

Subsidios a dividendos: gobierno anuncia proyecto para intentar desactivar la larga crisis inmobiliaria

» “Estamos enfrentando la peor crisis de la historia”, subrayó el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, Alfredo Echavarría, quien valoró la iniciativa presentada por los ministerios de Hacienda y Vivienda.

Un proyecto de ley para hacer frente a la larga crisis inmobiliaria que golpea al país y abrir la llave de créditos hipotecarios, fue el que anunció ayer el ministro de Hacienda, Mario Marcel. Esto, luego de un extenso periodo de conversaciones con la banca y la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

En concreto, la iniciativa buscará estimular al mercado inmobiliario con una fórmula mixta que combina subsidios a las tasas de interés de los créditos hipotecarios y un programa de garantías al alero del Fogaes. Esto, con el objetivo de inducir 20.000 ventas de viviendas, además de las 30.000 que se han vendido en promedio en los últimos años, alcanzando una demanda similar a la existente previo al estallido social y la pandemia.

El proyecto contempla un subsidio estatal de hasta 60 puntos base, que deberá ser transferido en su totalidad al comprador de la vivienda, a través de una rebaja equivalente en la tasa de interés de referencia.

El Estado pagará a los bancos e instituciones financieras el monto del subsidio con posterioridad a la operación renta del periodo, sin perjuicio de que el beneficio se entregará a las personas desde el momento del otorgamiento del crédito. Asimismo, el subsidio se entregará junto a una garantía que cubrirá el 60% del valor de la vivienda.



Representantes del sector inmobiliario valoraron la iniciativa del gobierno.

De los 50.000 subsidios, 5.000 serán exclusivamente para la compra de primeras viviendas, de hasta UF 3.000 y que cumpla con los requisitos DS 15, con el objetivo de impulsar el plan de emergencia habitacional, mientras que sobre el resto no habrá restricciones. El crédito hipotecario podrá financiar hasta el 90% del costo total de la vivienda y podrán beneficiarse compraventas cuyas promesas se hayan celebrado desde el 1 de enero de 2025 en adelante, que se concreten durante la vigencia del programa.

Además, el subsidio y la garantía podrán otorgarse a las solicitudes ingresadas hasta 12

meses contados desde la publicación de la ley. El crédito hipotecario asociado podrá ser perfeccionado después de esa fecha, en un periodo de tres o seis meses, por definir.

El anuncio contó con la participación de la ministra (s) de Vivienda, Gabriela Elgueta, junto con el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, y el presidente de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (Abif), José Manuel Mena.

“Este proyecto que ingresaremos esta tarde busca reducir la tasa de créditos inmobiliario a través de un subsidio y una ba-

ja adicional sobre la base de una garantía por el total del valor del crédito. Esto significa que podemos conseguir una baja de la tasa hipotecaria significativa”, señaló Marcel.

Ejemplificó indicando que, si estos elementos logran una baja de 100 puntos base en la tasa del crédito hipotecario, “significa que para una vivienda de 3.500 UF con financiamiento de 30 años plazo, una baja del dividendo de prácticamente \$80 mil mensuales, desde cerca de \$680 mil a cerca de \$600 mil”.

La peor crisis de la historia

“Valoramos que los ministerio de Hacienda y Vivienda ha-

yan preparado este proyecto de ley. No es ningún secreto: en el sector de la construcción estamos con un muy bajo nivel de inversión en los últimos años, y particularmente el sector vivienda”, señaló Echavarría.

“En el sector vivienda por el lado público ha andado más o menos bien (...), pero en el sector de la vivienda privada, el mercado inmobiliario que representa históricamente el doble de lo que se invierte en vivienda pública, las cifras han andado muy mal. Estamos enfrentando la peor crisis de la historia desde que tenemos memoria”, subrayó el líder del gremio constructor.

En ese sentido, detalló que el sector inmobiliario “tres años consecutivos vendiendo dos tercios de lo que ha vendido históricamente, incluida todas las crisis. Esa es la magnitud que está afectando a la construcción de la vivienda privada”. Por eso, subrayó, esta es “una medida que hay que destacar”, la cual “va de lleno a disminuir el déficit habitacional” y reducir el stock de 100 mil viviendas nuevas sin vender en el país.

“Estamos en el sector construcción hoy con una cesantía de más del 20% de lo que teníamos incluso después de la pandemia. Eso es brutal, son 160 mil trabajadores del sector construcción mayoritariamente del sector vivienda que están sin trabajo”, acotó Echavarría.

Emol