DOI: http://dx.doi.org/10.26489/rvs.v39i58.7
e226

Resultados de retención en el Programa Vivienda Primero en Chile

Evidencia empírica y desafíos para su desarrollo

Ignacio Eissmann y Felipe Estay

Resumen

El Programa Vivienda Primero en Chile, implementado desde 2018, constituye una estrategia innovadora para abordar la situación de calle crónica. Este estudio, basado en información administrativa entre 2019 y 2024, analiza las tasas de retención de participantes y la fidelidad del modelo. Los resultados muestran una expansión progresiva del programa (de 24 a 683 cupos) y un aumento en la retención del 45 % al 75 %, acercándose a estándares internacionales. Asimismo, se observa que la acumulación de experiencia de los equipos favorece la coherencia con el modelo y proyecta mayores niveles de estabilidad residencial tras 4-5 años de implementación. Sin embargo, persisten desafíos vinculados al envejecimiento, la morbilidad de la población y la necesidad de apoyos intersectoriales especializados.

Palabras clave: vivienda primero, situación de calle, retención, trayectorias

Abstract

Retention Outcomes in the Housing First Program in Chile: Empirical Evidence and Challenges for Its Development

The Housing First Program in Chile, implemented since 2018, represents an innovative strategy to address chronic homelessness. Using administrative data from 2019 to 2024, this study examines participant retention rates and program fidelity. Findings show a progressive expansion (from 24 to 683 slots) and an increase in retention from 45 % to 75 %, approaching international standards. Results also indicate that accumulated team experience enhances fidelity and supports greater residential stability after 4-5 years of implementation. However, challenges remain, particularly those related to aging, high morbidity, and the need for specialized intersectoral support.

Keywords: housing first, homelessness, retention, pathways

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

Resumo

Resultados de Retenção no Programa Housing First no Chile: Evidência Empírica e Desafios para o seu Desenvolvimento

O Programa Housing First no Chile, implementado desde 2018, constitui uma estratégia inovadora para enfrentar a situação de rua crônica. Este estudo, baseado em dados administrativos de 2019 a 2024, analisa as taxas de retenção dos participantes e a fidelidade ao modelo. Os resultados mostram uma expansão progressiva (de 24 para 683 vagas) e um aumento na retenção de 45% para 75%, aproximando-se dos padrões internacionais. Observa-se também que a experiência acumulada das equipes fortalece a fidelidade ao modelo e projeta maior estabilidade residencial após 4-5 anos. Persistem desafios relacionados ao envelhecimento, à alta morbidade e à necessidade de apoios intersetoriais especializados.

Palavras-chave: habitação primeiro, situação de rua, retenção, trajetórias

Ignacio Eissmann: Doctor en Trabajo Social (Boston College y Universidad Alberto Hurtado). Universidad Andres Bello, Escuela de Trabajo Social y Sociología, Facultad de Ciencias Sociales (Chile). Profesor investigador.
ORCID: 0000-0001-9967-3392
Email: ignacio.eissmann@unab.cl

Felipe Estay: Magíster en Sociología (University of Bristol) y en Política y Planificación Social (London School of Economics and Political Science). Director del Centro de Investigación e Incidencia para la Superación del Sinhogarismo en América Latina (Ciscal) y director ejecutivo de Corporación Moviliza (Chile).
ORCID: 0000-0002-3155-5629
Email: fiestay@uc.cl

Recibido: 8/9/2025

Aceptado: 12/3/2026

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

Introducción

La situación de calle crónica constituye una de las expresiones más severas de exclusión social en las sociedades contemporáneas. Quienes la experimentan enfrentan una acumulación de desventajas en salud, empleo, redes sociales y acceso a servicios, que se profundizan con el paso del tiempo y dificultan cualquier proceso de reinserción (Eissmann *et al*., 2023; Eissmann y Estay, 2024). Durante décadas, la respuesta predominante se organizó bajo modelos progresivos o de escalera, que condicionaban el acceso a vivienda al cumplimiento previo de metas clínicas o conductuales, como la abstinencia o la adherencia a tratamientos (Padgett *et al*., 2016). Sin embargo, desde la década de los noventa, el modelo *Housing First* propuso una inversión radical de esta lógica: el acceso inmediato a una vivienda permanente como punto de partida (y no como etapa final) de la intervención (Feantsa, 2016; Pathways to Housing DC, 2022; Tsemberis *et al*., 2004). La evidencia acumulada en Europa, Norteamérica y Oceanía ha mostrado que este enfoque logra tasas de estabilidad residencial consistentemente superiores al 80 %, y en varios casos por sobre el 90 % a los 24 meses, consolidando la retención en vivienda como el principal resultado robusto del modelo (Aubry *et al*., 2020; Feantsa, 2016).

La estabilidad residencial, entendida como la permanencia continua en una vivienda sin interrupciones por retornos a la situación de calle, encarcelamiento u otras rupturas del estatus habitacional (Eissmann *et al*., 2023), opera como el indicador central de efectividad en las evaluaciones de programas *Housing First* a nivel global. A diferencia de otros resultados como la inserción laboral o la autonomía plena, donde la evidencia es menos concluyente, la retención en vivienda se reproduce con notable consistencia entre contextos institucionales diversos (Padgett *et al*., 2016). Por esta razón, analizar la retención resulta clave para evaluar en qué medida una implementación concreta logra operar conforme a los principios del modelo y producir resultados comparables con la experiencia internacional.

En Chile, el Censo de Población y Vivienda 2024 registró por primera vez a las personas en situación de calle mediante un operativo específico, contabilizando 21.750 personas a nivel nacional (INE, 2024). Un 34,9 % de esta población tiene 50 años o más, grupo que presenta condiciones particularmente complejas: trayectorias prolongadas en calle, alta prevalencia de discapacidad y condiciones crónicas de salud acumuladas (INE, 2024). Es precisamente esta población la que constituye el foco del Programa Vivienda Primero (VP), implementado desde 2019 por el Ministerio de Desarrollo Social y Familia a través de la Oficina Nacional de Calle. El programa, inspirado en el modelo *Housing First*, se dirige a personas de 50 años o más con cinco o más años en situación de calle, y ofrece acceso inmediato a vivienda acompañado de apoyos psicosociales (MDSF, 2024). Desde su inicio, ha experimentado una expansión significativa, pasando de 24 cupos en 2019 a 683 en 2024.

