

## Economía & Negocios

# 50 mil

subsidios se esperan entregar.

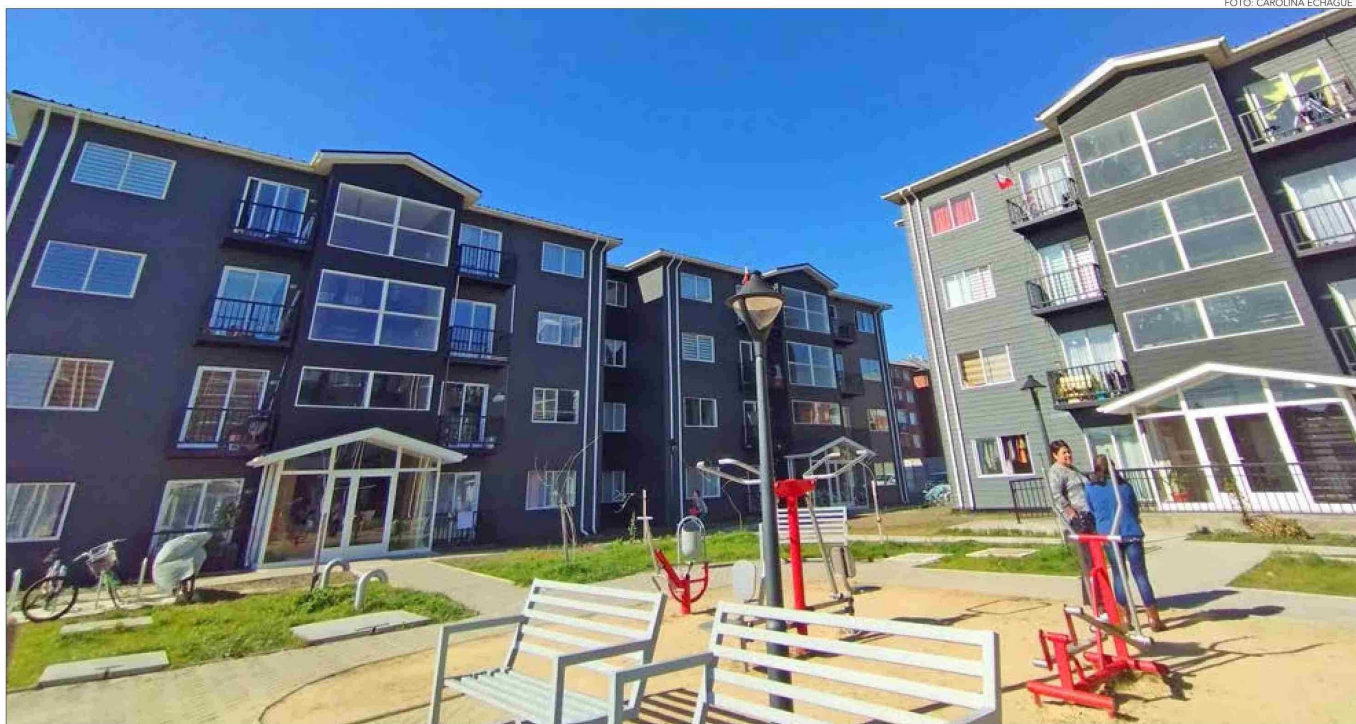


FOTO: CAROLINA ECHAGUE M.

Edgardo Mora Cerda  
 edgardo.mora@diarioconcepcion.cl

AVANZA EN EL CONGRESO

# Gobierno explica detalles del proyecto de Subsidio al Crédito Hipotecario

La idea es mejorar el acceso para que personas naturales adquieran viviendas con un subsidio a la tasa de interés de 60 puntos base. Iniciativa se aprobó en la Comisión de Hacienda de la Cámara Baja.

La Comisión de Hacienda de la Cámara de Diputadas y Diputados aprobó el proyecto de ley que establece un subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y amplía la cobertura de la garantía fiscal al financiamiento de estas.

El proyecto pasará a la discusión en la sala de la Cámara Baja, cuestión que el Ministerio de Hacienda espera sea la próxima semana, para luego seguir su segundo trámite en el Senado.

