

Subsidio rebaja la tasa de interés del crédito hipotecario y se congelan los precios de las propiedades

# Nuevo incentivo para comprar viviendas de hasta 4.000 UF reduce hasta \$80.000 el dividendo mensual

**Tendrá un costo fiscal de US\$280 millones, que se recuperará con los impuestos e IVA de la venta de las mismas viviendas.**

FRANCISCA ORELLANA

Si se quiere comprar una propiedad de 3.500 UF a 30 años plazo, se puede lograr una rebaja mensual de hasta \$80.000 en el dividendo de \$678.341, quedando en torno a los \$601.76200 gracias a una baja en la tasa de 4,42% a 3,42%. Es la apuesta del nuevo incentivo del proyecto de ley que ingresará el ministerio de Hacienda al Congreso para promover la alicada venta de propiedades nuevas de hasta 4.000 UF.

La medida contempla subsidios a la tasa de interés del crédito hipotecario que la reducirán como mínimo en 60 y hasta 100 puntos base. Es decir, si se ofrece un crédito para la vivienda de 4%, le puede bajar a 3,4%. Además, se amplió la garantía estatal que en caso de que no se pague el crédito, el Estado cubrirá hasta el 60% del valor de la vivienda.

La iniciativa, que surgió después de que la Asociación de Bancos y la Cámara Chilena de la Construcción presentaran propuestas y se armara una mesa de trabajo, tiene un cupo para 50.000 personas naturales o jurídicas.

El ministro de Hacienda, Mario Marcel, detalló que con la combinación de ambos incentivos espera que los bancos apliquen bajas adicionales a la tasa para lograr una reducción significativa en el dividendo, alcanzando una reducción de 100 puntos base: "Para un crédito de la vivienda de 4.000 UF, el dividendo bajaría de \$725.000 a \$685.000, un ahorro importante para las familias que adquieren una vivienda. Si esto lo sumamos a lo largo de todo el desarrollo del crédito, tendrá un costo menor de \$27.000.000".

Los descuentos se aplicarán de forma automática al momento de tomar el crédito hipotecario en una institución financiera.

El ministro indicó que estas medidas tendrán un costo fiscal de US\$280 millones brutos, los cuales serán compensados en hasta un 70% con la venta de las mismas viviendas



En un condominio de Huechuraba se anunció el nuevo subsidio para la compra de viviendas nuevas.

## Banco Central mantuvo el nivel de la tasa

En su reunión de Política Monetaria, el Consejo del Banco Central acordó mantener la tasa de interés de política monetaria en 5%. La decisión fue adoptada por la unanimidad de sus miembros y se basa en que en el ámbito externo se mantiene un "escenario de elevada incertidumbre". Y añade en este contexto que "los mercados financieros globales han mostrado una alta volatilidad en las últimas semanas, en medio del cambio de gobierno en Estados Unidos y los desarrollos en otros focos de incertidumbre vigentes". Se explica que respecto de la reunión de diciembre, "las tasas de largo plazo han vuelto a aumentar de forma generalizada y el dólar se ha fortalecido a nivel global, más allá de un debilitamiento en lo reciente". La declaración del BC remata con que "los riesgos para la inflación han aumentado, lo que refuerza la necesidad de cautela".

con la recaudación del pago del IVA y otros impuestos asociados.

Como resguardo, explicó que los precios se mantendrán congelados mientras dure el beneficio: "Los bancos se comprometen a otorgar los beneficios recompensados con desfases y excluir del beneficio aquellos casos en que se evidencie un aumento del precio de la vivienda. Del lado de las inmobiliarias, de las constructoras, se comprometen a que no existan aumentos de precios que compensen el subsidio". Será el ministerio de Vi-

vienda el que monitoreará los precios de las viviendas de hasta 4.000 UF para que no haya alzas.

### Stock de 70.000 viviendas

La medida fue bien calificada por los gremios. Alfredo Echavarría, presidente de la CChC, dijo que la industria vive un momento complejo porque hay mucho stock y poca venta: "Las cifras han andado muy mal, la peor crisis de la que tenemos memoria. En tres años consecutivos hemos vendido 2/3 de lo que se ha vendido

históricamente". Detalló que hoy el déficit habitacional ronda el 1.000.000 de viviendas: "Y es contradictorio que tengamos 100.000 terminadas, listas para entregarse, pero el acceso por el lado del crédito está muy difícil". Se proyecta que hay 70.000 viviendas bajo las 4.000 UF en distintas etapas de desarrollo que esperan pueden venderse con esta medida.

José Manuel Mena, presidente de la ABIF, detalló que con esto esperan que las personas se atrevan a tomar préstamos hipotecarios, que han estado reticentes por el alza de las tasas y mayor aumento de los dividendos.

Una opinión distinta planteó Santiago Truffa, académico Centro de Estudios Inmobiliario ESE de la Universidad de los Andes, quien consideró que no se están usando los recursos de forma eficiente a los contribuyentes porque, más que un beneficio directo a las personas, es un subsidio implícito a los privados: "Al final del día son transferencias directas a la banca, que no reflejan en la tasa el riesgo real que tienen los créditos que están otorgando, y que tienen un riesgo bajísimo porque el Estado cubre todo".