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

A pesar de estos avances, la evidencia publicada sobre los resultados del programa es aún escasa. Existen sistematizaciones de experiencias de implementación (Moviliza, 2021; Nuestra Casa, 2021), un análisis comparado del modelo en perspectiva internacional (Eissmann *et al*., 2023), algunas revisiones de sus primeros resultados (Abde-Sepúlveda, 2025), y un estudio reciente de fidelidad (Estay *et al*., 2025), pero no se dispone de un análisis sistemático de las tasas de retención a lo largo del tiempo ni de una exploración de los factores asociados a la variabilidad entre proyectos. Este vacío es relevante no solo para la evaluación del programa chileno, sino también para el debate regional, dado que las implementaciones de *Housing First* en América Latina son recientes y la base empírica disponible es limitada.

Este artículo busca contribuir a llenar este vacío. Su objetivo es analizar la evolución de las tasas de retención del Programa Vivienda Primero entre 2019 y 2024, a partir de datos administrativos solicitados al Ministerio de Desarrollo Social y Familia mediante la Ley de Transparencia (sistemas de datos abiertos que son solicitados a los organismos públicos). El análisis examina tanto la tendencia agregada como las diferencias entre proyectos y cohortes, y sitúa los resultados en diálogo con la evidencia internacional y con las características de la población atendida. Para ello, el artículo se estructura de la siguiente manera: en primer lugar, se presenta el marco conceptual del modelo *Housing First* y la evidencia sobre estabilidad residencial; luego, se describe el contexto de la situación de calle en Chile, la evolución de las políticas públicas y el diseño del programa Vivienda Primero; a continuación, se expone el método utilizado; posteriormente, se presentan los resultados; y, finalmente, se discuten los hallazgos y se formulan conclusiones.

El modelo *Housing First* y la estabilidad residencial

Origen y principios del modelo

El debate internacional sobre las respuestas a la situación de calle crónica ha experimentado una transformación sustantiva en las últimas tres décadas. Hasta los años noventa, el enfoque predominante se organizaba bajo la lógica del modelo de escalera (*staircase model* o *continuum of care*), que propone un tránsito progresivo desde la calle hacia dispositivos de mayor autonomía (refugios de emergencia, residencias temporales, vivienda supervisada y, finalmente, vivienda independiente), condicionando el avance al cumplimiento de metas clínicas o conductuales como la abstinencia o la adherencia a tratamientos (EAPN, 2013; Padgett *et al*., 2016; Pathways to Housing DC, 2022; Tsemberis *et al*., 2004). Este modelo, que Chile adoptó como enfoque principal entre 2012 y 2018 a través de los Centros Temporales para la Superación del Programa Noche Digna (Eissmann y Estay, 2024), presenta tasas relevantes de abandono antes de completar el

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

proceso y opera bajo el supuesto de que las personas deben demostrar estar «preparadas» para habitar una vivienda (Eissmann *et al.*, 2023).

Frente a estas limitaciones, el modelo *Housing First* (HF), formulado originalmente por Sam Tsemberis en Nueva York a comienzos de los años noventa, propuso una inversión radical de esta lógica: el acceso inmediato a una vivienda permanente como punto de partida de cualquier intervención, sin exigir requisitos previos de tipo clínico o conductual (EAPN, 2013; Tsemberis *et al.*, 2004; Padgett *et al.*, 2016). Una vez asegurada la vivienda, se ofrecen apoyos en salud mental y física, tratamiento de consumo problemático, fortalecimiento de redes sociales e integración comunitaria, que se aceptan voluntariamente. Los principios fundamentales del modelo incluyen: la vivienda como derecho; la separación entre vivienda y tratamiento; la elección y autonomía del participante; la orientación a la recuperación; y la reducción de daños como marco de intervención (Bernard *et al.*, 2016; Gaetz *et al.*, 2013; Feantsa, 2016; Padgett *et al.*, 2016; Polvere *et al.*, 2014; Tsemberis *et al.*, 2004;).

Evidencia internacional sobre retención

La evidencia acumulada en evaluaciones rigurosas de programas HF en distintos contextos muestra niveles consistentemente altos de estabilidad residencial. En el programa canadiense *At Home/Chez Soi*, el ensayo controlado aleatorio más grande realizado sobre HF, los participantes asignados al grupo de intervención alcanzaron tasas de tiempo en vivienda estable cercanas al 73 % durante los 24 meses de seguimiento, frente al 32 % del grupo de tratamiento habitual (Aubry *et al.*, 2015; Aubry *et al.*, 2020). En experiencias europeas (como Ámsterdam, Copenhague, Glasgow y Lisboa) las tasas de retención superan el 90 % en determinados cortes temporales, y programas en Estados Unidos y Reino Unido reportan cifras que oscilan entre el 80 % y el 95 %, dependiendo del horizonte temporal considerado. Incluso en evaluaciones a más largo plazo (36 meses), algunos programas mantienen tasas superiores al 70 % (Bernard *et al.*, 2016; Gaetz *et al.*, 2013; Gulcur *et al.*, 2003; Feantsa, 2016; Larimer, *et al.*, 2009; Polvere *et al.*, 2014).

Esta consistencia no se replica, sin embargo, en otros dominios de resultados. La evidencia sobre inserción laboral remunerada no es concluyente: ni los estudios europeos ni las evaluaciones norteamericanas han demostrado que HF produzca mejoras significativas en empleo respecto a los grupos de comparación (Aubry *et al.*, 2020). Los impactos más consistentes, más allá de la retención, se observan en bienestar subjetivo, reducción de hospitalizaciones y disminución del consumo problemático (Padgett *et al.*, 2016). Esta asimetría en los resultados es relevante para interpretar la experiencia chilena, donde la población objetivo (mayores de 50 años con trayectorias prolongadas) enfrenta barreras aún más severas para la integración económica.

