



Demanda habitacional en la Región de Los Lagos supera los 63 mil hogares

Alcaldes de Puerto Montt y Castro detallan cómo están abordando la necesidad de vivienda en sus comunas, mientras en Osorno y Puerto Varas hay desafíos. En tanto, el Plan de Emergencia Habitacional exhibe un avance del 78%. Privados dicen que las expectativas de compra son altas.

Catalina Álvarez Invernizzi
cronica@diariollanquihue.cl

Un análisis de Déficit Cero revela que a pesar de que se está avanzando en soluciones de vivienda, la Región de Los Lagos cuenta con una demanda habitacional de 63.485 hogares.

Se trata de 60.232 familias que demandan algún tipo de ayuda estatal para acceder a una casa, ya sea para compra o arriendo, 3.200 hogares que se encuentran establecidos en campamentos y 582 grupos que viven en situación de calle.

Puerto Montt y Puerto Varas forman parte de las 10 ciudades que concentran el 70% de la demanda social por vivienda en Chile, distribuidas en solo el 20% de las comunas del país.

Por mientras, el Plan de Emergencia Habitacional (PEH) del Gobierno exhibe un avance del 78%, lo que equivale a 11.055 viviendas entregadas, de una meta de 14.165 en este territorio.

Pero a pesar de este resultado, Los Lagos presenta todavía varios desafíos para adquirir la vivienda propia y fortalecer el arriendo público.

APOYO ESTATAL

Según Claudio Sepúlveda, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) en Puerto Montt, las cifras proyectadas por el PEH suponen una gran ayuda, pero no parecen ser una solución definitiva al problema. "Aunque se cumpla la meta, la necesidad de vivienda seguirá siendo mucho mayor que lo que el plan puede cubrir", sostiene.

Por otra parte, el estudio revela que un 43% de los hogares que demandan apoyo estatal tendría en el arriendo su solución idónea, mientras que de las familias que postulan a un subsidio, solo un 20% prioriza el arriendo como una solución habita-



DESDE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN DICEN QUE EL 71% DE LOS HOGARES DE LA REGIÓN ESPERAN COMPRAR UNA VIVIENDA.

cional. Y es que los subsidios para este fin no estarían siendo tan convenientes.

Así lo explica Sepúlveda. "Un arriendo te podría salir entre 350 y 400 mil pesos, pero el tope del subsidio es de 4,2 UF (unidades de fomento). Es decir, te cubre apenas un tercio del costo real. Por eso no es tan masivo. La gente prefiere comprar su vivienda", aclara.

Efectivamente, como muestra el análisis de Déficit Cero, las expectativas de compra son altas, ya que el 71% de los hogares de Los Lagos prioriza esta opción.

ARRIENDO PÚBLICO

Pese a que más del 70% tiene como prioridad adquirir un inmueble propio en algún momento, igual se opta por el arriendo como una solución más inmediata. Por eso, el estudio apunta a fortalecer el arriendo público como una estrategia clave para dar estabilidad a las familias mientras se preparan para adquirir una vivienda propia.

"Los avances del PEH en Los Lagos son destacables, pero el desafío ahora es fortalecer el arriendo público. Contar con un parque público de viviendas bien localizadas y a precios asequibles, no solo mejoraría la aplicación del subsidio de arriendo, sino que ofrecería estabilidad a miles de familias mientras se preparan para adquirir una vivienda propia", afirma Saúl Ketterer, analista de estudios de Déficit Cero.

Sobre esta estrategia, el presidente de la CChC Puerto Montt declara que si bien como cámara no fomentan el subsidio de arriendo pues prefieren apuntar a la construcción de viviendas sociales, "lo que proponemos es que el subsidio cubra al menos un 70% del arriendo. Así, las familias pagarían solo el 30% y podrían ahorrar para una vivienda definitiva".

