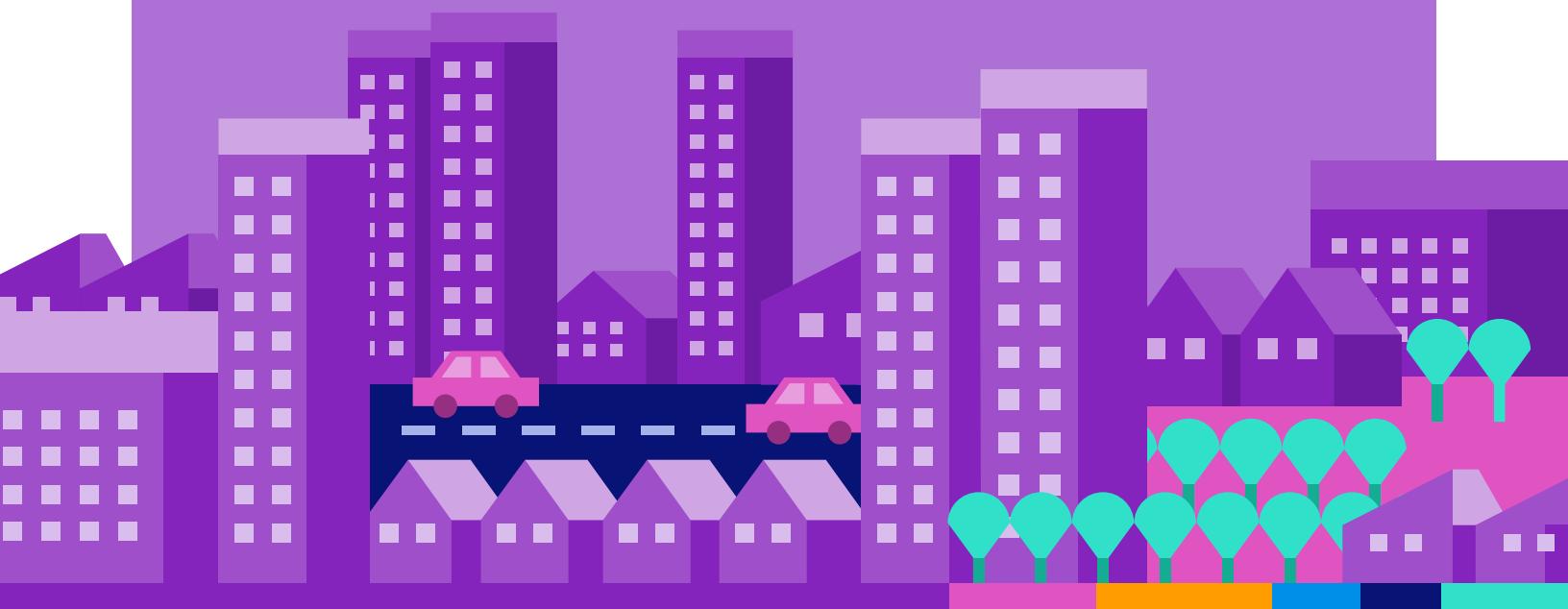




# INFORME TERRITORIAL

**TALCA - MAULE**

**DICIEMBRE 2022**



## Ideas clave de Talca - Maule

*Talca-Maule exhibe bajos niveles de déficit habitacional, con un requerimiento de 5.320 viviendas en total, el que representa solo un 1,1% del déficit total nacional y un 15,5% de parque total de viviendas del AUF.*

*El crecimiento urbano reciente de Talca-Maule se caracteriza por su falta de planificación, lo que se observa en la expansión fragmentada de la ciudad y en sus altos niveles de segregación social e inequidad en el acceso a equipamiento urbano. Frente a ello, se hace necesario impulsar una planificación urbana integral que reoriente el crecimiento de la ciudad.*

*La expansión urbana de Talca-Maule ha impactado en los predios agrícolas colindantes, disminuyendo el total de tierras cultivadas de la comuna, dada la proliferación en los últimos años de parcelas de agrado, lo que hace necesario replantear el modo en que está creciendo la ciudad.*

*La actualización del Plan Regulador de Talca significa una oportunidad para encauzar el crecimiento urbano de la ciudad, regularizando la densidad y los usos de suelo de los nuevos terrenos urbanizables, además de incentivar un desarrollo urbano armónico y sustentable.*

*Si bien el centro del AUF mantiene una alta calidad de vida urbana, el terremoto del 27 de febrero de 2010 impactó fuertemente el sector, deteriorando el entorno urbano y desplazando a los habitantes de menores recursos. Una densificación armónica y equilibrada del centro pueden dar solución a este problema, además de significar un mejoramiento general que recupere el centro para sus habitantes.*

*El AUF presenta una disparidad importante en términos de su distribución de equipamiento urbano, con una concentración en el centro del comercio y los servicios, con escasa presencia en las periferias residenciales. Frente a este problema se hace necesario dotar de nuevo equipamiento a las zonas suburbanas de la AUF, considerando a sus nuevas urbanizaciones, logrando así, además, que los viajes de los habitantes no saturen el centro urbano.*

# ÍNDICE

<b>Introducción</b> . . . . .	<b>3</b>
Emergencia habitacional del país . . . . .	3
Objetivo del informe. . . . .	6
<b>Caracterización del AUF Talca - Maule.</b> . . . . .	<b>7</b>
Migración y origen de la población . . . . .	10
Composición de los hogares . . . . .	10
Empleo y servicios . . . . .	11
<b>Caracterización del déficit habitacional del AUF Talca - Maule</b> . . . . .	<b>12</b>
Déficit habitacional cuantitativo . . . . .	13
Déficit por familias en campamentos . . . . .	17
Personas en situación de calle . . . . .	18
Análisis territorial de la brecha y el déficit potencial . . . . .	19
<b>Principales tendencias urbanas</b> . . . . .	<b>21</b>
Tendencias de crecimiento urbano . . . . .	21
Instrumentos de Planificación Territorial y disponibilidad de suelo. . . . .	27
Amenazas al medioambiente y riesgos naturales . . . . .	30
Indicadores de desarrollo urbano y calidad de vida. . . . .	32
<b>Oportunidades y desafíos para responder al déficit habitacional</b> . . . . .	<b>36</b>
<b>Fuentes</b> . . . . .	<b>39</b>
<b>Anexo 1: Información déficit habitacional de Maule</b> . . . . .	<b>41</b>
<b>Anexo 2: Información déficit habitacional de San Clemente</b> . . . . .	<b>47</b>
<b>Anexo 3: Información déficit habitacional de Talca</b> . . . . .	<b>53</b>

# INTRODUCCIÓN

## EMERGENCIA HABITACIONAL DEL PAÍS

**La crisis de acceso a la vivienda es un problema que se ha ido acrecentando en los últimos años.** De acuerdo al estudio “Déficit habitacional: ¿Cuántas familias necesitan una vivienda y en qué territorios?”, desarrollado en conjunto por el Centro de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica y Déficit Cero (2022), **la necesidad a nivel nacional se estima en 641.421 viviendas, de las cuales el 84,4% corresponde a la estimación del déficit cuantitativo, el 12,7% a familias en campamentos y el 2,9% a personas en situación de calle.**

Estas cifras son solo una expresión de la verdadera emergencia nacional que representa el déficit habitacional, pues detrás de ellas **existen 541.295 familias en situación de hacinamiento, allegamiento y habitando viviendas irrecuperables (Casen 2020); otras 81.643 viviendo en los 969 campamentos del país (TECHO-Chile, 2021)** y 18.483 hogares de personas en situación de calle (MDS, 2021), es decir, cientos de miles de familias que no pueden acceder a una vivienda digna y adecuada.

La metodología empleada para estimar el déficit habitacional utiliza tres componentes: familias en campamentos, hogares de personas en situación de calle y **déficit cuantitativo**, el que, para su estimación a escala nacional y regional, se calcula en base a los datos de la última encuesta Casen 2020, que está compuesta por cuatro variables:

**-Viviendas irrecuperables:** viviendas que por tipo o materialidad de muros, piso y/o techo deben ser reemplazadas.

**-Hogares allegados (allegamiento externo):** hogar que comparte una vivienda con otro.

**-Núcleos allegados y hacinados (allegamiento interno):** grupos familiares que pertenecen a un mismo hogar pero que, dado su parentesco, se consideran unidades independientes. Se considera el requerimiento de una vivienda cuando además existe hacinamiento, es decir, hay, en promedio, 2,5 personas o más por dormitorio.

**-Hacinamiento no ampliable:** Viviendas sin allegamiento pero con hacinamiento, que no pueden ser ampliadas por razones estructurales o por su título de tenencia (correspondientes a viviendas en arriendo, departamentos o piezas en casa contigua o conventillo).



**Figura 1. Componentes del déficit cuantitativo de viviendas. Metodología Minvu**  
 Fuente: Estudio Centro de Políticas Públicas UC (2022)



**Figura 2. Distribución del déficit habitacional según sus componentes**  
 Fuente: Estudio Centro de Políticas Públicas UC (2022)

REGION	DÉFICIT CUANTITATIVO		FAMILIAS EN CAMPAMENTOS		PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE		DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL	% DÉFICIT HABITACIONAL DE LA REGION RESPECTO AL TOTAL DEL PAÍS	Nº DE VIVIENDAS DE LA REGION	% DÉFICIT HABITACIONAL RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA REGION
	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	% DEL DÉFICIT DE LA REGION	TOTAL DE HOGARES	% DEL DÉFICIT DE LA REGION	TOTAL DE HOGARES	% DEL DÉFICIT DE LA REGION				
ARICA Y PARINACOTA	9.472	84.0%	1.119	9.9%	689	6.1%	11.280	1.8%	79.503	14,2%
TARAPACÁ	20.604	69.5%	8.458	28.5%	590	2.0%	29.652	4.6%	121.414	24.4%
ANTOFAGASTA	29.096	78.4%	7.298	19.7%	705	1.9%	37.099	5.8%	218.355	17.0%
ATACAMA	8.010	55.5%	6.015	41.7%	401	2.8%	14.426	2.2%	102.339	14.1%
COQUIMBO	17.557	87.9%	1.920	9.6%	506	2.5%	19.983	3.1%	276.475	7.2%
VALPARAÍSO	44.742	63.5%	23.843	33.8%	1.925	2.7%	70.510	11.0%	676.846	10.4%
O'HIGGINS	17.432	92.8%	900	4.8%	449	2.4%	18.781	2.9%	340.150	5.5%
MAULE	26.374	96.6%	114	0.4%	821	3.0%	27.309	4.3%	394.967	6.9%
ÑUBLE	6.272	90.1%	412	5.9%	280	4.0%	6.964	1.1%	181.173	3.8%
BIOBÍO	32.227	79.4%	6.957	17.1%	1.396	3.4%	40.580	6.3%	566.788	7.2%
LA ARAUCANÍA	15.743	90.4%	1.458	8.4%	213	1.2%	17.414	2.7%	340.659	5.1%
LOS RÍOS	5.830	87.8%	687	10.3%	123	1.9%	6.640	1.0%	140.323	4.7%
LOS LAGOS	14.763	81.5%	2.717	15.0%	625	3.5%	18.105	2.8%	302.698	6.0%
AYSEN	1.460	83.8%	145	8.3%	138	7.9%	1.743	0.3%	40.064	4.4%
MAGALLANES	2.627	90.5%	156	5.4%	120	4.1%	2.903	0.5%	65.438	4.4%
METROPOLITANA	289.086	91.6%	19.444	6.2%	7.111	2.3%	315.641	49.2%	2.693.037	11.7%
NACIONAL	541.295	84.4%	81.643	12.7%	18.483 <sup>1</sup>	2.9%	641.421		6.540.229	9.8%

Tabla 1. Déficit habitacional nacional

Fuente: Estudio Centro de Políticas Públicas UC (2022)

Como se observa en la Tabla 1, la Región Metropolitana concentra el 49,2% del déficit habitacional del país, seguida por la Región de Valparaíso, con una participación de 11%. En cuanto a las familias en campamentos, casi el 30% se encuentran en la Región de Valparaíso, mientras que el 44,2% de las personas en situación de calle se registran en la Región Metropolitana, seguida —nuevamente— por la Región de Valparaíso, que concentra al 12%.

Considerando las limitaciones de representatividad de la Casen a nivel comunal, para comprender la concentración a nivel territorial se analizó el déficit a través de los datos entregados en el Censo 2017, cuyos datos permiten observar que las diez comunas con más requerimiento de viviendas concentran el 22% del déficit total. De ellas, cuatro comunas pertenecen al Gran Santiago (Santiago, Puente Alto, Maipú y San Bernardo), dos al Gran Valparaíso (Valparaíso y Viña del Mar) y las otras cuatro corresponden a capitales regionales: Arica, Antofagasta, Iquique y Puerto Montt.

<sup>1</sup> La cifra de 18.433 corresponde a la estimación de requerimiento de vivienda de julio de 2021 de personas en situación de calle a nivel nacional, ya que es la encuesta más reciente disponible. Mientras que los datos a nivel regional corresponden al cuestionario de Marzo 2021, que si entrega información regional y comunal de hogares en situación de calle.

## OBJETIVO DEL INFORME

Déficit Cero busca colaborar en la construcción de un nuevo modelo de política habitacional y acelerar el acceso a la vivienda digna y adecuada, para que antes que termine esta década se resuelva el problema del déficit habitacional. Alcanzar esta meta implica cambios en nuestra forma de planificar y gestionar la política habitacional, diversificando las soluciones, descentralizando la gestión y adaptándola a la realidad de los territorios.

Con ese objetivo, se desarrollarán informes sobre el déficit habitacional para aquellos territorios que concentran los mayores índices de déficit, realizando una caracterización de la problemática a nivel local y destacando las principales dinámicas urbanas que se recomienda tener en cuenta para la toma de decisiones y la gestión de proyectos urbano-habitacionales para revertirlo.

En ese marco, el presente informe analiza la situación del Área Urbano Funcional de **Talca - Maule**, sistema agregado de tres comunas: **Talca, Maule y San Clemente**.

# CARACTERIZACIÓN DEL AUF TALCA - MAULE

El Área Urbana Funcional (AUF) Talca - Maule está conformada por el núcleo urbano de la ciudad de Talca y se extiende hasta el costado norte de la comuna de Maule, además de los sectores rurales de las comunas de Talca, Maule y San Clemente, que conforman su área de influencia (Figura 3).

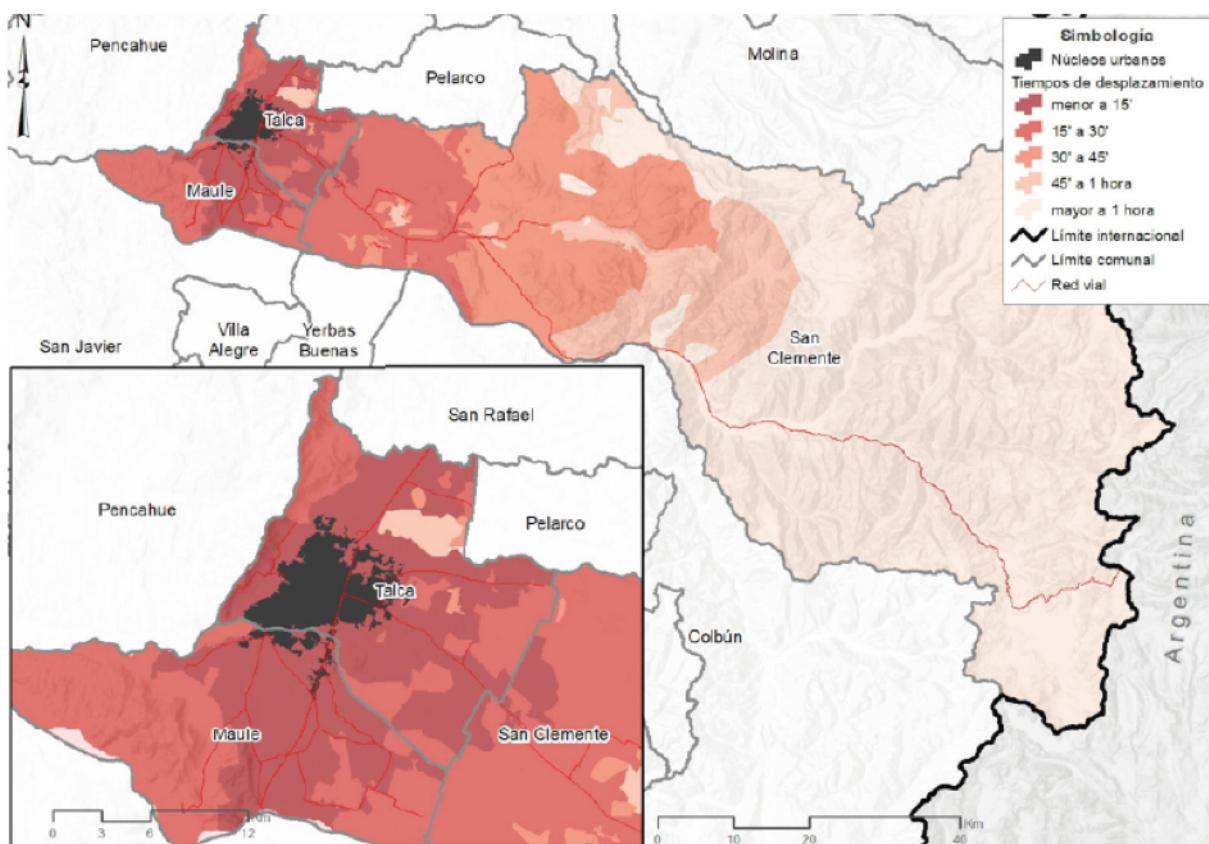


Figura 3. Área Funcional de Talca - Maule

Fuente: Minvu, en base a datos de la ENE, SECTRA y Subdere, 2020

Siendo la capital de la Región del Maule, la importancia de Talca radica en su función como centro regional proveedor de servicios al resto de las comunas aledañas, además de su rol articulador y mediador entre los centros urbanos de Santiago y Concepción (Cárcamo, 2015). En términos productivos, el crecimiento de Talca se explica por las actividades silvoagropecuarias que se han desempeñado tradicionalmente en la región, representando, para el año 2013, un 12,2% del Producto Interno Bruto regional (Cárcamo, 2015).

## DEMOGRAFÍA

El núcleo urbano del AUF Talca - Maule, con una superficie de 4.064 hectáreas, concentra un total de 227.725 habitantes, alcanzando una densidad poblacional promedio 77,1 habitantes por hectárea. Esta población representa el 73% de los 313.347 habitantes que residen en las tres comunas (Tabla 2).

AUF TALCA - MAULE	
POBLACIÓN TOTAL	313.347 HABITANTES
POBLACIÓN NÚCLEO URBANO AUF	227.725 HABITANTES
POBLACIÓN ÁREA DE INFLUENCIA	85.622 HABITANTES
SUPERFICIE NÚCLEO URBANO AUF	4.064 HECTÁREAS
DENSIDAD POBLACIONAL NÚCLEO URBANO AUF	77,1 HABITANTES POR HECTÁREA

**Tabla 2.** Población AUF Talca - Maule

Fuente: Elaboración propia en base a CENSO 2017

Del conjunto de los residentes en el AUF, el 87% es considerado urbano, siendo mayor su proporción en las comunas de Talca (96%) y Maule (78%), mientras que la mitad de los residentes de la comuna de San Clemente viven en sectores rurales (Tabla 3).

