

# Inmuebles de hasta 4.500 UF Biobío lidera *stock* de casas y departamentos nuevos disponibles para el Fogaes

Por Nicolás Álvarez Arrau  
 nicolas.alvarez@diarioelsur.cl

En la Región existen 4.542 propiedades habilitadas, lo que equivale al 11% del total nacional. Le siguen Valparaíso y La Araucanía.

Acceder a una primera vivienda se volvió cada vez más difícil debido a los altos precios de casas y departamentos y la dificultad para acceder a un crédito hipotecario. La pandemia tuvo mucho que ver en esto, algo que hasta el día de hoy complica, por ejemplo, a jóvenes profesionales que ante estas dificultades deben, en algunos casos, hacerse de dos trabajos para poder costear su sueño.

Frente a este escenario, en 2023 el Estado estableció el Fondo de Garantía Estatal (Fogaes), un programa de apoyo a la vivienda que tiene por objeto facilitar el acceso a créditos hipotecarios para comprar casa o departamento por primera vez, sin que sobrepasen las 4.500 UF. Este plan permite que las instituciones financieras entreguen mejores condiciones para los créditos financiando hasta el 90% de la propiedad.

Aunque la medida duraba un año, con fecha de conclusión abril de 2024, una reciente modificación a la norma que rige el Fogaes posibilitará su extensión por seis meses, hasta diciembre próximo. En este contexto, un estudio de BMI Servicios Inmobiliarios determinó que el *stock* actual de viviendas nuevas de hasta 4.500 UF es liderado en el país por la Región

del Biobío.

## REALIDAD LOCAL

De acuerdo al informe, actualmente en la Región existe una disponibilidad de 4.542 viviendas bajo ese rango, de las cuales 4.188 son departamentos, 185 *townhouses* y 169 casas. Esta disponibilidad corresponde a un 11% del total nacional, que llega a las 42.996 viviendas en *stock*.

Tras Biobío se encuentran Valparaíso, con un total de 2.765, y en tercer lugar La Araucanía, con 2.318. Eso sí, a nivel nacional es la Metropolitana la que concentra el *stock* mayoritario, con 24.823, lo que corresponde al 58% del total nacional.

La comuna que lidera la disponibilidad de viviendas en la Región del Biobío es Concepción, con 2.423. De ellas, 2.373 son departamentos con superficies promedio de 50 metros cuadrados, 35 *townhouses* con 56 metros cuadrados y 15 casas con 79 metros cuadrados. Más atrás están

Los Ángeles y San Pedro de la Paz, que en conjunto –las tres– representan una disponibilidad de 3.887 inmuebles que califican para el beneficio, lo que abarca el 85% del *stock* regional.

Sergio Novoa, gerente general de BMI Servicios Inmobiliarios, cree que aunque el beneficio va en la dirección correcta, es importante discutir sobre una posible ampliación sobre el tope actual de UF 4.500, "ya que, según hemos podido constatar de acuerdo con nuestras cifras, actualmente existe una escasa oferta debido al aumento significativo del precio de las viviendas que hemos visto en los últimos años".

En la vereda contraria, y con la menor disponibilidad de viviendas en todo el país, están las regiones de Atacama, con sólo cuatro propiedades, Magallanes, con 123, y Arica y Parinacota, con 299.

## LA POSTULACIÓN

El Fogaes se empezó a implementar en abril del 2023 y su vi-

gencia se extendió hasta diciembre del 2024. Para este año el aporte del Estado recibió actualizaciones a través de modificaciones a la Ley Fogaes 21.543 promulgada el 30 de mayo.

En esta actualización se aumentó el patrimonio del Fogaes desde los US\$50 millones a los US\$ 208 millones. Además, existirá un reglamento emitido por el Ministerio de Hacienda que podrá determinar los mecanismos que permitan distribuir los recursos en caso de haber más de un programa en curso.

Para postular al programa, cuya garantía cubrirá hasta el 10% del pie en un crédito, la persona interesada debe dirigirse directamente a una de las nueve entidades financieras suscritas al beneficio, de manera presencial u *online*. El aporte podrá ser entregado a personas naturales que no sean dueñas de una propiedad con destino habitacional. Asimismo, las reglas del Fogaes consideran, por ejemplo, que no hay que figurar en el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos, no haber obtenido el beneficio previamente y no haber sido favorecido con otro apoyo estatal asociado al tema de la vivienda.

**El beneficio se extenderá hasta diciembre de 2024.**

**En principio, la idea era que estuviese disponible hasta abril de este año.**



El Fogaes busca facilitar el acceso a créditos hipotecarios en medio de un difícil contexto económico.