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

Housing First en el campo de las intervenciones residenciales

Es importante situar al modelo HF dentro del campo más amplio de intervenciones centradas en la vivienda, con las cuales comparte elementos, pero de las cuales se distingue en aspectos clave. El *Rapid Re-Housing* (Recolocación Rápida) coincide con HF en el acceso inmediato a vivienda, pero se diferencia en su temporalidad (generalmente entre 3 y 6 meses) y en el perfil de la población atendida, que presenta menor complejidad de necesidades. Los programas de Vivienda Transitoria (*Transitional Housing*), por su parte, ofrecen alojamiento temporal con supervisión intensiva y desarrollo de habilidades, operando bajo criterios de selección más exigentes (Eissmann *et al.*, 2023). En este escenario comparado, HF se distingue por su baja condicionalidad, su énfasis en derechos y su efectividad demostrada en estabilidad residencial, aunque comparte con los otros modelos la dificultad de producir impactos robustos en empleo e integración económica estructural.

La estabilidad residencial como indicador

La noción de estabilidad residencial, que está a la base del concepto de retención utilizado en este artículo, se define como la permanencia continua de una persona en una vivienda en el tiempo, sin interrupciones por retornos a la situación de calle, encarcelamiento u otras rupturas significativas del estatus residencial (Lim *et al.*, 2018; Tsemberis *et al.*, 2007). La mantención de la vivienda no equivale simplemente a «estar alojado»: implica sostener la residencia de manera estable, sin variaciones frecuentes, sin riesgo arbitrario de pérdida y sin volver a experimentar situación de calle. Se trata, por tanto, de un indicador dinámico que considera continuidad temporal y que permite comparaciones entre programas, cohortes y contextos institucionales.

No obstante, la operacionalización de este indicador varía según el contexto. Mientras que algunos programas miden el porcentaje de tiempo en vivienda estable durante un período determinado (como *At Home/Chez Soi*), otros, incluido el caso chileno, calculan la proporción de participantes que permanecen activos en el programa en un momento dado. Estas diferencias metodológicas deben tenerse en cuenta al comparar resultados entre países, aspecto que se aborda en la sección de método.

Situación de calle, política pública y Programa Vivienda Primero en Chile

La población en situación de calle y las trayectorias de la población objetivo

El Censo de Población y Vivienda 2024 incorporó por primera vez un operativo específico para censar personas en situación de calle en las 16 regiones del país,

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

registrando 21.750 personas a nivel nacional, equivalentes al 0,1 % de la población censada (INE, 2024). La composición de esta población muestra una marcada sobrerrepresentación masculina (81,7 %) y una edad promedio de 43 años. En términos de estructura etaria, un 34,9 % tiene 50 años o más, grupo que presenta una intersección crítica entre envejecimiento, discapacidad y exclusión habitacional: el 29,8 % de las personas en situación de calle declara dificultades funcionales severas, proporción que casi triplica la de la población general, y más de la mitad de quienes presentan discapacidad tiene 50 años o más (INE, 2024). De manera complementaria, según información del Ministerio de Desarrollo Social y Familia, el uso de albergues de emergencia en los últimos años se sitúa entre las 35.000 y 40.000 personas distintas anualmente[1].

Los datos administrativos del Anexo Calle del Registro Social de Hogares[2] permiten caracterizar con mayor precisión las trayectorias de la población objetivo del programa Vivienda Primero. Considerando únicamente a las personas mayores de 50 años (n = 3430), el tiempo promedio en situación de calle alcanza los 9,3 años, aunque la mediana es de 5, lo que indica que la mayoría presenta trayectorias más cortas, pero un grupo significativo acumula estancias muy prolongadas que elevan el promedio (DE = 11,8 años). Respecto a la edad de la primera experiencia en calle, la media se ubica en 46,1 años y la mediana en 52, lo que refleja que para buena parte de este grupo la situación de calle se inicia en la adultez media o tardía, posiblemente asociada a quiebres vitales.

Si se comparan estos datos con la población total en situación de calle, se observan diferencias relevantes. Como se puede ver en la tabla 1, el tiempo en calle presenta una media de 6,7 años y una mediana de 3, y la edad de primera experiencia tiene una media de 32,3 años y una mediana de 31, lo que indica que la mayoría comienza en la adultez temprana. Este contraste pone de relieve la heterogeneidad de las trayectorias y la coexistencia de al menos dos perfiles en la población mayor de 50 años: quienes acumulan largos años de exclusión y quienes ingresan tardíamente a la calle. Mientras que para la población general es clave cortar trayectorias que se inician en etapas tempranas, en los mayores de 50 años se requieren respuestas que atiendan las vulnerabilidades propias del envejecimiento y las condiciones crónicas acumuladas (tabla 1).

1 Información solicitada al Ministerio de Desarrollo Social y Familia del Gobierno de Chile a través de la Ley de Transparencia.

2 El Registro Social de Hogares (RSH) - Anexo Calle es un instrumento complementario del Ministerio de Desarrollo Social y Familia que permite incorporar y caracterizar a personas en situación de calle dentro del sistema de focalización del Estado, cuando no cuentan con un domicilio estable ni pueden ser evaluadas mediante los mecanismos tradicionales del Registro Social de Hogares. El Anexo Calle adapta la metodología del RSH a la realidad de las personas en situación de calle, considerando sus trayectorias de exclusión residencial, ausencia de hogar formal y condiciones de vulnerabilidad extrema.

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

Tabla 1. Comparación: población total vs. mayores de 50 años

Grupo	Tiempo en calle (años)	Edad primera experiencia en calle
Total, población	Media: 6,7 Mediana: 3,0	Media: 32,3 Mediana: 31,0
Mayores de 50	Media: 9,3 Mediana: 5,0	Media: 46,1 Mediana: 52,0

Fuente: Información solicitada por Ley de Transparencia al Ministerio de Desarrollo Social y Familia.

