

Especialistas se dividen ante impulso del gobierno a un subsidio al dividendo

El objetivo del proyecto de ley del Ejecutivo es reducir la tasa de los créditos hipotecarios y facilitar la compra de viviendas. Mientras algunos expertos valoran el impacto en la inversión y el acceso, otros advierten que podría perpetuar el alza en los precios de las propiedades.

Ignacia Canales

El gobierno anunció este martes la creación del Subsidio al Dividendo, un proyecto de ley que busca reducir la tasa de los créditos hipotecarios para que los compradores de propiedades paguen menos cada mes. La iniciativa, impulsada tras meses de conversaciones entre los ministerios de Hacienda y Vivienda, junto a la banca y la construcción, debería ser ingresada al Congreso prontamente.

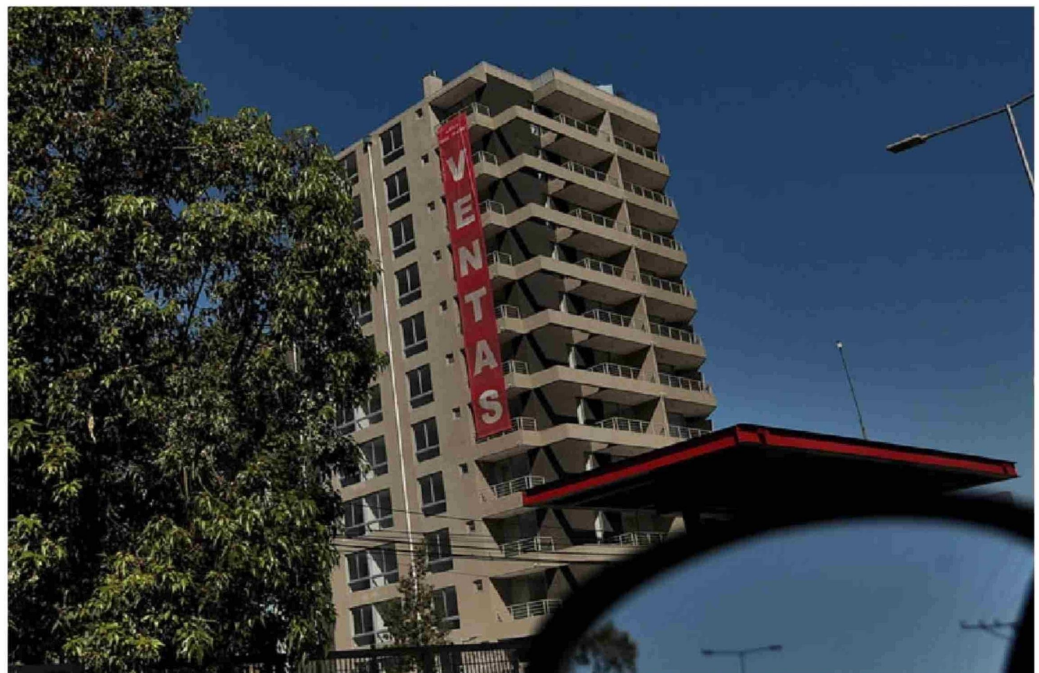
El proyecto, según han explicado desde el Ejecutivo, busca incentivar la demanda en el mercado de venta de propiedades, que se mantiene sumido en crisis ante el sobrestock actual. Es por esto que el proyecto incluye subsidios a las tasas de interés y garantías estatales para dinamizar la economía y fortalecer el empleo.

“La industria de la construcción tiene un stock importante de viviendas construidas que no han sido vendidas, lo cual está impidiendo el desarrollo de nuevos proyectos. Ya habíamos anunciado previamente algunas medidas. Hace algunos meses anunciamos la extensión de fogaes viviendas, de tal manera que permitiera financiar viviendas con un subsidio por un valor de hasta 3.000 UF cada una, con ampliación también de los subsidios. Y en esta oportunidad nos estamos haciendo cargo del principal problema que ven muchas familias, que es el alto nivel de las tasas de interés”, dijo el Ministro de Hacienda, Mario Marcel.

