

EDITORIAL

Subsidio al dividendo

Es una medida acertada, puesto que permitirá disminuir el costo del crédito hipotecario. Además, en la medida en que se vaya reduciendo el stock de viviendas, se pondrán en marcha nuevos proyectos, lo que implica más inversión, creación de empleos y mayor oferta de viviendas. Pero todavía hay mucho por avanzar, por ejemplo, se requiere con urgencia frenar la inflación apuntando a sus causas, así como fortalecer el mercado de capitales, reevaluar los tributos que gravan la venta de viviendas nuevas y dar pasos concretos en la simplificación de permisos.

Un reciente informe de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Ñuble, con el apoyo de BMI Servicios Inmobiliarios, reveló que existe una leve disminución en la cantidad de nuevos proyectos en Chillán, pues mientras en enero de 2024 se registraron 23 proyectos en altura y 22 de casas, en enero de 2025 se contabilizan 22 proyectos de departamentos y 17 de casas.

En cuanto al tiempo necesario para agotar el stock disponible de viviendas, el informe indica que se requieren 12,9 meses para vender todos los departamentos, una mejora significativa respecto a enero de 2024, cuando se necesitaban 16,5 meses. En el caso de las casas, el tiempo necesario para agotar el stock es de 8,7 meses, lo que representa una disminución de 29,3% en comparación con el mismo período del año anterior, cuando era de 12,3 meses.

Estos datos dan cuenta de una tibia recuperación del mercado inmobiliario a nivel local, en virtud de la moderación de las tasas de interés de los créditos hipotecarios, que ha impulsado a más personas a adquirir una vivienda, favoreciendo un aumento de la demanda en un escenario todavía complejo, dado el alto valor de las unidades, que sigue creciendo de la mano de una inflación que no cede (los valores están expresados en UF), así como también las restricciones impuestas por los bancos.

Respecto al valor promedio de las viviendas en Chillán, los departamentos vendidos en enero de 2025 presentan una media de 3.249 UF, reflejando un alza de 3,1% en 12 meses. En el caso de las casas, su valor promedio es de 3.836 UF, lo que se traduce en una leve caída de 0,8% en 12 meses.

La menor cantidad de proyectos habitacionales en Chillán,

fenómeno que se evidencia en la baja experimentada por los permisos de edificación entregados durante 2024, es un fenómeno que se repite en el resto del país, afectando con ello la actividad del sector construcción, y, por tanto, el empleo, considerando que se trata de un sector intensivo en el uso de mano de obra.

En ese contexto, en el sector albergan altas expectativas respecto del proyecto de ley que crea el subsidio al dividendo, iniciativa presentada a fines de enero por los ministerios de Hacienda y Vivienda, en conjunto con la CChC y la Asociación de Bancos, que consiste en una fórmula mixta, que contempla un subsidio a la tasa de interés y un programa de garantías al alero del Fogaes. Con esta propuesta, se busca inducir la venta de unas 50 mil viviendas en el país, 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.

Se trata de una medida acertada, puesto que permitirá disminuir el costo del crédito hipotecario para las familias. Además, en la medida en que se vaya reduciendo el stock de viviendas, se pondrán en marcha nuevos proyectos, lo que implica más inversión, la creación de empleos y una mayor oferta de viviendas, aspecto clave para hacer frente al déficit habitacional.

Y si bien es un paso importante, todavía hay mucho por avanzar para generar condiciones más favorables, por ejemplo, se requiere con urgencia frenar la inflación apuntando a sus causas -como reducir el gasto público-, así como también fortalecer el mercado de capitales, reevaluar los tributos que gravan la venta de viviendas nuevas y dar pasos concretos en la simplificación de los permisos.