

Lorenzo Dubois, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción Araucanía

"Hoy día tenemos en la región un déficit de 46.700 viviendas"

El dirigente gremial afirmó que La Araucanía sigue enfrentando un severo déficit habitacional, pese al buen desempeño regional en ejecución de subsidios, y advirtió que la menor disponibilidad de recursos podría ralentizar la respuesta a una demanda que sigue siendo alta en la zona. En ese contexto, planteó la necesidad de mejorar los criterios de asignación para fortalecer a las regiones con mayor capacidad de cumplimiento.



Claudio Núñez Q.

La situación habitacional, el freno de nuevos proyectos y la necesidad de reactivar obras clave para la región fueron parte de los temas que abordó el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Araucanía, Lorenzo Dubois, en entrevista con Tiempo21.

Dubois afirmó que La Araucanía mantiene un déficit de 46.700 viviendas y sostuvo que, pese al buen desempeño regional en el cumplimiento de metas habitacionales, la estrechez fiscal y la menor disponibilidad de recursos amenazan con ralentizar la capacidad de respuesta frente a una demanda que sigue siendo alta.

Presidente, ¿cuál es hoy el principal diagnóstico que hace la CChC Araucanía sobre el estado del sector construcción en la región?

Hoy día estamos viendo una situación bien compleja. Hay que partir de la base que la región se mueve en un 80%, cercano al 80%, depende de la plata del Estado.

Nuestra minería en La Araucanía es el Estado, por ende, la total eficiencia que este produzca finalmente va a generar créditos en la región. Entonces, nosotros tenemos que dedicarnos 100% a que cada peso del Estado sea gastado de manera eficiente. En base a eso, tenemos una situación bien compleja porque nosotros, en cuanto a la industria, la industria de la construcción se mueve en tres patitas. La primera, o el primer pilar, es la industria de venta inmobiliaria privada. Hoy día, a nivel nacional, tenemos un stock de vivienda de 100.000 unidades, lo cual es históricamente alto. Además, están con los permisos de edificación históricamente bajos. Entonces se cruzan dos variables muy complejas, ya que en la medida que no se agota el stock, finalmente no se empieza a girar nuevos proyectos, y por ende explica la situación de que no haya permisos de edificación con construcciones nuevas. Y lo otro, aterrizando ya en la región, nosotros tenemos un indicador que ocupamos en la Cámara, (...) que busca decir: si yo le dedico el 100%, se hace un promedio de todos los

ingresos de la región y del país, y si se dedica el 100% del sueldo, del salario de esa región promedio, ¿en cuántos años yo termino de pagar la vivienda? Hace 10 años atrás había un indicador que, a nivel nacional, si se dedicaba el 100% de los ingresos, se pagaba la vivienda en 5 años. Hoy día ese indicador subió a 11,4 años. Y si ahora hacemos el símil en la región de La Araucanía, ya no pasamos de 11,4, sino que vamos a 18,7 años. En la región con más cantidad de años destinados a pagar el sueldo para una vivienda. Eso quiere decir que finalmente la brecha entre los precios de la vivienda e ingresos se desacopló más a nivel nacional.

¿Por qué cree usted que sale tan caro comprar una vivienda acá en la región?

Lo que pasa es que aquí, en general, si comparamos los precios UF m de la región en comparación con las otras regiones, el precio está en el promedio general de las regiones. El tema es que aquí, lo que comentaba inicialmente, si la economía regional no está bien, finalmente los ingresos no van a subir. Entonces, el precio de

la vivienda es uno, ya que depende de la variable del suelo. Y, por otro lado, la variable del costo de construcción, que en la medida que se generan más regulaciones, además que el dólar está más alto, además de que traer los productos de importación es más caro, finalmente el costo de construcción también aumenta. La mano de obra también aumenta por el tema de las leyes; en este caso la ley de las 40 horas también pega directamente. Hay una seguidilla de regulaciones que va directamente a la industria de la construcción que hace que el precio suba, la aplicación de IVA. Eso incide directamente en costo de construcción, pero la variable de los sueldos ha subido menos que en las otras regiones, producto que finalmente si la economía de la región no anda bien, los sueldos no mejoran. Entonces, lo que tenemos que enfocarnos 100% es mejorar la economía de la región.

¿Cómo ve la situación habitacional en la región y qué medidas considera urgentes para enfrentar este déficit?

