



Datos que construyen región

TARAPACÁ EN DATOS VIVIENDA

Vivienda en Tarapacá: una lectura integrada del territorio

El acceso a la vivienda en Tarapacá no se explica por un solo dato, sino por la interacción de múltiples factores que, en conjunto, configuran las oportunidades y restricciones del territorio. Déficit habitacional, tipos de vivienda, formas de tenencia, acceso a la propiedad y condiciones del arriendo no operan de manera aislada: se condicionan mutuamente y determinan cómo los hogares acceden —o no— a una solución habitacional.

En la región, esta interacción se intensifica por condiciones estructurales específicas: la escasez de suelo urbano en Iquique, la alta concentración de población en el eje Iquique–Alto Hospicio, la presencia de campamentos, las dinámicas asociadas al crecimiento poblacional y los cambios en la composición de los hogares. Estos factores tensionan simultáneamente la oferta y la demanda, impactando tanto el acceso a la vivienda propia como las condiciones del mercado de arriendo.

En este contexto, desde el Laboratorio de Estudios Regionales (LER) hemos buscado innovar en la forma de abordar el fenómeno habitacional, proponiendo una lectura integrada que articula evidencia proveniente de cuatro fuentes complementarias. El análisis se inicia con el déficit habitacional (CECT-MINVU), continúa con el tipo de vivienda y la tenencia (Censo 2024), profundiza en el acceso a la propiedad mediante el dividendo (CASEN 2024) y finaliza con la dinámica del arriendo y su presión sobre los ingresos (Estudio Longitudinal Tarapacá).

La integración de estas dimensiones permite evidenciar un patrón común: en Tarapacá coexisten altos niveles de déficit, diferencias territoriales significativas y una elevada carga del costo de la vivienda sobre los ingresos, tanto en propiedad como en arriendo.

Desde esta perspectiva, este boletín busca no solo describir la realidad habitacional, sino conectar evidencia para comprender mejor el territorio, poniendo en valor el uso articulado de datos para apoyar la toma de decisiones en un contexto de cambios demográficos y sociales en la región.

Gabriela Alfaro Videla
Directora LER



ler.unap.cl



ler@unap.cl



ler_tarapaca



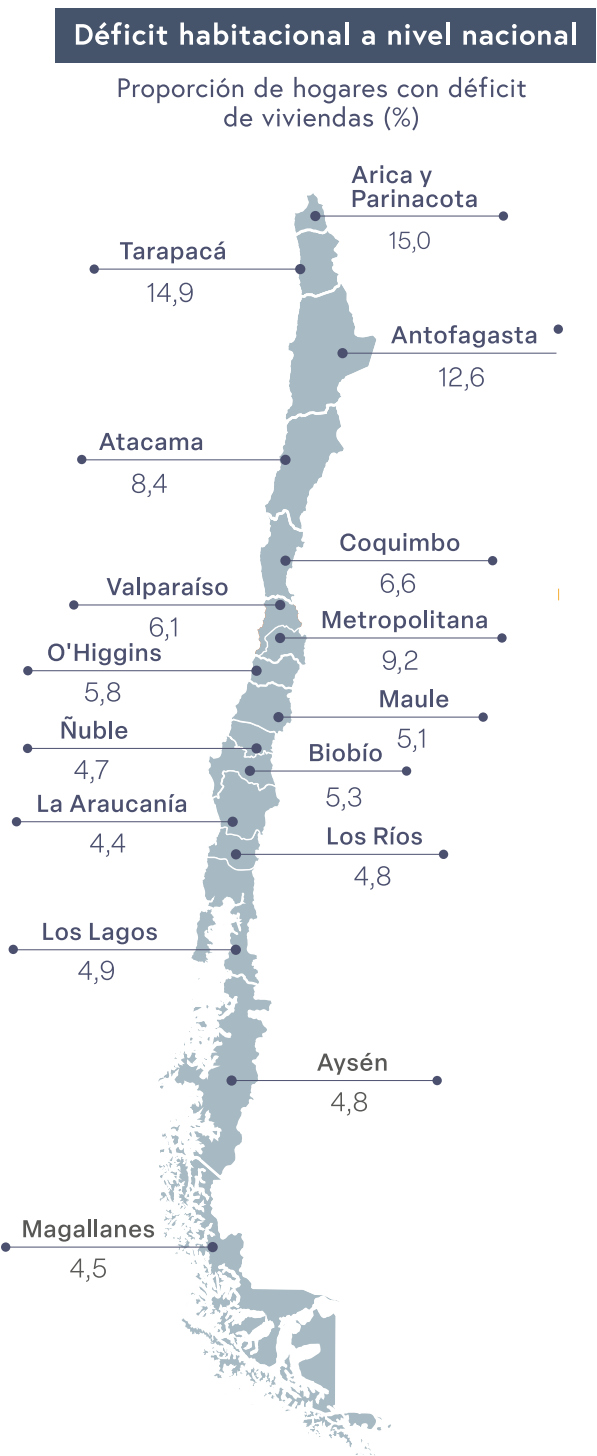
LER Tarapacá



@LER_Tarapaca

Déficit Habitacional

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio (CECT) - MINVU.

