

SUBSIDIO AL DIVIDENDO: *Más Accesibilidad para la Vivienda y un Respiro PARA LAS INMOBILIARIAS*



Fernando Zamorano

Ingeniero Comercial de la Universidad de Chile y Fundador de Tu Hipotecario Corredora de Créditos Comerciales

¿Cuáles son los principales objetivos del nuevo subsidio al Dividendo?

Busca reducir la tasa hipotecaria en hasta en 100 pt base, lo que conlleva a un significativo ahorro para quienes se decidan a comprar una propiedad nueva y paralelamente reactivar las colocaciones de las inmobiliarias en el segmento propiedades nuevas, Ticket hasta UF 4 000, al día de hoy con un gran sobre stock en la RM. Con esta nueva medida se calcula que “el dividendo bajaría considerablemente”.

Para ejemplificar el beneficio que otorgará este subsidio: Una vivienda cuyo Precio de Venta es de UF 3.500 a 30 años, gracias a la rebaja de 100 puntos base el dividendo mensual pasaría de

El Gobierno ha lanzado el Subsidio al Dividendo, una medida que busca reducir hasta en 100 puntos base la tasa de interés hipotecaria, aliviando la carga financiera de las familias de clase media y reactivando el mercado inmobiliario. La iniciativa, que complementa el programa FOGAES Vivienda 2, se aplicará a propiedades nuevas de hasta UF 4.000, generando ahorros de hasta \$76.669 mensuales en el dividendo

\$678.341 a \$601.672, lo que representaría un ahorro mensual de \$76.669. “En términos totales, el costo del crédito se reduciría de \$244.202.760 a \$216.601.920, generando un ahorro total de \$27.600.840”.

Respecto al ingreso mensual Familiar que exigen algunas

entidades crediticias para optar a un financiamiento hipotecario, disminuiría app de \$2.636.000 a \$2.400.000”, es decir, da más acceso al crédito y beneficiaria en mayor parte a las familias con mayores ingresos de clase media que hoy tienen casi nulo beneficios estatales.

En simples finanzas, El Estado pagará a los bancos e instituciones financieras que otorguen financiamiento hipotecario para la primera vivienda hasta UF 4.000 como precio máximo de venta. Este subsidio se entregaría junto a la garantía Fogaes Vivienda 2, con el objetivo de lograr una baja de hasta 100 puntos base en la tasa del crédito hipotecario, estas modificaciones establecen una garantía con cobertura del 60% del valor de la vivienda, sin restringirlo a la compra de primeras viviendas.

El objetivo principal de este beneficio estatal, es que elevaría del 50% al 60% de la población, es decir, se sumaría un nuevo decil a las capacidades de adquisición de vivienda. Di-



cho porcentaje representa según lo que indica el Gobierno de Sr. Boric, beneficiaría app a unos 645 mil hogares a lo largo del país.

En Chile existen aproximadamente 56.000 unidades nuevas bajo precio de venta de las UF 4.000, de las cuales 29.000 están en Santiago, por ende, si la posible demanda cubriera solo el 10%, ayudaría significativamente a la baja al stock vigente de las inmobiliarias en la RM, sin mencionar el impacto de nuevas colocaciones entorno al ticket hasta 4.000 UF, lo que ayudaría enormemente a reactivar la colocaciones de sobre Stock que mantienen la mayoría de las inmobiliarias sobre todo en Ñuñoa y La Florida bajo ese Ticket e incluso existen viviendas que vienen de arrastre desde el año 2019, donde el estallido social y pandemia tiene un mercado muy golpeados y aun sin recuperarse.

Respecto a los detalles del proyecto, "se van a disponibilizar 50 mil subsidios o rebajas de tasa, de los cuales 5 mil de esos van a ser específicamente y exclusivos para aquellas familias que tienen un subsidio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Esto es una buena noticia porque hoy día existen alrededor de 20 mil familias que tienen un subsidio para sectores medios de los tramos 2 y 3 y otros que se adjudicaron en el primer llamado de subsidio DS1 el pasado Miércoles 12-02-2025.

¿Cuáles eran los principales objetivos del Fogaes y por



qué no han logrado el impacto esperado?

Si bien es cierto, este subsidio refuerza al actual Fogaes que no tuvo la fuerza de captaciones que se presupuestó y hoy pasa a denominarse Fogaes Vivienda 2, con el objetivo de lograr una baja de hasta 100 puntos base en la tasa del crédito hipotecario, estas modificaciones establecen una garantía con cobertura del 60% del valor de la vivienda, sin restringirlo a la compra de primeras viviendas.

Para recordar los inicios del FOGAES, El año 2023, para esto el MINVU impulso un nuevo beneficio denominado FOGAES, el cual fue creado bajo la necesidad de cubrir en parte el sobre stock de viviendas, este beneficio cubre la adquisición de la primera vivienda con precios de venta hasta UF 4.500, donde el Estado de Chile avala el 10% del precio de venta y con eso llegar al 90% de financiamiento y ayudar en gran parte a este segmento que solo estaba calificando al 80% de financiamiento y por no contar con un 20% de ahorro que exigen

las instituciones financieras a la hora de otorgar un Crédito Hipotecario, el tema que hoy la banca solo está otorgando este financiamiento a clientes con buen perfil y no a personas muy ajustadas con compromisos financieros a corto plazo el cual lamentablemente no ha llegado a todos.

Respecto a las colocaciones del FOGAES, la única institución que ha cursado la mayoría de este Beneficio es Banco Estado y un par de instituciones financieras, debido a que el resto de la banca sigue incrementando sus políticas de riesgo y evaluando con pinzas a sus clientes toda vez que reciben este tipo de requerimiento.

Esperemos que esta vez con el nuevo Subsidio al Dividendo, se sume toda la banca y Mutuarias, debido a que se necesita la ayuda de todos para reactivar el rubro inmobiliario.

¿Cuáles son las principales diferencias entre el nuevo subsidio al Dividendo y el Fogaes en términos de alcance y efectividad?

Este nuevo "Subsidio al Dividendo" viene a reforzar el actual Fogaes que no tuvo el éxito de que se presupuestó y en donde muchas instituciones financieras que otorgan Hipotecarios no participaron por sus políticas de riesgos internas y otros.

Como se mencionó anteriormente, hoy el FOGAES, pasa a denominarse Fogaes Vivienda 2, con el objetivo de lograr una baja de hasta 100 puntos base en la tasa del crédito hipotecario y en donde se puede llegar hasta una garantía con cobertura del 60% del valor de la vivienda, sin restringirlo a la compra de primeras viviendas (nuevas) hasta UF 4.000.

Un dato importante a destacar y analizar por el MINVU, es otorgar mayores beneficios a las propiedades usadas, hoy no existe una suma exacta de stock y en donde mucha población está vendiendo directamente su propiedad para generar flujo y pagar deudas que vienen arrastrando desde el 2019 a la fecha. **N&C**

Comenta en  