Hay un déficit. Hoy día tenemos en la

región un déficit de 46.700 viviendas. Tuvimos un muy buen desempeño en el gobierno anterior, donde logramos bajar ese déficit, pero aún nos queda una gran tarea por hacer. Además, tenemos la situación de estrechez fiscal, entonces ya la cantidad de subsidios que nosotros veníamos haciendo, del promedio 5.300, probablemente nos vamos a ir a 3.000 unidades al año, lo cual es bastante complicado. Lo positivo, o sea, más plata para poder pedirle al Estado es difícil dado que no hay más plata. ¿Qué podemos hacer entonces? En base al buen rendimiento que nosotros hemos tenido como región, ya que hemos sobrecumplido el plan de emergencia habitacional, y hay otras regiones que no la han cumplido, debiese haber un indicador en base a cumplimiento. Entonces, nosotros, como somos la región con uno de los mejores rendimientos y cumplimiento de las metas, podríamos llegar y asignarnos recursos adicionales y hacer una competencia sana con las regiones en general en cuanto a vivienda. En la medida que las regiones que no hayan cumplido su objetivo y que no vayan a cumplir durante el año, la idea es que se reasignen y puedan llegar a las regiones que sí están cumpliendo. Entonces, ahí hay una medida directa.

Usted mencionó el cumplimiento del plan habitacional. ¿Cuál fue el resultado de La Araucanía?

Nosotros tuvimos una meta en el plan de emergencia habitacional, en los 4 años del gobierno del Presidente Boric, que se nos asignó una meta de 13.533 unidades de subsidios. Nosotros tuvimos un resultado de 21.491, en lo que promedia 5.300 unidades mensuales. Eso quiere decir que finalmente la sobrepasamos y fuimos una región que mejor cumplimiento tuvimos a nivel nacional en cuanto al rendimiento de cantidad de viviendas de subsidios para familia vulnerable y clase media.

¿Qué sector de la región tiene menores viviendas o donde ustedes han detectado una mayor falencia?

Lo que pasa es que aquí se divide más entre Cautín y Malleco. De las 46.700 viviendas que tenemos en déficit, 8.000 corresponden a Malleco. Pero Malleco finalmente hay un tema ahí muy complejo, ya que está en una situación bien compleja de seguridad. Entonces, en la medida que no hay una base

de seguridad, finalmente viviendas no van a haber tampoco. Entonces, se empieza a despoblar. Entonces, ahí hay un problema mayor y mucho más profundo, pero por comuna, si vamos directamente a Malleco, ahí está la mayor profundidad de déficit.

Uno de los proyectos que genera mayor expectativa es la doble vía Freire-Villarrica. Desde la mirada de la CChC Araucanía, ¿qué relevancia tiene esta obra para la conectividad, la inversión y el desarrollo productivo de la región?

Aquí lo más importante finalmente es una obra estratégica para la región. Es una obra detonante (...) para la economía, para la seguridad, para la conectividad y el desarrollo productivo de la región. Aquí también apoya directamente al enfoque turístico de la región, ya que también se está ampliando el aeropuerto de Temuco, lo cual también apoya y tenga camino directo hacia la zona de la costa y potencialmente más podemos generar una mejor conectividad y hacer que el turista se quede mayor cantidad de tiempo aquí. Eso contribuye en la región y ayuda a la matriz productiva. Entonces, partiendo de la base que es una obra estratégica para la región, finalmente hay que tratar de empujarla. Aquí hay un tema importante: nosotros como gremio lo venimos impulsando desde el año 2014. Aquí una variable no menor y súper incidente es el tema de la seguridad vial. Nosotros tenemos el dato que en 2024 hubo 16 accidentes vehiculares y de eso hubo siete fallecidos; el 2025 hubo 23 accidentes y cinco fallecidos; y al 2026, a la fecha, hay 16 accidentes y tres fallecidos. Entonces, eso no puede seguir esperando, necesitamos empujarlo de manera urgente. Para esto, el camino de poder desarrollar este proyecto es por medio de la concesión. Eso tiene que ser así. El peaje se puede conversar, o se puede trabajar en la medida de la gente que viva en la misma comuna, porque finalmente le aumenta el costo de vida. (...) Pero finalmente lo más importante es que el progreso tiene que ser pagado de alguna manera, en este caso por medio del peaje. Pero lo que no puede seguir esperando es el tema de la seguridad vial. Entonces, peaje tiene que existir, sí tiene que existir, porque es la forma de pagar la concesión. (...) Pero también es importante que este proyecto, al hacer doble vía, finalmente va a disminuir los tiempos de traslado,

por ende, también hay un costo de desgaste de vehículo, de bencina o petróleo en general, que también es un costo que está oculto ahí. Así que esas son las variables que hay que considerar.

