



Proyecto de ley apunta a bajar en 60 puntos base la tasa para la adquisición de 50 mil unidades de hasta 4.000 UF: Subsidio a tasa de interés hipotecaria busca reducir stock de viviendas y reactivar proyectos

El sector inmobiliario tiene un inventario cercano a las 100.000 propiedades sin vender aún, y otras 70.000 unidades con permisos listos para comenzar sus obras.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Reducir el stock de más de 100.000 viviendas nuevas que aún no logran vender las inmobiliarias por la debilidad de la economía, las altas tasas de interés y las trabas crediticias; reactivar con ello el inicio de la construcción de nuevos proyectos residenciales e impulsar el plan de emergencia habitacional del Gobierno, de 260.000 unidades entregadas durante esta administración.

Esos son algunos de los objetivos del anuncio realizado ayer por los ministerios de Hacienda, Vivienda y Urbanismo, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF). El plan consiste en el envío de un proyecto de ley al Congreso —que ingresaría ayer— para generar un subsidio estatal a las tasas de crédito hipotecario de 60 puntos base (0,6%). La iniciativa involucra un universo de 50.000 unidades nuevas de hasta 4.000 UF, de las cuales, 5.000 serán exclusivamente para la compra de primeras viviendas, de hasta 3.000 UF y que cumplan con los requisitos del DS 15 para impulsar el plan de emergencia habitacional del Gobierno.

Además, el subsidio se podrá complementar con una garantía estatal —Fogaes Vivienda 2— que cubrirá el 60% del valor de la vivienda, que no se restringi-

ría a la adquisición de primeras propiedades. Con ello, se podría alcanzar el equivalente a unos 100 puntos base de reducción en la tasa de interés, indicaron en el Ejecutivo.

“Como sabemos, la industria de la construcción tiene un stock importante de viviendas construidas que no han sido vendidas, lo cual está impidiendo el desarrollo de nuevos proyectos”, sostuvo el ministro de Hacienda, Mario Marcel, tras recorrer con zapatos de seguridad y casco las obras de construcción de un proyecto de departamentos en Huechuraba.

“Nos estamos haciendo cargo del principal problema que ven muchas familias, que es el alto nivel de las tasas de interés. Estamos todavía en una época en que las tasas están altas. Venimos de una situación muy compleja que se dio en nuestro mercado de capitales producto de los retiros de fondos de pensiones”, añadió.

Ejemplos

La medida impulsada desde septiembre pasado por la CChC y la banca planteaba un subsidio de 200 puntos base, pero fue menor a ese rango.

El jefe de la billetera fiscal explicó que si se logra una baja de 100 puntos base en la tasa de crédito hipotecario —considerando una de 4,42%—, “eso, por ejemplo, para una vivienda de 3.500



El ministro de Hacienda, Mario Marcel (de casco amarillo), recorrió ayer las obras de un proyecto de departamentos en Huechuraba, junto a la ministra (s) de Vivienda, Gabriela Elgueta; el presidente de la CChC, Alfredo Echavarría (primero a la izq.), y el timonel de la ABIF, José Manuel Mena (segundo de izq. a der.).

UF con financiamiento de 30 años plazo, significa una baja del dividendo de prácticamente \$80.000 mensuales, desde cerca de \$680.000 a \$600.000”. Añadió que para un préstamo de 4.000 UF, pasaría de \$775.000 a \$687.000. En el primer caso, a lo largo del desarrollo del crédito —90% de financiamiento— implicaría un menor costo cercano a los \$27 millones.

Marcel señaló que “desde la perspectiva fiscal se van a comprometer del orden de US\$ 280 millones brutos que se espera compensar por los ingresos de recaudación de IVA y otros impuestos, con lo cual se va a cubrir aproximadamente el 70% de este costo, con la particularidad de que será un costo que va a estar distribuido en el tiempo, en la vida de un crédito, mientras que la

recuperación a través de impuestos será mucho más inmediata, porque está asociado a la venta”.

El presidente de la ABIF, José Manuel Mena, precisó que “la baja directa en la tasa se debe calcular a través del subsidio que se plantea en el proyecto de ley. Son 60 puntos básicos y eso llevaría a que el promedio actual de 4,5% bajaría a 3,9%”. Añadió que “el aumento de la garantía (Fogaes)

no se expresa directamente en la baja de tasa. Hay un efecto secundario que puede ser en términos de gestión de provisiones, gestión de capital, y el efecto final vamos a tener que verlo en el mercado”.

Reactivación

La ministra (s) de Vivienda, Gabriela Elgueta, destacó el impacto que generará la medida en el desarrollo de obras. “Tenemos alrededor de 21.000 viviendas que están con crédito, con subsidios asignados y con las empresas identificadas, que deben iniciar obras y, por lo tanto, necesitaban deshacerse de su stock para poder reactivar”.

Alfredo Echavarría, presidente de la CChC, recordó que el sector de vivienda privada atraviesa por “la peor crisis de la historia” y lleva “tres años consecutivos vendiendo dos tercios de lo que ha vendido históricamente”. Hoy el stock solo de viviendas de hasta 4.000 UF suma cerca de 75.000 unidades.

El timonel de la construcción afirmó que el desempleo del sector es del 20% respecto de los niveles que, incluso, hubo en períodos pospandemia. “Son 160.000 trabajadores mayoritariamente del sector vivienda, que es el más intensivo en uso de mano de obra, que están sin trabajo. Obviamente, estas viviendas que están terminadas, si se empiezan a vender con esta medida, generan de inmediato el inicio de nuevas obras”. Señaló que existen cerca de 70.000 unidades que están con permisos para comenzar faenas.