

Propuesta busca que el Estado subvencione parte de la tasa de interés del crédito, posteriormente el fisco recuperaría más de lo que invirtió mediante el IVA.

Javier Rogel Arellano

El acceso a la vivienda se ha vuelto una realidad cada vez más lejana para los chilenos, tanto por los precios como por la dificultad de acceder a créditos. Por ello, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF) y la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) han presentado una propuesta para reducir en 2% las tasas de interés de los créditos hipotecarios, lo que se traduciría en una disminución del 17% en el valor de los dividendos. La clave es una subvención en la tasa de interés de los créditos hipotecarios por parte de Estado, medida que es estudiada por el Ministerio de Hacienda.

El plan fue planteado en una mesa técnica con participación del BancoEstado y técnicos del Ministerio de Hacienda a principios de septiembre y aún está en estudio. Tiene como objetivo abaratar el acceso a la vivienda para la clase media y reactivar un sector que actualmente presenta un sobrestock de 105 mil viviendas por entregar.

“Esta medida claramente no solo apunta a resolver el problema del déficit habitacional, sino que genera una reactivación inmediata de nuevos proyectos. En el extremo, si se vendiera la mitad de esas 105.000 viviendas en stock, se reactivaría de inmediato la construcción de proyectos de reposición que están listos para comenzar; son 67.000 viviendas (...) con permisos ya otorgados, planos aprobados y terrenos disponibles”, explicó el presi-



dente de la CChC, Alfredo Echavarría.

La fórmula

¿Qué mecanismos se utilizarán para llevar a cabo esta medida? Según el presidente de la ABIF, José Manuel Mena, existen diversos escenarios que “el Gobierno debe elegir” y que, “seguramente, el Eje-

cutivo tendrá que dar alguna indicación legal” para implementarlo.

“Es un subsidio que se otorgaría a las personas que tomen un crédito, lo que implica que, desde el punto de vista del Estado, habrá tanto flujos de salida como de entrada. El Estado cubriría esos 200 puntos de diferencia en la tasa de interés del

crédito, y al mismo tiempo obtendría ingresos relacionados con el IVA al entregarse una vivienda nueva. (...) En valor presente, los escenarios varían y podrían extenderse hasta 20 años, aunque uno de los posibles escenarios implicaría costos en valor presente en torno a US\$200 millones”, detalló Mena.

Por su parte, el presidente de la CChC explicó que la medida beneficiaría directamente a los sectores medios del país. “De las 105.000 viviendas por entregar, un 75% tiene un valor menor a 4.000 UF; es decir, la gran mayoría son viviendas de clase media, donde se concentra el mayor déficit”, enfatizó Echavarría.

El drama de la industria

Desde el sector inmobiliario valoraron la propuesta, aunque consideran que la tasa es solo uno de los aspectos necesarios para que el sector salga del estancamiento.

“Son propuestas destinadas a mejorar las condiciones de financiamiento para los compradores, y eso siempre es bienvenido. Pero ese es solo uno de los factores del

Gobierno mira de cerca la propuesta

Hacienda estudia la fórmula anunciada por los gremios y ha participado en las conversaciones. Se espera que tras la discusión de la Ley de Presupuestos, entregue su mirada sobre el plan que anunciaron banqueros y constructores. En entrevista con CNN, el secretario de Estado expresó: “Estamos tratando de trabajar con las industrias involucradas para ver cómo podemos generar mejores condiciones para la adquisición de vi-

viendas en el futuro”. El secretario de Estado expuso que “la tasa misma es algo que se está tratando de afinar, pero la idea es efectivamente poder generar créditos hipotecarios más baratos que lo que hoy día tenemos, que todavía son tasas muy altas y por eso la gente nos lo está demandando. Espero que de aquí a un mes más, algo por el estilo, ya podamos ir concluyendo el trabajo y tener una propuesta que compartir”, sostuvo.

A mediados de octubre, el ministro de vivienda, Carlos Montes también se refirió al foco de la propuesta de reducir la tasa de interés.

“Alguien tiene que subsidiar las tasas, y ahí viene la discusión: cómo se hace eso. Esto es algo que ya se ha hecho en Chile, no es primera vez. Incluso cuando comenzó esta crisis se le propuso a Hacienda hacerlo, hicieron el cálculo y el costo de hacerlo es alto”, declaró el secretario de Estado.

“



Esta medida claramente no solo apunta a resolver el problema del déficit habitacional, sino que genera una reactivación inmediata de nuevos proyectos".
Alfredo Echavarría,
presidente CChC

“



Primero tuvimos la inflación, luego las altas tasas de interés, problemas de permisología, demoras en aprobaciones, aumentos de impuestos y mayores exigencias normativas".
Bernardo Echeverría, director de Echeverría Izquierdo

problema", comentó Bernardo Echeverría, director de Echeverría Izquierdo.

Para el empresario, en el país se ha generado una "tormenta perfecta" que ha encarecido la vivienda y reducido la capacidad de compra. "Primero tuvimos la inflación, luego las altas tasas de interés, problemas de permisología, demoras en aprobaciones, aumentos de impuestos y mayores exigencias normativas", cuestionó Echeverría.

A su vez, Cristián Hartwig, presidente de Inmobiliaria BH, considera que la iniciativa tiene buenas intenciones, pero critica el contexto que enfrenta su sector. "La situación se está transformando en un círculo vicioso. Los bancos no prestan dinero a los clientes porque no están seguros de que puedan pagarlo. Y tampoco prestan a las inmobiliarias porque, con el nivel de ventas actual, no se garantiza que se logren vender las propiedades", señaló.

Por su parte, el presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmo-

biliarios (ADI), Slaven Razmilic, remarcó lo difícil que es para los sectores medios acceder a la compra de una vivienda.

"El desacople entre los ingresos y los precios promedio en los últimos 15 años, sumado a la inflación acumulada desde 2022 y alza en las tasas hipotecarias en los últimos 12 meses, ha reducido significativamente la posibilidad de acceder a una vivienda, tanto para familias como para pequeños inversionistas. Aunque la contención de precios en los últimos dos años ha ayudado marginalmente, el acceso a la vivienda para la clase media sigue estando severamente restringido", explicó Razmilic.

Desde el grupo Boetsch también valoran una iniciativa que permita reducir las tasas; sin embargo, creen que el estado actual del rubro está afectando a otros segmentos que también requieren una casa. "Estamos en una situación crítica para acceder a la vivienda, que no solo impacta a las viviendas de mercado, sino que también afecta fuertemente a las viviendas con subsidio de interés público", alertó Rodrigo Boetsch, gerente general corporativo de la inmobiliaria.