COMUNA	POBLACIÓN URBANA	POBLACIÓN RURAL
TALCA	96%	4%
MAULE	78%	22%
SAN CLEMENTE	50%	50%
AUF TALCA - MAULE	87%	13%

**Tabla 3.** Población urbana y rural según comunas AUF Talca - Maule

Fuente: Elaboración propia en base a CENSO 2017

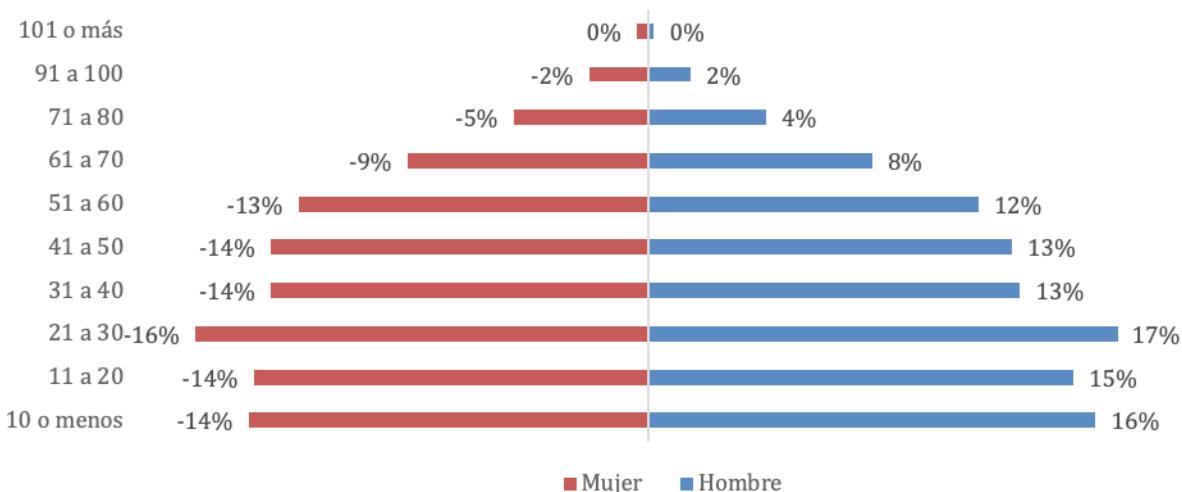
El AUF tiene una mayor presencia de mujeres (161.789) que de hombres (151.558), situación que se replica en las comunas de Talca y Maule, mientras que se invierte en San Clemente, donde habitan 21.677 hombres y 21.592 mujeres (Tabla 4).

COMUNA	TOTAL HABITANTES	TOTAL MUJERES	TOTAL HOMBRES
TALCA	220.357	114.735	105.622
MAULE	49.721	25.462	24.259
SAN CLEMENTE	43.269	21.592	21.677
AUF TALCA - MAULE	313.347	161.789	151.558

**Tabla 4. Población total AUF Talca - Maule según comunas**

Fuente: Elaboración propia en base a CENSO 2017

Con respecto a la estructura de la población del AUF, se identifica una transición demográfica desde un modelo de pirámide, con una mayor presencia de jóvenes que de personas mayores, a un modelo de campana, con una mayor presencia de adultos que de jóvenes y mayores. Las cohortes de edad más jóvenes —desde los menores de diez hasta los adultos de 51 a 60—, representan una proporción similar en el total de población (entre un 12% y un 17%), destacando del número de jóvenes de entre 21 y 30 años (16% de las mujeres y 17% de los hombres), lo que se explica por la importante presencia de estudiantes universitarios, originarios tanto de Talca como de otras localidades cercanas, dada la vocación educacional que caracteriza al AUF. En tanto, las cohortes de personas mayores muestran porcentajes mucho más bajos (Figura 4).



**Figura 4. Pirámide de población AUF Talca - Maule**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## MIGRACIÓN Y ORIGEN DE LA POBLACIÓN

Del total de habitantes del AUF, solo un 4% se declara perteneciente a algún pueblo originario. De ellos, la mayoría (11.707) se identifica como perteneciente al pueblo mapuche. En términos migratorios, el 14% del total de la población residía en otras comunas hace cinco años, lo que indica que gran parte de los habitantes de la zona es originaria de la misma, recibiendo pocos flujos intercomunales. En el caso de los migrantes internacionales, estos tienen una mucho menor presencia en la zona, ya que solo un 1% del total de población corresponde a personas que residían en otros países hace cinco años (Tabla 5).

AUF TALCA - MAULE	
PUEBLOS ORIGINARIOS	13.300 - 4%
MIGRANTES INTERCOMUNALES RECIENTES	44.609 - 14%
MIGRANTES INTERNACIONALES RECIENTES	3.823 - 1%

**Tabla 5. Pueblos originarios y migración AUF Talca - Maule**  
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## COMPOSICIÓN DE LOS HOGARES

En el AUF Talca - Maule se contabiliza un total de 103.360 hogares, con un promedio de 3,02 integrantes por hogar, cifra que se encuentra dentro del promedio nacional (3,1). La mayor parte de estos corresponde a hogares biparentales con hijos (30%), seguidos por un 26% de hogares compuestos o extensos (con presencia de allegados internos o externos). Los hogares de una sola persona, en tanto, tienen una presencia menor (18%), al igual que los monoparentales y biparentales sin hijos (Tabla 6).

AUF TALCA - MAULE	
TOTAL DE HOGARES	103.360
PERSONAS POR HOGAR	3,02
UNIPERSONAL	18.663 – 18%
NUCLEAR MONOPARENTAL	14.123 – 14%
NUCLEAR BIPARENTAL SIN HIJOS	12.848 – 12%
NUCLEAR BIPARENTAL CON HIJOS	31.300 – 30%
HOGAR COMPUESTO, EXLENTO O SIN NÚCLEO	26.426 – 26%

**Tabla 6. Hogares según tipo AUF Talca - Maule**  
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## EMPLEO Y SERVICIOS

Si bien la Región del Maule se considera una zona predominantemente agrícola, representando el 10,6% del Producto Interno Bruto de dicha actividad económica a nivel nacional (ODEPA, 2018), la economía del AUF se enfoca en los servicios y el sector terciario, presentando una disminución en el número de empresas agroindustriales presentes en la comuna de Talca y un aumento en las áreas de construcción y manufacturas, aunque el sector comercio sigue siendo el principal rubro económico de la ciudad (Pladeco de Talca, 2017). Para el año 2020, este último sector empleaba al 25% de la fuerza de trabajo (Figura 5), seguido por los servicios sociales (19%) y la agricultura (12%), la que de todas formas sigue manteniendo un rol importante dentro de la comuna. En tanto, la construcción (13%), las industrias manufactureras (8%) y el transporte y las comunicaciones (7%) emplean a una menor proporción de los trabajadores de la zona (Casen, 2020).

Desde el punto de vista de la formalidad, el mercado laboral del AUF se caracteriza por su precariedad, con un 28,5% de trabajadores que puede ser considerado informal y con una tasa de desempleo que alcanzaba al 6,3% de la fuerza de trabajo en 2020 (Casen, 2020). Un aspecto importante para explicar esta informalidad es el carácter cíclico del empleo agrícola, con una oferta laboral que se concentra en algunas etapas del proceso productivo (la siembra y especialmente la cosecha en primavera y verano), sin otorgar trabajos estables durante el resto del año (Pladeco Talca, 2017). Esta condición estructural se observa en la distribución según ocupación de los trabajadores del AUF, que muestra que un 24% corresponde a trabajadores no calificados y un 21% a operarios y artesanos, mientras que profesionales y técnicos representan un 17% y un 16% de la fuerza de trabajo, respectivamente. Asimismo, un 15% corresponde a trabajadores del sector servicios mientras que solo un 2% se puede considerar trabajador agrícola calificado, confirmando que dicho sector de la economía se basa más bien en trabajos poco cualificados (Casen 2020).

De esta manera, lasas características de las estructuras laboral y económica del AUF Talca - Maule explican que para el año 2020 un 11,3% de su población se considerara bajo la línea de la pobreza: 6,7% considerados pobres no extremos y 4,5% pobres extremos (Casen, 2020).

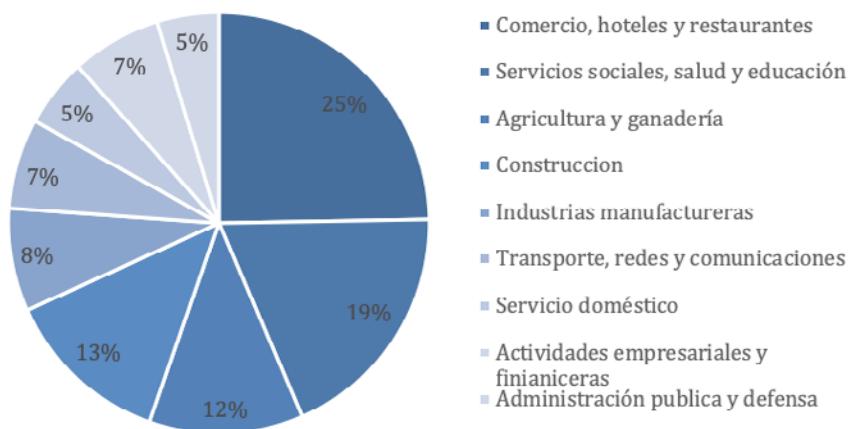


Figura 5. Trabajadores según rama de actividad AUF Talca - Maule

Fuente: Elaboración propia en base a Casen 2020

## CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL DEL AUF CHILLÁN - CHILLÁN VIEJO

El Área Urbana Funcional Talca - Maule tiene 5.787 en déficit habitacional, compuesto mayoritariamente por un déficit cuantitativo de 5.585 viviendas (Censo 2017) y 202 hogares de personas en situación de calle (Ministerio de Desarrollo Social, 2021), no habiendo registro de familias en campamentos (TECHO-FV, 2021).

La comuna con mayor porcentaje de hogares en déficit en relación al número total de viviendas es San Clemente, con un 6,6%, mientras que Talca es la que concentra mayor cantidad de hogares en déficit, los que ascienden a 4.184.



**Figura 6. Composición del déficit habitacional AUF Talca - Maule**

Fuente: Elaboración propia en base a Casen 2020, Catastro de Campamentos TECHO (2021) y Cuestionario Personas en Situación de Calle para RSH, MDS (2021).

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL	DÉFICIT HABITACIONAL RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
MAULE	669	0	0	669	4,2%
SAN CLEMENTE	934	0	0	934	6,6%
TALCA	3.982	0	202	4.184	5,8%
<b>AUF TALCA - MAULE</b>	<b>5.585</b>	<b>0</b>	<b>202</b>	<b>5.787</b>	<b>5,7%</b>

**Tabla 5. Déficit habitacional de AUF Talca - Maule**

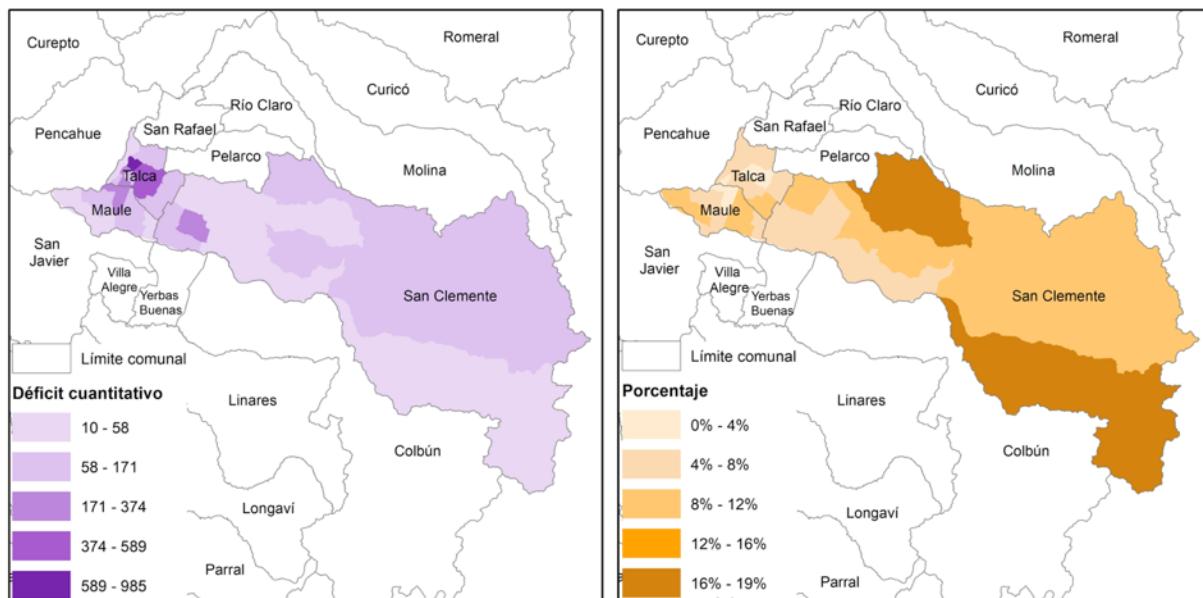
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO

Al desagregar el déficit cuantitativo se puede observar que los hogares de allegados externos representan el mayor porcentaje (35,7%) en relación al total del déficit en el área funcional, a la vez que a nivel comunal se constituye como el componente de mayor peso en la comuna de Talca, alcanzando al 44,3%.

El segundo componente de mayor peso a nivel del AUF son los núcleos de allegados hacinados, que representan el 30% del total, representando a nivel comunal el 37,7% del déficit cuantitativo de Maule, el 28,9% del de Talca y el 28,8% de San Clemente.

En tercer lugar, se ubican las viviendas irrecuperables, que representan el 29,7% del total y se constituyen como el componente de mayor predominancia en las comunas de San Clemente (57,3%) y Maule (43,9%). Por último, el hacinamiento no ampliable representa solo un 4,6% a nivel de AUF.



**Figura 7. Déficit habitacional cuantitativo en AUF Talca - Maule**  
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, Catastro campamentos Minvu 2021, Encuesta personas en situación de calle marzo 2021.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	VIVIENDAS IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS		HACINAMIENTO NO AMPLIABLE	
		VIVIENDAS IRRECUPERABLES	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS EXTERNOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS HACINADOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	NÚMERO HACINAMIENTO NO AMPLIABLE	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
MAULE	669	294	43,9%	116	17,3%	252	37,7%	7	1,0%
SAN CLEMENTE	934	535	57,3%	114	12,2%	269	28,8%	16	1,7%
TALCA	3.982	832	20,9%	1.763	44,3%	1.152	28,9%	235	5,9%
AUFTALCA - MAULE	5.585	1.661	29,7%	1.993	35,7%	1.673	30,0%	258	4,6%

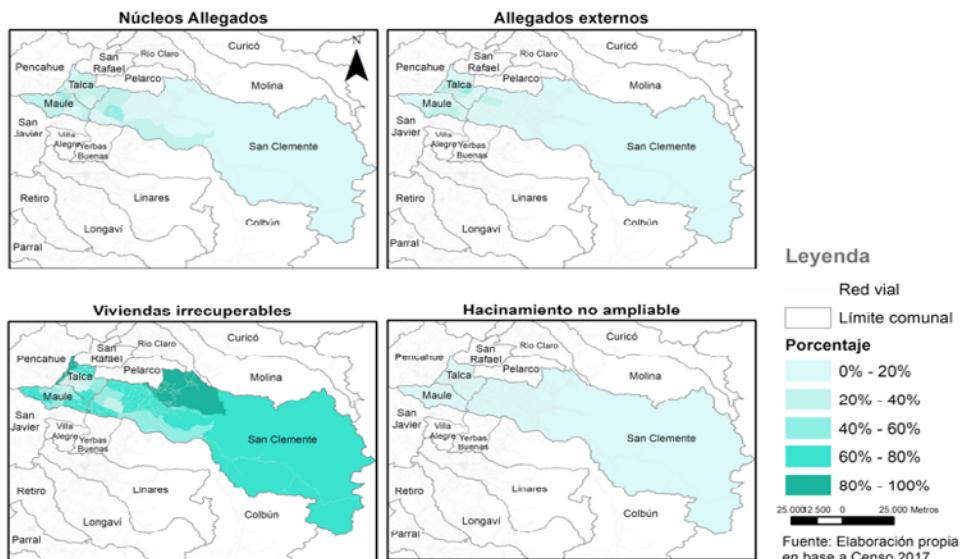
**Tabla 8. Déficit habitacional cuantitativo en AAUF Talca - Maule**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
MAULE	53	7,1%	6,7	9,7%	0,8%
SAN CLEMENTE	55	16,7%	6,2	15,3%	7,5%
TALCA	50	11,4%	9,5	10,8%	15,1%
AUFTALCA - MAULE	52,7	12,4%	7,7	12,2%	9,3%

**Tabla 9. Datos sociodemográficos de los hogares con déficit habitacional cuantitativo en AUF Talca - Maule**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017



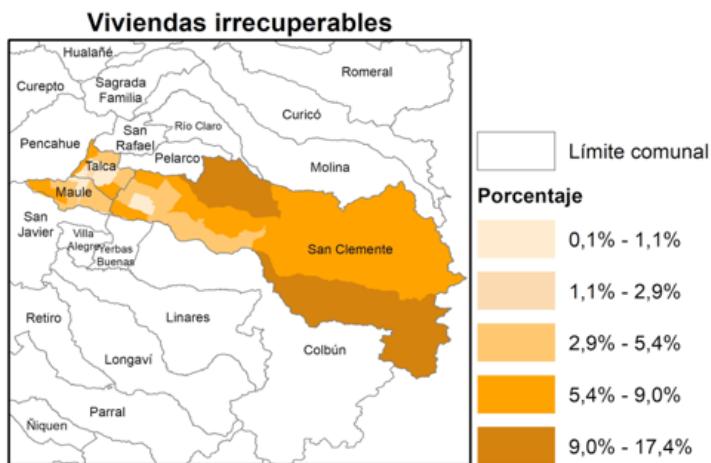
**Figura 8. Déficit habitacional Cuantitativo AUF Talca – Maule desagregado por causa**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Déficit por viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo, si los materiales son precarios, como lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

En la Figura 9 se observa el porcentaje de hogares irrecuperables en relación al total de viviendas del distrito censal y en ella es posible identificar que la comuna de San Clemente concentra los distritos censales con la mayor cantidad de viviendas irrecuperables, oscilando entre un 9% y un 17,4% del total de viviendas. Además, el resto de las comunas presentan al menos un distrito donde las viviendas con materialidad irrecuperable representan al menos un 5% del total.

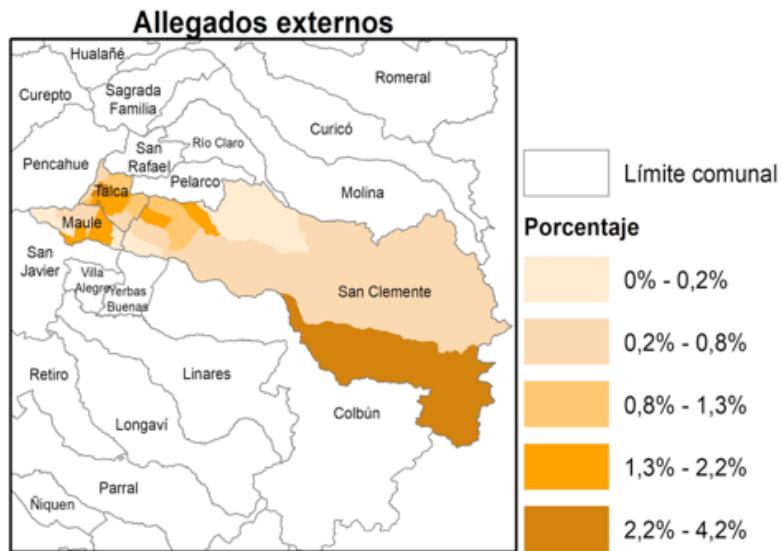


**Figura 9. Déficit habitacional por hogares irrecuperables en AUF Talca – Maule**  
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Déficit por allegamiento

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en 2020.