Así, Sebastián Rivera, seremi de Hacienda de Biobío, explicó detalles de los aspectos más relevantes de la propuesta normativa que tiene la particularidad de considerar especialmente a la región del Biobío.

En términos generales, comentó, el proyecto busca inducir una demanda de 20 mil viviendas, por sobre las 30 mil compraventas anuales que se registran en promedio en los últimos periodos, "mejorando el acceso a los créditos hipotecarios para que las personas naturales adquieran viviendas, además de complementar el plan de emergencia habitacional a través del DS15 y otros beneficios impulsados por el Ministerio de Vivienda de Urbanismo".

El proyecto de ley contempla un

subsidio a la tasa de interés hipotecaria que asciende a 60 puntos base (pb) y se entregará conjuntamente con una garantía estatal a fin de conseguir una baja en la tasa de interés, mayor al monto subsidiado.

En concreto, se "contempla la entrega de 50 mil subsidios para las

personas naturales siempre que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda, que el valor de la misma no supere las 4 mil Unidades de Fomento (UF) y se cumpla con los requisitos para acceder al programa de garantías de apoyo a la vivienda nueva", señaló el jefe de la

cartera de Hacienda en la zona.

Así también, del total de subsidios, "6 mil serán para primeras viviendas de hasta 3 mil UF que cumplan con el requisito del DS15, en línea con el plan de emergencia habitacional del Ministerio de Vivienda. Además, se crea un nuevo programa de apoyo a la vivienda al alero del Fondo de Garantías Especiales, Foages, con una cobertura de hasta 60% del valor de la vivienda por lo que se espera un mayor impacto en el programa de vivienda anterior, que tenía solo un 10% garantía y la garantía tendrá una duración equivalente a la mitad del crédito con un máximo de 15 años y un mínimo de 5 años", dijo Sebastián Rivera.

### Foco en Biobío

A su vez, contó el seremi, se crea un programa de garantías de recuperación productiva regional, al alero del Fogaes, como un mecanismo de largo aliento para apoyar la reactivación de regiones rezagadas, "partiendo por dar respuesta a la situación de la región del Biobío, especialmente de las medianas empresas afectadas por el cierre de Huachipato. Para ello, los ministerios de Hacienda y Economía, deberán revisar periódicamente, no más allá de 3 años, si alguna Región requiere reactivación productiva con

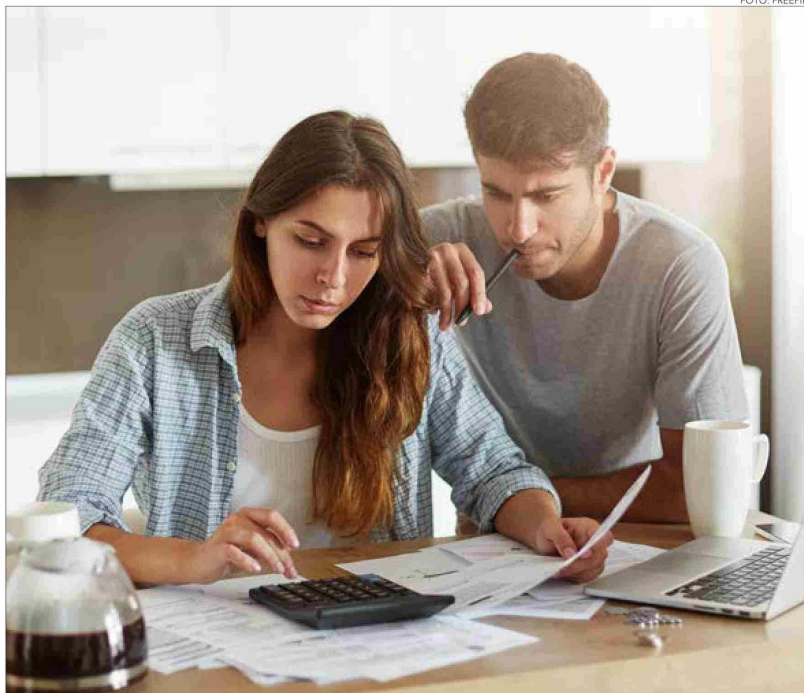


FOTO: FREEPIK

siderando factores como empleos, ingresos e inversión. Para estos efectos, se podrá considerar también consecuencias en la economía regional por desastres naturales”.