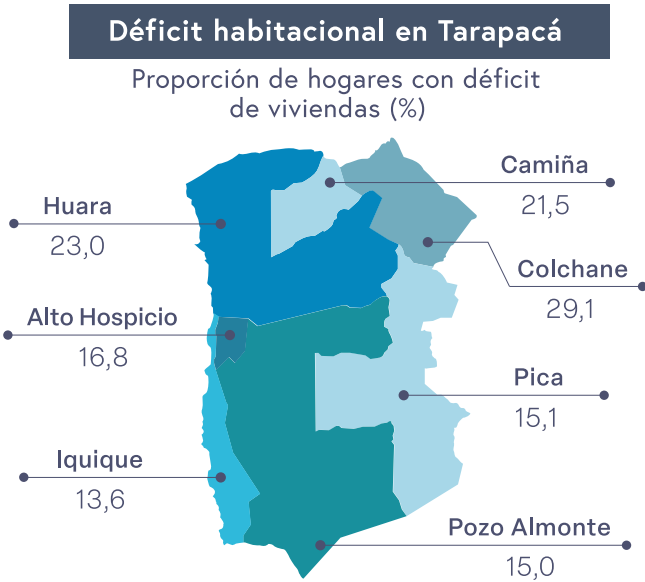


El déficit habitacional corresponde a la medición de las necesidades de vivienda en un territorio, considerando tanto el requerimiento de nuevas unidades (déficit cuantitativo) como las condiciones de adecuación de las viviendas existentes (déficit cualitativo). A continuación, se presentarán las cifras del déficit cuantitativo.

En la región de Tarapacá, este indicador alcanza un 14,9%, posicionándose entre los más altos del país, junto a Arica y Parinacota (15,0%) y a Antofagasta (12,6%), lo que da cuenta de una alta presión sobre el acceso a soluciones habitacionales en el norte del país.

A nivel nacional, se observa que las regiones del norte, junto con Valparaíso y la Región Metropolitana, presentan niveles de déficit superiores al 6%, mientras que en las regiones desde O'Higgins hacia el sur, los valores tienden a ser significativamente menores.

A escala regional, el déficit habitacional muestra importantes diferencias entre comunas. Los niveles más altos se registran en Colchane (29,1%), Huara (23,0%) y Camiña (21,5%). Mientras que, Iquique (13,6%), Pozo Almonte (15,0%), Pica (15,1%) y Alto Hospicio (16,8%) se sitúan en torno al promedio regional.



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio (CECT) - MINVU, en base a CENSO 2024.

Tipo de vivienda particular por comuna en Tarapacá

Censo 2024

El tipo de vivienda constituye un elemento clave para comprender las condiciones habitacionales de los hogares, ya que permite identificar la forma física de las soluciones residenciales y su relación con el nivel de urbanización, disponibilidad de suelo y calidad del hábitat. En este contexto, su análisis muestra diferencias territoriales relevantes en la región.

En la mayoría de las comunas predomina la vivienda tipo casa, especialmente en el interior, donde alcanza valores elevados en Pozo Almonte (97,2%), Pica (97,5%), Colchane (95,2%) y Huara (91,0%), reflejando menor densificación urbana.

En contraste, Iquique presenta una estructura más diversificada, con 55,5% de casas y 35,7% de departamentos, además de una presencia relevante de piezas en casa antigua o conventillo

(6,8%), evidenciando un uso más intensivo del espacio habitacional. Alto Hospicio se sitúa en una posición intermedia, con 78,1% de casas y 18,5% de departamentos, junto con una mayor presencia relativa de mediaguas o viviendas de emergencia (2,5%).

En comunas del interior como Camiña y Huara, además del predominio de casas, se observa una mayor presencia de mediaguas o viviendas de emergencia (10,7% y 4,6%, respectivamente), lo que da cuenta de condiciones habitacionales más heterogéneas.

En conjunto, se identifican dos patrones: comunas urbanas con mayor diversificación y densificación habitacional, y comunas del interior con predominio de vivienda tipo casa.

