

ESTUDIO REALIZADO POR GFK Y PORTAL INMOBILIARIO USA TU SUBSIDIO EN 30 MUNICIPIOS DE LA CAPITAL

# RM: sólo siete comunas ofrecen acceso a departamentos con subsidio aptos para las familias

■ Expertos apuntan al valor del suelo, que creció 7% en doce meses, como el principal factor que limita la oferta habitacional y aumenta la segregación social en Santiago.

POR MAGDALENA ARCE

Una limitada oferta para quienes desean adquirir un departamento nuevo con subsidio DS1 (hasta 2.200 UF) en la Región Metropolitana, evidenció un análisis realizado por el departamento de estudios de Portal Inmobiliario usatusubsidio.com junto a GFK Chile.

El estudio se basó en la oferta real existente (proyectos en etapa de venta activa) de 30 comunas de la capital, y arrojó que para el caso de una unidad familiar nueva de 50 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) apta para una familia, sólo se puede acceder a ellas en siete comunas. Estas son Pudahuel, Renca, Puente Alto, Quilicura, San Bernardo, Buin y Lampa, todas ellas alejadas del centro de la ciudad.

Juan Carlos Carreño, socio y director de Usa Tu Subsidio, explica que hoy las familias de clase emergente que desean adquirir un departamento con subsidio estatal, se ven forzadas a escoger entre comprar un inmueble con mejor conectividad y hacia el centro de Santiago o adquirir uno de mayor tamaño, ubicado en la periferia. "Si las familias

son grandes deberán vivir en la periferia de la ciudad, pero si son parejas y sin hijos podrían vivir más cerca del centro", dice.

En el segundo escenario que abordó el estudio -un departamento nuevo de 34 m<sup>2</sup>- la exclusión se limita a las comunas de la zona oriente de Santiago, que son Vitacura, Las Condes, Lo Barnechea, Providencia, Ñuñoa y La Reina.

Para el resto de las comunas el límite al acceso está en el ingreso familiar que deben tener las personas. Por ejemplo, si la vivienda se ubica en comunas centrales como Santiago, Estación Central o Independencia, el ingreso mensual familiar debe estar entre \$ 900 mil y \$ 1,1 millón. En cambio, en una comuna como San Bernardo, este rango se ubica entre \$ 680 mil y \$ 700 mil.

En esta segregación habitacional -dice Carreño- ha jugado un rol clave el incremento del valor del suelo, que impacta directamente en el aumento del



Javier Hurtado, gerente de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción.



Vicente Domínguez, director de Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios.



Iván Poduje, urbanista.



valor de las viviendas. Si se analizan los precios de departamentos en los últimos seis años, han ido en una alza constante, ubicándose en 57,2 UF/m<sup>2</sup> en el primer trimestre de 2020, con una variación de 7% en doce meses.

"Un factor decisivo en el encarecimiento de las viviendas en el Gran Santiago es la creciente limitante regulatoria

por parte de los Planes Reguladores, a restringir las alturas y las densidades máximas en las construcciones en altura. Por lo anterior, se produce una fuerte presión e interés por parte de las inmobiliarias de construir en aquellas comunas que permiten mayor cantidad de pisos o mayor densidad para mantener las rentabilidades, lo que a su vez completa el círculo de incentivar el aumento en el valor del suelo, y con ello, el de las viviendas nuevas", explica.

Por último, está el hecho de que el tope de este subsidio

no se ha actualizado desde hace cinco años. En ese sentido, Carreño propone abrir las barreras de precio que limitan la oferta para el DS1 y subir el tope hasta 3.000 UF.