En la Figura 10 se aprecia que la cantidad de hogares de allegados externos es baja en relación al número total de viviendas por distrito censal, contando con cifras inferiores al 2,2% en la mayoría del territorio y concentrando las cifras más altas en los distritos ubicados en extremo suroriental de la comuna de San Clemente, aunque estos no superan el 4,2% del total de viviendas.



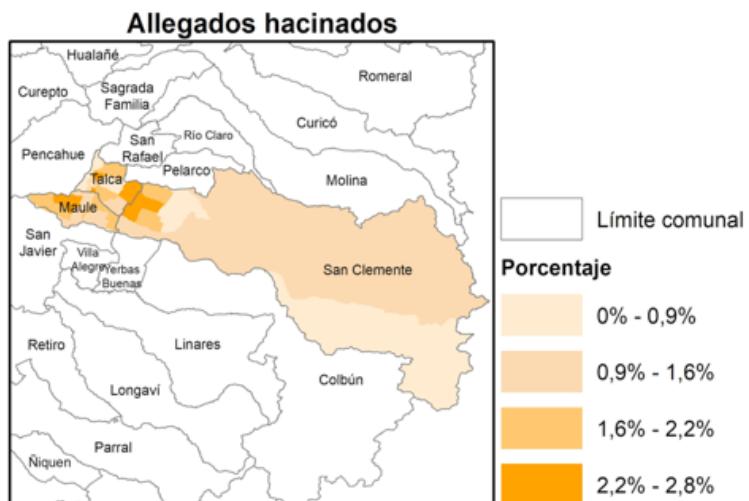
**Figura 10. Hogares Allegados en AUF Talca - Maule**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Déficit por hacinamiento

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde “Sin Hacinamiento” (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta “Hacinamiento Crítico” (con 5 o más personas por dormitorio).

La cantidad de núcleos de allegados hacinados también es baja en relación al número total de viviendas por distrito censal, contando con cifras inferiores al 2,8% en todo el territorio y contando, incluso, con algunos distritos donde no hay presencia de ellos.



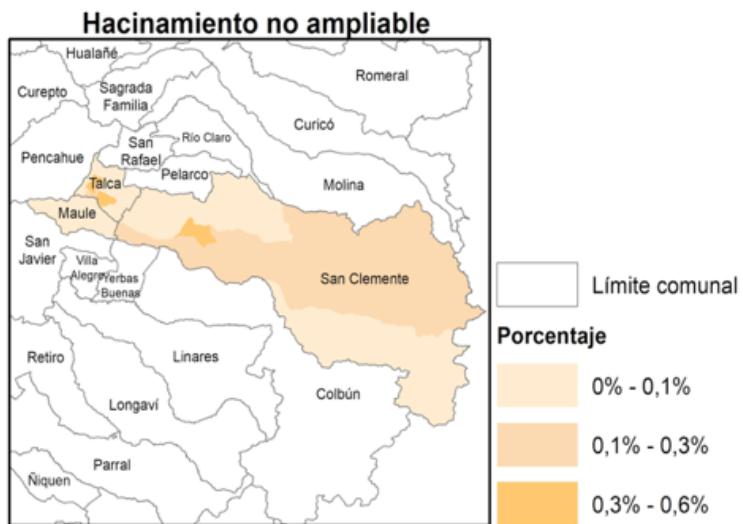
**Figura 11. Déficit habitacional por Hacinamiento en AUF Talca - Maule**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Déficit por hacinamiento no ampliable

De acuerdo a la definición del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2022), el hacinamiento no ampliable se produce en “aquellos viviendas que no presentan allegamiento pero sí hacinamiento y que no pueden ser ampliadas, como es el caso de hogares que arriendan su vivienda o que residen en departamentos o pieza en casa antigua o conventillo”.

El hacinamiento no ampliable muestra las cifras más bajas de déficit para la totalidad de los distritos censales del AUF Talca - Maule, no superando el 0,6% del total de las viviendas en todo el territorio y contando con un gran número de distritos censales sin presencia de este problema.



**Figura 12. Déficit habitacional por Hacinamiento no ampliable en AUF Talca - Maule**  
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## DÉFICIT POR FAMILIAS EN CAMPAMENTOS

Según el último catastro TECHO-Chile (2021), en el AUF Talca - Maule no se tiene registro de familias en campamentos.

## PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE

El Cuestionario de Personas en Situación de Calle del Registro Social de Hogares muestra que en el Área Urbana Funcional de Chillán - Chillán Viejo existen 251 personas viviendo en situación de calle, las que representan un total de 245 familias.

COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
MAULE	0	0
SAN CLEMENTE	0	0
TALCA	208	202
<b>AUF TALCA - MAULE</b>	<b>208</b>	<b>202</b>

**Tabla 12.** Personas en situación de calle en AUF Talca - Maule  
Fuente: Elaboración propia en base a Catastro de Campamentos TECHO (2021)

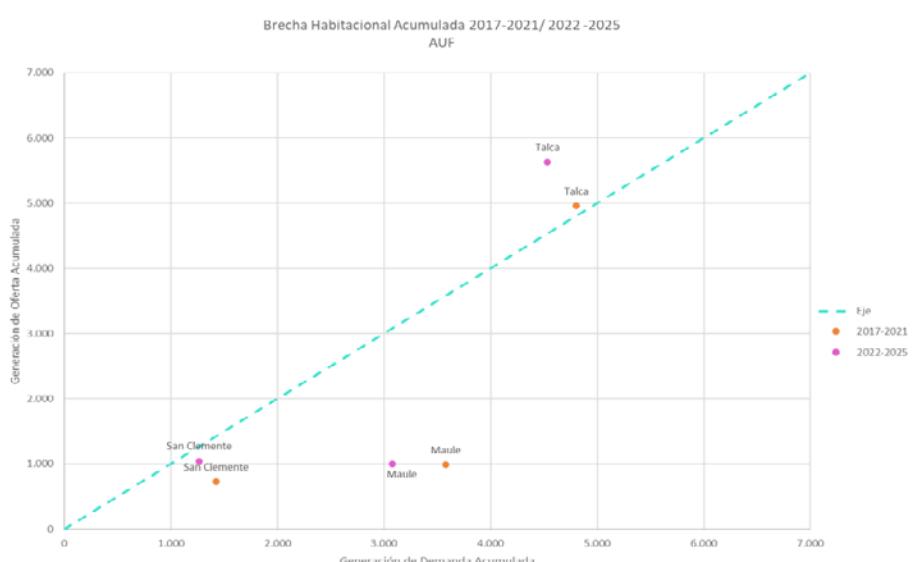
# ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En los datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, estimándose la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021, aunque no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos.

La demanda habitacional, en tanto, corresponde al número de nuevos hogares que requerirán una vivienda y que tienen restricciones económicas para acceder a ella por sus propios medios. Para estimarla se utilizan los siguientes datos: proyección de población que realiza el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) y número de integrantes por hogar estimado y estimación del porcentaje de la población entre el primer y séptimo decil de menores ingresos del Registro Social de Hogares (RSH).

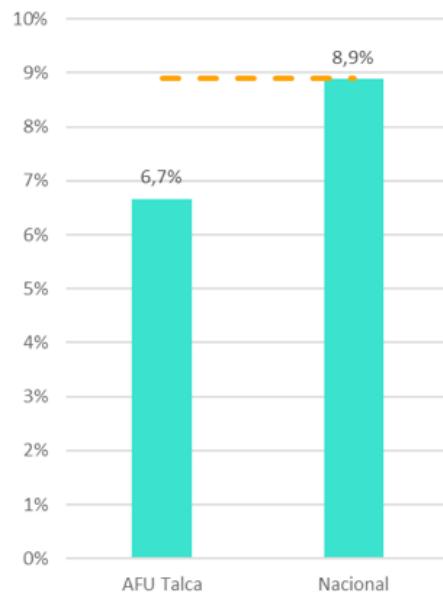
La oferta habitacional, a su vez, corresponde a las soluciones habitacionales entregadas, para cuyo cálculo se utilizan los siguientes datos: viviendas terminadas del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS.49), subsidios pagados de la modalidad de adquisición de vivienda construida (DS.49), viviendas terminadas por el programa de Habitabilidad Rural (DS.10) y subsidios aplicados del programa de Arriendo (DS.52).

En la Figura 13 se muestra la generación de la demanda y la oferta acumulada de los años 2017 a 2021 y se compara además con la proyección de oferta del Plan de Emergencia Habitacional (Minvu, 2021). Se observa que la oferta habitacional proyectada para el período 2022 - 2025 por el Plan de Emergencia Habitacional aumenta para las comunas de San Clemente y Talca, mientras que en la de Maule mantiene las mismas cifras que la oferta habitacional acumulada hasta 2021.



**Figura 13.** Brecha habitacional acumulada entre 2017-2021 / 2022 - 2025 en AUF Talca - Maule  
Fuente: Mendía, 2022

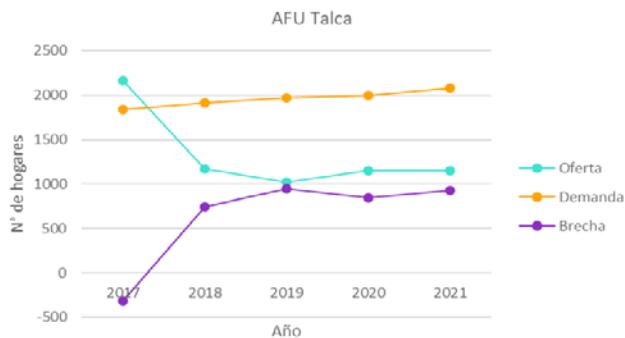
El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. En el siguiente gráfico (Figura 14) se aprecia que el déficit potencial estimado para las comunas del AUF Chillán - Chillán Viejo es de un 6,7%, cifra inferior al porcentaje nacional.



**Figura 14.** Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares en en AUF Talca - Maule

Fuente: Mendía, 2022

La Figura 15, en tanto, muestra las curvas de generación de oferta y demanda para el área urbana de Talca - Maule. En ella se observa que la demanda se mantiene en un leve y constante aumento en todo el período, mientras que la oferta sufre una fuerte caída en el año 2018 para luego estabilizarse en torno a las 1.000 viviendas en los años venideros. En tanto, la brecha habitacional mantiene un alza constante, llegando a cerca de las 1.000 en el año 2021.



**Figura 15.** Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional en en AUF Talca - Maule

Fuente: Mendía, 2022

# PRINCIPALES TENDENCIAS URBANAS

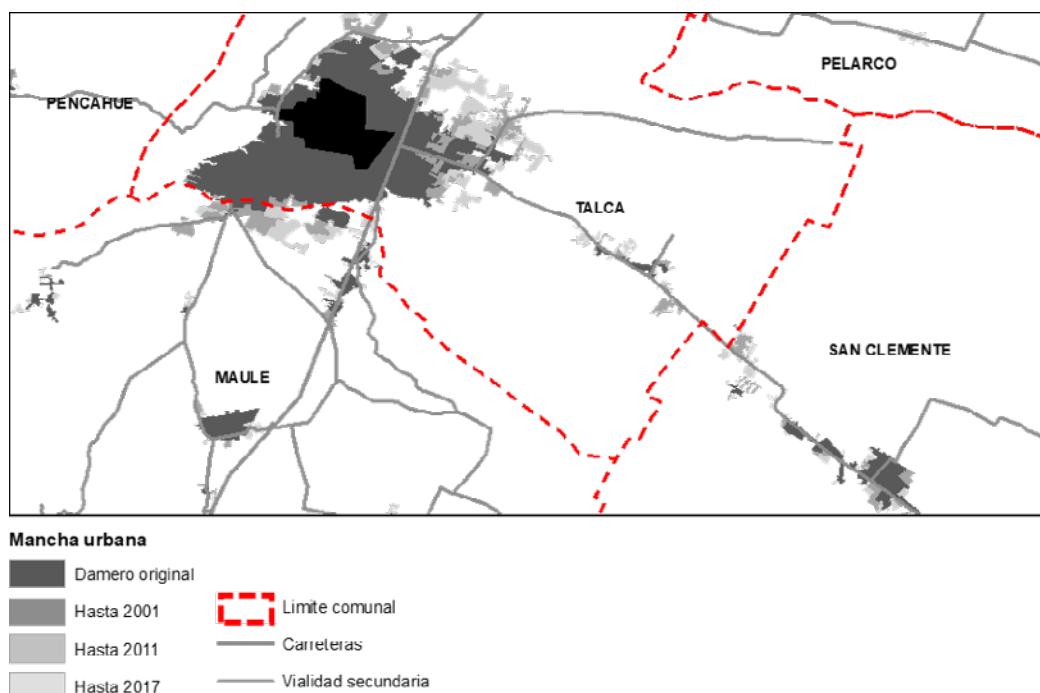
## Tendencia de crecimiento urbano

El AUF Talca - Maule (Figura 16) se ubica al centro de la Región del Maule, a 255 kilómetros de la ciudad de Santiago. Su principal vía de conexión es la Carretera Panamericana (Ruta 5), que atraviesa la ciudad de Talca de norte a sur. Además, desde ella parte la Ruta Internacional Ch-115 (camino a San Clemente), que conecta a la región con territorio argentino, y, hacia el poniente, la Ruta K-60, que conduce hacia las localidades costeras de Curepto y Licantén (Pladeco Talca, 2017).

Fundada en 1742, el desarrollo urbano de la ciudad de Talca ha estado muy vinculado a los fuertes terremotos que han afectado la zona. Así, tras el sismo de 1928, la ciudad fue prácticamente fundada de nuevo (Pladeco Talca, 2007), y fue una de las ciudades más afectadas por el ocurrido en 2010, impactando fuertemente a su centro urbano (Rasse y Letelier, 2013).

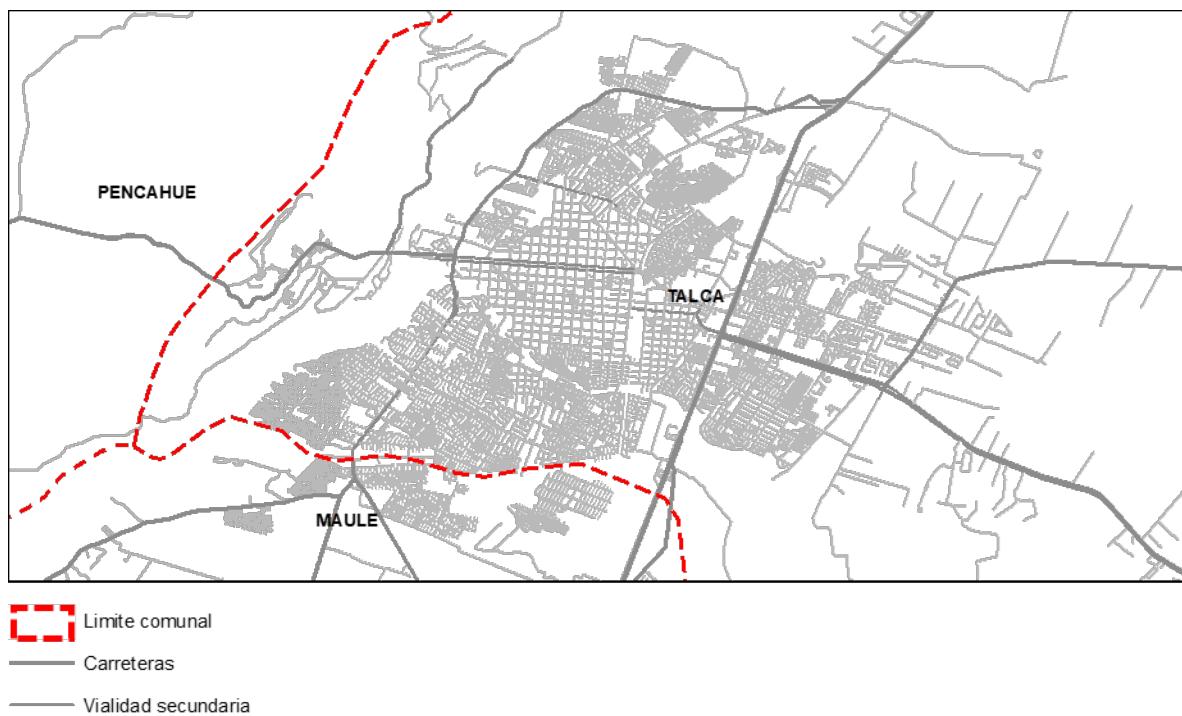
En términos de crecimiento, la ciudad ha experimentado dos momentos importantes: a partir de la década de 1970, con un fuerte incremento de su tamaño y población debido al aumento en la actividad agrícola y la demanda por servicios de las comunas aledañas y, luego, fuertemente en la década de 1990, debido a la diversificación de actividades productivas.

La zona urbana ha crecido principalmente en su superficie, a expensas de sacrificar el suelo agrícola (Cárcamo, 2015), crecimiento en expansión que también ha incrementado los tiempos de viaje de sus habitantes, afectando su calidad de vida (Pladeco Talca, 2017).



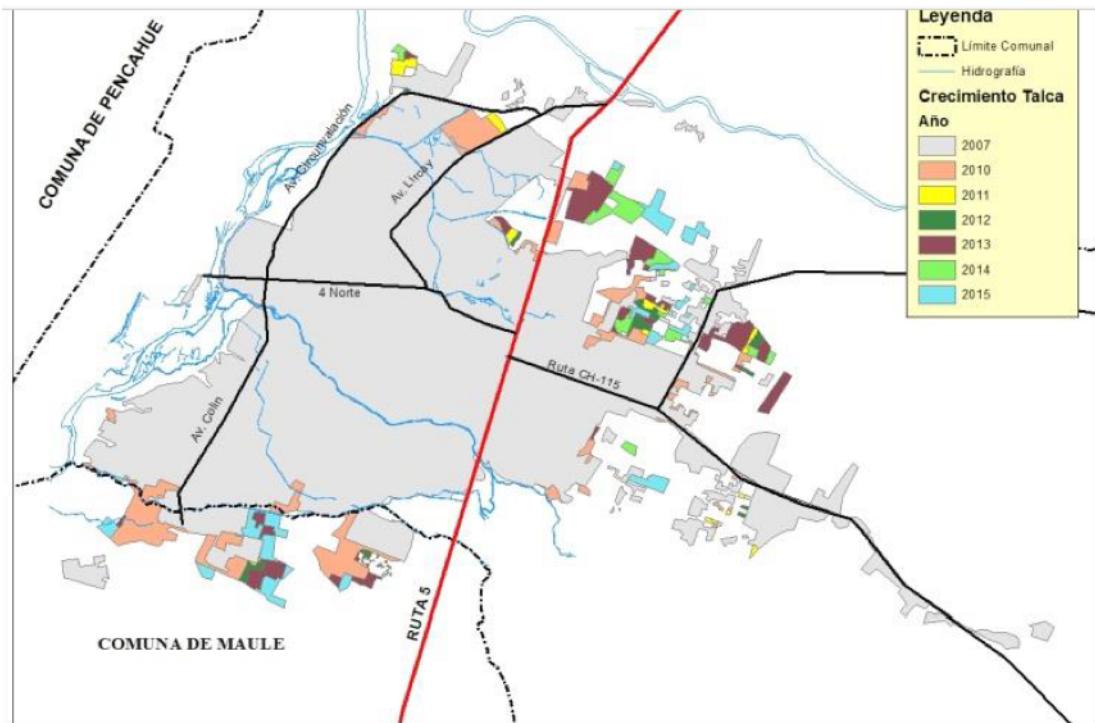
**Figura 16. Vialidad, expansión y trama urbana de AUF Talca-Maule**  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Minvu, 2020 y OCUC, 2022

Al igual que otras ciudades intermedias de la zona centro sur, el crecimiento de Talca responde a los cinco lineamientos identificados por Pesci (2002): i) hiper crecimiento desmedido su superficie urbana, sin responder a procesos de planificación organizada; ii) carencia de servicios en las nuevas zonas urbanas que se explica por esta falta de planificación; iii) discontinuidad en la gestión urbana, que se refleja además en la fragmentación y discontinuidad que presentan las zonas recientes de la ciudad en comparación al damero original (Figura 17), iv) control normativo escaso y estático, dando cuenta de la incapacidad de los instrumentos de planificación para encauzar los procesos de crecimiento urbano de forma armónica, y v) inseguridad e insolidaridad, que se refleja en la proliferación de condominios cerrados en la expansión de Talca, dirigidos a clases medias y altas, lo que ha fragmentado la cohesión social de la ciudad.