Tipo de vivienda particular por comuna

Tipo de vivienda particular	Iquique	Alto Hospicio	Pozo Almonte	Camiña	Colchane	Huara	Pica
Casa	55,5%	78,1%	97,2%	81,4%	95,2%	91,0%	97,5%
Departamento	35,7%	18,5%	0,0%	0,9%	0,0%	0,1%	0,1%
Vivienda tradicional indígena (ruka u otras)	0,0%	0,0%	0,1%	1,2%	1,8%	0,5%	0,3%
Pieza en casa antigua o en conventillo	6,8%	0,5%	0,8%	0,1%	0,0%	0,1%	0,1%
Mediagua, mejora, vivienda de emergencia, rancho o choza	0,9%	2,5%	1,2%	10,7%	0,0%	4,6%	0,6%
Móvil (carpa, casa rodante o similar)	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%
Otro tipo de vivienda particular	1,1%	0,4%	0,5%	5,7%	3,0%	3,7%	1,4%

Fuente: Censo 2024

Tenencia de la vivienda en las comunas de Tarapacá

Censo 2024

La tenencia de la vivienda permite caracterizar las formas en que los hogares acceden a una solución habitacional en la región, distinguiendo entre modalidades como propiedad, arriendo¹ y otras alternativas. A nivel comunal, se observan diferencias relevantes entre las principales modalidades, como vivienda propia (pagada o pagándose) y el arriendo, lo que configura patrones territoriales diferenciados al interior de Tarapacá.

El análisis de la tenencia de la vivienda, agrupando comunas según características territoriales, permite distinguir dos patrones de acceso habitacional en la región.

Camiña, Colchane y Huara

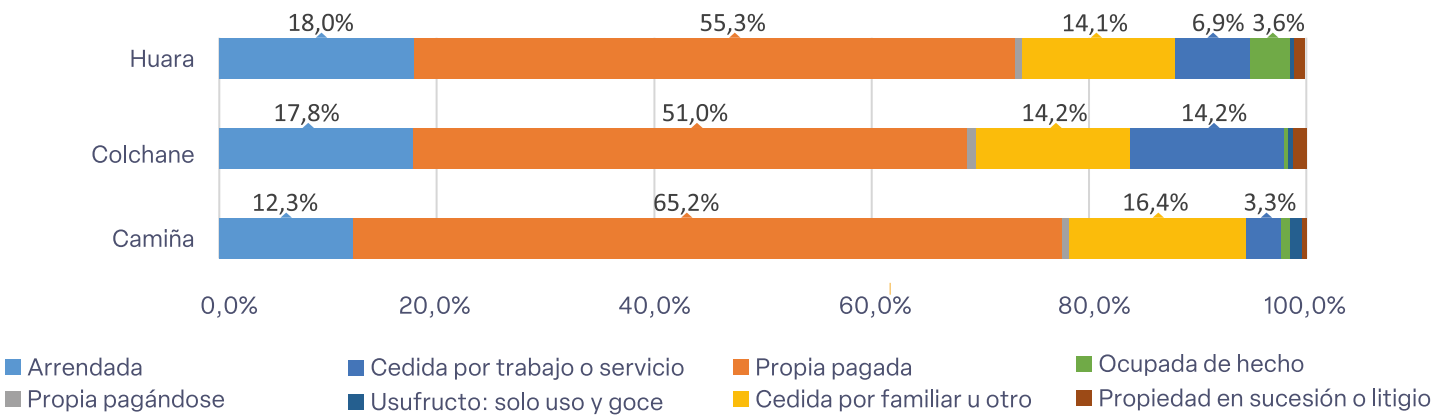
En estas comunas predomina ampliamente la vivienda propia pagada, superando en todos los casos la mitad de las viviendas, Camiña (65,2%), Colchane (51,0%) y Huara (55,3%), evidenciando un alto nivel de consolidación de esta forma de tenencia.

La vivienda propia pagándose es marginal en las tres comunas, con valores inferiores al 1%, lo que da cuenta de un bajo uso de financiamiento hipotecario. Por su parte, el arriendo se mantiene en niveles acotados, entre 12,3% y 18,0%, significativamente menor en comparación con comunas urbanas de la región.

Asimismo, destaca la presencia de formas no tradicionales de tenencia, como la vivienda cedida por familiar u otro, que alcanza 16,4% en Camiña, 14,2% en Colchane y 14,1% en Huara, así como la vivienda cedida por trabajo o servicio, particularmente relevante en Colchane (14,2%).

En conjunto, este grupo refleja mercados habitacionales menos dinámicos, con mayor arraigo y predominio de soluciones no mediadas por el mercado formal.

Tenencia de la vivienda para las comunas de Camiña, Colchane y Huara



¹La categoría “arriendo” agrupa la totalidad de viviendas en arriendo, independiente de la existencia de formalización contractual (con o sin contrato).