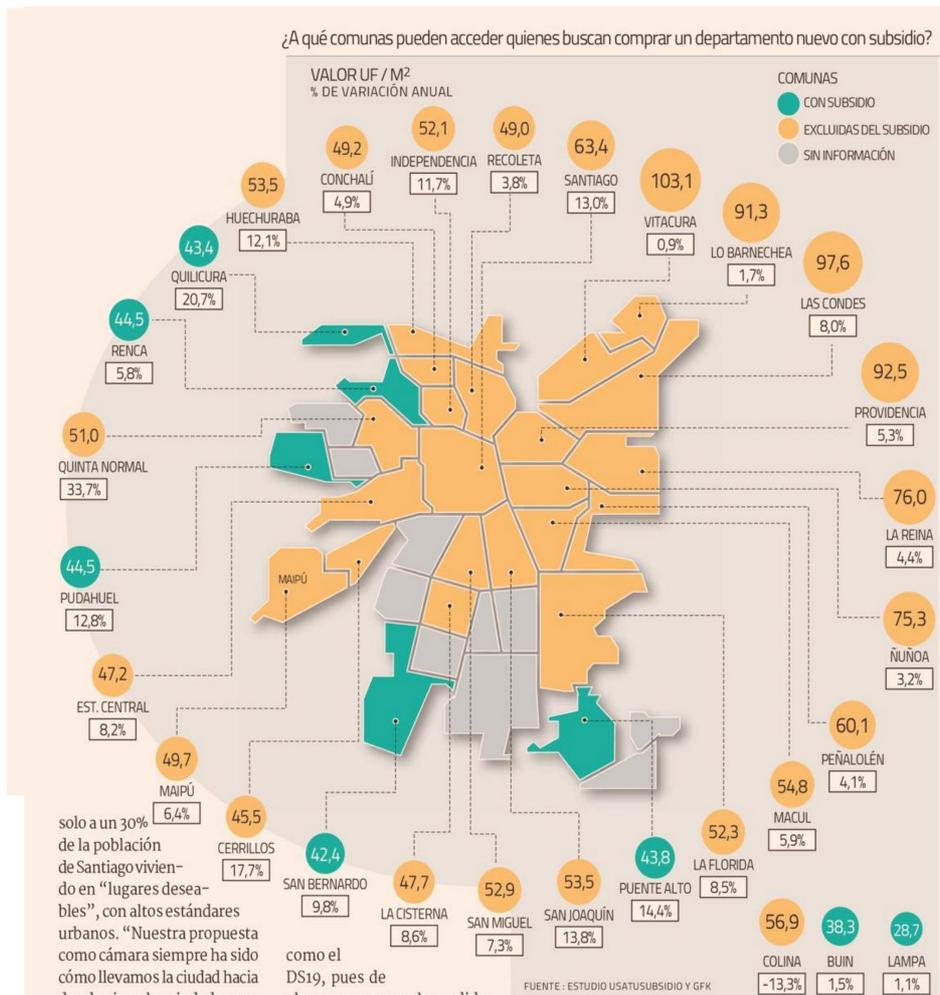
## Visión de la industria

Desde sus respectivas visiones, tres actores de la industria coinciden en que el aumento del valor del suelo es el principal factor que provoca la segregación habitacional.

El urbanista Iván Poduje explica que en la última década el precio de las viviendas ha

crecido casi al doble que los salarios y que el valor del suelo se ha incrementado también por el costo que implica fusionar predios o demoler galpones industriales para armar un paño. A su juicio, se podría incrementar la oferta utilizando terrenos fiscales abandonados y donde se podrían levantar más de 50 mil viviendas.

Para el gerente de estudios de la Cámara Chilena de la Construcción, Javier Hurtado, las restricciones normativas a la densificación han derivado en esta alza de precios, dejando



solo a un 30% de la población de Santiago viviendo en "lugares deseables", con altos estándares urbanos. "Nuestra propuesta como cámara siempre ha sido cómo llevamos la ciudad hacia donde viven los ciudadanos y esa es un poco la respuesta a este tema", dice Hurtado. Además, plantea la necesidad de instaurar una política urbana más regionalizada.

Vicente Domínguez, director de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, señala que existe un problema de fondo con este subsidio y es que "atrae menos que los otros sistemas ministeriales

como el DS19, pues de alguna manera no ha podido competir con los beneficios de los otros sistemas y su postulación tiene ciertos requisitos que en la situación actual tampoco son fáciles de cumplir". Con todo, plantea que una opción es que se premie con incentivos adicionales a los desarrolladores para que incorporen oferta para el DS1 en zonas más cercanas a los centros urbanos.

VALOR DEPARTAMENTOS NUEVOS EN GRAN SANTIAGO



## Minvu lanza tours virtuales para proyectos con subsidio de clase media

■ La nueva modalidad permite a las familias beneficiarias visitar las viviendas piloto.

Una nueva modalidad para visitar viviendas piloto para las familias que realizan la compra a través del subsidio para clase media (DS1), presentó ayer el ministro de Vivienda y Urbanismo (Minvu), Felipe Ward.

Se trata de tours virtuales que permiten recorrer todos los ambientes que ofrecen los departamentos y casas en venta, con el fin de que los beneficiarios de este subsidio puedan continuar la búsqueda de

una vivienda, a pesar de la imposibilidad de visitar presencialmente los proyectos por la emergencia sanitaria. "Esta realidad ha llegado para quedarse. Obviamente en algún momento la pandemia va a terminar, pero mientras eso no ocurra, todos tenemos que adaptarnos y aquí hay una buena idea para que las personas puedan conocer los proyectos para escoger su eventual nueva vivienda", comentó Ward.

Actualmente hay dos formas de realizar estas visitas virtuales: a través de portales online como TocToc.com -que ya tiene más de 30 tours virtuales disponibles- y Usa tu Subsidio -con más de 20 opciones-, y

la segunda, es a través de las páginas que tiene cada inmobiliaria con proyectos de Integración Social.

El titular del Minvu señaló que ya están tomando contacto con las diferentes inmobiliarias que tienen este tipo de conjuntos habitacionales para aumentar las opciones de tour virtual a disposición de las familias. El listado total de empresas que tienen este tipo de proyectos se encuentra en la página web del ministerio.

Según el catastro del ministerio, los portales inmobiliarios actualmente cuentan con más de siete mil viviendas dentro del rango de viviendas para DS1 (entre 1.000 y 2.200 UF).