El dirigente menciona, además, que las dificultades para acceder a un bien de este tipo tienen que ver con

múltiples factores como tasas de crédito hipotecario, cuotas, valores de terrenos y costos de construcción demasiado elevados.

SOBRE EL PEH

Pese a todo, el PEH avanza a un ritmo prometedor. Según la última actualización del plan (enero de 2025), se ha alcanzado un avance del 79,41%, lo que se traduce en 11.249 viviendas entregadas de una meta total de 14.165, sumando tanto los proyectos en ejecución como aquellos que están a punto de comenzar.

"Ya contamos con 24.696 viviendas financiadas, lo que refleja un impacto aún mayor de lo previsto. Llevamos 10.531 viviendas financiadas por sobre la meta regional", expone el seremi de Vivienda y Urbanismo, Fabián Nail.

En este contexto, el Plan Ciudades Justas, una estrategia del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), juega un papel clave. Su objetivo es garantizar que las

11 mil

55 viviendas se han entregado en este territorio en el PEH, de una meta de 14.165.

ciudades crezcan de manera equitativa, permitiendo el acceso de todas y todos a servicios de alta calidad y conexión en todas las áreas urbanas.

Según explica el seremi, "este plan busca reducir las desigualdades, asegurando que todos los ciudadanos puedan disfrutar de un entorno urbano con altos estándares de vida, independiente de su ubicación". En el ámbito de la habitabilidad rural, desde esta cartera destacaron el Plan Insular, el cual es parte del Programa de Habitabilidad Rural (DS10) y que tuvo su primera implementación nacional en la Región de Los Lagos a fines de 2024.

Esta iniciativa, que con-

“Dada la escasez de suelo, estamos tramitando en la Comisión de Vivienda un proyecto de ley que moderniza y modifica las normas de planificación territorial, lo que permitirá reducir los plazos de 10 a tres años de los planes reguladores”.

Fernando Bórquez,
diputado por el distrito 26.

templa la entrega de subsidios habitacionales de hasta 35 millones de pesos para la construcción de vivienda y sus equipamientos en distintas islas de Chile, ya tiene financiamiento para las primeras 75 familias de localidades insulares, quienes enfrentan desafíos específicos, especialmente en cuanto al transporte y acceso a materiales al momento de construir viviendas.

"Está diseñado para responder a esas particularidades, asegurando que la construcción de viviendas en territorios insulares se realice de manera efectiva y adaptada a sus necesidades", detalla Nail.

La autoridad también destacó los planes urbanos habitacionales, que consisten en megaproyectos habitacionales pensados a gran escala, con el fin de promover un desarrollo integral y sostenible de las ciudades. Estos buscan no solo la construcción de viviendas, sino que también la creación de

comunidades inclusivas que fomenten la interacción social, el acceso a servicios básicos y la conexión con el deporte, la cultura y la recreación, elementos fundamentales para una vida de calidad.

Según cifras de la Seremi de Vivienda, en 2024, en cuanto al subsidio de arriendo, 459 familias se beneficiaron del llamado regular, mientras que 269 lo hicieron en el programa destinado a adultos mayores y personas con discapacidad.

Para este año, se espera superar esos números con un proyectado beneficio para más de 500 familias en el llamado dirigido a personas con discapacidad y adultos mayores, y un importante incremento en el subsidio regular.

“Este esfuerzo constante del gobierno del Presidente Gabriel Boric tiene como objetivo llegar a quienes más lo necesitan, proporcionando soluciones habitacionales tanto provisionales, a través del subsidio de arriendo, como definitivas, mediante los programas y subsidios disponibles”, enfatiza Nail.

NO TODOS DESTACAN EL PEH

El diputado chilote Fernando Bórquez (UDI) es parte de la Comisión de Vivienda de la Cámara Baja y sobre el PEH analiza que solo ha sacado adelante proyectos de viviendas sociales que venían del gobierno anterior.

Por lo tanto, califica que la meta que se ha cumplido hasta el momento no se concide con el compromiso asumido por la administración actual.