Tenencia de la vivienda en las comunas de Tarapacá

Censo 2024

Iquique, Alto Hospicio, Pozo Almonte y Pica

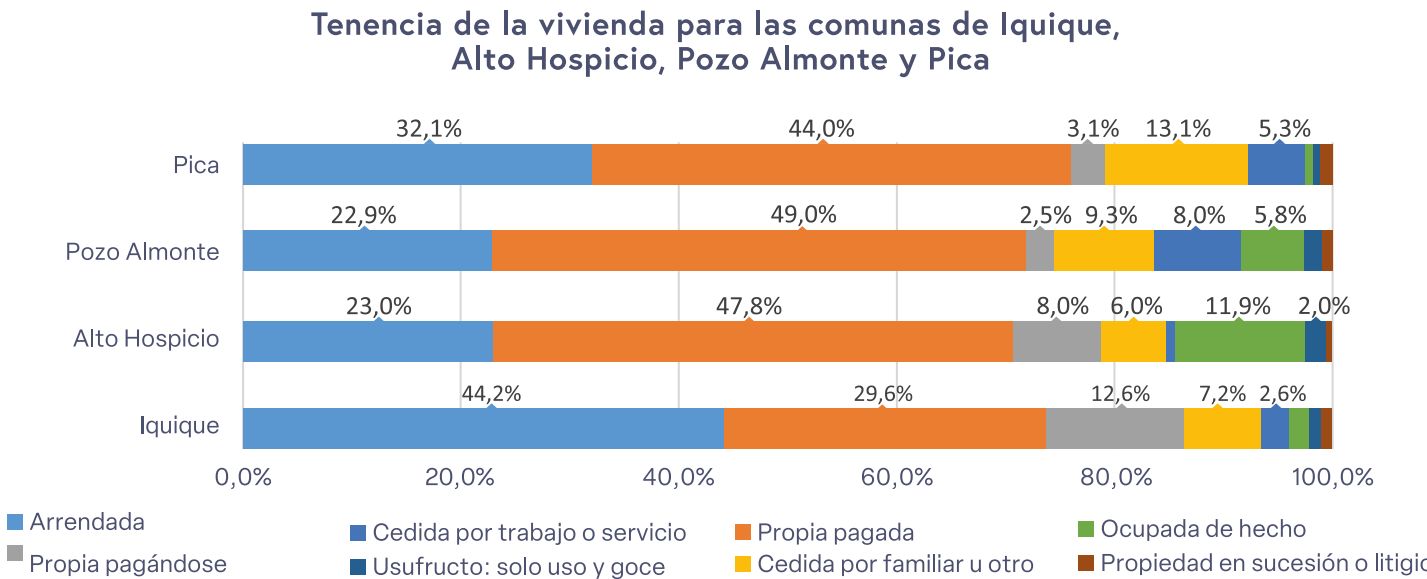
En este grupo predomina una estructura más diversa de tenencia, donde coexisten propiedad y arriendo.

En Iquique se observa una estructura de tenencia con fuerte presencia del arriendo, el cual alcanza un 44,2%, superando a la vivienda propia (42,2% sumando pagada y pagándose), lo que la posiciona como el principal mercado de arriendo de la región. Asimismo, la categoría “cedida por familiar u otro” representa un 7,2%, evidenciando la coexistencia de formas de acceso no mediadas exclusivamente por el mercado.

Por su parte, Alto Hospicio y Pozo Almonte presentan una estructura de tenencia con elementos en común, destacando una mayor consolidación de la vivienda propia, con 55,8% y ,

51,5%, respectivamente. No obstante, ambas comunas mantienen una presencia relevante de arriendo (23,0% en Alto Hospicio y 22,9% en Pozo Almonte). En cuanto a la categoría “cedida por familiar u otro”, esta alcanza un 6,0% en Alto Hospicio y 9,3% en Pozo Almonte, reflejando mecanismos complementarios de acceso a la vivienda.

Asimismo, ambas comunas presentan una mayor presencia de “ocupación de hecho” (11,9% y 5,8%, respectivamente), superior a la observada en otras comunas de la región, lo que da cuenta de mayores niveles de informalidad en el acceso a la vivienda. Por su parte, la categoría “cedida por trabajo o servicio” alcanza un 8,0% en Pozo Almonte, sugiriendo una mayor incidencia de vínculos laborales en el acceso habitacional en dicha comuna.



Fuente: Censo 2024

Pago de dividendo en Chile y su relación con el ingreso del hogar

Encuesta CASEN 2024

El análisis del valor medio del dividendo y del ingreso medio del trabajo principal del hogar permite aproximar las condiciones de acceso a la vivienda propia a nivel territorial, considerando exclusivamente a aquellos hogares que financian su vivienda mediante crédito hipotecario. En este contexto, ambos indicadores deben interpretarse de manera conjunta, ya que el dividendo está directamente condicionado por el valor de las viviendas y por los niveles de ingreso requeridos para acceder al financiamiento.

