

TRIBUNA LIBRE



CARLOS ARANÍS

SOCIO PERALTA
SANDOVAL LLANEZA &
GUTIÉRREZ

¿Subsidio hipotecario o subsidio a la especulación?

La reciente aprobación en general del proyecto que busca subsidiar la tasa de interés para créditos hipotecarios ha generado un debate necesario. Si bien reactivar la construcción y facilitar el acceso a la vivienda son objetivos loables, una mirada más atenta revela riesgos que podrían desvirtuar sus beneficios.

La experiencia internacional muestra que subsidiar la demanda sin aumentar significativamente la oferta suele inflar los precios. Esto podría traducirse en un beneficio encubierto para constructoras y desarrolladoras, que ajustarían sus valores al alza, diluyendo el impacto real del subsidio y transformando recursos públicos en utilidades privadas.

Otro problema es su escasa focalización. Al centrarse solo en viviendas nuevas, excluye a quienes buscan inmuebles usados o soluciones habitacionales distintas. Según el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2023), muchas familias de menores ingresos viven en viviendas existentes o en situación de allegamiento. Limitar el apoyo a viviendas nuevas podría aumentar la brecha de acceso en lugar de reducirla.

El sobreendeudamiento es otro riesgo latente. Reducir artificialmente las cuotas hipotecarias puede llevar a las familias a asumir créditos que exceden su capacidad de pago a mediano y largo plazo. Los altos niveles de morosidad en Chile obligan a ser cautelosos. La historia reciente, con crisis financieras ligadas a créditos riesgosos, nos recuerda la importancia de evitar incentivos que fomenten el endeudamiento irresponsable.

Desde una perspectiva fiscal, también surgen dudas. En un contexto que exige prudencia en el gasto, es clave conocer el origen de los recursos y su impacto en la deuda pública. Parlamentarios han planteado legítimas preocupaciones sobre la sostenibilidad financiera del subsidio, que deben ser abordadas con transparencia.

Si el objetivo es reactivar la construcción, es necesario sincerar el debate y no disfrazar una medida sectorial como una política integral de acceso a la vivienda. Alternativas como agilizar los trámites de construcción, reducir costos administrativos y actualizar planes reguladores podrían aumentar la oferta de viviendas sin un alto costo fiscal. Asimismo, subsidios más focalizados, como el DS-19, han demostrado ser herramientas más eficaces sin distorsionar el mercado.

La unanimidad en la Comisión de Hacienda no debe interpretarse como un cheque en blanco. En la discusión particular, es crucial abordar estos riesgos con rigor técnico. De lo contrario, podríamos terminar con una medida que, en lugar de ampliar el acceso a la vivienda, beneficie principalmente a actores que no lo necesitan, a costa de la estabilidad del mercado y de las finanzas públicas. Es imprescindible diseñar políticas sostenibles y equitativas que eviten la especulación inmobiliaria y realmente favorezcan a quienes más lo requieren.

“La experiencia internacional muestra que subsidiar la demanda sin aumentar significativamente la oferta suele inflar los precios”.