Adicionalmente, se renueva el programa de apoyo a la construcción que venció el 31 de diciembre pasado hasta el 31 de diciembre de 2025.

Para concluir, Rivera, sobre el proyecto de ley que se está discutiendo en el Congreso, destacó “la consideración hacia la región del Biobío donde se busca dar un efecto de reactivación económica y en empleo a las medianas empresas afectada por el cierre de Huachipato, que tiene un impacto mucho más amplio que es solo el sector inmobiliario y de la construcción donde, principalmente, van las medidas de este proyecto de ley, a través de la creación del programa de garantías de recuperación productiva regional”.

#### Exposición de Subsecretaría

Cabe recordar que Heidi Berner, subsecretaria de Hacienda, en su exposición ante el Congreso Nacional abordó un diagnóstico sobre la situación financiera de las personas y familias del país, del sector construcción e inmobiliario, un balance de los Programas de Garantías y entregando antecedentes sobre el contexto respecto de la situación de las viviendas a nivel nacional.

Sobre la situación financiera de las personas y familias, la subsecretaria de Hacienda hizo mención a que, según un estudio de la Cámara Chilena de la Construcción, una familia de ingresos promedio debe ahorrar más de 11 años para comprar una propiedad.

En 2003, el periodo de ahorro era

# 6 mil

de los 50 mil subsidios que contempla la propuesta serán para primeras viviendas de hasta 3 mil UF que cumplan con el requisito del DS15, en línea con el plan de emergencia de habitacional del Ministerio de Vivienda.

de solo 4 años. En otras palabras, en los últimos 20 años, el acceso a la vivienda se ha postergado dramáticamente, casi triplicándose el periodo de ahorro.

En cuanto a los meses para agotar la oferta disponible, lo que se conoce como la velocidad de ventas, la autoridad mostró que esta se ubicó en 31 meses en promedio anual durante 2024, que corresponde al máximo de los últimos 20 años. En promedio, los meses para agotar stock entre 2015 y 2019 era de 19 meses, mientras que en los últimos 5 años el promedio se ubica en 28 meses.

Sobre la tasa de interés para créditos hipotecarios (anual reajutable en UF), Heidi Berner presentó que desde su nivel mínimo de 1,99%, registrado en noviembre de 2019, se incrementó hasta encontrar su peak de los últimos 14 años en diciembre de 2023 cuando se ubicó en 5,21%. En febrero de 2025 esta tasa se ubicó en 4,45%, en un contexto de alta incertidumbre global.

En el ámbito del sector construcción e inmobiliario, la subsecretaria visualizó que el sector inmobiliario residencial enfrenta una significativa reducción en el dinamismo de sus ventas, coherente con condiciones de financiamiento más restrictivas y debilidad de la demanda en que el promedio anual de viviendas vendidas entre 2015 y 2019 fue de 64.685, mientras que el promedio

anual en los últimos 5 años se ubica en 46.796, lo cual representa una reducción de 28% y cerca de 18 mil viviendas menos.

En ese contexto, se crearon dos programas, ambos al alero del Fogaes, enfocados en el rubro de la construcción e inmobiliario.

En primer lugar, se creó desde el lado de la oferta, el Programa Fogajes Construcción, facilitando que las empresas constructoras con ventas anuales netas sobre 100.000 UF puedan acceder a financiamiento con garantías estatales.

En segundo lugar, por el lado de la demanda, se creó el Programa Fogajes Vivienda, con una garantía del 10% que buscaba reducir en ese porcentaje el pie de la vivienda, enfocado en apoyar al rubro y al mismo tiempo entregar alivio a las familias de clase media para la adquisición de la vivienda.

De acuerdo con la Subsecretaría de Hacienda, si bien parte del problema es el acceso, siendo la falta de ahorro una barrera de entrada, otra parte relevante del problema es el alto valor de los dividendos que termina por excluir a un grupo importante de la población. Esto último se explica, tanto por las altas tasas de interés en los créditos hipotecarios, como por el aumento del precio de los inmuebles.

#### OPINIONES

Twitter @DiarioConcepcion.cl  
 contacto@diarioconcepcion.cl



FOTO: RAPHAEL SIERRA P