Evolución de las políticas públicas

La política pública chilena dirigida a personas en situación de calle ha evolucionado progresivamente desde el primer catastro nacional realizado en 2005 (Ministerio de Planificación, 2005). Ese mismo año se creó el Programa Calle dentro del Sistema de Protección Social Chile Solidario, centrado en la asistencia psicosocial en vía pública por 24 meses (Celic, 2016; Weason, 2006; Wong, 2017; Eissmann y Estay, 2006). Entre 2006 y 2010 se sumaron iniciativas breves en inserción laboral, salud mental y capacitación de equipos, mayoritariamente ejecutadas por ONG (Eissmann, 2023). En 2012, tras un segundo catastro (Ministerio de Desarrollo Social, 2012), se creó el Programa Noche Digna[3], que organizó la oferta en torno a respuestas de emergencia (Plan de Invierno) y dispositivos residenciales temporales (Centros Temporales para la Superación), operando bajo la lógica del modelo de escalera. En 2018, dentro de este último componente, se creó el Programa Vivienda con Apoyo (posteriormente denominado Vivienda Primero), inspirado en el modelo HF (Abde-Sepúlveda, 2025; Eissmann y Estay, 2024).

Estas políticas han significado avances en la visualización y atención del problema, pero presentan limitaciones estructurales. Su cobertura es insuficiente y desigual territorialmente, muchos programas carecen de base legal estable y dependen de presupuestos anuales, y el modelo de gestión público-privado (en el que ONG y municipios ejecutan proyectos licitados con financiamiento estatal) genera fragilidad institucional (Eissmann y Estay, 2024). No obstante, la incorporación de un enfoque de derechos y la innovación de programas basados en la vivienda marcan una diferencia sustantiva respecto al modelo de escalera que dominó entre 2012 y 2018.

3 Ver más en www.nochedigna.cl

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

Diseño del Programa Vivienda Primero

El Programa Vivienda Primero es implementado por el Ministerio de Desarrollo Social y Familia, a través de la Oficina Nacional de Calle. De acuerdo con su Manual Metodológico 2024, el programa define que el acceso a una vivienda segura, estable y privada debe ser el punto de partida del proceso de superación de la situación de calle, y no su etapa final (MDSF, 2024, p. 4). Las condiciones de habitabilidad (seguridad, privacidad y estabilidad en un barrio residencial) se conciben como habilitantes para el desarrollo de estilos de vida más saludables y la participación comunitaria, sobre cuya base se implementan servicios de apoyo orientados a promover la autonomía, el acceso a servicios y la integración social (MDSF, 2024, p. 4).

El programa está dirigido a hombres y mujeres, chilenos o extranjeros, de 50 años o más, con trayectorias de calle iguales o superiores a cinco años y sin dependencia funcional severa (MDSF, 2024, p. 36). Cada vivienda tiene capacidad máxima para dos personas, asegurando un dormitorio individual por participante. El ingreso se formaliza mediante una Carta de Compromiso (MDSF, 2024, p. 84). El programa se define como de «baja exigencia»: el acceso no está condicionado al cumplimiento previo de tratamientos, aunque se establecen acuerdos mínimos de corresponsabilidad, tales como permitir visitas semanales del equipo profesional, colaborar en evaluaciones periódicas, no cometer delitos contra la propiedad o el vecindario y destinar el 30% de los ingresos al mantenimiento de la vivienda (MDSF, 2024, p. 38).

La metodología se organiza en tres momentos: difusión y selección de participantes; llegada y adaptación a la vivienda; e implementación de un plan personalizado de apoyos orientado a mantener el alojamiento, promover salud y bienestar, y fortalecer redes sociales e integración comunitaria (MDSF, 2024, p. 40). La permanencia es voluntaria y puede extenderse hasta 36 meses, con posibilidad de ampliación (MDSF, 2024, p. 38). El manual distingue entre causales de egreso voluntario, por salud, forzoso y exitoso. Este último se define como aquel caso en que la persona logra acceder a una solución habitacional fuera del programa o revincularse con su familia, asegurando una alternativa habitacional adecuada (MDSF, 2024, p. 39). El egreso exitoso no se reduce a la salida administrativa, sino que supone la consolidación de una alternativa residencial sostenida en mejores condiciones de estabilidad y autonomía.

La implementación del programa se realiza a través de proyectos de intervención licitados públicamente, cada uno a cargo de una institución pública o privada y con capacidad para 20 participantes. Esta estructura descentralizada implica que cada proyecto constituye, en la práctica, una unidad independiente de implementación, con equipos, territorios y dinámicas propias. Como se verá en los resultados, esta heterogeneidad tiene consecuencias directas en los niveles de retención observados.

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

Método

Fuente de datos

Este estudio utiliza información estadística administrativa del Programa Vivienda Primero correspondiente al período 2019-2024. Los datos fueron solicitados al Ministerio de Desarrollo Social y Familia a través de la Ley de Transparencia (Ley 20.285). La información proporcionada registra, para cada proyecto de intervención y año de ingreso (cohorte), el número de personas ingresadas, el número de personas activas al cierre del período, las personas inactivas (que abandonaron el programa por distintas causas), los fallecimientos, los egresos por motivos de salud y los egresos exitosos.

Adicionalmente, para la caracterización de la población objetivo se utilizaron dos fuentes complementarias: los resultados del Censo de Población y Vivienda 2024 relativos a personas en situación de calle (INE, 2024) y los datos del Anexo Calle del Registro Social de Hogares, estos últimos también obtenidos por Ley de Transparencia.

Diseño y unidad de análisis

El estudio adopta un diseño descriptivo longitudinal basado en datos secundarios de tipo administrativo. La unidad de análisis son las cohortes de ingreso al programa, definidas por el año de incorporación de los participantes a cada proyecto de intervención. El análisis se estructura en dos niveles: a nivel agregado del programa (Tabla 2), donde se examinan los indicadores globales de participación, retención, egresos y fallecimientos entre 2019 y 2024; y a nivel de proyecto (Tabla 3), donde se comparan las tasas de retención por cohorte para una muestra de ocho proyectos que iniciaron su implementación entre 2019 y 2021.