En resumen, la propuesta reducirá la tasa de crédito hipotecario en 60 puntos base al dividendo, que deberá ser transferido en su totalidad al comprador de la vivienda, a través de una rebaja equivalente en la tasa de interés de referencia.

Como ejemplo, el ministro de Hacienda expuso que “si se les da una vivienda de 4.000 UF, el dividendo sería de alrededor de \$ 775.000 pesos y bajaría a \$ 677.000, es decir, una baja cercana a los \$ 90.000 mensuales (...) Corresponde a una tasa de interés que todavía nos vamos a demorar mucho para llegar a ver en el mercado”, sentenció.

En segundo lugar introduce cambios en la ley que creó el Fondo de Garantías Especiales (Fogaes). Entre estos se renueva el Fogaes Construcción hasta el 31 de diciembre de 2025; y se crea un nuevo programa de apoyo (al alero del fondo) a la vivienda enfoca-



► El proyecto, según han explicado desde el Ejecutivo, busca incentivar la demanda en el mercado de venta de propiedades.

do en las unidades nuevas que se entregarán en conjunto al subsidio.

Pero la opinión respecto a esta medida es diversa. Hay quienes la celebran y otros que dicen que hay que mirarla con cautela.

Andrés Vargas, gerente de gestión y desarrollo de Déficit Cero, afirma que “vemos en este anuncio de proyecto de ley un importante avance en cuanto a mejorar el acceso a la vivienda en Chile. De aprobarse, la medida estimularía al mercado inmobiliario al desterrar el gran stock de viviendas disponible, clave para impulsar, en el corto y mediano plazo, la reactivación de la inversión y el desarrollo de nuevos proyectos”.

El ingeniero también valora las modificaciones al Fogaes: “Viene a complementar al subsidio a la tasa, una innovación en materia de vivienda que destaca por ser disruptiva y que abre una ventana a nuevas soluciones futuras ante la crisis habitacional. Esto, además, liderado por el Ministerio de Hacienda, mostrando un compromiso mul-

ticartera frente a una problemática país”.

Por otro lado, Tomás Charles, CEO y fundador de Fraccional, sostiene que esta medida es “pan para hoy, hambre para mañana”, porque no soluciona los problemas de viviendas a largo plazo, sino que de alguna forma perpetúa los problemas que hay hoy.

“Un tema que no se discute en las políticas de subsidio es que el mercado está subiendo el valor de las propiedades, por un montón de motivos que podemos discutir, y nosotros como sociedad, en vez de detenerlo, decidimos subsidiarlo: pasarles plata a las personas para que puedan seguir pagando estos precios. Finalmente, es un círculo vicioso que genera liquidez para que el mismo sistema aumente los precios”, argumenta Charles.

Además, insiste en que “si bien es totalmente necesario, porque las personas no pueden tener para pagar una vivienda, no sé si es la respuesta que tenemos que tomar para este problema del acceso a la vivienda”.

Bárbara Callejas, directora de la Inmobiliaria Social de TECHO-Chile, también tiene sus reparos: “Bajar la tasa de interés permitirá que más familias puedan acceder a la vivienda en propiedad a través de un crédito hipotecario. Este es un gran paso, especialmente en un contexto donde el tiempo para adquirir una vivienda en propiedad se ha duplicado en la última década. Sin embargo, esta medida no resuelve por sí sola los problemas estructurales como el restringido acceso al crédito, el cual afecta mayoritariamente a los sectores medios del déficit habitacional y que habitan en una fragilidad habitacional constante”.

También afirma que “tampoco resuelve el problema del 40% más vulnerable de la población, donde se concentran mayoritariamente las 113.000 familias que hoy habitan en campamentos y que su solución habitacional depende en gran medida de los programas habitacionales del Estado, ya que no son sujetos de crédito hipotecario. ●