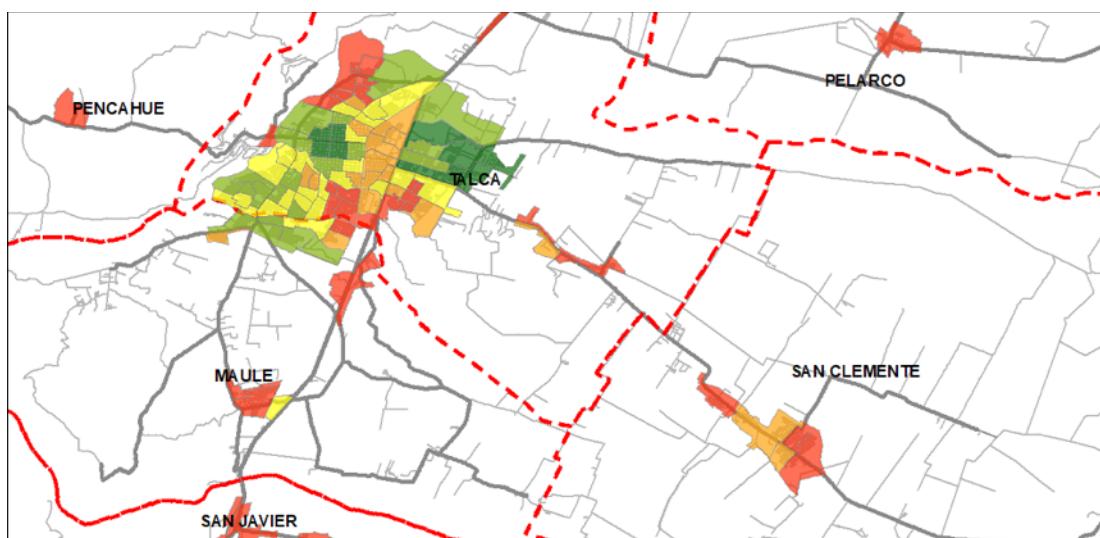
**Figura 17. Trama urbana del AUF Talca-Maule**  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Minvu, 2020 y OCUC, 2022

De manera similar a otras ciudades del valle central (Azocar, et al., 2003), las tendencias de crecimiento recientes de la ciudad de Talca se explican por dos procesos paralelos de expansión urbana (Figura 18): el crecimiento en forma de condominios cerrados dirigidos a clases medias y altas, desarrollados por el sector privado, el cual se observa especialmente en las zonas sur poniente y centro oriente de la ciudad, y el crecimiento en forma de vivienda social periférica de promoción estatal, identificados en las zonas norponiente y suroriente de Talca. Ambos procesos, paralelos, han aumentado la fragmentación espacial y segregación socioespacial de la ciudad (Cárcamo, 2015), incrementando la discontinuidad espacial entre los nuevos barrios, tal como se puede observar en las figuras 17, 18 y 19., y sobre pasando los límites comunales al abarcar el costado norte del territorio de la comuna aledaña de Maule.



**Figura 18. Crecimiento reciente del AUF Talca - Maule**

Fuente: Pladeco Talca, 2017



**Figura 19. Nivel socioeconómico del AUF Talca-Maule**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Minvu, 2020 y OCUC, 2022

Por otro lado, si bien el centro de la ciudad ha sido descrito como un espacio socialmente integrado, donde se ha mantenido el carácter social tradicional de la ciudad (Gac y Micheletti, 2013), los impactos del terremoto de 2010 han transformado dicha condición, ya que, siendo uno de los centros urbanos más afectados por el evento sísmico, impactando un 20% de su área urbana de Talca, la reconstrucción del sector fue más lenta de lo esperado (Figura 20).

La presencia de casas derruidas y lotes vacíos afectó el entorno construido y la calidad de vida de la zona, mientras que las características del proceso de reconstrucción impulsaron la expulsión de la población de bajos recursos hacia la periferia de la ciudad, generando un proceso de gentrificación. Debido a que la otorgación de viviendas nuevas siguió el mismo sistema que ha existido en el país, a los habitantes del centro que perdieron sus casas no les quedó otra que postular a proyectos de vivienda subsidiada construidos en las afueras de Talca, disminuyendo la integración social que existía en el centro (Rasse y Letelier, 2013).

Para el año 2020, existiendo aún muchos predios baldíos y casas derruidas en el centro de la ciudad (Diario de Talca, 2022), el municipio elaboró un Plan Maestro de Regeneración del Casco Histórico de Talca, programa que propone el mejoramiento del centro cívico y comercial, de los barrios y de las avenidas y áreas verdes (I. Municipalidad de Talca, 2020), habiéndose ya aprobado el presupuesto para el mejoramiento del Mercado Central (Gobierno Regional, 2022).



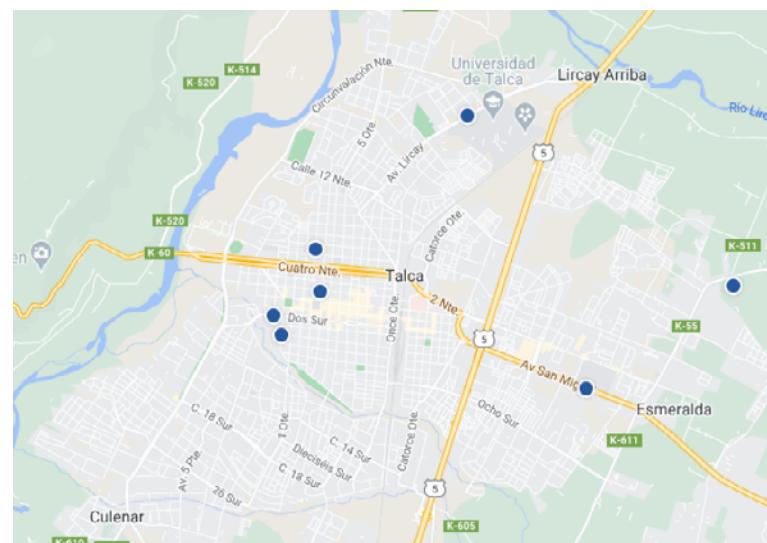
**Figura 20. Total de área urbana de Talca dañada por el terremoto del 27 de febrero del 2010**  
Fuente: Rasse y Letelier, 2013

Por otra parte, se identifica un crecimiento importante de las parcelas de agrado en los últimos años, extendiendo el radio de lo urbano hacia las zonas rurales, proceso que se observa en el crecimiento de un 104% del número de predios rurales no agrícolas en la comuna, generando un crecimiento de la mancha urbana sin la provisión de conectividad ni de equipamiento para los nuevos habitantes (Pladeco de Talca, 2017). Así, en octubre de 2022 se identificó a la ciudad de Talca como la que presentó el mayor incremento en parcelaciones de agrado (62,9%) en comparación al resto de las ciudades de país (Figura 21), a la vez que se identifica la proliferación de infraestructura productiva en los terrenos aledaños a la Ruta 5 y a la Ruta Ch-115 (Cárcamo, 2015).

Ranking de zonas con mayor cantidad de nuevos predios no agrícolas			
Dirección regional	2021	2022	Crecimiento
Talca	14.028	22.851	62,9%
Copiapó	1.587	2.282	43,8%
Rancagua	26.165	36.974	41,3%
Chillán	9.393	12.931	37,7%
Antofagasta	676	906	34,0%
Puerto Montt	50.289	63.558	26,4%
Concepción	14.452	18.162	25,7%
Coyhaique	7.629	9.331	22,3%
Valdivia	18.509	22.183	19,8%
Punta Arenas	4.804	5.716	19,0%

**Figura 21.** Ciudades con mayor crecimiento de parcelas de agrado  
Fuente: Las últimas Noticias, 2022

Adicionalmente, la ciudad también ha experimentado un proceso de densificación incipiente, donde es posible encontrar algunos proyectos de edificios residenciales de gran altura, mayoritariamente ubicados en el casco histórico, aprovechando el deterioro producido por el terreno, y algunos en las zonas norte y poniente, de mayores ingresos (Figura 22).



**Figura 22.** Identificación de nuevos proyectos de edificios en altura en Talca-Maule  
Fuente: Portal Inmobiliario, 2022

Esta situación otorga la oportunidad para plantear modos de densificación equilibrada, existiendo el potencial de reconstruir las áreas centrales, permitiendo que los residentes desplazados por el terremoto puedan volver a su lugar de origen pero manteniendo la calidad de vida y la vida de barrio que caracteriza al centro de Talca. El último Censo identifica estos cambios en los patrones de habitar, contabilizando un 7% del total de la población residiendo en edificios (Tabla 12), mientras que un 19,5% vive en régimen de arriendo (Tabla 13).

AUF TALCA – MAULE	
CASA	107.505 – 91%
DEPARTAMENTO EN EDIFICIO	7.817 – 7%
VIVIENDA PRECARIA O TRADICIONAL (RUCA, PIEZA, MEDIAGUA, ETC.)	2.558 – 2%

**Tabla 12. Hogares según tipo de vivienda habitada AUF Talca – Maule**

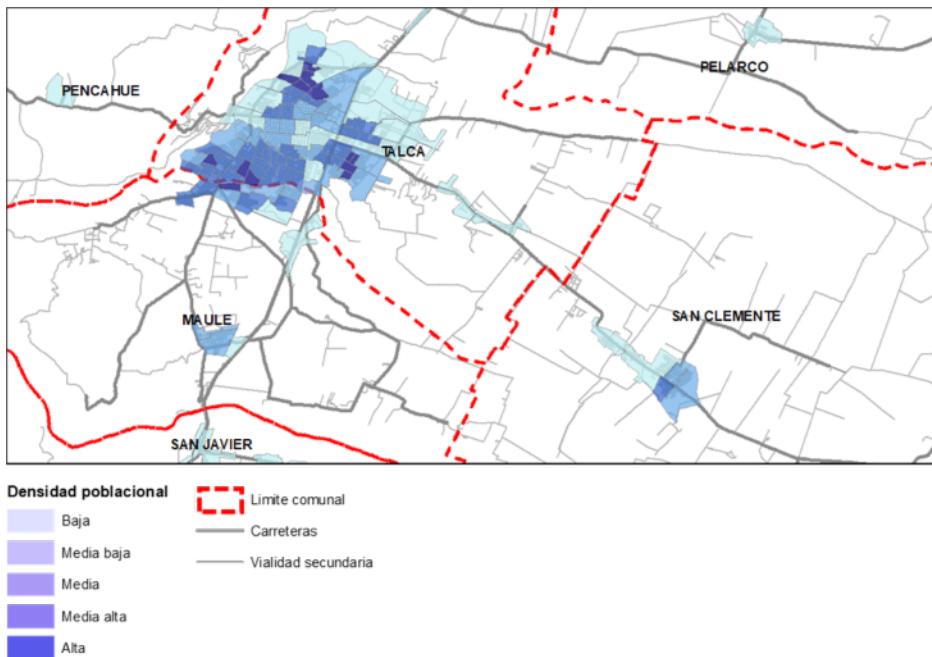
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017

AUF TALCA – MAULE	
PROPIA	215.932 - 67,8%
ARRENDADA	61.948 – 19,5%
CEDIDA	37.801 – 11,9%
OCUPACIÓN IRREGULAR	2.613 – 0,8%

**Tabla 13. Hogares según régimen de tenencia de la vivienda AUF Talca – Maule**

Fuente: Elaboración propia en base a Casen 2020

La Figura 23 da cuenta de los impactos de las últimas transformaciones urbanas en término de densidad poblacional. En ella es posible identificar las densidades más altas en las zonas de vivienda social precaria (norponiente y suroriente) y las densidades más bajas en las zonas de expansión de condominios de mayores ingresos, especialmente en el oriente, mientras que el centro de Talca presenta densidades poblacionales medias.

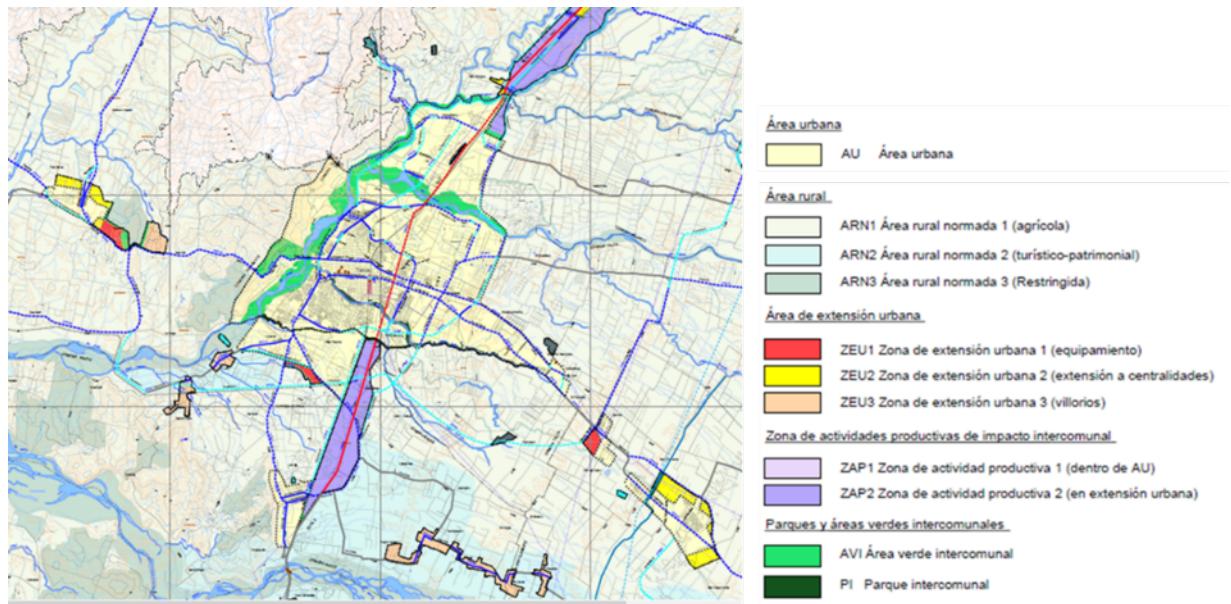


**Figura 23. Densidad poblacional del AUF Talca - Maule**  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del OCUC, 2022

## INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y DISPONIBILIDAD DE SUELO

El Plan Regulador Intercomunal de Talca (Figura 24) data del año 2019 y se encuentra en las últimas etapas de su proceso de aprobación. El instrumento protege los bordes de los ríos Claro (al poniente) y Lircay (al sur), definiéndolos como Áreas Verdes Intercomunales, fija a los terrenos colindantes con la Ruta 5 como zonas exclusivas de actividad productiva, establece zonas de expansión urbana en las localidades al poniente (Pencahue) y al oriente (San Clemente) además de una zona de expansión al sur de la ciudad, colindante con el borde norte de la comuna de Maule, que se establece con el objetivo de dotarla de equipamiento urbano.

Además de lo anterior, lo que más destaca el instrumento de planificación es que define una amplia área urbana, estableciendo un límite urbano que sobrepasa la superficie actual de la ciudad, especialmente hacia el norte y oriente de esta, excediendo incluso los límites naturales de los ríos Claro y Lircay. Estos nuevos límites aumentan el área urbana a un total de 10.476 hectáreas, entre las cuales se cuenta un total de 4.362 disponibles para el crecimiento urbano de la ciudad (Pladeco de Talca, 2017), las que entran bajo las normativas de los planes reguladores correspondientes.



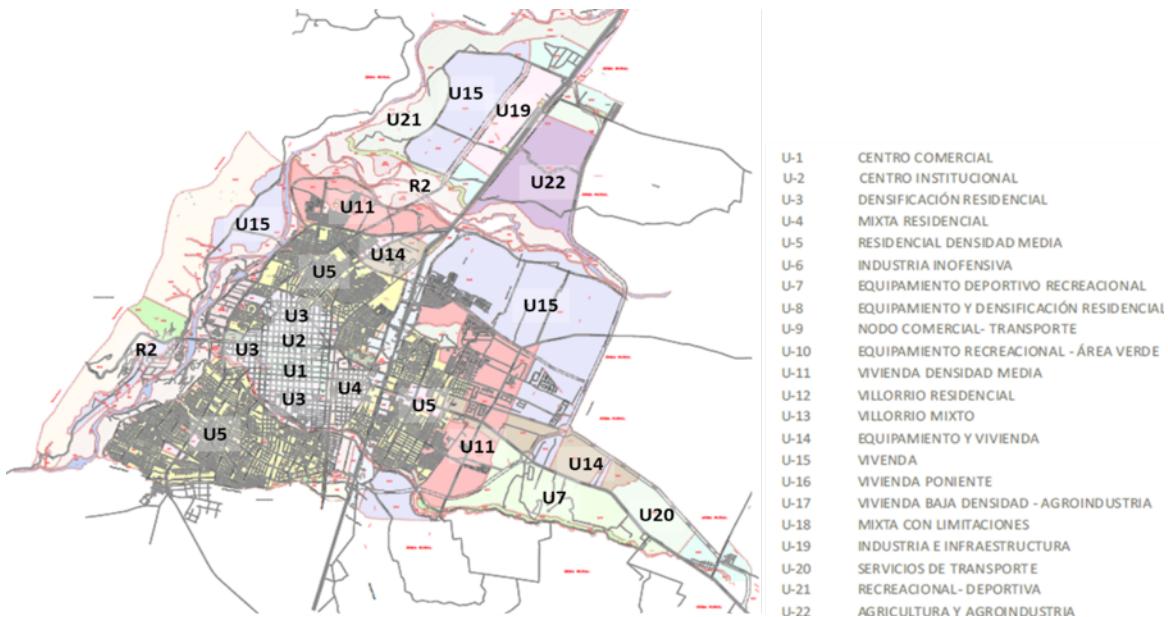
**Figura 23. Zonificación Plan Regulador Intercomunal de Talca (por aprobar)**

Fuente: PRI Talca, 2019

Para el caso específico de la comuna de Talca, existe un Plan Regulador, vigente desde el año 2011 (Figura 25), cuyos objetivos son estructurar una red de vinculación integral del territorio, además de compatibilizar los distintos usos de suelo y optimizar los recursos naturales (Pladeco de Talca, 2017). En él se definen zonas céntricas Comercial (U1) e Institucional (U2) de similares características, donde se permiten usos residenciales, todo tipo de equipamiento y actividades productivas inofensivas, definiendo las alturas máximas según la rasante, además de un alto coeficiente de constructibilidad (8). Asimismo, se define el anillo exterior del damero original como zona de Densificación Residencial (U3), permitiendo alturas libres según la rasante y un coeficiente de constructibilidad de 6, al igual que una zona Mixta Residencial (U4) en el borde oriente del casco histórico, estableciendo un menor coeficiente de constructibilidad (1,5).

