

Migración y vivienda en Chile: un análisis de la evolución del acceso al subsidio DS19

PUNTOS CLAVE

- Entre 2018 y 2025, el número de subsidios DS19 pagados experimentó un crecimiento sustantivo, pasando de 2.305 a más de 13.000 asignaciones anuales. Esto revela una expansión significativa del programa tanto en su cobertura como en los recursos empleados.
- En 2025, la tasa de asignación de subsidios DS19 a población extranjera supera a la de la población chilena a nivel nacional. En concreto, por cada subsidio asignado proporcionalmente a chilenos, se asignan 1,13 a migrantes. Esta diferencia es todavía más pronunciada en las regiones de Los Lagos, La Araucanía, Maule y O'Higgins. En el caso del Biobío, la región se ubica en el sexto lugar a nivel nacional; con una tasa de 1,5 veces.
- A pesar de que más del 94% de los subsidios ha beneficiado a personas de nacionalidad chilena, destaca el rápido crecimiento de beneficiarios extranjeros, especialmente de origen venezolano. Su participación ascendió de un 2,6% en 2021 a un 7,3% en 2025, incremento que supera proporcionalmente el aumento de la población migrante residente. En la región del Biobío, esto se hace especialmente notorio en la comuna de San Pedro de la Paz.
- Se observa una brecha persistente entre los recursos que la Dirección de Presupuestos (DIPRES) asigna al programa y la cantidad de subsidios efectivamente pagados. Ello refuerza la necesidad de revisar los procesos de ejecución y de eliminar los posibles cuellos de botella que disminuyen la eficiencia de la política habitacional. Llama especialmente la atención el caso de la región de Antofagasta, que registra un promedio per cápita de recursos asignados en el presupuesto nacional muy superior al resto del país (sobre 5.000 UF), lo que contrasta con el monto promedio realmente pagado según información del MINVU (459 UF). Lo anterior sugiere una aparente inconsistencia o desajuste entre presupuesto, costos reales o criterios de cálculo, razón que nos hace recomendar una revisión exhaustiva con el propósito de generar mejoras en eficiencia, focalización y gestión.

PATRICIA VARGAS

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

VIVIANA VÉJAR

Economista y
profesora
Investigadora Faro
UDD, Concepción.

JOHN HENRÍQUEZ

Editor

 @faro_udd

 @faro_udd

 faro udd

 faro@udd.cl

 faro.udd.cl



Introducción

En los Boletines Regionales N°s 56 y 57 se analizó la evolución de los subsidios habitacionales DS1 y DS49[1] respectivamente, con énfasis en el impacto del fenómeno migratorio en Chile durante los últimos diez años y su efecto sobre la presión ejercida sobre los servicios públicos. En este contexto, el sector vivienda aparece como uno de los ámbitos más tensionados, debido al déficit habitacional acumulado y persistente en nuestro país. Según el último Censo de Población y Vivienda (año 2024), Chile presenta un déficit cuantitativo cercano a las 500 mil viviendas, al que se suma un déficit cualitativo de más de 1,26 millones de viviendas que requieren mejoramiento o ampliación.

El presente Boletín Regional examina el funcionamiento del subsidio regulado por el Decreto Supremo N.º 19 (DS19), su importancia presupuestaria, la participación de población chilena y migrante, y la eficiencia con la cual ha sido ejecutado entre 2018 y 2025. Cabe destacar que el DS19 representó aproximadamente el 12% del total de transferencias de capital al sector privado contenidas en las partidas regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) durante el período estudiado.

El análisis se basa en un universo de 88.288 subsidios pagados en el período, correspondientes al total disponible para estudio luego de excluir 1.758 casos que carecían de la información necesaria.

Características del DS19

El DS19 es un programa del MINVU, creado en 2017, que está orientado a facilitar el acceso a viviendas nuevas para familias vulnerables y de clase media, mediante proyectos de integración social ubicados en barrios consolidados, bien conectados y con estándares altos de calidad. Su objetivo es promover la adquisición de la primera vivienda con apoyo estatal y fomentar espacios urbanos con diversidad socioeconómica (MINVU). El ahorro exigido a los beneficiarios va desde 30 a 80 UF, según el tramo contemplado en la normativa.