Construcción del indicador de retención

El indicador central del estudio es la tasa de retención, definida como la proporción de participantes que permanecen activos en el programa respecto del total de personas que se encuentran en condiciones de participar en una cohorte determinada. La fórmula utilizada es:

$$\textit{Tasa de retención} = (\textit{Participantes activos} / (\textit{Total de ingresados en la cohorte} - \textit{Fallecidos} - \textit{Egresos Exitosos} - \textit{Egresos por Salud})) \times 100$$

Esta fórmula excluye del denominador los fallecimientos, los egresos exitosos y los egresos por motivos de salud, de modo que la tasa mide la retención únicamente entre quienes permanecen en condiciones de participar del programa. Esta decisión metodológica, que el gobierno y, en particular la Oficina Calle del Ministerio de Desarrollo social ha adoptado, ofrece una lectura más precisa de

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

la capacidad del modelo para retener a sus participantes, al no penalizar la tasa por salidas que no representan fracasos de la intervención. No obstante, debe tenerse en cuenta al establecer comparaciones con programas internacionales, donde la operacionalización de la retención puede diferir. Como se señaló en el marco teórico, mientras algunos programas miden el porcentaje de tiempo en vivienda estable durante un período determinado (*como At Home/Chez Soi),* el presente estudio utiliza una medida de corte transversal que registra el estatus de los participantes al cierre de cada año.

Para el análisis a nivel de proyecto (Tabla 3), se seleccionó una muestra de ocho proyectos que iniciaron su implementación entre 2019 y 2021, lo que permite observar su evolución a lo largo de múltiples cohortes. La tasa de retención se calculó para cada combinación de proyecto y año de ingreso, lo que posibilita identificar tanto tendencias temporales como diferencias entre implementaciones.

Limitaciones

El uso de datos administrativos impone restricciones que es necesario explicitar. En primer lugar, la información disponible no permite identificar las causas específicas de la inactividad: los datos no distinguen entre abandono voluntario, pérdida de contacto, salida forzosa u otras situaciones, lo que limita la posibilidad de analizar los factores asociados a la deserción. En segundo lugar, no se dispone de variables individuales de los participantes (edad exacta, estado de salud, tiempo en calle al momento del ingreso, diagnósticos), lo que impide realizar análisis multivariados o controlar por composición de las cohortes al comparar proyectos. En tercer lugar, la tasa de retención ajustada asume que todos los fallecimientos y egresos por salud son independientes de la intervención, lo que podría no ser siempre el caso: es posible que el acompañamiento del programa incida en la detección oportuna de problemas de salud o en la derivación a servicios, de modo que algunos de estos egresos podrían reflejar, parcialmente, un resultado positivo del modelo.

Estas limitaciones circunscriben el alcance del estudio a un análisis descriptivo de tendencias agregadas y comparaciones entre proyectos y cohortes. Las hipótesis explicativas que se formulan en la discusión, como la asociación entre experiencia de los equipos y mejores tasas de retención, deben entenderse como conjeturas plausibles que requieren ser contrastadas con diseños de investigación que incorporen variables individuales y de contexto.

Resultados

Evolución del programa a nivel agregado

Como se observa en la tabla 2, el Programa Vivienda Primero ha experimentado un crecimiento sostenido desde su inicio.

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

Tabla 2. Indicadores de participación en el Programa Vivienda Primero

Año	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cupos disponibles	24	149	447	485	529	683
Ingresados	35	155	258	260	206	353
Activos	0	53	101	105	114	235
Inactivos	26	102	157	155	92	118
Fallecidos	0	22	19	0	0	0
Egresos exitosos	0	11	18	0	10	0
Egresos por salud	0	16	18	27	0	39
Tasa de retención	0%	50%	50%	45%	58%	75%

Fuente: información solicitada por Ley de Transparencia al Ministerio de Desarrollo Social y Familia.

Los cupos disponibles pasaron de 24 en 2019 a 683 en 2024, lo que refleja una expansión progresiva de la cobertura dentro de la política social dirigida a personas en situación de calle. Los ingresos anuales, sin embargo, no siguen una trayectoria lineal, dado que responden tanto a la apertura de nuevos cupos como al reemplazo de vacantes generadas por egresos: tras un aumento que alcanzó los 260 ingresos en 2022, se observó una disminución a 206 en 2023 y un repunte a 353 en 2024.

En cuanto al estado de los participantes, el número de personas activas en el programa pasó de 53 en 2020 a 235 en 2024, mostrando un crecimiento sostenido. En paralelo, los participantes inactivos fluctuaron entre 92 y 157, lo que indica que una proporción significativa de quienes ingresaron no logró mantenerse en el programa. Como se señaló en la sección de método, los datos disponibles no permiten establecer las causas específicas de esta inactividad. No obstante, la proporción de inactivos parece reducirse en 2024, año en que la retención aumenta de manera notable.

Entre 2020 y 2022 se registraron entre 19 y 22 muertes por año, y los egresos por motivos de salud alcanzaron un máximo de 39 en 2024. Si bien estos casos se excluyen del cálculo de la tasa de retención ajustada (véase «Método»), su magnitud constituye un desafío estructural para el programa en términos de acompañamiento sanitario y continuidad de cuidados.

Respecto a los egresos exitosos, estos se presentan de manera intermitente: 11 casos en 2020, 18 en 2021 y 10 en 2023, pero ninguno en 2022 ni en 2024. Este patrón irregular plantea interrogantes sobre la definición operativa del egreso

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

exitoso y sobre las condiciones externas necesarias para sostener soluciones habitacionales autónomas, aspecto que se retoma en la discusión.

La tasa de retención agregada muestra una evolución favorable: se situó en 50% en 2020 y 2021, descendió a 45% en 2022, y experimentó un incremento sostenido en los años siguientes, alcanzando 58% en 2023 y 75% en 2024 (Tabla 2).