En tanto, los bordes sur, oriente y norte de la actual ciudad se definen como zonas Residenciales de Densidad Media (U5), permitiendo viviendas, equipamiento y actividades productivas inofensivas, que permiten un coeficiente de constructibilidad de 3 y alturas según la rasante, misma normativa que se aplica para las zonas no urbanizadas que colindan con el norte y oriente de la ciudad (U11), mientras que en las zonas de expansión al norponiente, norte y nororiente (U15) se definen áreas residenciales de parcelas de baja densidad, con bajo coeficiente de constructibilidad (0,2), superficies prediales de gran tamaño (2.500 m<sup>2</sup>), y un límite de siete metros de altura.

La situación cambia para las zonas que colindan con la Ruta 5, donde se define una zona de industrias que restringe el uso habitacional (U19) y una zona de agroindustria exclusiva (U22). En el caso de aquellos que colindan con la ruta hacia San Clemente, una zona de equipamiento deportivo (U7), de equipamiento y vivienda de mediana densidad (U14) y de servicios e infraestructura de transporte (U20), mientras que en los bordes de los ríos Claro y Lircay se restringe la construcción debido a los riesgos de inundaciones (R2).



**Figura 25. Zonificación Plan Regulador Comunal Talca 2011 (Vigente)**

Fuente: PRC Talca, 2011

En el caso del borde norte de la comuna de Maule —área urbana que ha crecido como expansión sur de la ciudad de Talca de manera orgánica y no planificada (PRI Talca, 2019)—, la ciudad cuenta con su propio Plan Regulador, vigente desde el año 2019 (Figura 26), el que, además de definir una Zona de Áreas Verdes en su límite norte con la comuna de Talca, define claramente los límites urbanos de sus bordes poniente, sur y oriente. Las áreas urbanas ya consolidadas se definen como zonas Mixtas Residenciales de baja densidad y de equipamiento, permitiendo hasta 11 metros de altura, al igual que las zonas urbanas no desarrolladas que se encuentran en el borde sur de la localidad.



**Figura 26. Zonificación Plan Regulador Comunal Maule Norte 2019 (Vigente)**

Fuente: PRC Chillán Viejo, 2007

La Tabla 14 resume estos tres instrumentos de planificación territorial, indicando sus atributos más importantes.

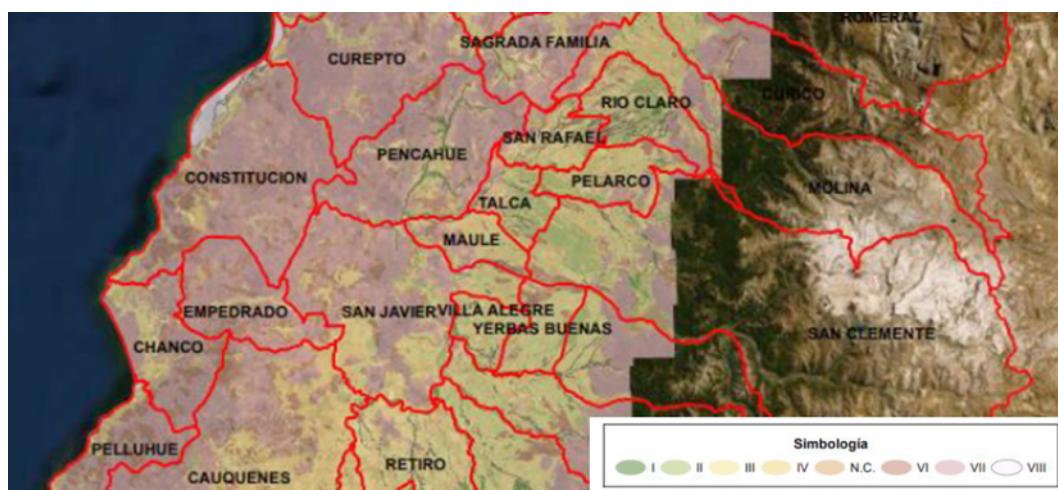
INSTRUMENTOS	ESCALA	DESCRIPCIÓN
PLAN INTERCOMUNAL DE TALCA 2019 (POR APROBAR)	INTER COMUNAL	EN ESPERA DE APROBACIÓN POR PARTE DEL CONSEJO REGIONAL DEL MAULE, EL PLAN DEFINE Y NORMA UN LÍMITE URBANO EXTENDIDO QUE SUPERA LAS ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS, LIBERANDO NUEVAS ZONAS PARA SER URBANIZADAS.
PLAN REGULADOR COMUNAL DE TALCA 2011 (VIGENTE)	COMUNAL	ZONIFICA EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD SEGÚN ANILLOS, PERMITIENDO UNA MAYOR DENSIFICACIÓN EN SU CENTRO URBANO Y PRIORIZANDO LOS SECTORES RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD EN SUS ZONAS DE EXPANSIÓN.
PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAULE NORTE 2019 (VIGENTE)	COMUNAL	ZONIFICA Y DEFINE USOS DE SUELO Y DENSIDADES PARA EL BORDE NORTE DE LA COMUNA, ÁREA URBANA QUE HA CRECIDO DE MANERA POCO PLANIFICADA COMO EXPANSIÓN SUR DE LA CIUDAD DE TALCA.

**Tabla 14. Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial**

Fuente: Elaboración propia

## AMENAZAS AL MEDIOAMBIENTE Y RIESGOS NATURALES

El AUF Talca Maule está ubicado en la cuenca del Río Maule, en las terrazas comprendidas entre el río Claro, el río Lircay y el estero Piduco. Contando con un total de 23.110 hectáreas, un 14% de la superficie de la comuna corresponde al área urbana, un 15% a matorrales y bosques y un 69% a uso agrícola, contando con un porcentaje importante de suelos tipo I y II (Figura 27), de alto potencial agronómico (Pladeco de Talca, 2017), las que han estado amenazadas por la expansión urbana de la ciudad (Cárcamo, 2015).

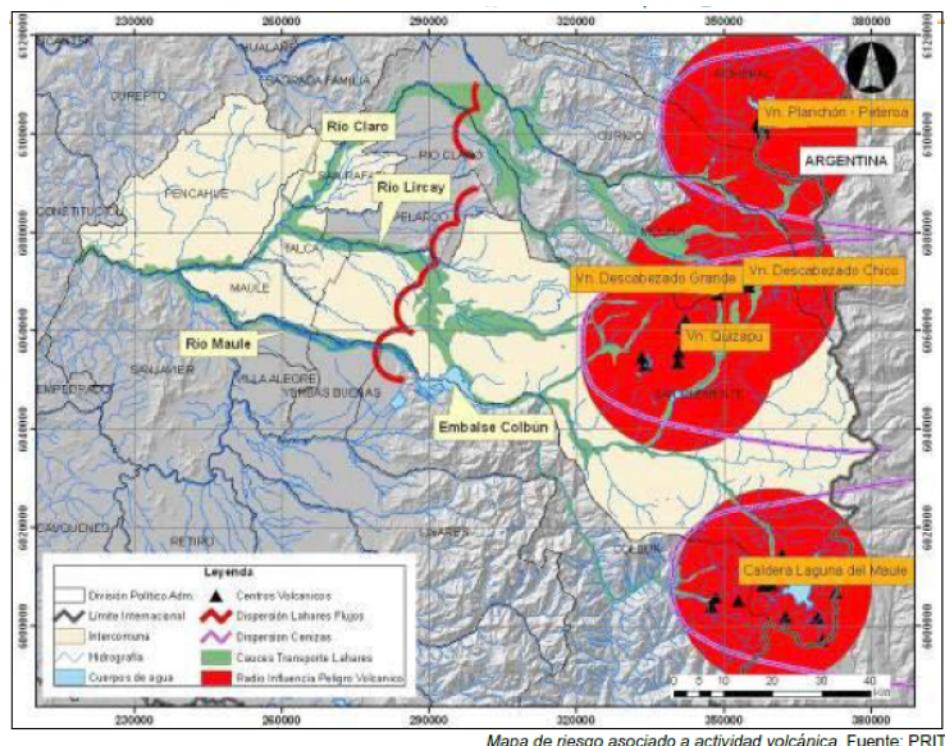


**Figura 27. Calidad de suelo agrícola Región del Maule**

Fuente: CIREN, 2020

Por otra parte, debido al uso extensivo de leña como fuente de calefacción doméstica, la calidad del aire en la ciudad ha empeorado en los últimos años, incrementando las concentraciones de material particulado inferior a los 10 micrómetros (MP10) durante el invierno, induciendo una mayor presencia de enfermedades respiratorias (Pladeco de Talca, 2017). Además, la zona precordillerana de la comuna de San Clemente muestra cierto riesgo volcánico (Figura 28), mientras que la comuna presenta un alto riesgo de incendios forestales debido a la presencia de siembras y plantaciones forestales (figura 29).

Cabe destacar, asimismo, que hasta noviembre de 2022, la comuna no cuenta con humedales urbanos protegidos por la normativa (MMA; 2020).



**Figura 28.** Riesgo volcánico Región del Maule  
Fuente: ONEMI, 2022



**Figura 29.** Riesgo de incendios forestales Región del Maule  
Fuente: ONEMI, 2022

## INDICADORES DE DESARROLLO URBANO Y CALIDAD DE VIDA

En general, la ciudad de Talca es considerada por su buena calidad de vida, aspecto vinculado a su condición de ciudad intermedia, tal como relatan Letelier y Boyco (2011):

*“Por definición, las ciudades intermedias (CI) tienen una escala amigable con la producción de una buena calidad de vida. Están en un momento de su desarrollo en que es posible (re) definir sus proyectos de futuro. Son, en este sentido, ciudades planificables y más fácilmente gobernables, gestionables y controlables que las de tamaño grande, y permiten en principio una mayor participación ciudadana en su gobierno y gestión.”*

Según el Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) elaborado por el Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica en conjunto con la Cámara Chilena de la Construcción, **para el año 2022 la ciudad de Talca ocupó el lugar 11 del total de 31 zonas urbanas en la categoría de ciudades metropolitanas** (Figura 30). Ello, ya que la ciudad presenta altos niveles de conectividad y movilidad, ambiente de negocios y vivienda y territorio, aunque presenta puntajes más bajos en salud y medio ambiente, cultura y condiciones laborales, esto último explicado por la precariedad laboral que caracteriza a la fuerza de trabajo de la comuna.

Igualmente, se reconoce que la ciudad ha incrementado su calidad de vida en los últimos años, situación que se identifica en sus mejoras en el propio ICVU y en encuestas levantadas por el municipio, que muestran que un 72% de la población considera que la calidad de vida de la ciudad es mejor que antes y un 76% declara que su calidad de vida es buena o muy buena. “Hoy en día, buena parte de la ciudadanía reconoce que Talca es una ciudad más bonita, más limpia y más moderna que hace algunos años. Muchos afirman que la comuna está mejor que antes, y ven con optimismo y esperanza su propio futuro y el de la ciudad” (Pladeco de Talca, 2017).

COMUNA	REGIÓN	POBLACIÓN 2017	CONDICIONES LABORALES	AMBIENTE DE NEGOCIOS	CONDICIONES SCULTURALES	CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD	Salud y Medio Ambiente	Vivienda y Entorno	ICVU 2021
Hualpén	Biobío	91.773	76,75	16,08	44,59	63,52	79,79	30,32	51,84
Iquique	Tarapacá	191.468	74,28	25,77	46,31	69,35	55,20	39,54	51,74
Talca	Maule	220.357	69,81	27,57	43,49	67,52	63,90	37,91	51,70
Talcahuano	Biobío	151.749	70,59	23,06	45,40	67,15	71,39	32,50	51,68
Chiguayante	Biobío	85.938	76,06	12,83	49,25	60,23	75,72	34,93	51,50

**Figura 30.** Índice de Calidad de Vida Urbano (ICVU) 2022, Talca

Fuente: CCHC - IEUT, 2022

La comuna de Maule también aparece en el listado ICVU de ciudades metropolitanas, ocupando el último lugar de la lista, estacando solo por sus buenas condiciones laborales (Figura 31).

COMUNA	REGIÓN	POBLACIÓN 2017	CONDICIONES LABORALES	AMBIENTE DE NEGOCIOS	CONDICIONES SCULTURALES	CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD	Salud y Medio Ambiente	Vivienda y Entorno	ICVU 2021
Penco	Biobío	47.367	70,21	12,92	35,87	49,43	71,68	26,33	44,41
Alto Hospicio	Tarapacá	108.375	77,34	21,00	28,74	57,01	66,45	14,87	44,23
Lota	Biobío	43.535	69,17	10,78	31,52	46,25	72,10	29,61	43,24
Maule	Maule	49.721	72,37	18,42	32,58	39,33	63,70	25,00	41,90

**Figura 31.** Índice de Calidad de Vida Urbano (ICVU) 2022, Maule

Fuente: CCHC - IEUT, 2022

Con respecto a su equipamiento, Talca presenta una disparidad importante entre su centro histórico y las áreas de expansión urbana reciente (Figura 32) y mientras que sus bordes externos cuentan con una mayor cobertura vegetal que el interior de la ciudad, sus áreas centrales presentan una mejor accesibilidad a áreas verdes, equipamiento cultural, servicios público y establecimientos de salud y educación. Con respecto a estos últimos, hay que destacar la importancia que ha adquirido la localidad como ciudad universitaria, concentrado siete universidades que atraen a estudiantes de toda la Región del Maule. Esto ha significado la llegada de un perfil de habitante universitario joven que ocupa la ciudad entre los meses de marzo y diciembre, impactando la economía y las dinámicas urbanas locales (Pladeco de Talca, 2017).

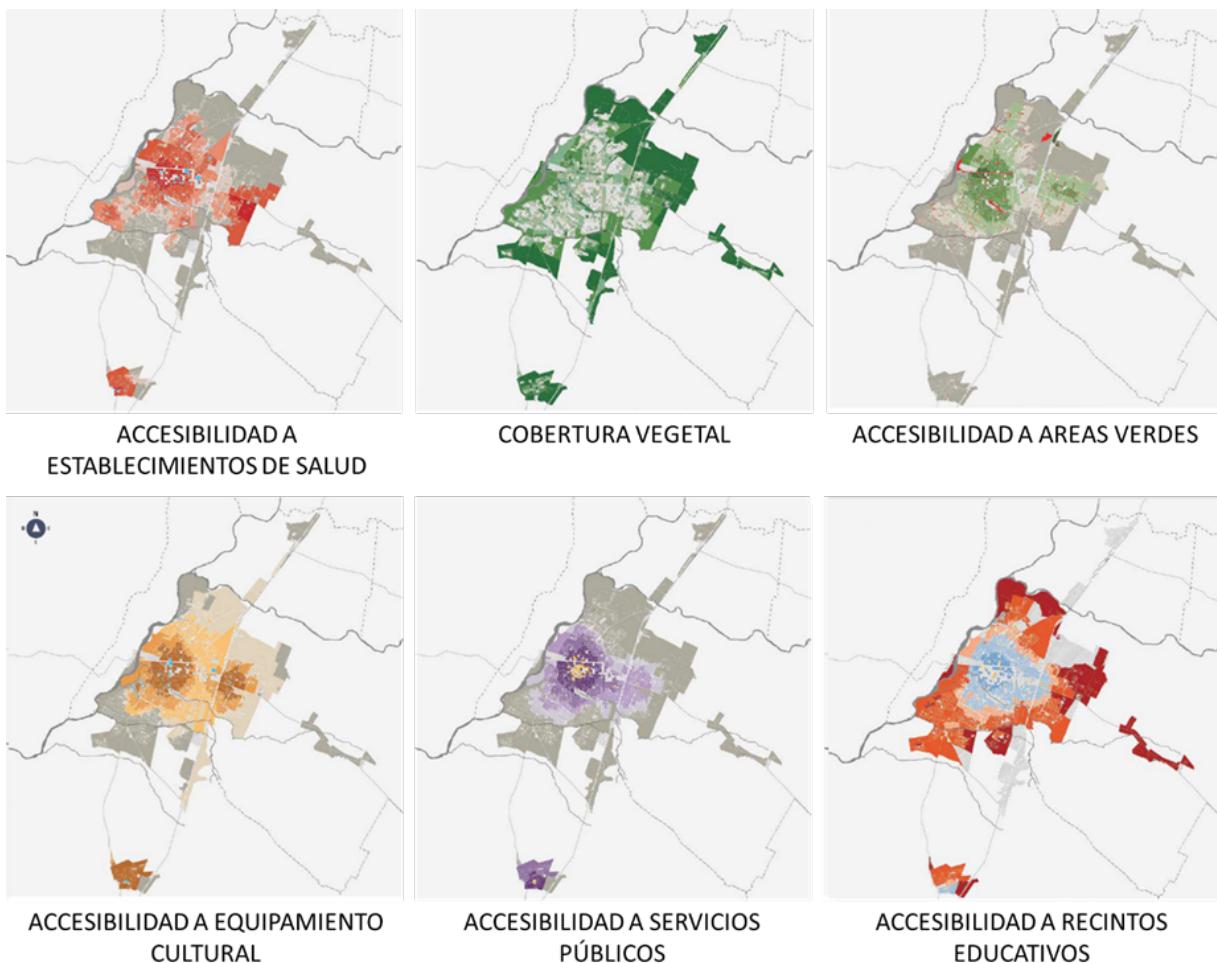
Por otro lado, los habitantes destacan la importancia de las tradiciones locales de la ciudad, reconociendo la necesidad de mejorar la distribución de equipamiento cultural a otras zonas rezagadas de la comuna: “Queremos una ciudad que recupere su patrimonio arquitectónico cultural... su infraestructura patrimonial... más cultura aquí en el barrio y no tener que ir al centro” (Vecinos de Talca, Pladeco de Talca, 2017).

La concentración del equipamiento urbano más la expansión sin planificación, usualmente impactan negativamente en los patrones de movilidad de los habitantes, y Talca no es la excepción. El total de viajes diarios en la ciudad se han duplicado entre 1996 y 2006, llegan-

do a los 87.000, y los viajes en automóvil también se han incrementado, representando el 31% del total para el mismo año, lo que ha significado la disminución del uso de transporte público y la caminata como modos de transporte.

En este contexto, un 69,6% de los habitantes de Talca perciben que sus tiempos de viaje se han incrementado en el último año, empeorando su calidad de vida. Sin embargo, en los últimos años se ha identificado un incremento importante en el uso de la bicicleta como modo de transporte, siendo la comuna de Chile donde más se utiliza este medio (Pladeco de Talca, 2017) y la ciudad es la que presenta la mayor cantidad de kilómetros lineales de ciclovías de todo el país (El Mostrador, 2022).

Por último, y en relación al destino de los viajes, se observa que estos se concentran mayormente en el sur poniente, en el centro y en el nororiente, presentando concentraciones mucho más bajas en el resto de las zonas (Figura 33).



