

Actualización del valor tope para acceder al apoyo estatal abre opciones en comunas más centrales

Dónde están las propiedades de 4.000 UF para comprar con el nuevo subsidio

“Los topes subsidiables quedaron rezagados durante años frente al alza real de los precios de las viviendas”, plantea un analista.

FRANCISCA ORELLANA

El Ministerio de Vivienda anunció un nuevo subsidio habitacional para la clase media aplicable a propiedades nuevas de hasta 4.000 UF (unos \$161.900.000), el cual permitirá comprar en comunas más centrales, con mayor conectividad y servicios, incluso con opciones en Las Condes o Providencia. El beneficio considera también propiedades con estacionamiento y bodega.

Se trata del beneficio “Tramo 4.000” (DS1), que proyecta disponer desde el segundo semestre de este año 2.500 cupos y una ayuda estatal de 400 UF (unos \$16.000.000). Para calificar, se requiere un ahorro de \$8.000.000.

Antes de esta medida, las propiedades financiadas con subsidio no podían costar más de 2.200 UF, unos \$89.000.000, lo que obligaba a las familias a buscar una residencia en comunas periféricas o extremadamente pequeñas.

Según Nicolás Herrera, gerente general de la plataforma de inteligencia inmobiliaria Inciti, con el aumento del rango se amplía de manera significativa la oferta para quienes quieren comprar con subsidio, especialmente hacia propiedades de dos o tres dormitorios.

“El tramo de 2.200 a 4.000 UF representa cerca de dos tercios de la oferta de viviendas nuevas en la Región Metropolitana. Aumentar el tope permite incorporar un universo mucho más amplio de propiedades para grupos medios y emergentes que antes quedaban fuera del beneficio por precio de lo que necesitaban comprar”, señala.

Sergio Novoa, gerente general de BMI Servicios Inmobiliarios, indica que el cambio puede ser drástico.

“Se incorporan proyectos y tipologías que antes estaban completamente fuera del alcance del beneficio, especialmente en comunas mejor conectadas. También cambia el perfil del comprador. Bajo 2.200 UF predominaba una demanda más dependiente del subsidio, mientras que entre 3.000 UF y 4.000 UF aparece ya un segmento de ingresos medios que sí tiene capacidad de pago, pero que igualmente enfrenta dificultades para acceder al crédito hipotecario”, detalla.

Las comunas con mayor oferta de departamentos que pueden interesar a estos grupos, con valores entre 3.500 y 4.000 UF, son Santiago (12.121 unidades disponibles), La Florida (7.847 unidades) y Ñuñoa (7.025), según datos recopilados por Inciti disponibles en la tabla que acompaña esta nota.

“El aumento del tope permite que comu-

En qué comunas de la Región Metropolitana hay más propiedades entre 3.500 y 4.000 UF			
Comuna	Unidades disponibles	Superficie promedio (m ²)*	Precio del m ² (UF)*
Casas			
Colina	1.846	106,1	60,8
Puente Alto	1.090	88,8	53,3
Lampa	1.059	74,2	48,8
Buín	1.001	78,4	49,6
Padre Hurtado	700	97,2	54,4
San Bernardo	575	64,4	57,2
Peñalolén	183	119,6	86,6
Lo Barnechea	123	256,1	91,2
Melipilla	111	67,3	35,1
Pudahuel	96	114,5	73,8
Departamentos			
Santiago	12.121	38,8	78,5
La Florida	7.847	44,2	83,3
Ñuñoa	7.025	46,7	91,1
Cerrillos	2.547	43,7	62,2
Macul	2.411	50,3	69,6
La Cisterna	2.289	40,6	65,4
Huechuraba	1.918	63,1	81,9
San Joaquín	1.896	45,0	73,1
Estación Central	1.775	38,5	61,5
Independencia	1.758	46,7	65,0

* Superficie y precio promedio de toda la oferta inmobiliaria de la comuna.

Fuente: Inciti.

nas centrales y bien conectadas incorporen con más fuerza viviendas de dos y tres dormitorios al rango subsidiable. Comunas como Santiago, Independencia, San Miguel o algunos sectores de Ñuñoa ganan presencia en este pool”, dice Herrera.

Coincide Rodrigo Krebs, gerente de Marketing de la consultora Enlace Inmobiliario: “Bajo ese rango hay departamentos de dos dormitorios y dos baños, incluso algunas unidades de tres dormitorios en comunas de valor medio”.

En cuanto a las casas, la oferta sigue ubicada en comunas periféricas, donde el precio del suelo es menor. De acuerdo con el catastro de Inciti, hay más unidades en el precio en Buín, Puente Alto y Lampa, fundamentalmente de tres dormitorios, aunque es posible encontrar algunas unidades en Peñalolén.

Comunas del sector oriente como Las

Condes, Vitacura y Lo Barnechea siguen lejos de los valores a los que apunta el subsidio. No obstante, es posible detectar oportunidades de unidades pequeñas tipo estudio o de un dormitorio.

Según datos de BMI, en Providencia hay 224 unidades de departamentos de un dormitorio que cuestan menos de 4.000 UF y 297 departamentos de dos habitaciones en Ñuñoa.

“Antes muchas familias estaban obligadas a buscar donde el precio calzaba con el subsidio, pero ahora podrán buscar en línea con sus necesidades de conectividad, tamaño del grupo familiar o cercanía al trabajo. Ese es el cambio más importante”, comenta Krebs.

Dividendo más alto

Los analistas indican que un subsidio de este tipo reduce la carga financiera de

las familias, pero en un escenario donde las tasas de interés siguen relativamente altas, no resuelve el problema de acceso a la vivienda.

“Los topes subsidiables quedaron rezagados durante años frente al alza real de los precios de las viviendas, particularmente en la Región Metropolitana”, dice Novoa.

Hoy, un porcentaje importante de personas de ingresos medios que tiene capacidad de pago y estabilidad laboral queda fuera por exigencias del pie o por la evaluación bancaria.

“Una vivienda de 4.000 UF abre más alternativas, pero también implica un dividendo más alto. Si las tasas siguen elevadas y los bancos mantienen criterios exigentes, las familias podrían encontrar una vivienda que les interesa, pero no necesariamente lograr el financiamiento”, advierte Krebs.