

Proyectos de subsidios DS19 han caído 82% desde 2017

REGIÓN. Villa Alemana es la comuna que concentró el mayor número de iniciativas de este tipo en los últimos años en la zona con un total de 39.



LA COMUNA DE QUILPUÉ ACUMULA CINCO INICIATIVAS DE ESTE TIPO ENTRE EL 2017 Y EL 2021, DE ACUERDO AL ESTUDIO DE BMI SERVICIOS INMOBILIARIOS.

Claudio Ramírez
cramirez@mercuriovalpo.cl

Desde 2017, más de mil desarrollos inmobiliarios se han llevado adelante con el subsidio del Estado DS19 a lo largo de Chile, siendo Valparaíso la región que concentra más proyectos financiados.

Así lo consigna un informe de BMI Servicios Inmobiliarios, en el que se destaca que la región reúne un total de 190 proyectos inmobiliarios financiados. Le sigue la Región Metropolitana con 182, y la Región del Biobío con 121. En tanto, la que menos subsidios recibe es la de Aysén con sólo 3.

Dentro de las razones de por qué Valparaíso estaría liderando este financiamiento, el gerente de estudios de la entidad, Sergio Novoa, comentó que "es una de las zonas más apetecidas para vivir en Chile, por lo que no sólo se concentran ahí los proyectos inmobiliarios, sino que también la solicitud de apoyo financiero".

A nivel comunal desde 2017 a la fecha, la que más concentra este tipo de iniciativas es Villa Alemana con 39, seguida por Quillota (21), Valparaíso (18), Limache (14), Los Andes (14), La Cruz (13), San Felipe (12), Viña del Mar (12), Quilpué

39

proyectos sumó Villa Alemana entre 2017 y 2021, aunque la cifra ha venido en franco retroceso.

71%

aumentó el interés en la Región de Valparaíso por viviendas acogidas al subsidio habitacional.

"Es una de las zonas más apetecidas para vivir en Chile, por lo que no sólo se concentran ahí los proyectos inmobiliarios, sino que también la solicitud de apoyo financiero".

Sergio Novoa
Gerente de estudios BMI
Servicios Inmobiliarios

(9), La Calera (8), Casablanca (7) y San Antonio (5). Mientras que Hijuelas y Zapallar tuvieron tres; Cartagena, La Ligua y Llay Llay, dos; El Quisco, Quintero, Rinconada y San Esteban con sólo uno.

A pesar de esto, también se observa que la cantidad de proyectos financiados ha caído de forma importante en los últimos años. Según cifras de BMI Servicios Inmobiliarios, a nivel nacional se han reducido en un 76%, al pasar de 392 el 2017 a 93 en 2021.

En el caso de la Región de Valparaíso, se pasó de 67 proyectos en 2017 a sólo 12 el año pasado, equivalente a un 82,09% menos. Villa Alemana es la comuna más perjudicada, ya que pasó de tener aprobados un total de 15 proyectos en 2017 a sólo 2 en 2021.

A juicio de Novoa, la creciente alza en los costos de construcción está provocando que para las inmobiliarias acceder al beneficio sea cada vez menos atractivo.

"El Estado fija un precio de venta, por lo que los márgenes están cada vez más apretados. Si las condiciones no se adecúan a la realidad actual del

Un subsidio de integración social

El subsidio DS19 que ayuda, en promedio, con 400 UF a quienes adquieren una vivienda en un proyecto inmobiliario acogido a este beneficio ha apoyado en la compra de más de 180.000 propiedades desde 2017. Y específicamente, se han aprobado 1.059 proyectos inmobiliarios de este tipo. Para acceder a este beneficio es necesario no tener propiedades a nombre del beneficiado, ni el cónyuge si corresponde, y pertenecer hasta el 90% de vulnerabilidad del Registro Social de Hogares (RSH). Se caracteriza por ser un subsidio de integración social.

mercado, va a dejar de tener un efecto real", advierte.

Otro elemento que afectó la entrega del DS19 el año pasado fue la pandemia. "El Estado destinó grandes porcentajes de las arcas fiscales a financiar la emergencia sanitaria, tanto con bonos por las pérdidas de empleo, como para atender el sector salud, por lo que se podría entender una caída en los financiamientos destinados a fines habitacionales. En paralelo, muchas obras se vieron detenidas, lo que finalmente terminó retardando todo el proceso de entrega y aplicación del beneficio", explicó el ejecutivo.

AUMENTA INTERÉS

En tanto, un estudio realizado por el sitio Enlacevalparaíso.cl detectó un aumento en la demanda por viviendas acogidas a subsidio habitacional en la zona. Es así que se observó un crecimiento de 71% durante 2021 en la región comparado

con 2020: si ese año, las cotizaciones con proyectos con subsidios representaron un 34% del total, el 2021 llegaron al 49% del total de preferencias.

"Para muchas familias acceder a una vivienda con subsidios podría ser una alternativa que les aporte una solución a la necesidad de la vivienda propia, por lo que ese interés que hemos visto reflejado en el aumento de las cotizaciones por proyectos de este tipo, nos estaría hablando de que esta opción representaría una alternativa en un escenario en el que el acceso a financiamiento es más complejo por la situación que está atravesando el país", comentó el director ejecutivo del sitio, Sergio Barros.

La dificultad para acceder a financiamiento y el aumento de las tasas de interés podrían haber impulsado la demanda por inmuebles con ayuda estatal en la zona. Lo mismo ocurre a nivel país.

Del total de las cotizaciones a nivel nacional, un 25% fueron para viviendas con subsidio en 2020, mientras que esa proporción aumentó a un 40% el año pasado. Es decir, si en 2020 fueron 2 de cada 10 personas las que cotizaron proyectos con ayuda estatal, en 2021 esa cifra llegó a 4 de cada 10, consolidando de esta manera una tendencia creciente de demanda por estas viviendas.

Por tipo de subsidio, el Programa de Integración Social y Territorial (DS19) fue el que lideró las preferencias con un 140% de crecimiento durante 2021 en comparación al 2020, mientras que las preferencias por proyectos habitacionales acogidos al Subsidio para la Clase Media (DS1) evidenciaron un crecimiento de 53% en el periodo cotejado.

