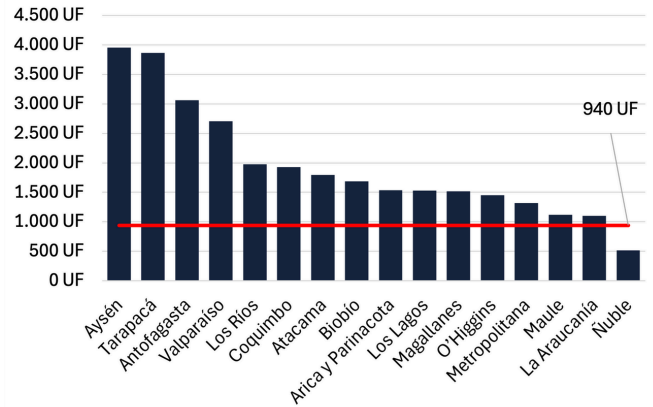


Relación entre el presupuesto destinado al DS49 y el número de beneficiarios

El DS49, como se mencionó previamente, tiene un techo de 950 UF que se traducen efectivamente en 940 UF dado que existe el requisito de ahorro de 10 UF. Esto indicaría que las viviendas que se entregan no deberían superar los 38 millones de pesos. Se entiende, entonces, que corresponden a viviendas básicas en caso de ser nuevas; o bien, en el caso de ser viviendas usadas, estarían ubicadas en sectores de baja plusvalía o se encuentran en no muy buenas condiciones y que, por tanto, necesitan ser renovadas. Sin embargo, después de hacer un cruce de datos entre el presupuesto destinado año a año exclusivamente a la partida de este subsidio en particular y el número de beneficiarios, se encontró que el monto destinado para este fin, en promedio nacional (1.942 UF), supera en 1.002 UF lo establecido; esto es, unos 40 millones de pesos per cápita. En definitiva, dado el presupuesto destinado para este fin, se podrían haber entregado subsidios por familia de aproximadamente de 78 millones de pesos o, en su defecto, duplicar el número de familias que podrían haber recibido una solución habitacional. Esto se torna más preocupante aun sabiendo que en Chile existe un déficit habitacional importante.

Este antecedente debiese encender las alarmas sobre el uso de los fondos públicos y la necesidad de fiscalizar los procesos que van desde la postulación hasta la entrega de las viviendas y revisar, por tanto, en qué parte del proceso se producen vacíos o áreas grises en las que no se tiene el control de los recursos públicos. El hallazgo se complejiza cuando, al estudiar este cruce de datos por región, se puede identificar qué regiones han sobrepasado este monto de manera importante y cuáles han estado en la norma durante la última década.

Monto del subsidio per cápita por región, promedio 2014-2024



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU y DIPRES.

Un análisis por región determina que las regiones de Aysén (3.954 UF), Tarapacá (3.867 UF) y Antofagasta (3.063 UF) exhiben los montos más elevados, superando ampliamente el subsidio tope y alejándose de manera significativa del umbral de 940 UF. En un segundo grupo se ubican regiones como Valparaíso (2.709 UF), Los Ríos (1.977 UF) y Coquimbo (1.929 UF), cuyos montos, si bien inferiores a los máximos observados, continúan siendo elevados en relación con el monto del subsidio que entrega el DS49. La Región Metropolitana (1.319 UF) se sitúa en una posición intermedia. Finalmente, solo La Araucanía (1.100 UF) y especialmente Ñuble (513 UF) se aproximan o se sitúan bajo el umbral de referencia.

Cabe mencionar que, en la Región de Ñuble, para que las cifras fueran comparables, consideramos las comunas el total de comunas desde 2014.



Palabras finales

La persistencia de campamentos en comunas donde la adjudicación de subsidios es nula o insuficiente evidencia una desconexión territorial que tensiona el tejido social. Sin una fiscalización rigurosa de los fondos y un ajuste en la capacidad institucional para responder a la demanda migrante y nacional de forma equitativa, el riesgo de conflicto y la percepción de insuficiencia fiscal seguirán creciendo, comprometiendo la eficacia de la política habitacional como motor de cohesión social.

El análisis del subsidio DS49 revela una encrucijada institucional para el Estado chileno. Si bien el sistema ha demostrado una apertura significativa hacia la integración de la población migrante —especialmente de nacionalidades peruana y boliviana con mayor tiempo de residencia—, esta expansión no ha ido acompañada de una eficiencia proporcional en el gasto público. La alarmante brecha entre el tope normativo de 940 UF y el gasto real ejecutado sugiere la existencia de "áreas grises" en la gestión de recursos que, de corregirse, permitirían duplicar el número de familias beneficiadas a nivel nacional. Cabe mencionar, además, la alta tasa de crecimiento de población venezolana que ha recibido este tipo de subsidio en los últimos años y su futura expansión, lo que hace más urgente la necesidad de eficiencia en el sistema.

Cabe reiterar que, bajo un diseño adecuado de políticas públicas, la incorporación de la población migrante puede constituir un factor relevante para el fortalecimiento de la cohesión social y el dinamismo económico. No obstante, en ausencia de los ajustes institucionales necesarios, la presión adicional sobre los sistemas públicos podría intensificar la percepción de competencia entre población nacional y migrante, incrementando el riesgo de tensiones sociales, sobre todo cuando no se hace un uso eficiente y controlado de los recursos públicos, creando la sensación que éstos son insuficientes en todo momento, lo que justificaría la promoción de reformas tributarias contractivas.

Referencias

- Censo 2024. (2025, 29 junio). Estadísticas. [Disponible aquí.](#)
- Dirección de Presupuestos. (2024). Informe de ejecución presupuestaria año 2023 [PDF]. 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. [Disponible aquí.](#)
- Instituto Nacional de Estadísticas & Servicio Nacional de Migraciones. (2024, 30 de diciembre). Nueva entrega de estimación de población extranjera 2023. [Disponible aquí.](#)
- Instituto Nacional de Estadísticas, Servicio Nacional de Migraciones, Policía de Investigaciones, Ministerio de Relaciones Exteriores & Registro Civil e Identificación. (2023, 29 de diciembre). 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. (2018). Síntesis de resultados Censo 2017 [PDF]. Instituto Nacional de Estadísticas. [Disponible aquí.](#)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (s. f.). DS49: Subsidio habitacional para comprar una vivienda de hasta 950 UF. [Disponible aquí.](#)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2022, abril 4). Minvu entrega cifra oficial del déficit habitacional: 552 046 requerimientos [Publicación]. Centro de Estudios Chile. [Disponible aquí.](#)
- Un Techo para Chile (2025, catastro). [Disponible aquí.](#)