A nivel nacional, las regiones con mayores ingresos —como Metropolitana, Antofagasta, Aysén y Magallanes— presentan también dividendos más altos, reflejando mercados habitacionales de mayor costo. En contraste, las regiones del centro-sur, como Maule y Ñuble, las que exhiben menores niveles tanto de ingreso como de dividendo.

En este contexto, Tarapacá se posiciona en un tramo intermedio-alto, con un ingreso medio de \$2.224.825 (expresados en pesos de enero 2026) y un dividendo de \$485.671. Sin embargo, la proporción dividendo/ingreso alcanza 21,8%, ubicándose por sobre el promedio nacional (18,9%) y entre las más altas del país, solo por debajo de regiones como Arica y Parinacota y en niveles similares a Coquimbo.

Este resultado evidencia que, aun cuando los hogares que pagan dividendo presentan ingresos laborales superiores al promedio general —producto de las restricciones de acceso al crédito hipotecario, que exigen estabilidad laboral y capacidad de pago—, la presión del pago de vivienda varía territorialmente, siendo más alta en regiones del extremo norte, dando cuenta de diferencias estructurales en los mercados habitacionales del país.

Comparación regional del dividendo y su carga sobre el ingreso del hogar en precios constantes

Regiones	Valor medio de dividendo (\$)	Ingreso medio del trabajo principal del hogar que paga dividendo (\$)	Proporción dividendo/Ingreso del trabajo principal del hogar
Arica y Parinacota	448.804	2.031.290	22,1%
Tarapacá	485.671	2.224.825	21,8%
Antofagasta	544.082	2.598.533	20,9%
Atacama	391.732	2.286.123	17,1%
Coquimbo	397.853	1.817.367	21,9%
Valparaíso	402.468	2.027.166	19,9%
Región Metropolitana de Santiago	531.142	2.833.361	18,7%
Libertador Gral. Bernardo O'Higgins	332.771	1.965.672	16,9%
Maule	236.271	1.533.150	15,4%
Ñuble	286.488	1.824.221	15,7%
Biobío	407.076	2.171.840	18,7%
La Araucanía	373.433	1.802.215	20,7%
Los Ríos	374.175	2.231.344	16,8%
Los Lagos	336.715	1.846.199	18,2%
Aysén del Gral. C. Ibáñez del Campo	485.813	2.703.563	18,0%
Magallanes y de la Antártica Chilena	514.598	2.569.511	20,0%
País	465.579	2.469.484	18,9%

Nota 1: El valor medio del dividendo e Ingreso medio del trabajo principal del hogar considera a aquellos que pagan dividendo

Nota 2: Valor medio de dividendo e ingresos fueron ajustados a precios de enero de 2026

Arriendo en Tarapacá

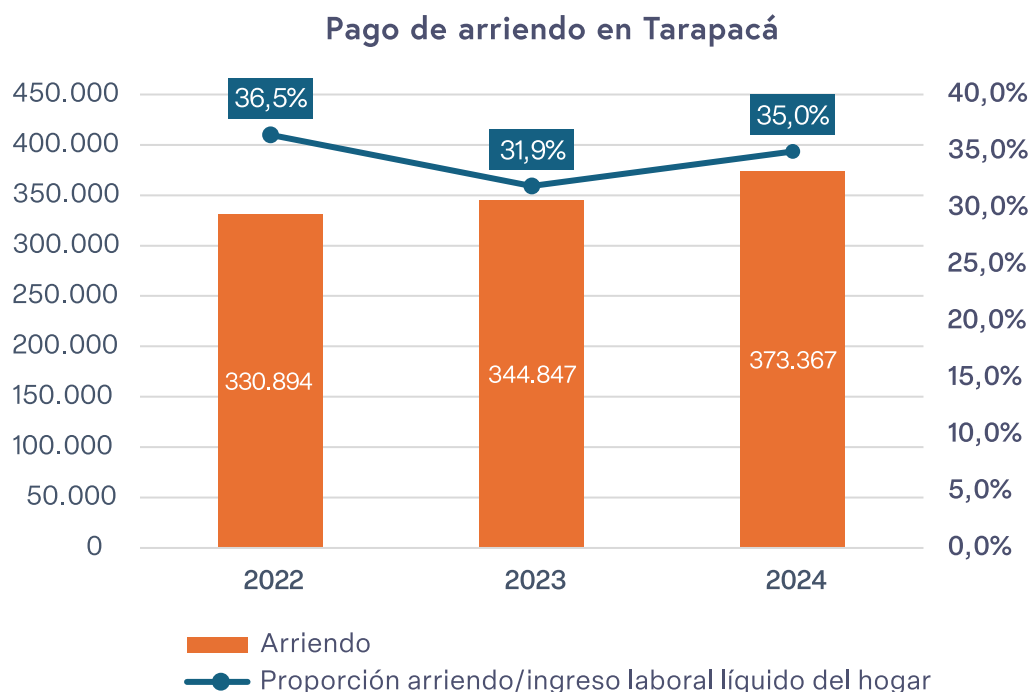
Estudio Longitudinal

El arriendo constituye otro componente central de acceso a la vivienda en la región, especialmente para aquellos hogares que no logran cumplir las condiciones de entrada al crédito hipotecario. En este contexto, se configura como una alternativa predominante, particularmente en zonas urbanas, aunque con una alta carga relativa sobre el ingreso del hogar, lo que tensiona la capacidad de pago.