Los valores máximos de las viviendas varían por región y por tipo de financiamiento.

- Sin crédito hipotecario: hasta 1.100 UF (1.200 UF en zonas extremas).
- Con crédito hipotecario: hasta 2.200 UF (2.400 UF en zonas extremas).

Evolución de la población beneficiaria con subsidios DS19 entre 2018 y 2025 y montos promedio asignados

Etiquetas de fila	Evolución de beneficiados con subsidio DS19	Promedio asignado (UF)
Año 2018	2.305	447
Año 2019	10.526	498
Año 2020	10.774	457
Año 2021	12.356	474
Año 2022	12.429	461
Año 2023	12.740	457
Año 2024	14.046	518
Año 2025	13.112	553
Total general	88.288	Promedio 483 UF

Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU.

La referida tabla expone un crecimiento tanto en número de beneficiarios como en montos pagados. Desde 2021, las cifras superan los 12.000 subsidios anuales y alcanzan un máximo de 14.046 en 2024.

Distribución del subsidio DS19 entre 2018 y 2025 por nacionalidad

Nacionalidad	Beneficiarios con subsidio DS19
Chilena	83.393
Venezolana	3.307
Colombiana	496
Peruana	389
Otras	381
Haitiana	120
Ecuatoriana	88
Boliviana	69
Argentina	45
Total general	88.288

Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU.



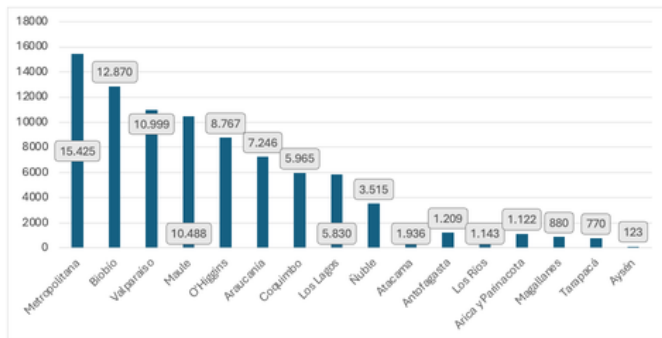
Beneficiarios extranjeros del DS19 entre 2018 y 2025 y monto promedio de asignación



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU.

Como es esperable, existe una fuerte concentración de subsidios en la población chilena (94,5%). Entre los extranjeros, Venezuela destaca con una diferencia relevante (3.307 asignaciones), seguida por Colombia y Perú. Esto confirma que la comunidad venezolana es el grupo migrante con mayor inserción en políticas habitacionales de este tipo.

Distribución total de financiamiento de DS19 por región entre 2018-2025

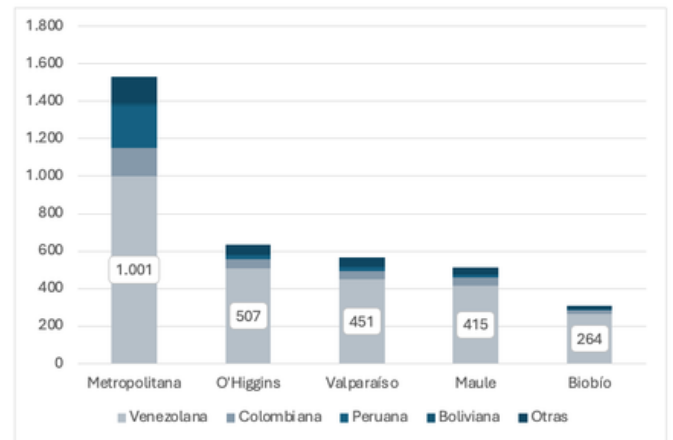


Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU.

El gráfico expuesto refleja una alta concentración de beneficiarios en la zona centro del país, con una caída progresiva hacia el sur extremo y el norte grande. Esto sugiere que la distribución del DS19 está fuertemente relacionada con la demanda habitacional, el tamaño de la población y la dinámica urbana de cada región. La Región Metropolitana (15.425) encabeza ampliamente la lista, lo que es esperable dado su tamaño poblacional y mayor número de proyectos habitacionales. Le siguen Biobío (12.870), Valparaíso (10.999) y Maule (10.488).

