

TRIBUNA LIBRE



**PAULA
ABONDANO**
SOCIA MWAV
ABOGADOS

¿Es suficiente un subsidio a las tasas hipotecarias?

El sueño de la casa propia se ha vuelto inalcanzable para gran parte de los chilenos, mientras el mercado inmobiliario enfrenta una de sus mayores crisis en décadas.

La Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF) están en conversaciones con los ministerios de Hacienda y de Vivienda, con el objeto de establecer medidas para la reducción de los montos de los dividendos en los créditos hipotecarios, de manera de facilitar el acceso a la vivienda y reactivar el mercado inmobiliario.

La propuesta de la ABIF y la CChC busca reducir los dividendos hipotecarios entre un 16% y 17%, mediante la disminución de la tasa de crédito en dos puntos. Con esta medida, el gobierno pretende facilitar la adquisición de viviendas, especialmente para la clase media, y dinamizar un mercado con un sobrestock de 105 mil casas y departamentos. La expectativa es que la iniciativa, estudiada actualmente por el Ministerio de Hacienda, ayude a reactivar la construcción, generando una "cadena de proyectos de reposición" que impulse la actividad económica y el empleo en el sector.

Sin embargo, esta medida no es una solución definitiva. Los problemas del sector inmobiliario van más allá de las tasas de interés de los créditos

hipotecarios. La industria enfrenta una "tormenta perfecta" de dificultades: inflación y altos intereses, demoras en permisos y exigencias regulatorias, que han encarecido el precio de las viviendas, restricciones bancarias en el otorgamiento de créditos hipotecarios

"El sector inmobiliario enfrenta una tormenta de dificultades, desde inflación, altos intereses y demoras en permisos, a exigencias regulatorias, entre muchas otras".

mediante el aumento del pie requerido del 10% al 20%, la reducción de plazos de financiamiento de 30 años a máximo 20 años, y endurecimiento en los criterios de evaluación, lo que ha reducido considerablemente el número de aprobaciones de créditos.

Según un estudio de la Cámara Chilena de la Construcción, hoy una familia de ingreso promedio debe ahorrar por más de 11 años para comprar una propiedad. El mismo estudio indica que al año 2003 el período de ahorro era de cuatro años, por lo que el acceso a la vivienda se ha postergado dramáticamente, triplicándose el período.

Aunque la actual propuesta podría representar un alivio inmediato y generar beneficios fiscales a largo plazo, como mayores ingresos por IVA, es fundamental evaluar sus efectos en el contexto de los desafíos estructurales del sector inmobiliario. Un subsidio temporal puede ser un paliativo, pero sin reformas más profundas que agilicen los permisos, sin incentivos para reducir los costos de construcción y sin mayor accesibilidad al financiamiento hipotecario, la casa propia seguirá siendo un sueño lejano para la mayoría de las familias chilenas. Es indispensable que las políticas públicas se orienten hacia soluciones sostenibles y equitativas que garanticen el derecho a la vivienda en el largo plazo.