Retención por proyecto y cohorte

El análisis desagregado por proyecto y cohorte permite observar tanto la tendencia temporal como las diferencias entre implementaciones. Para ello, se seleccionó una muestra de ocho proyectos que iniciaron su intervención entre 2019 y 2021, lo que permite examinar su evolución a lo largo de múltiples cohortes de ingreso (Tabla 3).

Tabla 3. Porcentaje de retención por cohorte y proyectos

Cohorte	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Proyecto 1	70%	79%	80%	67%	83%	100%	79%
Proyecto 2	0%	50%	25%	60%	67%	100%	56%
Proyecto 3		47%	33%	40%	67%	83%	55%
Proyecto 4		33%		60%	75%	57%	49%
Proyecto 5			43%	50%	83%	100%	56%
Proyecto 6			48%	63%	88%	100%	65%
Proyecto 7			50%	75%	100%	75%	63%
Proyecto 8			74%	67%	100%	100%	77%

Fuente: información solicitada por Ley de Transparencia al Ministerio de Desarrollo Social y Familia.

Los resultados muestran una mejoría sostenida en la retención a través de las cohortes más recientes. Mientras que los proyectos que iniciaron en 2019 y 2020 registran valores más bajos e inestables (con tasas en torno al 50% en varios casos), a partir de 2023 y especialmente en 2024 se observan cifras cercanas o iguales al 100% en prácticamente todos los proyectos.

Al examinar las trayectorias por proyecto, se identifican patrones diferenciados. El Proyecto 1 presenta la mayor consistencia: mantiene niveles altos de retención desde un 70% en la cohorte 2019 hasta alcanzar el 100% en 2024, con un promedio acumulado de 79%. Otros proyectos muestran trayectorias más fluctuantes: el Proyecto 2 inicia en 0% en 2019 y asciende paulatinamente hasta el 100% en

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

2024, acumulando un 56 % total. Los Proyectos 3 y 4 presentan un patrón similar, con tasas iniciales bajas (entre 33 % y 47 %) que mejoran de forma sostenida en las cohortes siguientes.

Los proyectos de inicio más reciente (5 a 8) exhiben un patrón aún más marcado de mejora, alcanzando rápidamente cifras cercanas al 100 % en 2023 y 2024. El Proyecto 8, por ejemplo, registra un 74 % en la cohorte 2021 y mantiene el 100 % en las cohortes 2023 y 2024, con un promedio global de 77 %.

Los datos administrativos disponibles, muestran dos tendencias complementarias. Primero, una mejora temporal: las cohortes más recientes presentan tasas de retención sistemáticamente más altas que las iniciales, independientemente del proyecto. Segundo, una heterogeneidad entre proyectos: algunos mantienen niveles altos de retención desde sus primeras cohortes, mientras que otros requieren varios años de implementación para alcanzar resultados similares. Estas dos tendencias sugieren que la retención no depende únicamente del diseño del programa, sino también de factores asociados a la implementación local, aspecto que se analiza en la discusión.

Discusión

Convergencia con la evidencia internacional

Los resultados del Programa Vivienda Primero muestran una trayectoria de consolidación progresiva. La mejora de las tasas de retención entre 2022 y 2024 (del 45 % al 75 % a nivel agregado, y cercanas al 100 % en varios proyectos) permite situar a la experiencia chilena en el rango inferior de lo reportado por la literatura internacional sobre HF, donde las tasas de retención superan habitualmente el 80 % (Aubry *et al.*, 2020; Eissmann *et al.*, 2023). Esta convergencia es significativa si se consideran dos factores: la reciente implementación del programa (seis años) y un contexto institucional sustancialmente distinto al de Europa o Norteamérica, caracterizado por un modelo de gestión público-privado con financiamiento anual y fragilidad institucional (Eissmann y Estay, 2024).

No obstante, la comparación debe hacerse con cautela. Como se señaló en la sección de método, el indicador utilizado en este estudio (proporción de activos sobre el total ajustado de participantes en condiciones de permanecer en el programa) difiere de las mediciones empleadas en programas como *At Home/Chez Soi*, donde se calcula el porcentaje de tiempo en vivienda estable durante el período de seguimiento (Aubry *et al.*, 2015).

Población objetivo y trayectorias de vida

Un aspecto central para interpretar los resultados es la composición de la población beneficiaria. Los datos del Anexo Calle, presentados en la sección de

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

contexto, revelan que entre los mayores de 50 años coexisten al menos dos perfiles: quienes acumulan largos años de exclusión habitacional (media de 9,3 años en calle) y quienes ingresan tardíamente a la situación de calle (mediana de edad de inicio en 52 años), probablemente asociados a quiebres vitales como pérdida de empleo, ruptura familiar o deterioro de salud. Esta heterogeneidad de perfiles implica necesidades de acompañamiento diferenciadas: mientras que el primer grupo requiere intervenciones orientadas a revertir daños acumulados, el segundo podría beneficiarse de apoyos más focalizados en la estabilización inicial y la reconstrucción de redes.

Esta lectura es consistente con lo advertido por Eissmann *et al.* (2023), quienes señalan que los resultados del programa son frágiles si no se consideran las necesidades de cuidado propias de una población envejecida que transita hacia mayores niveles de dependencia. Los datos de fallecimientos y egresos por salud observados en los resultados (que alcanzan cifras relevantes en todos los años analizados) confirman esta fragilidad y subrayan la necesidad de integrar un enfoque de cuidados permanentes al diseño del programa, más allá del acompañamiento psicosocial estándar.

Heterogeneidad entre proyectos y factores de implementación

Las diferencias en las tasas de retención entre proyectos constituyen uno de los hallazgos más relevantes del estudio. Mientras que el Proyecto 1 mantiene niveles consistentemente altos desde su primera cohorte (promedio de 79 %), otros proyectos presentan trayectorias inicialmente bajas que mejoran a lo largo del tiempo.