Dichas regiones junto a la Región Metropolitana, conforman el principal bloque de beneficiarios en el país. En un segundo nivel se ubican las regiones de O'Higgins (8.767), Araucanía (7.246), Coquimbo (5.965) y Los Lagos (5.830), donde existen centros urbanos relevantes pero menor presión habitacional respecto a la zona central.

Distribución de la entrega de subsidios DS19 por nacionalidad y su concentración regional entre 2018 y 2025 (número de subsidios)



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU.

Nota: Se consideró a las regiones con mayor número de subsidios a personas venezolanas.

El gráfico evidencia una marcada concentración regional en la entrega de subsidios DS19 a personas extranjeras entre 2018 y 2025. La Región Metropolitana reúne, por amplio margen, el mayor número de beneficiarios -más de 1.500- lo que refleja su centralidad demográfica, económica y habitacional dentro del país. En un segundo nivel aparecen O'Higgins, Valparaíso y Maule, con cifras relativamente cercanas entre sí, mientras que Biobío presenta la menor participación dentro del conjunto observado.

Desde la perspectiva de la composición por nacionalidad, destaca el predominio de las personas venezolanas en todas las regiones representadas, lo que sugiere una inserción significativa de este grupo en los programas de acceso a la vivienda. En menor proporción, se observan subsidios otorgados a colombianos, peruanos y bolivianos, mientras que la categoría "otras" mantiene una participación marginal.



En términos analíticos, la distribución sugiere que la asignación de subsidios no sólo responde a la magnitud de la población migrante, sino también a su localización territorial y a la estructura de oportunidades habitacionales disponibles. En consecuencia, el gráfico permite inferir una relación estrecha entre migración, concentración urbana y política pública de vivienda en Chile.

Tasa de aumento en asignación de subsidios DS19 a personas venezolanas

Rango	Porcentaje de variación
2020-2021	+147%
2021-2022	+51%
2022-2023	+30%
2023-2024	+49%
2024-2025	Caída en 2%

Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU.

Tasa de aumento de participación relativa en asignación de subsidios DS19 a personas venezolanas

Año	Porcentaje
2021	2,6%
2022	4,0%
2023	5,0%
2024	6,9%
2025	7,3%

Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU.

La tasa de crecimiento muestra incrementos significativos, especialmente entre 2020 y 2024, cuando las variaciones anuales alcanzan entre 30% y 147%. Solo en 2025 se observa una leve contracción de 2%, pero debido a que la asignación total de subsidios DS19 tuvo también una leve reducción.

En participación relativa, los venezolanos aumentan del 2,6% (2021) al 7,3% (2025), tendencia que supera el crecimiento demográfico del colectivo migrante en ese periodo.

Comparación de asignación proporcional de subsidios DS19 a nacionales y extranjeros

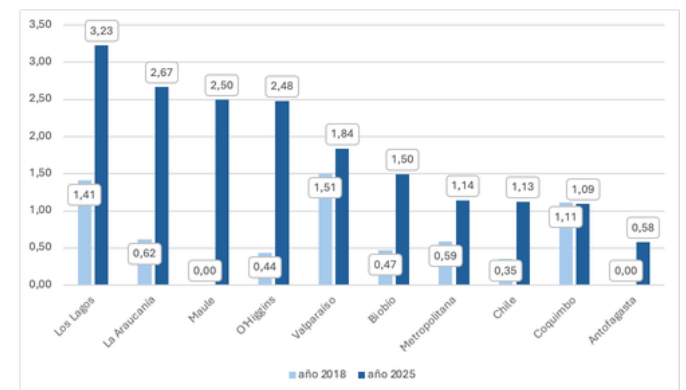
Tasas de asignación DS19	2017	2024	Variación porcentual
Población nacional	17.574.003	18.480.432	+5,2%
Población extranjera	746.465	1.608.650	+115,5%
	2018	2025	
Chilenos con subsidio DS19	2.271	11.941	+425,8%
Extranjeros con subsidio DS19	34	1.171	+3.344%
Tasa chilenos con subsidio DS19	0,01%	0,06%	+400%
Tasa extranjeros con subsidio DS19	0,00%	0,07%	+1.498%
Relación extranjeros/chilenos		1,13	

Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU y Censos 2017 y 2024.