**Figura 32. Accesibilidad a equipamiento urbano AUF Talca Maule**  
Fuente: Corporación Ciudades, 2019

Sector Origen	Sector Destino								Total
	Nor-Poniente	Nor Oriente	Sur Poniente	Centro	Centro Oriente	Sur Oriente	Externa	Sin Información	
Nor Poniente	62.098	1.997	11.650	27.020	8.628	3.633	1.968	-	116.993
Nor Oriente	2.028	5.939	2.636	5.725	2.730	1.652	741	46	21.497
Sur Poniente	11.729	2.226	71.876	39.325	8.865	2.558	2.546	238	139.363
Centro	26.590	5.972	38.670	42.774	14.038	7.950	1.325	201	137.519
Centro Oriente	8.877	2.761	8.805	13.866	16.840	4.639	1.100	63	56.951
Sur Oriente	3.728	1.643	2.589	7.617	4.764	21.809	648	37	42.835
Externa	1.723	849	2.226	1.262	915	541	-	5	7.522
Sin Información	29	83	159	276	38	-	5	-	589
Total	116.800	21.470	138.611	137.864	56.819	42.783	8.333	589	523.270

**Figura 33. Distribución de viajes, Talca**

Fuente: SECTRA, 2003

# OPORTUNIDADES Y DESAFÍOS PARA RESPONDER AL DÉFICIT HABITACIONAL

## Déficit habitacional de la AUF Talca - Maule

En términos generales, y en comparación con el resto del país, el AUF alca - Maule presenta un bajo déficit habitacional. En términos cuantitativos, el área urbana muestra un déficit total de 5.552 viviendas, considerando un déficit cuantitativo de 5.350 viviendas y 202 hogares en situación de calle, siendo una ciudad que no registra campamentos. Este déficit corresponde al 5,5% del total de viviendas existentes en Talca-Maule, obteniendo el tercer valor más bajo entre la totalidad de las áreas funcionales de Chile y concentrando solo el 1,1% de la totalidad del déficit de viviendas del país.

## Crecimiento orgánico y falta de planificación urbana integral

Al igual que otras ciudades de la zona centro sur, Talca se caracteriza por un crecimiento no planificado que ha significado una expansión importante de su superficie urbana de manera discontinua, incrementando la fragmentación urbana y la segregación socioespacial de sus habitantes. Este incremento ha sobrepasado a los instrumentos de planificación, lo que se refleja claramente en la expansión sur de la ciudad, que ha traspasado el límite comunal de Talca y urbanizado el costado norte de la vecina comuna del Maule. Frente a ello, se hace necesario replantear los patrones de desarrollo urbano de la ciudad con el propósito de que las nuevas zonas urbanizadas de Talca no carezcan de conectividad y equipamiento urbano, tal como sucede hoy en día.

## Expansión urbana y amenazas al medioambiente

Históricamente, el crecimiento urbano de Talca-Maule ha estado en tensión con el rol agrícola de la región. La expansión del AUF ha sido siempre una amenaza para los terrenos cultivados de los alrededores, urbanizando zonas de cultivos y perdiendo potencial agrícola. Este fenómeno ha sido causado tanto por la expansión en forma de condominios residenciales de baja densidad como por el desarrollo de vivienda social periférica. Además, las tierras agrícolas también han sido amenazadas de manera directa por la proliferación de parcelas de agrado fuera de los límites urbanos definidos por los instrumentos de planificación, situación que se ha acrecentado después de la pandemia del Covid-19. Esta situación hace necesario plantear un modo de crecimiento urbano que sea armónico con el rol agrícola de la comuna, buscando distinguir las zonas urbanas de las rurales, proteger los predios agrícolas y desincentivar la proliferación de parcelas de agrado.

Adicionalmente, el uso de la leña para la calefacción doméstica ha impactado en la calidad del aire en los últimos años, situación que ha empeorado debido al crecimiento de la ciudad, frente a lo que se hace necesario plantear nuevas formas sustentables de calefacción para los hogares.

## Actualización de los instrumentos de planificación urbana

La reciente actualización del Plan Regulador Intercomunal de Talca significa una oportunidad para reorientar el crecimiento del AUF, logrando un desarrollo urbano más armónico que el alcanzado hasta ahora. El plan incrementa el límite urbano, liberando nuevos terrenos para ser urbanizados bajo normativas que regulen su uso y densidad, nuevas zonas de desarrollo urbano que podrían recibir incentivos para el desarrollo de proyectos de integración social, considerando además nuevo equipamiento urbano y redes de conectividad con el resto de la ciudad con el fin de alcanzar un desarrollo urbano armónico, equitativo y sustentable, evitando los patrones de fragmentación urbana, segregación social y desigual distribución de equipamiento que actualmente lo caracterizan.

## Impactos del terremoto 27F en la calidad de vida del casco histórico

En general, el casco histórico del AUF Talca-Maule se ha caracterizado por otorgar una buena calidad de vida urbana, entregando un espacio diverso socialmente y con buena dotación de equipamiento y conectividad. Si bien esta calidad de vida se mantiene hasta ahora —con Talca manteniendo puntajes altos según el índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU; CCHC y IEUT UC)—, esta fue afectada por el fuerte sismo experimentado por la zona central del país el 27 de febrero de 2010, que impactó con fuerza al centro histórico de la ciudad. Con un proceso de reconstrucción que tomó más de lo esperado, la presencia reiterada de inmuebles derruidos alteró gravemente la vida urbana del centro, deterioro que afectó su calidad de vida a la vez que muchos de sus habitantes, que perdieron sus hogares por el sismo, tuvieron que reubicarse en la periferia de la ciudad ya que los subsidios de vivienda entregados no eran lo suficientemente altos como para poder optar por alguna vivienda en el centro, situación que propulsó un proceso de gentrificación del centro urbano y de desplazamiento de sus residentes más vulnerables.

Para afrontar este problema, actualmente el municipio está implementando un nuevo plan de regeneración urbana en el casco histórico de la ciudad, el cual, sumado al incipiente proceso de densificación que está experimentando la zona, significa la oportunidad para recuperar la calidad de vida del centro a partir de un proceso de regeneración y de densificación equilibrada que mejore la situación de deterioro de la zona, restableciendo su equipamiento urbano y otorgándole vivienda accesible a los vecinos desplazados del centro. Igualmente, el incremento de las matrículas de educación superior y la reciente vocación de Talca como ciudad universitaria también tienen el potencial de impulsar la demanda por vivienda en arriendo en el centro, haciendo imperiosa la necesidad de plantear formas armónicas de densidad residencial.

## **Distribución desigual de equipamiento urbano e impactos en la movilidad**

Hoy en día, la ciudad presenta una disparidad importante en términos de equipamiento, los cuales se concentran mayormente en su centro urbano mientras que en las periferias de desarrollo reciente proliferan los usos habitacionales y residenciales. Esta situación ha impactado en los patrones de movilidad urbana, obligando a los habitantes de las periferias a trasladarse al centro para realizar sus actividades cotidianas, incrementando los tiempos de viaje y la congestión vial. Frente a ello, se vuelve necesario redistribuir la dotación de equipamiento, incentivando el desarrollo de comercio, puestos de trabajo y servicios a las zonas pericéntricas y periferias del AUF, tomando en cuenta, además, a las nuevas urbanizaciones por venir. Asimismo, se deben aprovechar las potencialidades de la actual red de ciclovías para incentivar la movilidad urbana activa y sustentable.

# FUENTES

- **Azócar, G., Sanhueza, R., & Henríquez, C. (2003).** Cambio en los patrones de crecimiento en una ciudad intermedia: el caso de Chillán en Chile Central. EURE (Santiago), 29(87), 79-82. [https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S025071612003008700006&script=sci\\_arttext&tlang=en](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S025071612003008700006&script=sci_arttext&tlang=en)
- **Cárcamo, M. A. (2015).** Instrumentos de planeación urbana en Talca: más retos que soluciones ante el aterrizaje de la nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano. Una revisión. Instituto Tecnológico de Monterrey. <https://oa.upm.es/65707/>
- **Centro Políticas Públicas UC y Déficit Cero (2022).** Déficit Habitacional: ¿cuántas familias necesitan una vivienda y en qué territorios? Boletín 1: Estimación y Caracterización del Déficit Habitacional en Chile. [https://deficitcero.cl/pdf/Minuta\\_EstimaciondelDeficit.pdf](https://deficitcero.cl/pdf/Minuta_EstimaciondelDeficit.pdf)
- **Centro de Información de Recursos Naturales CIREN (2020).** Sistema de Información Territorial Rural – Recursos naturales Comuna de San Clemente. <https://www.sitrural.cl/#!/informes>
- Corporación Ciudades (2019). Atlas del Bienestar Territorial Talca – Maule. <https://corporacionciudades.cl/wp-content/uploads/2019/04/ATLAS-TALCA.pdf>
- **Diario Talca (2022)** ¿Llegó el fin de los sitios eriazos en Talca? Proponen nueva ordenanza municipal. Recuperado de <https://diariotalca.cl/llego-el-fin-de-los-sitios-eriazos-en-talca-proponen-nueva-ordenanza-municipal/>
- **El Mostrador (2022)** Talca lidera ranking de kilómetros de ciclovías disponibles. Recuperado de <https://www.elmostrador.cl/generacion-m/2022/06/04/talca-lidera-ranking-de-kilometros-de-ciclovias-disponibles/>
- **Gac, D., & Micheletti, S. (2013).** El riesgo y el derecho de (re) construcción social de la ciudad. los sin tierra en Talca. UC Maule - Revista Académica de la Universidad Católica del Maule, (44). [https://www.researchgate.net/profile/Stefano-Micheletti-2/publication/334749408\\_THE\\_RISK\\_AND\\_THE\\_RIGHT\\_OF\\_SOCIAL\\_RECONSTRUCTION\\_OF\\_THE\\_CITY\\_LANDLESS\\_IN\\_TALCA/links/5d3f5646299bf1995b5600f3/THE-RISK-AND-THE-RIGHT-OF-SOCIAL-RECONSTRUCTION-OF-THE-CITY-LANDLESS-IN-TALCA.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Stefano-Micheletti-2/publication/334749408_THE_RISK_AND_THE_RIGHT_OF_SOCIAL_RECONSTRUCTION_OF_THE_CITY_LANDLESS_IN_TALCA/links/5d3f5646299bf1995b5600f3/THE-RISK-AND-THE-RIGHT-OF-SOCIAL-RECONSTRUCTION-OF-THE-CITY-LANDLESS-IN-TALCA.pdf)
- **GORE Gobierno Regional Maule – Noticias (2022).** CORE aprobó 3 mil millones de pesos para restauración del Mercado central de Talca. Recuperado de <https://www.goremaule.cl/goremauleVII/2022/09/13/core-aprobo-3-mil-millones-de-pesos-para-restauracion-del-mercado-central-de-talca/>
- **Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC IEUT y Cámara Chilena de la Construcción CCHC (2022).** Indicador de Calidad de Vida Urbana (ICVU) 2021. <https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2022/06/Informe-Ejecutivo-ICVU-2021-1.pdf>
- **IES TECHO-Chile (2022\*).** Mapa del Derecho a la Ciudad 2021. (\*No publicado aún)
- **INE, Instituto Nacional de Estadísticas (2018).** Censo de Población y Vivienda 2017.
- **I. Municipalidad de Talca (2017).** Plan de Desarrollo Comunal 2017 – 2020. [https://talcatransparente.cl/documentos/cat\\_view/53-transparencia-municipal/63-plan-de-desarrollo-comunal-pladeco](https://talcatransparente.cl/documentos/cat_view/53-transparencia-municipal/63-plan-de-desarrollo-comunal-pladeco)
- **I. Municipalidad de Talca (2020).** Plan Maestro de Regeneración Casco Histórico de Talca. [https://www.talca.cl/espacio-civico-talca/anexos/Informe\\_n2\\_Plan\\_Maestro\\_de\\_Regeneracion\\_Casco\\_Historico\\_de\\_Talca.pdf](https://www.talca.cl/espacio-civico-talca/anexos/Informe_n2_Plan_Maestro_de_Regeneracion_Casco_Historico_de_Talca.pdf)
- **Las Últimas Noticias (2022).** Las zonas donde se crearon más parcelas de agrado en el último año. Recuperado de <https://www.lun.com/Pages/NewsDetail.aspx?ST=talca%20parcelas&SF=1&SD=10-11-2021&ED=10-11-2022&RF=&RT=&WD=--%20Todos%20--&NewsID=499680&PageId=8&dt=26-10-2022%200:00:00&SupplementId=0>
- **Letelier, F., & Boyco, P. (2011).** Talca posterremoto: una ciudad en disputa. Modelo de reconstrucción, mercado inmobiliario y ciudadanía. Santiago de Chile: SUR.

- **Mendía, Santiago (2022).** Análisis territorial de la brecha habitacional y el déficit potencial comunal: un insumo para el plan de emergencia habitacional. Disponible [ONLINE] en <https://deficitcero.cl/>
- **Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2017).** Encuesta Casen 2017.
- **Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2020).** Encuesta Casen en Pandemia 2020.
- **Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2021).** Informe Calle 2021
- **Ministerio del Medio Ambiente (2022).** Listado de Humedales Urbanos reconocidos al 10 de octubre de 2022. <https://humedaleschile.mma.gob.cl/humedales-urbanos/>
- **Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones, Secretaría de Transporte (2004).** Informe ejecutivo Encuesta Origen Destino Talca - Maule. <http://www.sectra.gob.cl/biblioteca/detalle1.asp?mfn=1078>
- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Instituto Nacional de Estadísticas, Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (2020).** Metodología para determinar las áreas funcionales de Chile.
- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2019).** Catastro Nacional de Campamentos Minvu 2019. <https://storymaps.arcgis.com/stories/dfe1fe1af334ec790f879e736a5af5e>
- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2021).** Catastro Nacional de Campamentos Minvu 2021 (\*No publicado aún)
- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2021).** Área Urbana Consolidada Región del Maule. <https://www.ide.cl/index.php/planificacion-y-catastro/item/1845-area-urbana-consolidada>
- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2011).** Plan Regulador Comunal de Talca 2011. [http://observatoriourbano.minvu.cl/lpt/wp\\_resultado\\_decreto.asp?r=7&c=130&i=25](http://observatoriourbano.minvu.cl/lpt/wp_resultado_decreto.asp?r=7&c=130&i=25)
- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2019).** Plan Regulador Comunal de Maule Norte 2019. [http://observatoriourbano.minvu.cl/lpt/wp\\_resultado\\_decreto.asp?r=7&c=71&i=25](http://observatoriourbano.minvu.cl/lpt/wp_resultado_decreto.asp?r=7&c=71&i=25)
- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2019).** Plan Regulador Intercomunal de Talca - Maule 2019. [https://eae.mma.gob.cl/storage/documents/02\\_IA\\_PRI\\_Talca.pdf.pdf](https://eae.mma.gob.cl/storage/documents/02_IA_PRI_Talca.pdf.pdf)
- **ODEPA, Oficina de Estudios y Políticas Agrarias (2018).** Región del Maule Información Regional 2018. <https://www.odepa.gob.cl/wp-content/uploads/2020/08/Maule.pdf>
- **OCUC, Observatorio de Ciudades UC (2022).** Indicador Socio Material Territorial Talca. <https://ideocucocuc.hub.arcgis.com/maps/c83a1ea2c31b4850b65a481b21e4919f/about>
- **Oficina Nacional de Emergencias ONEMI (2020)** Plan Regional para la reducción del riesgo de desastres – Región del Maule. <https://repositoriodigital.onemi.gov.cl/handle/2012/1882>
- **Pesci, R. (2002).** Desarrollo sostenible en ciudades intermedias: testimonios en América Latina. En: Las nuevas funciones urbanas: gestión para la ciudad sostenible-LC/L. 1692-P-2002-p. 49-70. [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5746/S02124\\_es.pdf?seque](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5746/S02124_es.pdf?seque)
- **Portal Inmobiliario (2022).** Departamentos nuevos en venta en Talca. Recuperado de <https://www.portalinmobiliario.com/venta/talca-maule>
- **Rasse, A., & Letelier, F. (2013).** El proceso de reconstrucción de viviendas en el centro de Talca: fotografía a dos años de la catástrofe. Revista Invi, 28 (77), 139-164. [https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-83582013000100005&script=sci\\_arttext](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-83582013000100005&script=sci_arttext)
- **SIEDU, Sistema de Indicadores de Desarrollo Urbano (2021).** Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano.
- **TECHO-Chile & Fundación Vivienda (2021).** Catastro Nacional de Campamentos 2020-2021. Informe ejecutivo. La fragilidad del sueño de lo propio [https://ceschile.org/wp-content/uploads/2020/11/Informe%20Ejecutivo\\_Catastro%20Campamentos%202020-2021.pdf](https://ceschile.org/wp-content/uploads/2020/11/Informe%20Ejecutivo_Catastro%20Campamentos%202020-2021.pdf)

# ANEXO 1: INFORMACIÓN DÉFICIT HABITACIONAL DE MAULE

## CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN LA COMUNA

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, la comuna de **Maule** tiene un **déficit habitacional de 669 hogares**, que está compuesto en su totalidad por déficit cuantitativo. De acuerdo al último catastro de TECHO (2021), en la comuna no existen familias en campamentos y tampoco hay registro de hogares de personas en situación de calle (Encuesta PSC, 2021).



**Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	REQUERIMIENTO TOTAL DE VIVIENDAS	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
MAULE	669	0	0	669	4,2%

**Tabla 1. Déficit habitacional comuna de Maule**

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

## Déficit cuantitativo

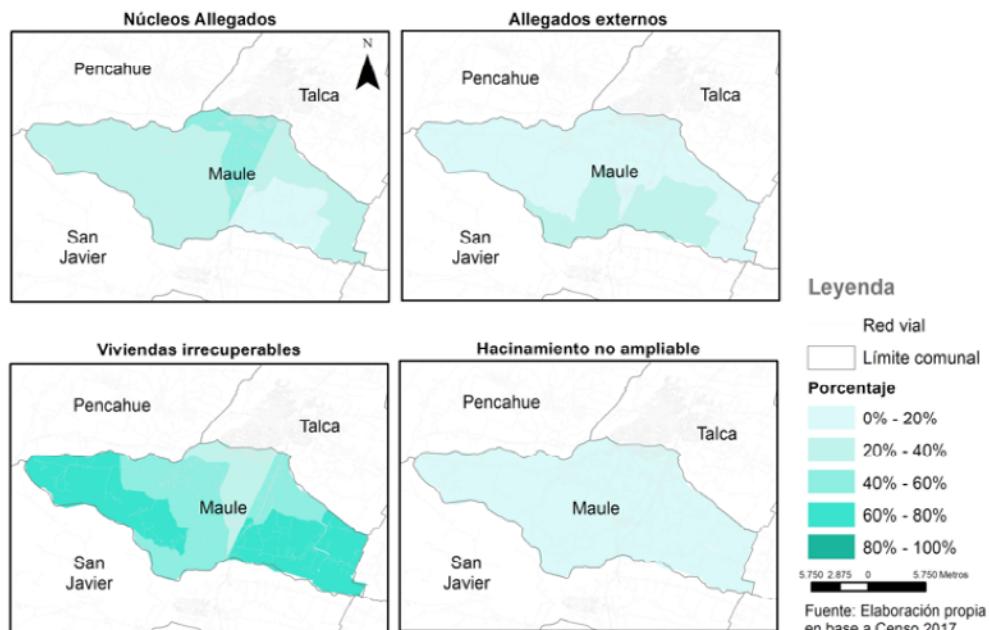
Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 669 viviendas, de las cuales el 43,9% corresponde a viviendas irrecuperables, el 37,7% a allegados hacinados, el 17,3% a allegados externos y, por último, un 1% a viviendas con hacinamiento no ampliable.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	VIVIENDAS IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS		HACINAMIENTO NO AMPLIABLE	
		VIVIENDAS IRRECUPERABLES	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS EXTERNOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS HACINADOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	NÚMERO HACINAMIENTO NO AMPLIABLE	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
MAULE	669	294	43,9%	116	17,3%	252	37,7%	7	1,0%

**Tabla 2.** Déficit cuantitativo comuna de Maule  
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
MAULE	53	7,1%	6,7	9,7%	0,8%

**Tabla 3.** Datos sociodemográficos de hogares con déficit habitacional cuantitativo de comuna de Maule  
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017



**Figura 2.** Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal  
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo, si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

La comuna de Maule tiene 294 viviendas con materialidad irrecuperable.