En términos reales, el valor medio del arriendo muestra una tendencia creciente, pasando de \$330.894 en 2022 a \$344.847 en 2023, alcanzando \$373.367 en 2024, lo que evidencia un encarecimiento sostenido del acceso a la vivienda en arriendo en la región.

Por su parte, la proporción del arriendo respecto del ingreso laboral del hogar se mantiene en niveles elevados durante todo el período. Tras una disminución en 2023 (31,9%), esta vuelve a incrementarse en 2024 (35,0%), acercándose a los niveles observados en 2022 (36,5%). Esto indica que, en promedio, los hogares destinan más de un tercio de sus ingresos al pago de arriendo.

En conjunto, los datos muestran que, más allá de variaciones anuales, el arriendo representa una carga estructuralmente alta para los hogares, consolidándose como uno de los principales factores de presión sobre el presupuesto familiar en la región.



Fuente: Estudio Longitudinal 2022-2024

Nota 1: El valor medio del arriendo y el ingreso del trabajo principal en esta sección considera solo a aquellos hogares que pagan arriendo.

Nota 2: Valor medio de arriendo fue ajustado a precios de enero de 2026.

Nota 3: En el año 2022, los ingresos del trabajo principal sí incorporan pagos extraordinarios tales como bonos por firma, beneficios por término de conflicto y montos derivados de procesos de negociación colectiva. Sin embargo, no se incluyen otros ingresos similares distintos de estos, aun cuando provengan de la ocupación principal.

Proporción de arriendo respecto del ingreso medio laboral del hogar

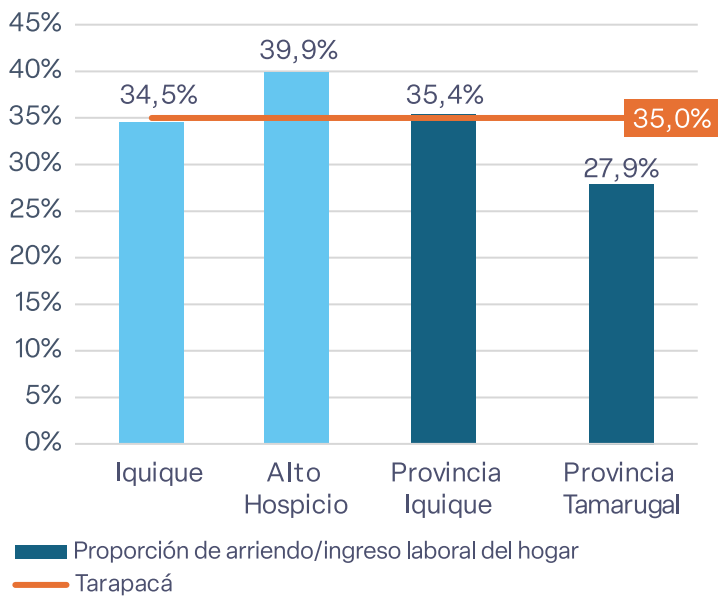
Estudio Longitudinal

La proporción del arriendo respecto del ingreso del trabajo principal de aquellos hogares que declararon arrendar, permite complementar el análisis del mercado de arriendo, al incorporar una medida relativa del esfuerzo económico que realizan estos hogares. En Tarapacá, este indicador evidencia una mayor presión en territorios urbanos y una menor carga relativa en zonas como el Tamarugal.

A nivel provincial, se observan diferencias claras entre territorios. La Provincia de Iquique (35,4%) presenta una proporción significativamente mayor que la Provincia del Tamarugal (27,9%), equivalente a 7,5 puntos porcentuales, lo que se explica por diferencias en el valor medio del arriendo (\$396.876 frente a \$261.751) y en los niveles de ingreso (\$1.121.270 frente a \$937.003). Estas brechas reflejan condiciones de mercado más exigentes en zonas urbanas, donde el costo del arriendo presiona en mayor medida el presupuesto de los hogares.