La tabla muestra un incremento sustantivo en la asignación de subsidios DS19 tanto para chilenos como para extranjeros entre 2018 y 2025. Sin embargo, el crecimiento relativo es mucho mayor en la población inmigrante: mientras su población aumenta 115,5%, los subsidios otorgados a este grupo crecen 3.344%, elevando su tasa de asignación de 0,00% a 0,07%. En contraste, la población nacional crece solo 5,2%, aunque los subsidios para chilenos aumentan 425,8%, con una tasa que pasa de 0,01% a 0,06%. La relación final extranjeros/chilenos (1,13) sugiere una leve mayor intensidad relativa de asignación entre inmigrantes hacia 2025.

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

Tasa de asignación de subsidios DS19 a inmigrantes y nacionales por región respecto a la población, tanto chilena como extranjera. Comparación años 2018 y 2025.



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU y Censos 2017 y 2024.



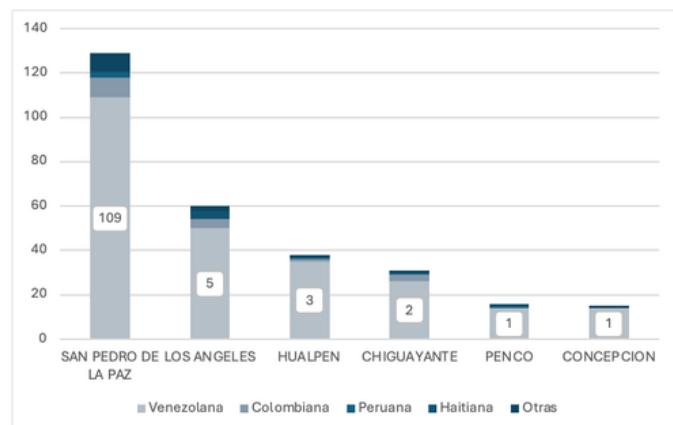
El gráfico evidencia un aumento generalizado en la tasa relativa de asignación de subsidios DS19 a población migrante respecto de la nacional entre 2018 y 2025. En 2025, las regiones de Los Lagos, La Araucanía, Maule y O'Higgins presentan las mayores razones, lo que indica una asignación proporcionalmente más intensa hacia población extranjera que chilena, llegando a más de 2,5 veces mayor que la participación de chilenos. Valparaíso ya exhibía una alta tasa en 2018 y mantiene niveles elevados en 2025. En cambio, Biobío, la Región Metropolitana y Coquimbo muestran incrementos más moderados, mientras Antofagasta registra un valor bajo.

Asignación de subsidio en comunas de la región del Biobío

Porcentaje de asignación de subsidios DS19 a extranjeros sobre el total	
San Pedro de la Paz	4,0%
Hualpén	3,5%
Chiguayante	3,1%
Los Ángeles	2,7%
Penco	1,7%
Concepción	1,4%
Nacimiento	1,3%
Coronel	0,8%
Curanilahue	0,5%
Hualqui	0,4%

Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU.

Asignación de subsidios DS19 por nacionalidades y comunas de la región del Biobío entre 2018 y 2025

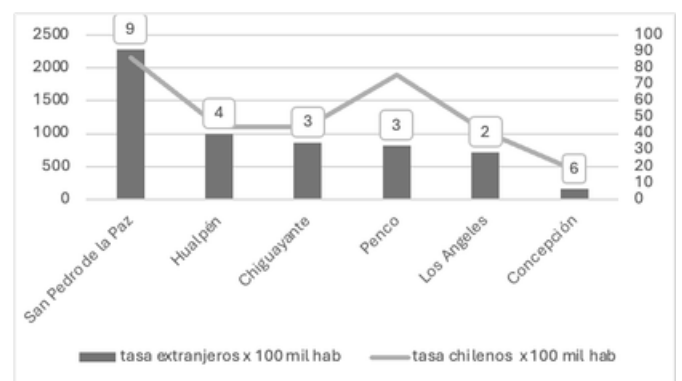


Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU

Nota: se consideró a las comunas con mayor número de subsidios a personas venezolanas.