## Allegados externos

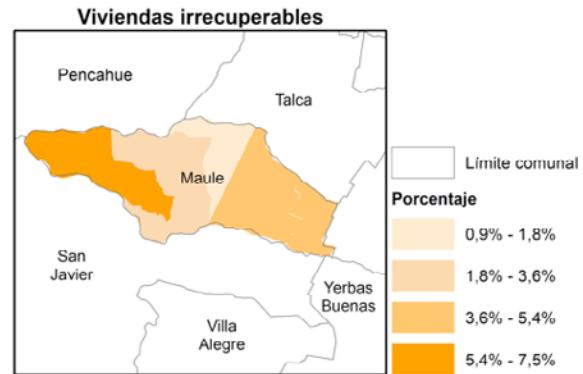
De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

La comuna de Maule tiene 116 hogares de allegados externos.

## Allegados hacinados

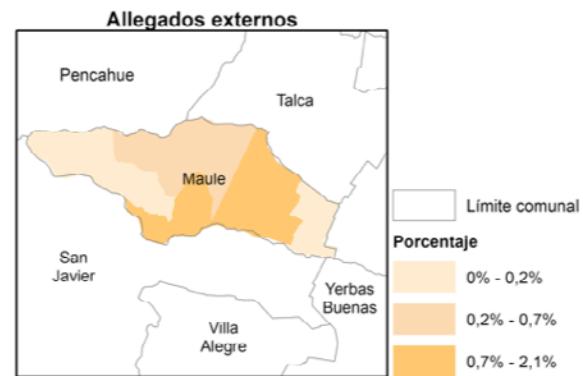
El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la comuna de Maule hay 252 núcleos de allegados hacinados.



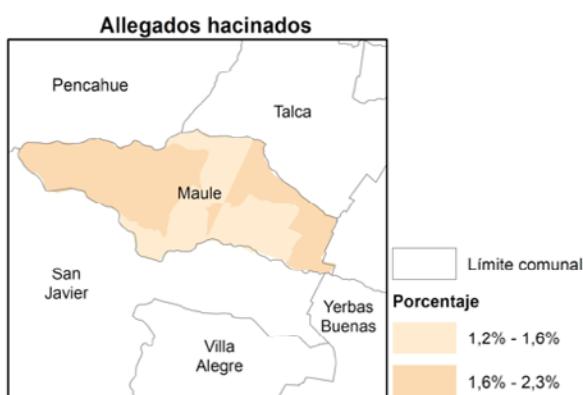
**Figura 3. Déficit habitacional por hogares irrecuperables en comuna de Maule**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017



**Figura 4. Hogares Allegados en comuna de Maule**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017



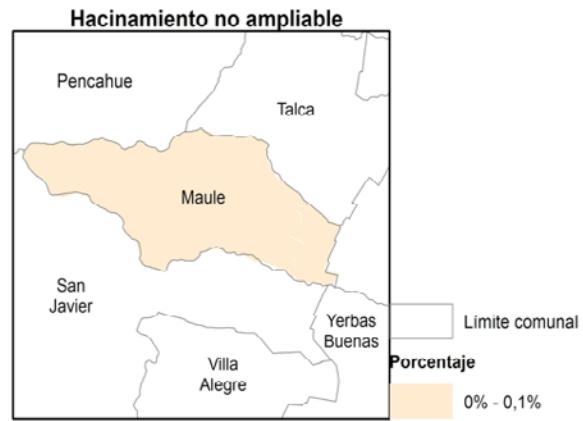
**Figura 5. Déficit habitacional por Hacinamiento en comuna de Maule**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Déficit por hacinamiento no ampliable

De acuerdo a la definición del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2022), el hacinamiento no ampliable se produce en “aquellas viviendas que no presentan alegamiento pero sí hacinamiento y que no pueden ser ampliadas, como es el caso de hogares que arriendan su vivienda o que residen en departamentos o pieza en casa antigua o conventillo”.

En la comuna de Maule hay siete viviendas con hacinamiento no ampliable.



**Figura 6. Déficit habitacional por Hacinamiento no ampliable en comuna de Maule**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Familias en campamentos

Según el último catastro TECHO (2021), en la comuna de Maule no se tiene registro de campamentos.

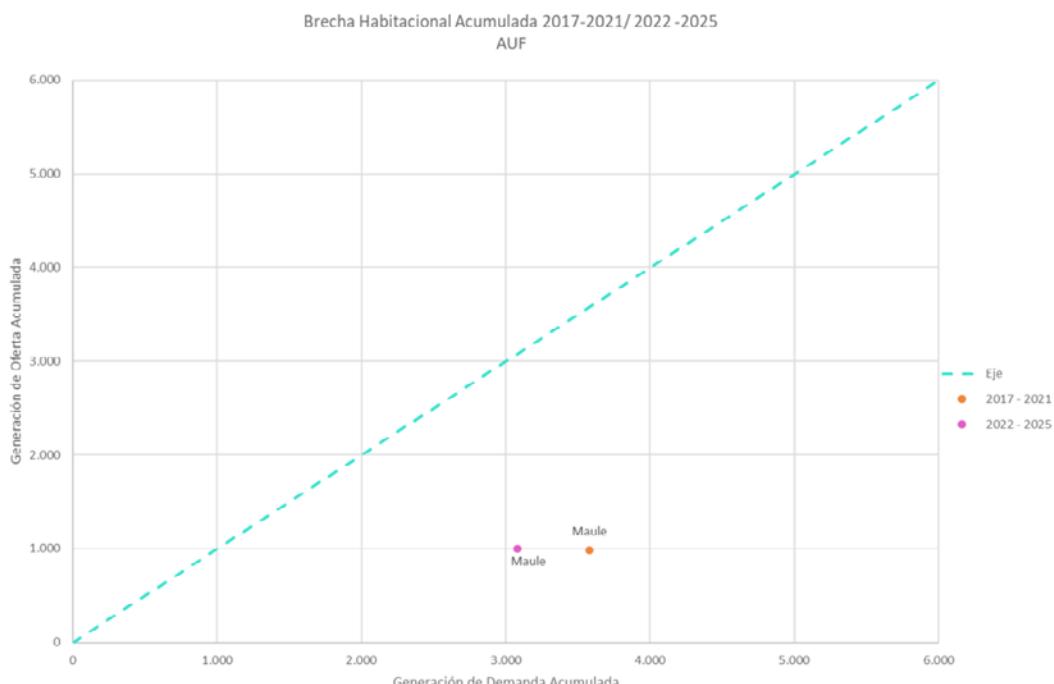
## Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle.

En la comuna de Maule no hay registro de hogares de personas en situación de calle.

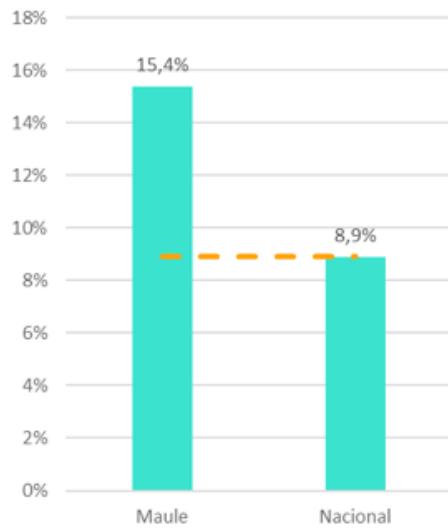
## ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022) se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021. En el siguiente gráfico, además, se integra la demanda proyectada al año 2025 y la oferta habitacional del Plan de Emergencia Habitacional (Minvu, 2022), observándose que la oferta habitacional a 2025 es superior a la oferta habitacional acumulada a 2021.



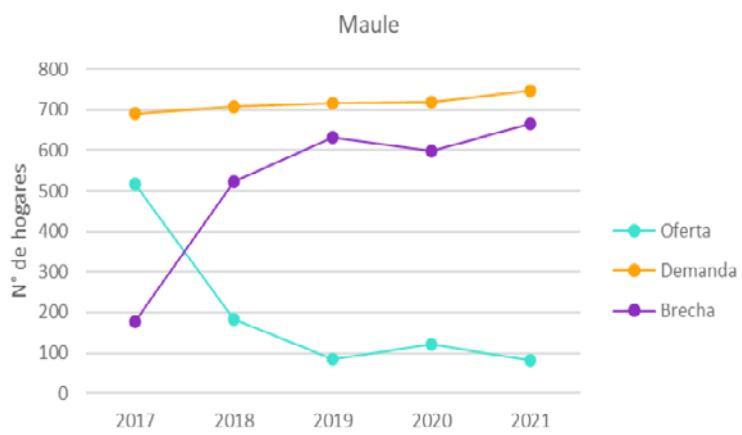
**Figura 7.** Brecha habitacional acumulada de comuna de Maule  
Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. En el siguiente gráfico (Figura 8) se detalla que la comuna de Maule tiene un 15,4% de déficit potencial respecto al total de hogares, superando al porcentaje nacional.



**Figura 8. Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares de Maule**  
Fuente: Mendía, 2022

En el gráfico siguiente (Figura 9) se muestra la generación de oferta y demanda habitacional para la comuna de Maule. Se observa que la demanda habitacional se mantiene constante en los 700 hogares, mientras que la oferta habitacional disminuye fuertemente a partir del año 2017, alcanzando cifras por debajo de las 100 soluciones habitacionales en el año 2021. La brecha habitacional, por lo tanto, tiene un crecimiento constante, superando las 600 viviendas en el año 2021.



**Figura 9. Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de la comuna de Maule**  
Fuente: Mendía, 2022

## ANEXO 2: INFORMACIÓN DÉFICIT HABITACIONAL DE SAN CLEMENTE

### CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN LA COMUNA

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, la comuna de **San Clemente** tiene un **déficit habitacional de 934 hogares**, que está compuesto en su totalidad por déficit cuantitativo. De acuerdo al último catastro de TECHO (2021), en la comuna no existen familias en campamentos y tampoco hay registro de hogares de personas en situación de calle (Encuesta PSC, 2021).



**Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	REQUERIMIENTO TOTAL DE VIVIENDAS	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
SAN CLEMENTE	934	0	0	934	6,6%

**Tabla 1. Déficit habitacional comuna de San Clemente**

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

## Déficit cuantitativo

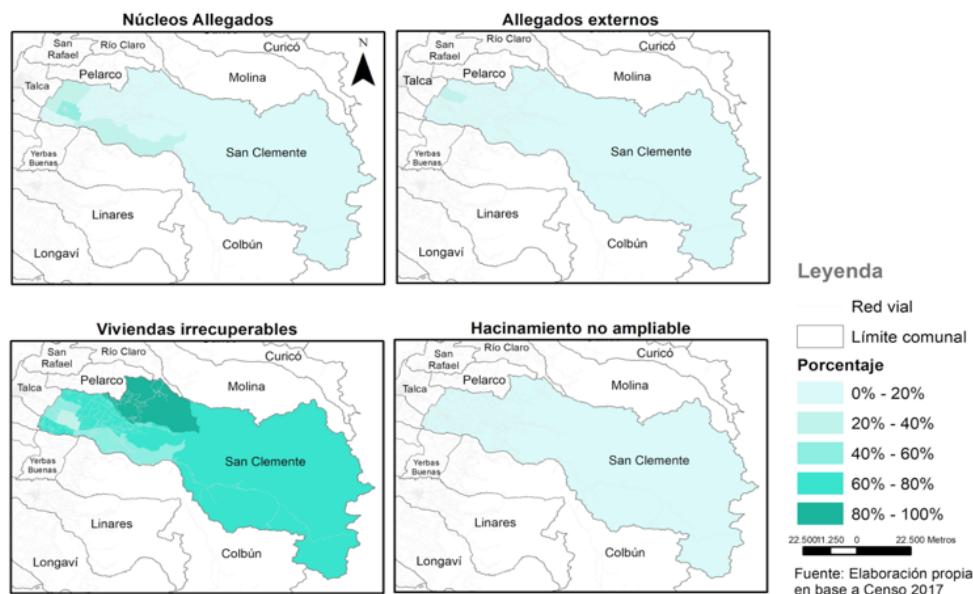
Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 934 viviendas, de las cuales el 57,3% corresponde a viviendas irrecuperables, el 28,8% a allegados hacinados, el 12,2% a allegados externos y el 1,7% a viviendas con hacinamiento no ampliable.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	VIVIENDAS IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS		HACINAMIENTO NO AMPLIABLE	
		VIVIENDAS IRRECUPERABLES	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS EXTERNOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS HACINADOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	NÚMERO HACINAMIENTO NO AMPLIABLE	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
SAN CLEMENTE	934	535	57,3%	114	12,2%	269	28,8%	16	1,7%

**Tabla 2.** Déficit cuantitativo de comuna de San Clemente  
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
SAN CLEMENTE	55	16,7%	6,2	15,3%	7,5%

**Tabla 3.** Datos sociodemográficos de hogares con déficit habitacional cuantitativo de comuna de San Clemente  
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017



**Figura 2.** Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal  
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo, si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

La comuna de San Clemente tiene 535 viviendas con materialidad irrecuperable.

## Allegados externos

De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

La comuna de San Clemente tiene 114 hogares de allegados externos.

## Allegados hacinados

El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la comuna de San Clemente hay 269 núcleos de allegados hacinados.

## Viviendas irrecuperables

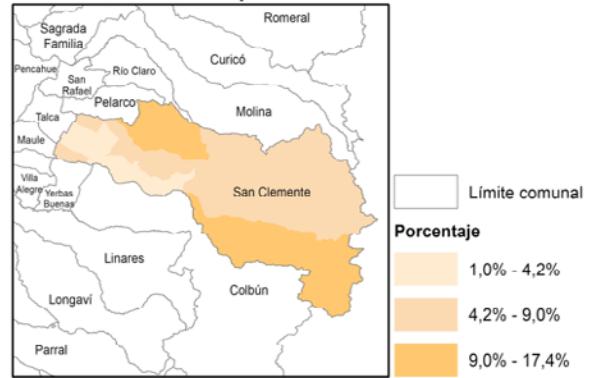


Figura 3. Déficit habitacional por hogares irrecuperables en comuna de San Clemente

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Allegados externos

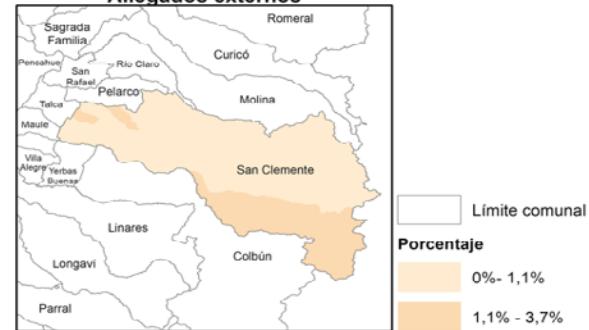


Figura 4. Hogares Allegados en comuna de San Clemente

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Allegados hacinados

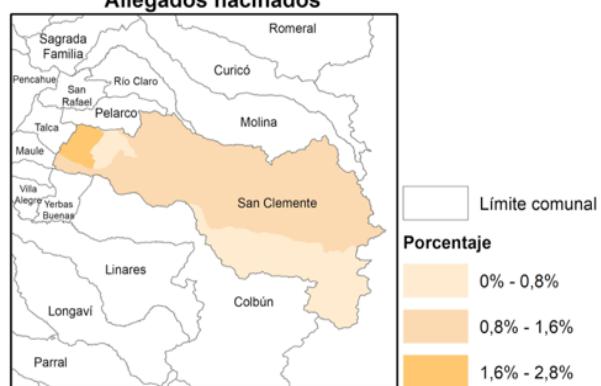


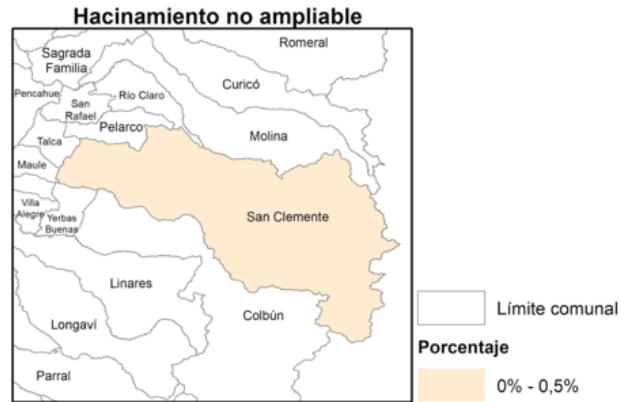
Figura 5. Déficit habitacional por Hacinamiento en comuna de San Clemente

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Déficit por hacinamiento no ampliable

De acuerdo a la definición del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2022), el hacinamiento no ampliable se produce en “aquellas viviendas que no presentan alegamiento pero sí hacinamiento y que no pueden ser ampliadas, como es el caso de hogares que arriendan su vivienda o que residen en departamentos o pieza en casa antigua o conventillo”.

En la comuna de San Clemente hay 16 viviendas con hacinamiento no ampliable.



**Figura 6. Déficit habitacional por Hacinamiento no ampliable en comuna de San Clemente**  
Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Familias en campamentos

Según el último catastro TECHO (2021), no hay registro de campamentos en la comuna de San Clemente.

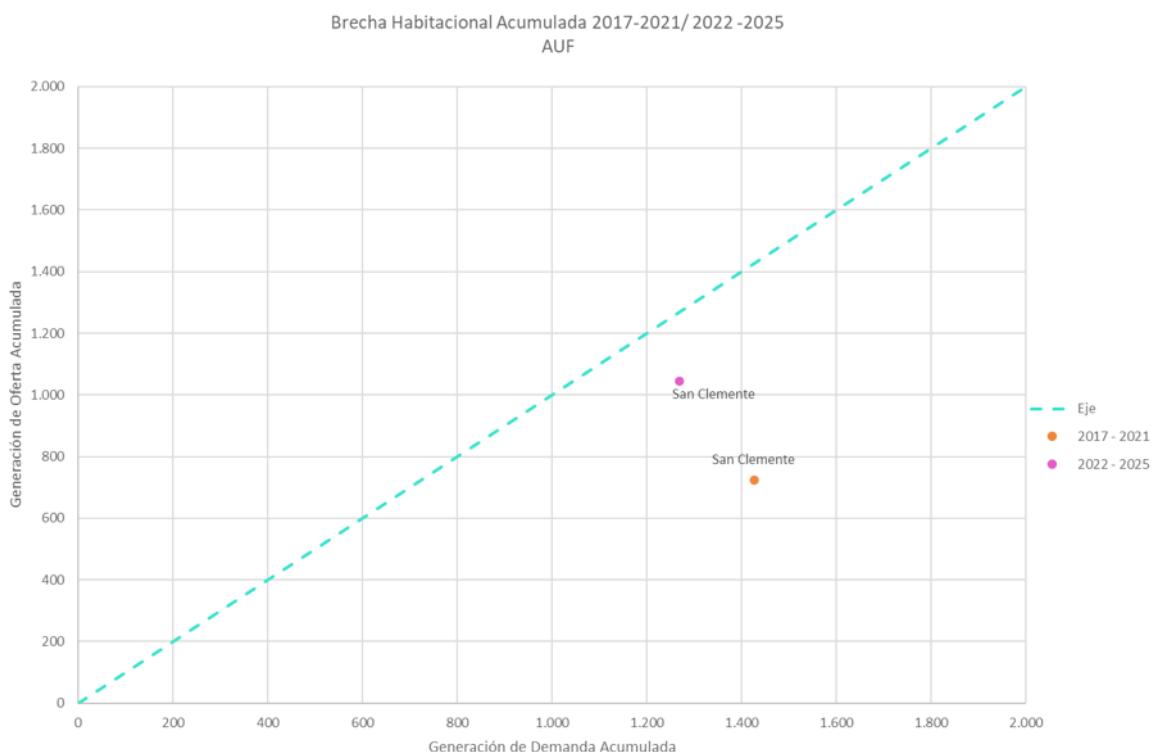
## Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle.