En la provincia de Iquique², la mayor carga relativa se presenta en Alto Hospicio registrando una proporción de 39,9%, mientras que en Iquique se alcanza un 34,5%. Esta diferencia se explica porque, si bien Iquique presenta un mayor valor de arriendo (\$409.086), también cuenta con ingresos más altos (\$1.185.399), lo que modera su proporción. En contraste, Alto Hospicio, aunque el arriendo es menor (\$357.740), los ingresos también son más bajos (\$896.572), elevando la carga sobre los hogares.

Proporción de arriendo/ingreso del trabajo principal del hogar por comuna, Tarapacá 2024



	Valor medio de arriendo (\$)	Ingreso medio del trabajo principal del hogar (\$)
Iquique	409.086	1.185.399
Alto Hospicio	357.740	896.572
Provincia Iquique	396.876	1.121.270
Provincia Tamarugal	261.751	937.003
Región Tarapacá	387.825	1.108.598

Fuente: Estudio Longitudinal

Nota 1: El valor medio del arriendo y el ingreso del trabajo principal en esta sección considera solo a aquellos hogares que pagan arriendo.

Nota 2: Valor medio de arriendo e ingresos fueron ajustados a precios de enero de 2026

²Las comunas de la provincia del Tamarugal no fueron consideradas en esta sección, debido a que el tamaño muestral en ellas resulta insuficiente para garantizar estimaciones confiables.

Valor del m² de la vivienda arrendada

Estudio Longitudinal

El valor del m² de la vivienda arrendada permite complementar el análisis del mercado de arriendo, incorporando una medida estandarizada del costo habitacional. En Tarapacá, este indicador evidencia mayores costos relativos en territorios urbanos y menores en zonas como el Tamarugal.

A nivel provincial, se observan diferencias claras entre territorios. La Provincia de Iquique (\$5.241/m²) registra un valor significativamente mayor que la Provincia del Tamarugal (\$3.254/m²), lo que se explica por diferencias en el valor medio del arriendo (\$396.876 frente a \$261.751), asociadas a condiciones de mercado que determinan precios más elevados en zonas urbanas.

A nivel comunal³, entre Iquique y Alto Hospicio, el tamaño promedio de las viviendas se mantiene relativamente homogéneo (75–76 m²), lo que confirma que las diferencias en el valor del m² responden principalmente al precio del arriendo más que a la superficie. En este contexto, Iquique presenta el mayor valor del m² (\$5.386/m²), en línea con un mayor arriendo promedio (\$409.086), mientras que Alto Hospicio registra un valor menor (\$4.766/m²), consistente con un nivel de arriendo también más bajo (\$357.740).

Valor medio del m2 de vivienda arrendada

	Valor medio de arriendo (\$)	m2 medio de la vivienda	Valor medio del m2 de vivienda arrendada
Iquique	409.086	76	5.386
Alto Hospicio	357.740	75	4.766
Provincia Iquique	396.876	76	5.241
Provincia Tamarugal	261.751	80	3.254
Región Tarapacá	387.825	76	5.224

Fuente: Estudio Longitudinal 2024

Nota 1: El valor medio del arriendo y m2 de la vivienda considera solo a aquellos hogares que pagan arriendo.

Nota 2: Valor medio de arriendo fueron ajustados a precios de enero de 2026.

³Las comunas de la provincia del Tamarugal no fueron consideradas en esta sección, debido a que el tamaño muestral en ellas resulta insuficiente para garantizar estimaciones confiables.

Arriendo según quintil de ingreso del trabajo principal del hogar, en Tarapacá

Estudio Longitudinal

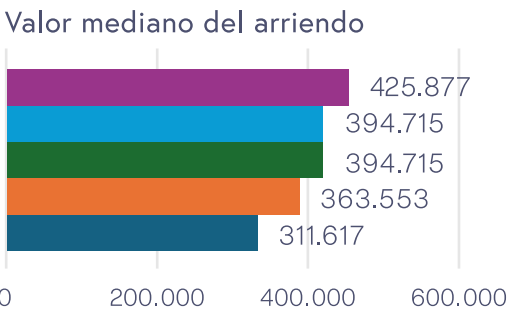
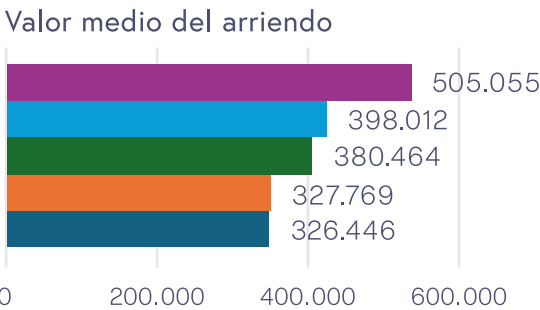
El comportamiento del arriendo en Tarapacá muestra diferencias claras según el nivel de ingreso del trabajo principal de los hogares, pero también evidencia una presión relevante sobre los sectores de menores ingresos.

