

Ministro Mario Marcel presentó proyecto de ley que establece un subsidio al dividendo para impulsar compra de viviendas nuevas

La iniciativa permitirá ahorrar más de \$76.000 mensuales para viviendas de 3.500 UF, mientras que el monto podría ascender hasta casi los \$90.000 en caso de propiedades de 4.000 UF.

El ministro Mario Marcel, junto a la ministra (s) de Vivienda y Urbanismo, Gabriela Elgueta; 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, dieron a conocer la presentación de un proyecto de ley que establece un subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios, con el objetivo de reactivar los rubros de la construcción e inmobiliarios, reduciendo el stock de viviendas terminadas, además de favorecer el acceso de personas y familias a las viviendas con un dividendo más bajo.

Esta iniciativa es fruto de un acuerdo logrado a principios de diciembre en una mesa de conversación constituida por la Abif, la CChC, BancoEstado y los ministerios de Hacienda y Vivienda, en torno a una fórmula mixta, que contempla un subsidio a la tasa de interés y un programa de garantías al alero del FOGAES. Con esta propuesta, lo que se busca es inducir la venta de unas 50 mil viviendas, para superar las 30 mil que en promedio se han vendido en los últimos años, y así alcanzar una demanda similar a la observada previo al estallido social y la pandemia.

Con este proyecto se reduciría la tasa de interés del crédito hi-

potecario entre 60 puntos base hasta 100 puntos bases en el mejor escenario, a lo que se debiera sumar el efecto en reducción de costos por provisiones y capital de la garantía, lo que impactaría directamente en el valor del dividendo mensual. Por ejemplo, para una vivienda que cuesta

3.500 UF, con financiamiento a 30 años plazo por el 90% del costo, y con una baja en la tasa de 100 puntos base respecto al promedio actual de 4,42%, el dividendo bajaría de \$678.341 a \$601.672, logrando un ahorro mensual de \$76.669. El costo total sin subsidio, por lo tanto, alcanzaría los \$244.202.760, mientras que con el subsidio se redu-

ciría a \$216.601.920. Es decir, un ahorro de \$27.600.840.

Del total de 50 mil subsidios al dividendo, 5 mil serán exclusivamente para la compra de primeras viviendas de hasta 3 mil UF que cumplan con los requisitos del DS 15, con el objetivo de impulsar el plan de emergencia habitacional. En el resto no habrá restricciones.

El ministro de Hacienda, Mario Marcel, explicó que este proyecto busca apuntar a todos los segmentos: "Para una familia que quiere adquirir una vivienda de 4.000 UF, ya está fuera de los límites de los programas con subsidio estatal. Por lo tanto, el costo del crédito pasa a ser muy

importante en su decisión de adquisición". Ejemplificó que "si se trata de una vivienda de 4.000 UF, el dividendo bajaría de alrededor de \$775.000 a \$687.000. Es decir, una baja cercana a los \$90.000 mensuales. Lo anterior corresponde a una tasa de interés que todavía nos vamos a demorar mucho en llegar a ver en el mercado. Hoy en día la tasa promedio de crédito hipotecario está en el orden del 4,4%. Llegar a tasas en torno a 3,5% es claramente muy beneficioso para quien esté pensando adquirir una vivienda. Así que esta es una oportunidad, que no es ilimitada, que tiene una ventana y que hay que aprovechar bien".