Sobre el trabajo de los parlamentarios para enfrentar la alta demanda habitacional, Bórquez cuenta que “actualmente, dada la escasez de suelo, estamos tramitando en la Comisión de Vivienda un proyecto de ley que moderniza y modifica las normas de planificación territorial, lo que permitirá reducir los plazos de 10 a tres años de los planes reguladores y, además, otorgar más factibilidad de suelo para la construcción de viviendas sociales (ahora, viviendas de interés público)”.

Al proyecto mencionado, el diputado suma la reciente aprobación de la Ley 21.718 de Agilización de Permisos de Construcción, que entró en vigencia el 14 de enero de 2025 y busca redu-

cir los plazos en materia de construcción y reducir el proceso en un 30%, lo que va a permitir cumplir más proyectos a tiempo y beneficiar a los comités de vivienda.

Desde el Serviu Los Lagos informan que tienen como prioridad apoyar a los grupos más vulnerables, utilizando criterios sociales y económicos para asegurar que los subsidios lleguen a las familias con más necesidad.

Recalcan el avance del PEH y agregan que han diversificado y focalizado sus programas de apoyo implementando subsidios especiales para adultos mayores que pagan arriendo, así como para personas en situación de discapacidad y familias rurales.

También resaltan el lanzamiento del Fogaes (Fondo de Garantía Estatal), que hasta diciembre de 2024 permitió a varias familias acceder a créditos hipotecarios para la compra de su vivienda propia. También el proyecto de ley que establecerá un subsidio al dividendo, lo cual facilitará aún más el acceso a viviendas nuevas.

PLAN REGULADOR

Rodrigo Arismendi (indep.), arquitecto y consejero regional, comenta que en algunas comunas los proyectos habitacionales no pueden avanzar porque los planes reguladores están desactualizados y son acotados, lo que limita las posibilidades de expansión en cuanto a infraestructuras habitacionales.

“Trabajar en el plan regulador de cada comuna es una tarea importante dentro de la región en cuanto a planificación urbana”, señala Arismendi.

El core por la provincia de Llanquihue también manifestó su apoyo a la propuesta de densificación del centro de Puerto Montt, impulsada por el alcalde de la comuna, con el objetivo de recuperar esa zona como área habitacional. Pero destacó la importancia de abordar el proyecto con responsabilidad urbana, de forma eficiente, sostenible, armónica e inclusiva.

Como una medida a favor de la demanda habitacional, Arismendi resalta el ejemplo del proyecto que contempla una modificación parcial al plan regula-



TRAS LA CONCRECIÓN DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES ANTUKUYÉN 1 Y 2, A FINES DE ENERO SE COLOCÓ LA PRIMERA PIEDRA DEL 3, EN CASTRO ALTO.

dor de Osorno, destinado solo a viviendas.

La idea, dice, es poner en marcha la ejecución del barrio Parque Integrado, en el sector de Rahue Bajo, integrando soluciones habitacionales mixtas con espacios públicos, en un modelo de urbanismo sustentable.

LAS GESTIONES COMUNALES

El alcalde de Puerto Montt, Rodrigo Wainraihgt (RN), subraya que intervenir el plan regulador es un proyecto en desarrollo de su administración. “Estamos trabajando en la modificación mediante una enmienda, para que se pueda permitir una mayor densificación del centro y llevar a más familias a vivir en esa zona”, detalla.

Ajunta también que desde la municipalidad están trabajando en un gran plan urbano habitacional que beneficiará a más de 1.500 familias. “Es un proyecto que vamos a desarrollar dentro de los cuatro años que va a durar mi mandato, y queremos enfocarnos no solo a construir viviendas, sino que también en hacer ciudad”, recalca la autoridad.