Al analizar el valor medio del arriendo, se observa una tendencia creciente conforme aumentan los ingresos: los hogares del quintil I (Q1) pagan en promedio \$326.446, muy similar al quintil II (Q2) con \$327.769, mientras que en el quintil V (Q5) este valor es de \$505.055. En los quintiles intermedios, los montos son relativamente cercanos (\$380.464 en Q3 y \$398.012 en Q4), lo que sugiere que estos hogares se concentran en un segmento similar del mercado de arriendos.

Por su parte, el valor mediano del arriendo —que divide a los hogares en dos grupos iguales dentro de cada quintil— presenta un comportamiento similar, con valores que van desde \$311.617 en Q1 hasta \$425.877 en Q5. En los quintiles intermedios, la mediana se sitúa en torno a \$363.553 y \$394.715, lo que confirma que la tendencia observada no responde únicamente a casos extremos, sino que es representativa de la mayoría de los hogares.

Finalmente, al considerar la proporción del ingreso destinada al arriendo, se evidencia que los hogares de menores ingresos enfrentan una mayor carga relativa, ya que deben destinar una mayor parte de su presupuesto a este gasto. En contraste, los hogares de mayores ingresos, aunque pagan arriendos más altos en términos absolutos, destinan una menor proporción de sus ingresos, lo que les otorga mayor holgura económica.

Distribución del valor del arriendo por hogar, Tarapacá 2024



Tramo de ingreso por quintil, Tarapacá 2024

Hogares según Quintiles de ingresos	Tramo de ingreso	
Q1	—	=< 400.000
Q2	400.001	610.500
Q3	610.501	850.000
Q4	850.001	1.360.746
Q5	> 1.360.746	—

Fuente: Estudio Longitudinal 2024

Glosario:

Déficit Habitacional en Chile:⁴

Se compone de Déficit Habitacional Cuantitativo, que mide los requerimientos de nuevas viviendas; y de Déficit Habitacional Cualitativo, que calcula los requerimientos de adecuación de viviendas existentes. Ambos datos tienen distintas fuentes.

Déficit Habitacional Cuantitativo :

Se obtiene de los Censos de Población y Vivienda, a cargo del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), por lo que el último dato disponible corresponde al Censo 2024, según el cual se tienen 491.904 requerimientos de nuevas viviendas en el país, debido a la presencia de Viviendas Irrecuperables, Hogares Allegados, Núcleos Secundarios Hacinados y Viviendas con Hacinamiento No Ampliable.

De manera referencial, esta cifra también puede estimarse mediante la Encuesta Casen del Ministerio de Desarrollo Social y Familia. Sin embargo, ambas fuentes difieren por las características propias de cada una. Por ello, se recomienda utilizar la estimación censal, ya que ofrece mayor precisión y permite desagregar resultados a distintas escalas territoriales, aunque presenta una mayor desactualización en comparación con Casen, que se aplica cada dos o tres años. Considerando lo anterior, Casen 2024 estima 405.552 requerimientos de nuevas viviendas asociados a Viviendas Irrecuperables, Hogares Allegados, Núcleos Secundarios Hacinados y Viviendas con Hacinamiento No Ampliable.

Déficit Habitacional Cualitativo:

Puede estimarse en Casen y, con menos preguntas, también en Censo. La última medición disponible en Casen 2024 muestra que 1.239.815 viviendas presentan al menos un requerimiento cualitativo, ya

sea de Mejoramiento y Conservación Material, de Acceso a Servicios Sanitarios Básicos y/o de Ampliación. En Censo 2024 no se incluye la medición del estado de Conservación, lo que impide calcular ese componente. Por ello, se estima una versión acotada del indicador, que identifica 908.956 viviendas con necesidades de Mejoramiento, Acceso a Servicios Sanitarios Básicos y/o Ampliación.

Precios Constantes:

Corresponden a valores monetarios ajustados por inflación, utilizando un índice de precios (como el IPC), con el fin de expresar los montos en términos reales de un período base específico. Esto permite comparar valores en el tiempo eliminando el efecto de la variación de precios. (Referencia: Banco Central de Chile, metodología de cuentas nacionales y series en términos reales.) Para el boletín todos los valores fueron ajustados a enero 2026.

El ingreso del trabajo principal del hogar:

Corresponde a la suma de los ingresos provenientes de las ocupaciones principales de todos los integrantes ocupados del hogar, no solo del jefe o jefa de hogar. En el caso de personas asalariadas, este ingreso considera no solo el sueldo base, sino también pagos adicionales como horas extras, comisiones, asignaciones por vivienda y beneficios asociados a la ocupación principal, tales como estacionamiento gratuito, vales de alimentación o servicio de guardería.

⁴Centro de Estudios de Ciudad y Territorio (CECT) MINVU