



Para reactivar la demanda en el alicaído mercado de viviendas:

# Inmobiliarias y la banca plantean estímulos al pago del pie y créditos con tasas diferenciadas

Consideran que las recientes disminuciones en la tasas hipotecarias ayudan al sector, pero es insuficiente y se requieren más medidas.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Las recientes disminuciones registradas en la tasa de interés promedio para financiar la compra de viviendas —actualmente en 4,56%— ayuda a descomprimir el alicaído mercado de viviendas en el país, pero es insuficiente. Así lo señalan actores de la industria inmobiliaria y ejecutivos de bancos, quienes coinciden en que para estimular la demanda de casas y departamentos en Chile se deben promover mecanismos de apoyo al pago del pie para la adquisición de una propiedad, ya que las familias no poseen ahorros suficientes. También generar nuevos créditos, con intereses más bajos al inicio de la deuda, para captar el interés de las personas.

“Si vemos financiamiento a 40 años, si vemos crédito con tasas diferenciadas, con una cuota más alta al final, eso ayudaría mucho a generar innovaciones que permitan que la gente pueda comprar”, señaló Mauricio Varela, presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). Añadió que también sería un aliciente que se concrete el plan que estudia el Gobierno —propuesto por la Cámara Chilena de la Construcción y la banca— para reducir los dividendos en la compra de viviendas.

Varela sostuvo, igualmente, que el país debe velar por lograr un crecimiento de al menos 2% y mantener una inflación baja, “para que se vayan generando condiciones de mejora en la capacidad de ahorro de las personas”, añadió tras moderar ayer un panel en el seminario Expo Real Estate en el Hotel W.

En ese mismo panel expuso



Entre enero y septiembre de 2024, el mercado de viviendas nuevas de la Región Metropolitana acumuló una caída de 13,5% respecto de igual lapso del ejercicio pasado, tras venderse 10.656 viviendas, según Colliers.

“La condición base es que el país tenga un crecimiento de al menos 2% y una inflación baja, para que se generen condiciones de mejora en la capacidad de ahorro de las personas”.

MAURICIO VARELA  
PRESIDENTE DE LA ADI

Gonzalo Lorca, gerente de banca inmobiliaria y concesiones de BancoEstado, quien advirtió que no todo va a mejorar cuando los bancos reduzcan las tasas de interés hipotecarias.

Lorca indicó que se advierten problemas para salir de la actual crisis inmobiliaria, entre otros, porque se deben resolver pro-

“Las personas han demostrado que pagando parte de su pie con tarjeta de crédito, en cuotas, esto no ha aumentado las morosidades. Eso es una ayuda”.

ISABEL PALMA  
GERENTE COMERCIAL DE INMOBILIARIA FG

blemas relacionados con cómo fomentar el ahorro de las personas para dar el pie al momento de que pretendan adquirir una vivienda. “Hay que repensar productos nuevos, para personas jóvenes”, agregó y coincidió en generar créditos con tasas diferenciadas, más atractivas al inicio para motivar a las perso-

“Hay problemas por resolver, como el ahorro para el pie. Vamos a tener que entrar en una discusión relevante”.

GONZALO LORCA  
GERENTE BANCA INMOBILIARIA Y  
CONCESIONES DE BANCOESTADO

nas a tomar el financiamiento. Harken Jensen, responsable de banca inmobiliaria y construcción de Banco Santander Chile, estimó que las tasas bajas que se registraron en Chile hace unos años (hasta mediados de 2021) no se volverán a ver. A la vez, alertó por la fragilidad actual del mercado habitacional,

especialmente por el elevado stock de viviendas en oferta, que suma cerca de 105.000 unidades, según datos del gremio constructor.

## Pago en cuotas

Jensen destacó iniciativas de la banca, como la posibilidad de pagar el pie en cuotas a través de las tarjetas de crédito.

Isabel Palma, gerente comercial de Inmobiliaria FG, señaló que la baja en las tasas “me parece que es una ayuda importante, pero sin duda que no es suficiente, porque el descalce que ha habido entre los ingresos y el valor de la vivienda y los dividendos, dadas las alzas en la UF que hubo durante los procesos de inflación que tuvimos, han hecho que se necesite más (medidas)”.

Al respecto, Palma comentó que “se puedan ampliar los plazos de los créditos, por ejemplo, y donde podamos dar alternativas para el pie. En el fondo, es ver un paquete completo que apoye el financiamiento de las propiedades”.

En el sector coinciden en que hoy el 20% es el porcentaje de pie más usual para los créditos hipotecarios, lo que implica un largo tiempo de ahorro previo para las personas.

Sobre ese tema, Palma señaló que “las personas han demostrado que, por ejemplo, pagando parte de su pie con tarjeta de crédito, en cuotas, esto no ha aumentado las morosidades. Eso es una ayuda”.

En el panel del seminario donde abordó el financiamiento inmobiliario, hubo consenso en que los retiros de fondos de pensiones realizados por las personas durante la pandemia fue la acción que más ha golpeado al rubro inmobiliario, pues esa medida afectó al mercado de capitales.

DAVID VELASQUEZ