Por su parte, el alcalde de Castro, Baltazar Elgueta (PS), reconoce que la capital de la provincia de Chiloé no es la excepción a la alta demanda habitacional en la región, señalando que hoy existen más de 50 comités de vivienda en la comuna, y siguen formándose más.

Sin embargo, destaca los

proyectos en los que han podido avanzar. “Tenemos a Antukuyén I y II, y hace pocos días se puso la primera piedra para la etapa 3. También tenemos más viviendas en el sector del parque”, expone el exconcejal.

Añade que desde la municipalidad están en constante contacto con el Serviu y la Seremi de Vivienda para trabajar en conjunto. “Por lo menos en Castro, se nota que se está construyendo, pero nuestra intención es siempre seguir buscando terrenos y recursos para financiar y generar nuevas viviendas”, manifiesta.

OSORNO Y PUERTO VARAS

En Osorno la realidad no es muy diferente. Solange Águila, presidenta de la Unión Comunal de Comités de Allegados y presidenta del Cosoc Regional Los Lagos del Minvu, exterioriza que “para todo tipo de solución habitacional hay harta gente esperando”, e indica que en esta comuna hay más de 200 comités. Solo de su organización forman parte 30 comités.

La dirigente espera que en marzo, junto a la nueva administración municipal, puedan darle continuidad a la mesa de vivienda que tenían desde hace años.

Águila destaca que el Plan de Emergencia Habitacional permitió a Osorno avanzar bastante en resolver la demanda habitacional, a través de la compra y expropiación de terrenos.

Sin embargo, “como la

lista de comités era tan larga, se le dio solución a gente que llevaba 13 años o más esperando. Entonces, es súper difícil cubrir las necesidades de tantas familias y tantos comités”.

Por último, la presidenta del Consejo de la Sociedad Civil Regional del Minvu concluye que “específicamente en Osorno lo que falta es abordar el plan regulador, que se pueda avanzar y aprobar. Sé que es un proceso muy largo y hay un convenio con el Serviu que está andando, pero cuando esté aprobado será un instrumento clave para disminuir la demanda habitacional”.

Para la Municipalidad de Puerto Varas y su alcalde Tomas Gárate (indep.), según se difunde, avanzar en materializar soluciones habitacionales es una prioridad.

El equipo de Vivienda municipal revela que entre los esfuerzos del municipio por abordar la demanda habitacional, se contempla en el presupuesto 2025 asignar \$1.200 millones para la compra de terrenos con fines habitacionales, buscando de esta manera diversificar las vías de financiamiento existentes, y reafirmar el compromiso con los habitantes de la comuna.

Sumado a ello, destacan algunas iniciativas, como una reciente, donde junto al Serviu realizaron una invitación a los comités de vivienda de la comuna para participar en un proceso transparente de prelación de la demanda habitacional organi-

zada.

Para ello se aplicaron criterios como vulnerabilidad, antigüedad, ahorros de los socios e integrantes del grupo familiar, entre otros requisitos. Además, tiene por objetivo priorizar la asignación de proyectos, conforme la disponibilidad de terreno para el desarrollo de iniciativas habitacionales, en el marco del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49).

Como resultado se logró identificar y priorizar un listado de 692 familias, agrupadas en 11 comités. El instrumento se complementa con las iniciativas prioritarias del municipio, como el Plan Urbano Habitacional de Nueva Braunau, que considera 444 soluciones habitacionales mixtas (188 casas y 256 departamentos, de los cuales 80 se destinarán a familias con subsidio de vivienda adjudicado).

También agregan que, a través de una postulación al Programa Mejoramiento de Barrios (PMB), la municipalidad financiará la adquisición de un terreno de 5.000 metros cuadrados por \$523 millones.

Desde el equipo de Vivienda de la Municipalidad de Puerto Varas detallan que en la actualidad se encuentran en fase de diseño del anteproyecto, con el fin de ejecutar luego la construcción de un condominio de departamentos sociales que pretende dar solución habitacional definitiva a 60 familias. ✪