Los datos permiten hipotetizar que la experiencia acumulada de los equipos en la implementación del programa se asocia con mejores tasas de retención: los proyectos con más años de ejecución tienden a mostrar trayectorias ascendentes que convergen en valores altos. Esta hipótesis es plausible y consistente con la evidencia cualitativa previa sobre Vivienda con Apoyo en Chile, que subraya la importancia del vínculo con profesionales significativos como factor de estabilidad (Aguillón, 2025; Estay *et al.*, 2025; Moviliza, 2021; Nuestra Casa, 2021). Sin embargo, es necesario señalar que los datos disponibles no permiten controlar por composición de las cohortes, características del territorio ni modelo de gestión de la institución ejecutora, por lo que la asociación entre experiencia y retención debe considerarse como una conjetura que requiere ser contrastada con diseños de investigación más robustos.

En esta misma línea, la fidelidad de las implementaciones respecto al modelo Housing First constituye un área insuficientemente estudiada en Chile. El único estudio disponible (Estay *et al.*, 2025) evalúa la fidelidad del Programa Vivienda Primero, pero no analiza la relación entre la calidad de la implementación y los niveles de retención, lo que representa una línea de investigación pendiente.

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

Repensar la noción de éxito

Los datos sobre egresos exitosos (bajos, intermitentes y ausentes en dos de los seis años analizados) invitan a reconsiderar los criterios con los que se evalúa el impacto del programa. La definición oficial de egreso exitoso supone la consolidación de una alternativa habitacional autónoma fuera del dispositivo Vivienda Primero. Sin embargo, dada la edad, las condiciones de salud y las trayectorias de vida de la población atendida, cabe preguntarse si la independencia habitacional plena es una meta realista para todos los participantes, o si el indicador de impacto debería desplazarse hacia la estabilización vital: la permanencia en vivienda con apoyos sostenidos, la mejora en salud y bienestar subjetivo, y la integración comunitaria.

Esta reflexión es consistente con la literatura internacional, que ha advertido que los impactos más robustos de Housing First no se observan en empleo o autonomía plena, sino en estabilidad residencial, salud y bienestar subjetivo (Aubry *et al.*, 2020; Eissmann *et al.*, 2023; Padgett *et al.*, 2016). Si el programa se evalúa principalmente por la proporción de egresos exitosos, es probable que subestime su contribución real a la calidad de vida de los participantes que permanecen en vivienda con apoyos.

Conclusiones

La experiencia del programa Vivienda Primero confirma que el acceso inmediato a una vivienda, acompañado de apoyos psicosociales, logra interrumpir trayectorias prolongadas de exclusión habitacional. En seis años de implementación, el programa ha expandido su cobertura de 24 a 683 cupos y ha alcanzado tasas de retención que, si bien aún están por debajo de los estándares internacionales más altos, muestran una trayectoria ascendente que los aproxima.

Sin embargo, los resultados también evidencian fragilidades que requieren atención. La alta mortalidad y los egresos por salud reflejan las condiciones crónicas de una población envejecida con años de exclusión acumulada, lo que plantea la necesidad de integrar un enfoque de envejecimiento y cuidados permanentes al diseño del programa. La mera entrega de vivienda, sin apoyos especializados en salud física, salud mental y redes de cuidado, limitaría la proyección de los logros alcanzados. Asimismo, la intermitencia de los egresos exitosos sugiere la necesidad de revisar los criterios con los que se mide el impacto del programa, desplazándose desde la independencia habitacional plena hacia la estabilización vital como horizonte de evaluación.

Desde una perspectiva de política pública, el estudio permite formular tres recomendaciones. En primer lugar, fortalecer la articulación intersectorial del programa, particularmente con los servicios de salud, para garantizar apoyos especializados que respondan al perfil de la población atendida. En segundo lugar,

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

invertir en la formación y estabilidad de los equipos de acompañamiento, para que la experiencia acumulada repercuta en mejores resultados. En tercer lugar, avanzar hacia la ampliación de la cobertura a perfiles diversos (jóvenes, familias, mujeres), reconociendo que la situación de calle en Chile, como muestra el Censo 2024, no se limita al grupo actualmente atendido por el programa.

Para la agenda de investigación, los hallazgos abren al menos tres líneas de trabajo futuro: el análisis de la relación entre fidelidad al modelo y resultados de retención, el estudio de los factores individuales y contextuales asociados a la permanencia en el programa, y la evaluación de resultados en dimensiones complementarias a la retención, como salud, bienestar subjetivo e integración comunitaria. El programa chileno, en su estado actual, constituye una innovación significativa en América Latina y representa un avance sustantivo respecto al modelo de escalera, pero para alcanzar resultados equivalentes a los estándares más altos de HF será necesario ampliar apoyos, fortalecer la articulación institucional y generar evidencia sistemática sobre su funcionamiento.

Referencias

Abde-Sepúlveda, S. (2025). Análisis de los primeros cinco años de implementación del programa Vivienda Primero en la Región Metropolitana (2019–2023) a través de la percepción de sus participantes. *Revista Gestión y Política Pública*, *23*(45), 390-423. https://doi.org/10.35447/rgpp.v23i45.79990

Aguillón, M. (2025). Housing First a la chilena: obstáculos, desafíos y recomendaciones al programa Vivienda Primero. *Cuaderno de Trabajo Social, 17*(23), 34-61.

Aubry, T., Nelson, G. y Tsemberis, S. (2015). Housing First for People with Severe Mental Illness Who Are Homeless: A Review of the Research and Findings from the At Home–Chez Soi Demonstration Project. *Canadian Journal of Psychiatry, 60*(11), 467-474. https://doi.org/10.1177/070674371506001102

Aubry, T., Bloch, G., Brcic, V., Saad, A., Magwood, O., Abdalla, T., Alkhateeb, Q., Xie, E., Mathew, C., Hannigan, T., Costello, C., Thavorn, K., Stergiopoulos, V., Tugwell, P. y Pottie, K. (2020). Effectiveness of Permanent Supportive Housing and Income Assistance Interventions for Homeless Individuals in High-Income Countries: A Systematic Review. *The Lancet Public Health, 5*(6), e342-e360. https://doi.org/10.1016/S2468-2667(20)30055-4

Bernard, R., Cenjor, V., Yuncal, R. (2016). El Modelo Housing First en España: resultados a los 12 meses de programa Hábitat. *Barcelona Societat. Revista d'Informació i Estudis Socials*, *20*.

