

Propuestas consolidadas tras un análisis de académicos y actores de instituciones públicas y privadas

Menor pie y ampliar el DFL2: Las medidas de los expertos para impulsar el rubro inmobiliario

Entre los objetivos del trabajo de los especialistas están dinamizar las ventas del stock de viviendas y mejorar el acceso de las personas a una casa. El documento profundiza en seis categorías de iniciativas.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Impulsar alternativas que ayuden a reducir el pie de los créditos, generar mecanismos que reduzcan las tasas hipotecarias y ampliar los beneficios tributarios en el caso de las viviendas DFL2, a los que hoy solo pueden acceder las personas dueñas de un máximo de dos propiedades de hasta 140 metros cuadrados. Esas son algunas de las propuestas de expertos en diversos ámbitos para impulsar el mercado inmobiliario habitacional y ayudar a las personas a acceder a una casa o departamento.

Las iniciativas forman parte de un documento elaborado por un equipo de la Escuela de Negocios de la Universidad Adolfo Ibáñez (UAI). Este trabajo se basó en las presentaciones realizadas en el seminario "Sector Inmobiliario: la urgencia de cerrar las brechas entre oferta y demanda", de junio de 2024, y una serie de reuniones de trabajo sostenidas a mediados de este año, convocadas por el Centro de Futuros Empresariales de dicha casa de estudios.

En estos encuentros participaron miembros de entidades del mundo público, privado y académico: la Asociación de Aseguradores de Chile, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF), Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión, Asociación de

Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), Asociación de Oficinas de Arquitectos, Banco Central, BancoEstado, Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Centro de Inteligencia Territorial UAI, Comisión Nacional de Evaluación y Productividad, Comisión para el Mercado Financiero (CMF), Déficit Cero, Ministerio de Hacienda, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, además de académicos de la Escuela de Negocios de la UAI y de la Universidad los Andes.

Así, surgieron seis grupos de medidas, tanto de corto plazo orientadas a abordar el exceso de stock de viviendas existente hoy (estimado en unas 105.000 unidades), como de largo plazo para mejorar la asequibilidad. Tres conjuntos corresponden a planes de orden financiero y fiscales y los otros se enfocan en facilitar el desarrollo de proyectos, fomentando la continuidad de la oferta y la productividad del sector.

"La situación que ha estado atravesando el sector inmobiliario residencial en los últimos años es el resultado de dos factores. Un período de alzas muy sustanciales en los precios de las viviendas durante el período 2010 a 2021 y una brusca subida de las tasas de los créditos hipotecarios desde mediados del 2021", explica Kevin Cowan, PhD en Economía del Massachusetts Institute of Technology (MIT), profesor de Finanzas de



El stock de viviendas nuevas que complica a la industria inmobiliaria bordea las 105.000 unidades, según cifras de la Cámara Chilena de la Construcción.

la Escuela de Negocios UAI e impulsor de las mesas de trabajo.

1. Rebaja de carga financiera

Una de las medidas apuntó a bajar el requerimiento de pie inicial o la primera carga financiera de las familias para potenciar su acceso a la vivienda. De acuerdo

a lo planteado por el académico de la Escuela de Negocios UAI, Julio Riutort, en lugar de un préstamo tradicional, el propietario recibe una suma de dinero que contribuye al pie del crédito, a cambio de una parte del valor futuro de la vivienda, lo que reduce el peso financiero inmediato. Esto estaría orientado a personas jóvenes con proyección de aumento de renta.



“Por el lado de la oferta, destacaría la necesidad de seguir avanzando en aumentar la celeridad y certeza de los permisos”.

KEVIN COWAN, PROFESOR DE FINANZAS UAI

Asimismo, se discutió la propuesta de la ABIF y la CChC de establecer un mecanismo transitorio para reducir los costos de financiamiento de largo plazo para la banca, con estos fines.

2. Apoyo fiscal

En la discusión, actores del sector financiero plantearon la conveniencia de ampliar los beneficios a viviendas DFL2. Hoy, la ley permite solo dos viviendas por titular, pero al extenderlo a más propiedades, generaría incentivos para aumentar la demanda, facilitando que dichas unidades entren al mercado de arriendo.

3. Aseguradoras y créditos

Una de las ideas fue avanzar

con una ley de seguros que permita mayor flexibilidad en las inversiones. Se mencionó que las rigideces de la actual Ley de Seguros (DFL N°251) limitan el espacio de las compañías de seguro de vida para financiar la compra de viviendas, ya sea vía mutuos, fondos o inversión directa.

4. Impacto de fin del CEEC

Se señaló que el retiro —a 2027— del Crédito Especial de Empresas Constructoras (CEEC), según actores involucrados, afectaría la viabilidad o la localización de proyectos de viviendas destinadas a beneficiarios de los subsidios del DS49 y DS19.

5. Oferta para arriendo

La industria planteó ampliar el rango de precios de los subsidios de arriendo (DS 52). Se analizó también la propuesta de Déficit Cero para combinar subsidios de arriendo con concesiones para la construcción de las viviendas públicas orientadas a hogares de menores ingresos.

6. "Permisología"

Los expertos discutieron sobre la urgencia de revisar los procesos de otorgamiento de permisos de proyectos inmobiliarios, ante la dispersión en el comportamiento de aprobaciones que muestran los municipios en el país.

También se analizó la importancia de una densificación urbana equilibrada y ampliar los límites urbanos en ciudades de menor tamaño, pues uno de los factores que afectan el aumento de costos de las viviendas es el valor del suelo.