En la comuna de San Clemente no hay registro de hogares de personas en situación de calle.

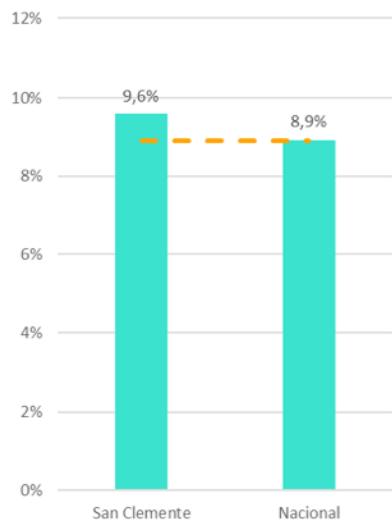
## ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022), se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021. En el siguiente gráfico, además, se integra la demanda proyectada al año 2025 y la oferta habitacional del Plan de Emergencia Habitacional (Minvu, 2022), observándose que la oferta habitacional a 2025 es superior a la oferta habitacional acumulada a 2021.



**Figura 7. Brecha habitacional acumulada de comuna de San Clemente**  
Fuente: Mendía, 2022

El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. En el siguiente gráfico (Figura 8) se detalla que la comuna de San Clemente tiene un 9,6% de déficit potencial respecto al total de hogares, superando al porcentaje a nivel nacional.



**Figura 8.** Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares de comuna de San Clemente

Fuente: Mendía, 2022

En el gráfico siguiente se muestra la generación de oferta y demanda habitacional para la comuna de San Clemente. En él se observa que la demanda se mantiene constante, mientras que la oferta decrece fuertemente a partir del año 2021, lo que provoca que la brecha habitacional aumente.



**Figura 9.** Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de comuna de San Clemente

Fuente: Mendía, 2022

# ANEXO 3: INFORMACIÓN DÉFICIT HABITACIONAL DE TALCA

## CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN LA COMUNA

Para analizar el déficit cuantitativo a escala comunal, a diferencia de las escalas nacional y regional, se utilizan los datos proporcionados por el Censo 2017, que se construye a partir de tres componentes: hogares irrecuperables, allegados externos y allegados hacinados. Para completar el panorama comunal, también se adicionan las familias viviendo en campamentos y hogares de personas en situación de calle.

De esta forma, la comuna de **Talca** tiene un **déficit habitacional de 4.184 hogares**, que está compuesto casi en su totalidad por un déficit cuantitativo de 3.982 hogares y por 202 hogares de personas en situación de calle (Encuesta PSC, 2021). De acuerdo al último catastro de TECHO (2021), en la comuna no existen familias en campamentos.



**Figura 1. Distribución del déficit habitacional comunal según sus componentes**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO	FAMILIAS EN CAMPAMENTOS	HOGARES PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	REQUERIMIENTO TOTAL DE VIVIENDAS	% DE REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DE LA COMUNA
TALCA	3.982	0	202	4.184	5,8%

**Tabla 1. Déficit habitacional comuna de Talca**

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, TECHO 2021 y Encuesta Personas en Situación de Calle 2021

## Déficit cuantitativo

Como se enunció anteriormente, el déficit cuantitativo corresponde a 3.982 viviendas, de las cuales el 44,3% corresponde a hogares de allegados externos, el 28,9% a allegados hacinados, el 20,9% a viviendas irrecuperables y, por último, el 5,9% a viviendas con hacinamiento no ampliable.

COMUNA	DÉFICIT CUANTITATIVO TOTAL	VIVIENDAS IRRECUPERABLES		ALLEGADOS EXTERNOS		ALLEGADOS HACINADOS		HACINAMIENTO NO AMPLIABLE	
		VIVIENDAS IRRECUPERABLES	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS EXTERNOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	ALLEGADOS HACINADOS	% DEL DÉFICIT CUANTITATIVO	NÚMERO HACINAMIENTO NO AMPLIABLE	PORCENTAJE DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
TALCA	3.982	832	20,9%	1.763	44,3%	1.152	28,9%	235	5,9%

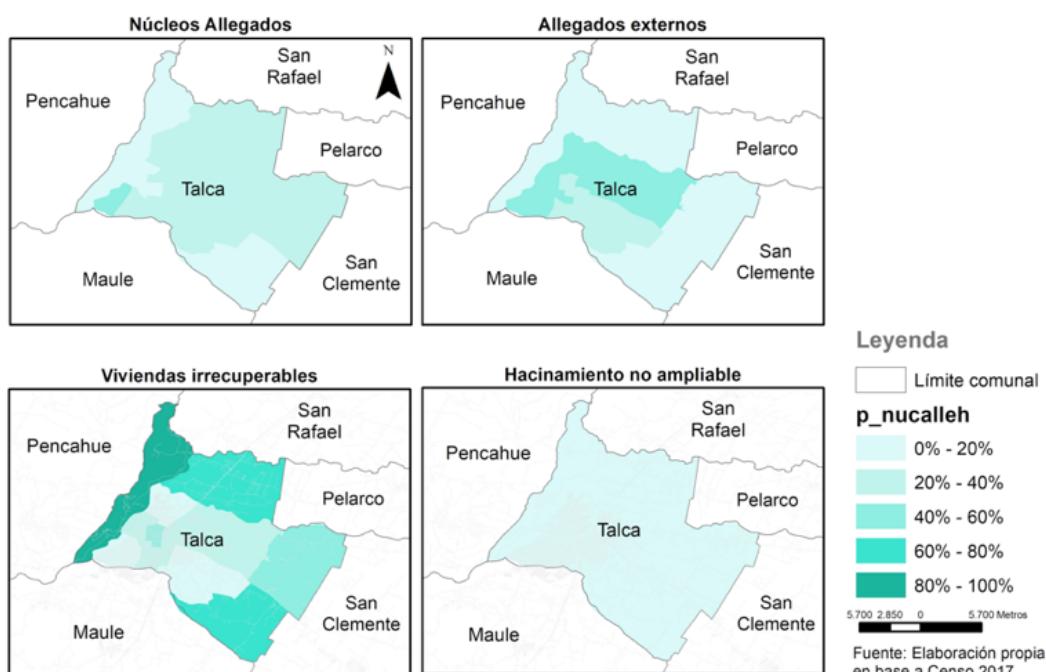
**Tabla 2.** Déficit cuantitativo de comuna de Talca

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

COMUNA	EDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE HOGARES CON JEFATURA FEMENINA	AÑOS DE ESCOLARIDAD PROMEDIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE PERTENENCIA A PUEBLO ORIGINARIO DEL JEFE DE HOGAR	PORCENTAJE DE JEFES DE HOGAR DE ORIGEN MIGRANTE
TALCA	50	11,4%	9,5	10,8%	15,1%

**Tabla 3.** Datos sociodemográficos de hogares con déficit habitacional cuantitativo de Talca

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017



**Figura 2.** Porcentajes del déficit cuantitativo en cada distrito censal

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Viviendas irrecuperables

De acuerdo con las definiciones entregadas en el Censo 2017, las viviendas irrecuperables son aquellas que tienen una materialidad irrecuperable en función de los siguientes criterios: las paredes son irrecuperables si son de lata, cartón, plástico u otro; el techo, si los materiales son precarios, lata, cartón, plástico o sin cubierta sólida, y el piso es irrecuperable si se declara de tierra.

La comuna de Talca tiene 832 viviendas con materialidad irrecuperable.

## Allegados externos

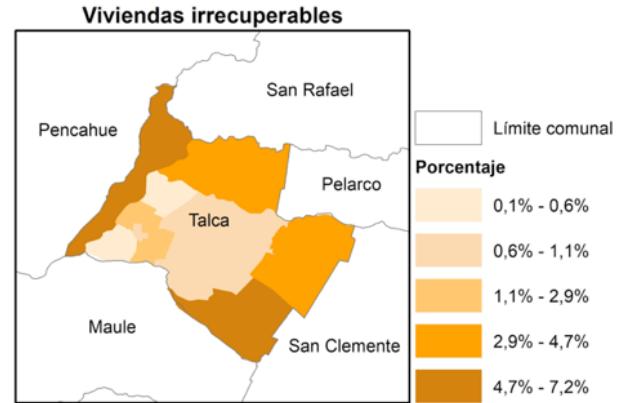
De acuerdo a la metodología del Ministerio de Desarrollo Social, el allegamiento se entiende como dos hogares y/o núcleos familiares que comparten la misma vivienda. La definición de hogar se entiende como un grupo que comparte el presupuesto de alimentación, mientras que núcleo se entiende como aquella agrupación en la cual hay cierto nivel de dependencia funcional y emocional entre sus integrantes. Las dos fuentes principales para medir allegamiento a nivel nacional son el Censo 2017 y la encuesta Casen, que cuenta con su versión más reciente en el año 2020.

La comuna de Talca tiene 1.763 hogares de allegados externos.

## Allegados hacinados

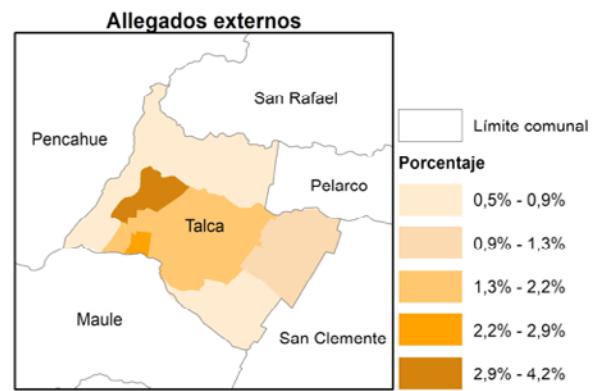
El Ministerio de Desarrollo Social y el Instituto Nacional de Estadísticas establecen el hacinamiento de acuerdo a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios que posee, con estándares que van desde 'Sin Hacinamiento' (menos de 2,5 personas por dormitorio) hasta 'Hacinamiento Crítico' (5 o más).

En la comuna de Talca hay 1.152 núcleos de allegados hacinados.



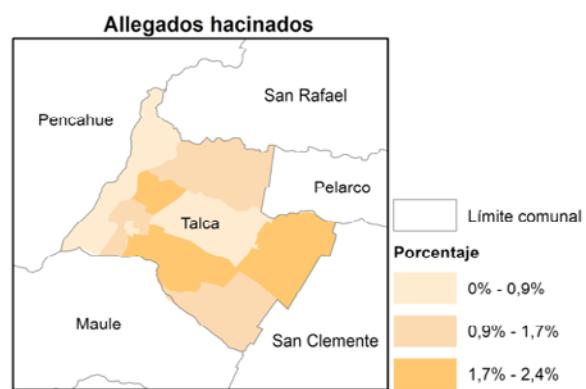
**Figura 3. Déficit habitacional por hogares irrecuperables en Comuna de Talca**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017



**Figura 4. Hogares Allegados en Comuna de Talca**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017



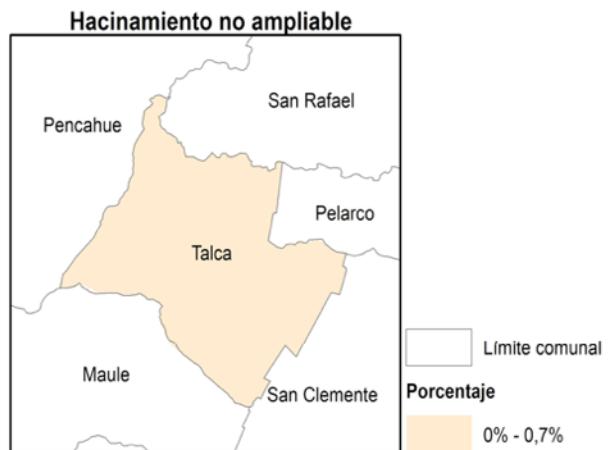
**Figura 5. Déficit habitacional por Hacinamiento en Comuna de Talca**

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Déficit por hacinamiento no ampliable

De acuerdo a la definición del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2022), el hacinamiento no ampliable se produce en “aquellas viviendas que no presentan alegamiento pero sí hacinamiento y que no pueden ser ampliadas, como es el caso de hogares que arriendan su vivienda o que residen en departamentos o pieza en casa antigua o conventillo”.

En la comuna de Talca hay 235 viviendas con hacinamiento no ampliable.



**Figura 6.** Déficit habitacional por Hacinamiento no ampliable en Comuna de Talca

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2017

## Familias en campamentos

Según el último catastro TECHO (2021), no hay registro de campamentos en la comuna de Talca.

## Personas en situación de calle

De acuerdo al cuestionario de personas en situación de calle, levantado en la aplicación del Registro Social de Hogares en marzo de 2021, en Chile hay 16.773 personas en situación de calle.

En la comuna de Talca hay registro de 202 hogares de personas en situación de calle.

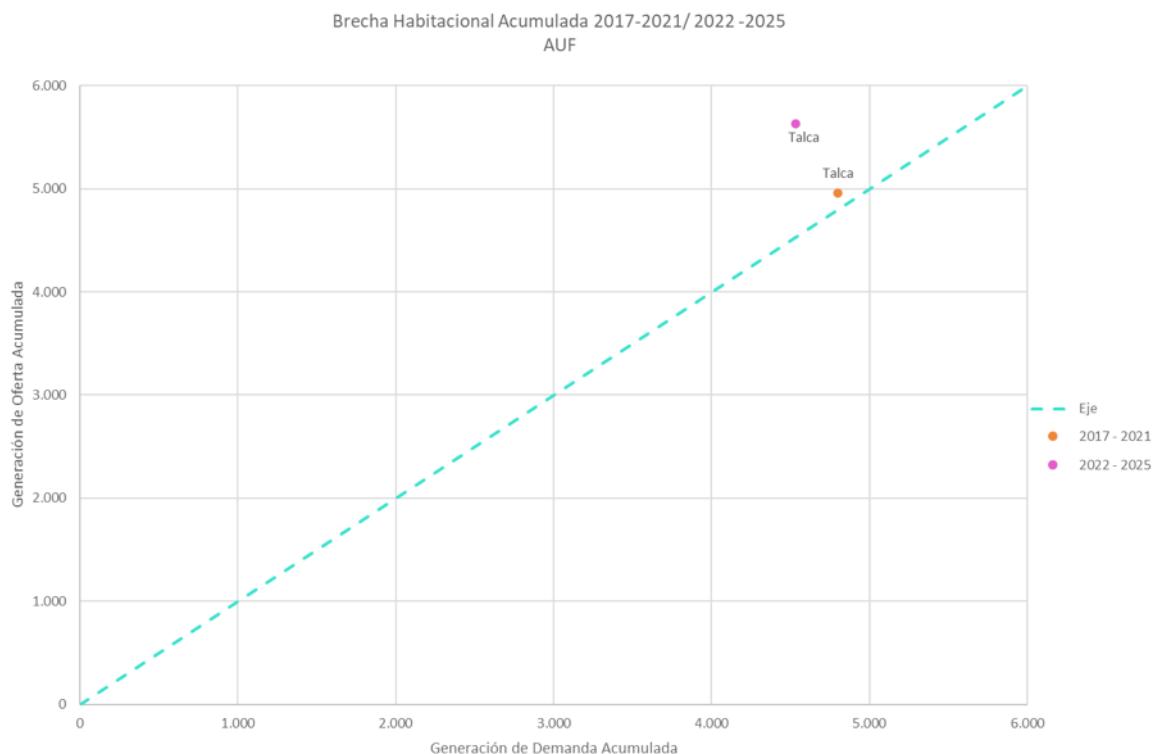
COMUNA	PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	TOTAL DE HOGARES
TALCA	208	202

**Tabla 4.** Personas en situación de calle

Fuente: Cuestionario Personas en Situación de Calle para RSH MDS (2021)

## ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA BRECHA Y EL DÉFICIT POTENCIAL

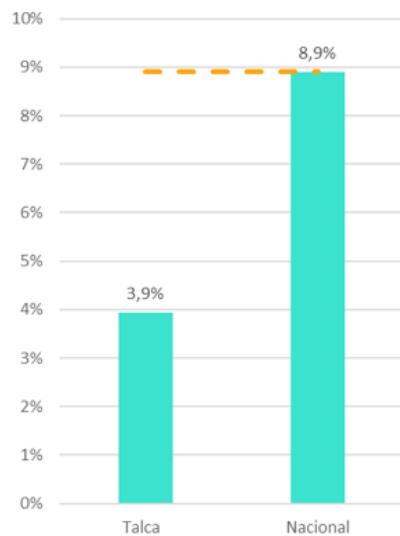
La brecha habitacional indica la diferencia entre la generación de nueva demanda y la generación de la oferta. En estos datos desarrollados por Mendía (2022), se analiza el déficit potencial cuantitativo, en el que no se consideran los hogares con personas en situación de calle ni en campamentos. En la metodología desarrollada se estima la demanda y la oferta habitacional para los años 2017 a 2021. En el siguiente gráfico, además, se integra la demanda proyectada al año 2025 y la oferta habitacional del Plan de Emergencia Habitacional (Minvu, 2022), observándose que la oferta habitacional a 2025 es superior a la oferta habitacional acumulada a 2021.



**Figura 7. Brecha habitacional acumulada de comuna de Talca**

Fuente: Mendía, 2022

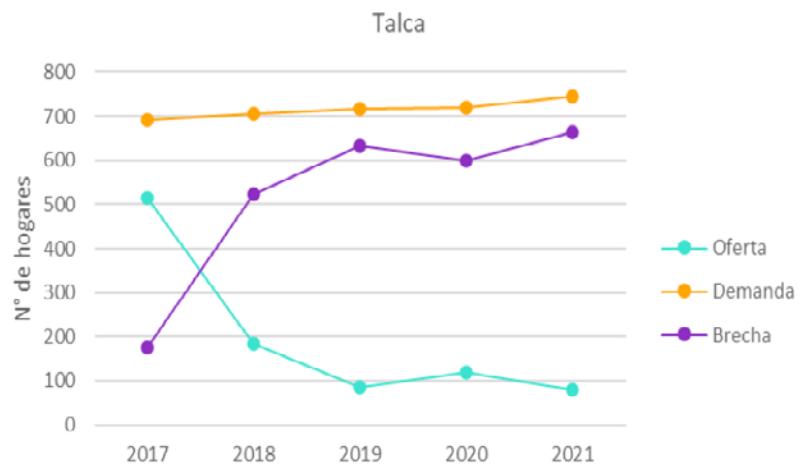
El déficit estimado para el año 2021 respecto al número total de hogares demuestra que cerca del 9% de las familias de Chile pertenecen al déficit potencial. En el siguiente gráfico (Figura 8) se detalla que la comuna de Talca tiene un 3,9% de déficit potencial respecto al total de hogares.



**Figura 8.** Déficit habitacional potencial sobre el número de hogares de comuna de Talca

Fuente: Mendía, 2022

En el gráfico siguiente (Figura 9) se muestra la generación de oferta y demanda habitacional para la comuna de Talca. Se observa que la demanda se mantiene constante, mientras que la oferta decae fuertemente a partir del año 2018, lo que provoca que la brecha habitacional aumente.



**Figura 9.** Generación de oferta, de demanda y brecha habitacional de comuna de Talca

Fuente: Mendía, 2022



---

Informe Territorial  
**Talca - Maule**  
Diciembre 2022