Celic, I. (2016). *La multidimensionalidad de la situación de calle en Chile: mucho más que no tener techo. Análisis cualitativo de los programas del Estado y la sociedad civil que abordan el problema*. (Tesis de maestría). Universidad de Chile.

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

EAPN. (2013). *El modelo Housing First, una oportunidad para la erradicación del sinhogarismo en la comunidad de Madrid*. Red Madrileña de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social. Grupo de Alojamiento.

Eissmann, I. y Estay, F. (2006). Personas en situación de calle: desafío pendiente para la política social en Chile. *Revista Persona y Sociedad, XX*(1). Universidad Alberto Hurtado.

Eissmann, I., Contreras, M. I., Carpentier, S. y Lacalle, I. (2023). Intervenciones centradas en la vivienda. Análisis del Programa Vivienda con Apoyo en perspectiva comparada. *Revista Cuestión Urbana, 7*(13), 25-45. https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/cuestionurbana/article/view/9022

Eissmann, I. (2023). Características y trayectorias de las mujeres que experimentan situaciones de calle en Chile. *International Journal on Homelessness, 3*(2), 1-19. https://doi.org/10.5206/ijoh.2023.3.15368

Eissmann, I. y Estay, F. (2024). Public Policies for the Homeless in Chile: A Shifting Picture. En C. Bevan (Ed.), *The Routledge Handbook of Global Perspectives on Homelessness, Law & Policy*. Routledge. https://doi.org/10.4324/9781003274056

Estay, F., Del Río, A. A., Litvak, C., Salas, C. y Eissmann, I. (2025). *Evaluation of the Fidelity of the Housing First Program in Chile*. https://doi.org/10.17605/OSF.IO/A6SV9

Feantsa (2016). *Guide to Housing First*. Feantsa.

Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (2024). *Resultados personas en situación de calle: Censo 2024*. INE.

Gaetz, S., Scott, F. y Gulliver, T. (2013). *Housing First in Canada Supporting Communities to End Homelessness*. Canadian Homelessness Research Network Press.

Gulcur, L., Stefancic, A., Shinn, M., *et al*. (2003). Housing, hospitalization and cost outcomes for homeless individuals with psychiatric disabilities participating in continuum of care and Housing First programmes. *Journal of Community and Applied Social Psychology*, *13*(2): 171-186.

Larimer, M. E., Malone, D. K., Garner, M. D., Atkins, D. C.,Burlingham, B., Lonczak, H. S., Tanzer, K., Ginzler, Joshua.,Clifasefi, S., Hobson, W. y Marlatt, G. A. (2009). Health care and public service use and costs before and after provision of housing for chronically homeless persons with severe alcohol problems. *Jama*, *301*(13), 1349-1357.

Lim, S., Singh, T. P., Hall, G., Walters, S. y Gould, L. H. (2018). Impact of a New York City Supportive Housing Program on Housing Stability and Preventable Health Care among Homeless Families. *Health Services Research*, *53*(5), 3437-3454. https://doi.org/10.1111/1475-6773.12849

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

Ministerio de Desarrollo Social. (2012). *En Chile todos contamos. Segundo Catastro Nacional de Personas en Situación de Calle*. Colección Observatorio Social. Universidad Alberto Hurtado.

Ministerio de Desarrollo Social y Familia (MDSF). (2024). *Manual metodológico programa Vivienda Primero para personas en situación de calle*. Oficina Nacional de Calle, Subsecretaría de Servicios Sociales.

Ministerio de Planificación. (2005). *Habitando la calle. Catastro Nacional de Personas en Situación de Calle*. Ministerio de Planificación.

Moviliza. (2021). *Sistematización Programa Vivienda con Apoyo 2020-2021*. Moviliza.

Nuestra Casa. (2021). *Sistematización Programa Vivienda con Apoyo 2020-2021*. Nuestra Casa.

Padgett, D. K., Henwood, B. F. y Tsemberis, S. J. (2016). *Housing First: Ending Homelessness, Transforming Systems, and Changing Lives*. Oxford University Press.

Pathways to Housing DC. (s.f.). *Pathways to Housing DC*. https://pathwaystohousingdc.org

Polvere, L., MacLeod, T., Macnaughton, E., Caplan, R., Piat, M., Nelson, G., … Goering, P. (2014). *Canadian Housing First toolkit: The At Home/Chez Soi experience*. Mental Health Commission of Canada and the Homeless Hub.

Tsemberis, S., Gulcur, L. y Nakae, M. (2004). Housing First, Consumer Choice, and Harm Reduction for Homeless Individuals with a Dual Diagnosis. *American Journal of Public Health, 94*(4), 651-656. https://doi.org/10.2105/AJPH.94.4.651

Tsemberis, S., McHugo, G., Williams, V., Hanrahan, P. y Srefancic, A. (2007). Measuring homelessness and residential stability: the residential time-line follow-back inventory. *Journal of Community Psychology*, *35*(1), 29-42. https://doi.org/10.1002/jcop.20132

Weason, M. (2006). *Personas en situación de calle: reconocimiento e identidad en contexto de exclusión social*. (Tesis de grado). Universidad Alberto Hurtado.

Wong, J. (2017). *Análisis crítico a las políticas públicas para personas en situación de calle en Chile*. (Tesis de grado). Universidad Alberto Hurtado.

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay

Contribución de autoría

Ignacio Eissmann: conceptualización; investigación; metodología; redacción; revisión.

Felipe Estay: Conceptualización; investigación; metodología; redacción; revisión.

Disponibilidad de datos

El conjunto de datos que apoya los resultados de este estudio no se encuentran disponibles.

Nota

Aprobado por Joaquín Cardeillac (editor responsable).

© Ignacio Eissmann y Felipe Estay