

Editorial

Impulso para el acceso a la vivienda

De acuerdo al análisis de especialistas en torno a la caída de la natalidad en la Región del Biobío, que en una década disminuyó en un tercio la cantidad de nacimientos, algunos de los factores que explicarían la tendencia se dan por razones sociales, pero también económicas. Dentro de estas últimas, un factor relevante corresponde a la escasa posibilidad de acceder a viviendas definitivas, debido al encarecimiento de los propios inmuebles y, por cierto, la dificultad para acceder a un crédito hipotecario, por las restrictivas condiciones que mantiene el sistema bancario.

Un reciente estudio denominado Informe Tendencia Hipotecaria, publicado esta semana por nuestra casa editorial, analiza el volumen de preaprobaciones de crédito hipotecario, entregó cifras de este proceso en Biobío, concluyendo que durante el cuarto trimestre de 2024 hubo una caída de un 8,9% al comparar con el mismo período de 2023. Esta cifra contrasta con el resultado a nivel nacional, que obtuvo un aumento de 6,7%.

Además, al analizar el volumen de preaprobaciones obtenidas en el último trimestre del 2024 en relación con el trimestre anterior, existe un descenso de un 13,7%. Respecto a la participación por género, durante el cuarto trimestre, las mujeres mantienen el liderazgo en el número de solicitudes de preaprobación de crédito hipotecario (54,2%) con una diferencia de 8,4 puntos porcentuales más que los hombres a nivel local.

En relación a los grupos etarios, las personas entre los 28 y 43 años alcanzan la mayor cantidad de solicitudes con un 68,2% del total, seguidos de personas hasta los 27 años (18,1%), dejando en tercer lugar a personas entre los 44 y 59 años con un 13,7% de participación. No obstante, pese a que el primer grupo lidera su participación, durante el 2025 se observó una tendencia a la baja, cifra que repuntó levemente en el último trimestre.

El informe también analizó las preferencias por destino del bien inmueble al que se postula, concluyendo que las viviendas para uso residencial lideran las solicitudes con un 81,2%, cifra que se mantuvo estable durante el 2024. En cuanto a las propiedades con fines de inversión o segunda vivienda, durante el 2024, hay una leve tendencia a la baja, cerrando el cuarto trimestre con el 17,9% de las solicitudes, ubicándose un punto más arriba en comparación con el mismo período del 2023.

Los indicadores entregan una radiografía del momento que se vive a nivel regional, pero también agregan más argumentos a quienes

han advertido en los últimos años que el acceso a la vivienda es un proceso que se ve complejo y que, por lo mismo, requiere nuevas medidas que ayuden a impulsarlo.

Por eso es que fue bien recibido hace unos días el anuncio del Gobierno sobre el envío de un proyecto de ley para subsidiar en 60 puntos base las tasas de interés de los créditos hipotecarios que las personas paguen por las viviendas que adquieran, lo que se entregará junto a una garantía estatal que cubrirá el 60% del valor de la morada, programa conocido como Fogaes Vivienda 2.

La iniciativa se gestó con acuerdo de la Cámara Chilena de la Construcción, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras. Según se precisó serán 50 mil los subsidios disponibles, de los cuales 5 mil serán exclusivamente para la compra de primeras viviendas de hasta 3 mil UF y que cumplan con los requisitos del DS 15, destinado a sectores medios y que son parte del plan de emergencia habitacional.

Es importante destacar que dese el Ministerio de Hacienda se explicó que si este doble instrumento se aplicara para el crédito de una vivienda de 3.500 UF (a 30 años plazo con el 90% del financiamiento), sin el subsidio el comprador debería pagar \$244 millones, pero con el subsidio se reduciría a 216 millones, logrando un ahorro de \$27 millones, que se traduciría en una reducción de 80 mil pesos mensuales. Para una de 4.000 UF, en cambio, se calculó una reducción de 90 mil pesos.

Además, este subsidio que implicará unos US\$280 millones, el Estado lo recuperará en un 70% a través de la recaudación tributaria que generará esa venta.

Pero más allá de las explicaciones financieras, una de las grandes expectativas que se le han atribuido al proyecto es que ayudará a reducir el déficit habitacional, que llega a cerca de un millón de hogares a nivel nacional, y que rebajará el sobrestock de viviendas, lo que impide que se construyan nuevos proyectos.

Por su parte, los bancos se comprometieron a excluir del beneficio los casos en que se experimente un aumento en el precio de la vivienda, mientras que el gremio de la construcción afirmó que no habrá incrementos de los valores, ya que esperan que esta medida resuelva la "crisis histórica" que viven en el sector privado y también impulsará el empleo, que sobre en nuestra Región requiere una reactivación urgente para este 2025.

Los indicadores entregan una radiografía del momento que se vive a nivel regional, pero también agregan más argumentos a quienes han advertido en los últimos años que el acceso a la vivienda es un proceso que se ve complejo y que, por lo mismo, requiere nuevas medidas que ayuden a impulsarlo.