

Sobrestock, precios altos y más campamentos: radiografía del déficit habitacional en la región



Carlos Marambio, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores de Viviendas Sociales, advierte que la región enfrenta un doble problema: viviendas terminadas sin vender y más hogares viviendo como allegados o en asentamientos informales. Plantea fortalecer el arriendo asequible, agilizar la entrega de proyectos finalizados y robustecer el apoyo a la clase media.

Por Joaquín López Barraza

En su reciente visita a la Región de Coquimbo, Carlos Marambio observó un fenómeno que, según dice, se repite en varias zonas del país: menos viviendas en condiciones precarias, pero más familias que deben vivir como allegadas o recurrir a tomas de terreno.

«Muchas familias llegan a campamentos porque no pueden pagar un arriendo o porque estaban en contratos informales y fueron desalojadas. Ese es el principal motor de este aumento, y para enfrentarlo necesitamos políticas de arriendo más asequibles y con mayor oferta real», afirmó.

Propone que parte de esa oferta surja a través de

concesiones en suelo fiscal, siguiendo el modelo que se aplicó en infraestructura vial. A su juicio, esto permitiría dar soluciones a grupos que no siempre necesitan o pueden acceder a la vivienda en propiedad, como adultos mayores, jóvenes o personas migrantes.

■ UN MERCADO CON VIVIENDAS VACÍAS Y FAMILIAS SIN ACCESO

El dirigente señala que hay proyectos habitacionales terminados que llevan meses en venta sin encontrar compradores, mientras crece la lista de hogares sin casa propia.

«Los precios han subido más rápido que los sueldos, y eso deja fuera a muchas familias. Si no se ajustan los

subsidios o no se flexibiliza el acceso al crédito, esa brecha no se va a cerrar», advirtió.

■ EL TIEMPO QUE LAS FAMILIAS ESPERAN DESPUÉS DE LA OBRA

Marambio también cuestiona las demoras que enfrentan las familias una vez que el proyecto está listo. Según relata, hay casos en que la entrega se retrasa hasta 12 meses por falta de conexión eléctrica, agua o recepciones finales.

«Eso significa un año más de arriendo para hogares que muchas veces ya están al límite de su presupuesto. Son trabas de gestión que podríamos resolver con mejor coordinación», sostuvo.

Apoyo a la clase media y subsidios poco conocidos

Más allá de las urgencias, cree que Chile necesita una política de vivienda más fuerte para la clase media, un segmento que —según dice— queda atrapado entre precios altos y subsidios insuficientes.

«Hay incentivos como el subsidio DS1, que permite comprar vivienda, pero muchas familias no logran usarlo porque los valores están desactualizados. Ahí tenemos una deuda pendiente si queremos evitar que el acceso a la vivienda se vuelva cada vez más difícil», comentó.

MIRADA A FUTURO

El representante de los desarrolladores valora el trabajo coordinado entre el sector público y privado en la región, y llama a mantenerlo. También propone que la próxima administración impulse un plan de reactivación fuerte para 2026 y 2027, con foco en vivienda asequible y en la generación de empleo a través de la construcción.

«Tenemos la capacidad para producir más viviendas. Lo que necesitamos son las condiciones para hacerlo y políticas que permitan que esas viviendas lleguen a las familias que las necesitan».