

SEÑALES PARA LA CONSTRUCCIÓN

El Ministerio de Hacienda dio a conocer a fines de la semana pasada su propuesta para reactivar al sector inmobiliario, mediante la ampliación del Fondo de Garantía Estatal (Fogaes) Vivienda, que cubre hasta el 10% de los créditos hipotecarios. El anuncio, adelantado por **DF**, se conoció en el marco de las conversaciones que viene sosteniendo hace cuatro meses la cartera con la Cámara Chilena de la Construcción y la Asociación de Bancos, con el fin de enfrentar la crisis en la industria.

Las condiciones económicas adversas, sumadas a la pronunciada baja en la demanda por viviendas, como consecuencia del incremento de las tasas y los requisitos para acceder a créditos hipotecarios, dan cuenta de un escenario en que el sector no ha podido recuperarse de los efectos post estallido social y pandemia. El promedio mensual de obras iniciadas en 2024 bordea las 22, casi un tercio de lo registrado en 2019, mientras que las expectativas de las familias de acceder a una vivienda propia también se han desplomado. De acuerdo con la Encuesta Bicentenario de la Universidad Católica, solo el 15% de los consultados cree posible que los trabajadores puedan comprar una casa, muy lejos del 55% de hace 15 años.

Desde el mundo de la construcción y las inmobiliarias se ha insistido en que la incertidumbre ante la lenta recuperación económica está retrasando la entrada de nuevas inversiones

y, con ello, el despegue del empleo en un área que históricamente ha generado mano de obra. Junto con la sobreoferta habitacional, ha habido también un deterioro en las condiciones para acceder a financiamiento, lo que ha paralizado la concreción de proyectos. Un estudio de Déficit Cero evidenció que apenas el 35% de los hogares cuenta con ingresos suficientes para optar a un crédito hipotecario a 20 años. En 2006, la proporción llegaba a 74%.

Ante este escenario, el anuncio del Gobierno es un buen inicio, ya que indiscutiblemente el sector necesita estímulos para mejorar la capacidad de compra de vivienda de las familias. Sin embargo, las medidas que prepara Hacienda no parecen ser del todo suficientes y pertinentes para abordar el problema. La propuesta de la CChC y Abif contempla una baja de 200 puntos base en la tasa de interés mediante un subsidio estatal para viviendas de hasta UF 4 mil, lo que según el Gobierno tiene

un costo fiscal que no puede asumir el Estado. No obstante, desde su puesta en marcha en 2023, el Fogaes Vivienda no ha logrado un cambio notorio en la tendencia. El tema de fondo no se resuelve solo con mayores coberturas, si no se abordan las tasas. El stock de viviendas suma en la actualidad 104 mil y, sin cambios en las condiciones, el sector estima que tardaría unos tres años en agotarse. Así, las actuales conversaciones representan una oportunidad no solo para reactivar la industria, sino para alcanzar, con voluntad política y colaboración, acuerdos que permitan reimpulsar el crecimiento.

Las medidas que prepara Hacienda son un buen inicio, pero aún insuficientes en un sector clave para reimpulsar el crecimiento.