El gráfico muestra una clara concentración comunal de los subsidios DS19 asignados a extranjeros en la región del Biobío entre 2018 y 2025. San Pedro de la Paz concentra la mayor cantidad de beneficiarios, seguida por Los Ángeles, Hualpén y Chiguayante, mientras Penco y Concepción presentan cifras menores. En todas las comunas predomina ampliamente la población venezolana, lo que confirma su mayor presencia relativa dentro del universo beneficiado. Las demás nacionalidades –colombiana, peruana, haitiana y otras– tienen una participación reducida. Esto sugiere una distribución territorial selectiva del subsidio, asociada a patrones de asentamiento migrante y oferta habitacional disponible.

Comunas de la región de Biobío con mayor tasa de adjudicación de DS19, chilenos y extranjeros, entre 2018 y 2025 (tasa x 100 mil habitantes)

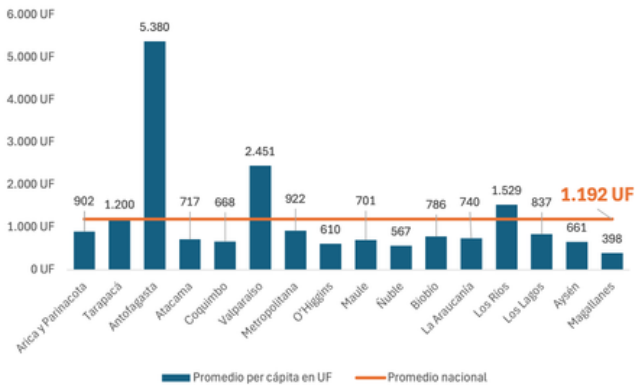


Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU.

San Pedro de la Paz presenta la tasa de asignación a extranjeros más alta de la región (4% de extranjeros sobre el total de habitantes), seguida por Hualpén y Chiguayante. Las asignaciones a población venezolana lideran en todas las comunas con mayor presencia migrante.

Si llevamos el análisis a tasas por cada 100 mil habitantes, San Pedro de la Paz destaca ampliamente tanto en población chilena como extranjera. En este caso, seguida por Hualpén y Chiguayante.

Presupuesto per cápita destinado al DS19 por regiones, promedio anual calculado entre 2018 y 2025



Fuente: Elaboración propia con datos del MINVU y DIPRES.

El gráfico comparativo evidencia fuertes disparidades territoriales. Antofagasta registra un promedio per cápita de 5.380 UF - muy superior al resto del país - aunque esto contrasta con el monto promedio realmente pagado según MINVU en dicha región (459 UF), lo que sugiere una aparente inconsistencia o desajuste entre presupuesto, costos reales o criterios de cálculo. No deja de ser relevante la situación de las otras regiones, teniendo en cuenta que el promedio de asignación de subsidios a nivel nacional, en la serie estudiada, es de solo 483 UF.

Palabras finales

El análisis del DS19 entre 2018 y 2025 evidencia un fortalecimiento considerable del programa, con aumentos sustantivos tanto en cobertura como en recursos involucrados. Asimismo, muestra una mayor inserción de personas migrantes -especialmente venezolanas- en la política habitacional chilena, ya que, por cada subsidio asignado proporcionalmente a chilenos, se asignan 1,13 a migrantes.

Sin embargo, la brecha entre el monto del subsidio que se entrega por normativa y los montos asignados según el presupuesto regional promedio de la serie estudiada, plantea desafíos que requieren revisar procesos administrativos y normativos que limitan la capacidad del programa para traducir recursos en soluciones habitacionales concretas.

El DS19 continúa siendo una herramienta clave para la integración social, pero su consolidación exige mejoras en eficiencia, focalización y gestión, especialmente en un contexto de presión habitacional creciente y dinámica migratoria sostenida.

Referencias

- Censo 2024. (2025, 29 junio). Estadísticas. [Disponible aquí.](#)
- Dirección de Presupuestos. (2018-2015). Presupuesto [2018](#), [2019](#), [2020](#), [2021](#), [2022](#), [2023](#), [2024](#) y [2025](#).
- 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. (2022, abril 4). MINVU entrega cifra oficial del déficit habitacional: 552 046 requerimientos [Publicación]. Centro de Estudios Chile. [Disponible aquí.](#)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Informe detallado asignación de subsidios DS19. Respuesta a solicitud vía Ley de Transparencia. AP001T0007995.