Respecto del Mercado Municipal de Temuco, una obra emblemática para la capital regional, ¿qué lectura hace la CChC sobre su avance, su impacto urbano y el valor que puede tener en la reactivación del centro de la ciudad?

El Mercado Municipal es una obra emblemática para la región. No es solo para la comuna de Temuco, sino para la región, ya que es el emblema cultural que tenemos como región. Finalmente, la idea es que cada turista que venga, o cada persona que visite la región de La Araucanía, vaya al mercado, donde se muestra finalmente riqueza, cultura, tradición. Entonces, es una obligación de la región finalmente poder desarrollar ese mercado. En cuanto al proceso en el cual está ahí, o entrampado por uno u otro motivo, ahí no nos corresponde como Cámara evaluarlo, proceso administrativo en la interna, pero sí podemos decir que es un proyecto que es sumamente importante, que necesitamos que esté lo antes posible. Necesitamos recuperar ese espacio urbano, que es emblemático de la ciudad, y siempre nosotros como Cámara hemos estado disponibles para poder tratar de contribuir y poder apoyar desde nuestra experiencia, desde el lado técnico, para que las autoridades lo tomen y poder tratar de empujarlo de la mejor manera.

¿Ha hablado con el alcalde o con el gobernador respecto del Mercado Municipal? ¿Le han pedido opinión?

Lo que sabemos es que ahí hay un tema con respecto al financiamiento, pero a mayor detalle nosotros no nos hemos involucrado, solamente desde el lado técnico, no en el tema administrativo.

¿Y desde el lado técnico qué les han dicho?

El hecho concreto es que finalmente se hizo la licitación, había dos empresas que estaban participando. Dentro de eso, en la medida que no tuvieran el financiamiento, que es lo que está hoy día en cuestión, no se iba a entregar la respuesta de quién era la obra que se iba a licitar, y en la medida que no esté el financiamiento, la obra tampoco

puede partir. Existía la idea de que quizás podía, dado que hay un porcentaje ahí, y entiendo que son cerca de 9.000 millones que hay hoy día disponible por la municipalidad, y tiene que salir a buscar la diferencia a través del Gobierno Regional y a través del Gobierno Nacional. Existía la posibilidad de que empezara, se empezase a trabajar desde ya los proyectos, cosa de ganar tiempo, pero eso es un tema que no tenemos mayor detalle.

Pensando en el mediano plazo, ¿qué rol puede jugar la construcción en el desarrollo integral de La Araucanía, no solo en términos económicos, sino también en calidad de vida y cohesión territorial?

Lo más importante aquí es la región. Como el foco está en que si tenemos mejor economía a nivel regional va a mejorar en general la calidad de vida de la región. Hoy día nosotros en la matriz... o sea, somos la segunda región más pobre del país. Y si somos la segunda región más pobre; entonces, tenemos que enfocarnos en la matriz productiva de lleno. En cuanto a la construcción, la construcción pesa un 10% de la matriz productiva. La construcción es una industria rica en poder aportar a la economía de manera bastante rápida. Entonces, en la medida que podemos desarrollar la construcción, ya sea por medio de poder agilizar los proyectos privados o del Estado, poder tratar de que los permisos salgan lo más eficiente posible, vamos a mejorar también las ciudades. En la medida que aparece el desarrollo de construcción, aparece el desarrollo de ciudades, de urbanización y conectividad. Entonces, la construcción es un pilar muy importante para en general los países, porque realmente genera progreso. La región se mueve por los recursos del Estado, entonces, aquí el foco de nosotros está en que no tan solo los recursos para la industria de la construcción, sino que los recursos generales, ya sea salud, gobierno regional, educación, todos los recursos del Estado tienen que ser gastados de manera eficiente, y si se gastan de manera eficiente finalmente la economía regional va a andar bien. La economía regional depende del Estado, entonces cada peso del Estado para nosotros hay que gastarlo de la mejor manera posible para que redunde finalmente en nuestra región. **T2**