



Con subsidio al dividendo se ampliaría el acceso a viviendas de hasta 4.000 UF

- De aprobarse el proyecto de Ley ingresado por el Ejecutivo, se sumaría un nuevo decil a las capacidades de adquisición de vivienda, es decir, 645 mil hogares en todo Chile, según el análisis de la consultora Tinsa by Accumin.

La semana pasada, el Gobierno ingresó a la Cámara de Diputados el proyecto de Ley que incluye subsidios a las tasas de interés y garantías estatales para dinamizar el mercado inmobiliario y facilitar la compra de viviendas.

De acuerdo con la consultora Tinsa by Accumin, el proyecto presentado es interesante por el impacto que puede tener una reducción de la tasa hasta en 100 puntos base. “Aunque esta medida no resolvería por completo el problema de acceso a la vivienda, se trata de una política que avanza en la dirección correcta, ya que suma un nuevo decil a las capacidades de adquisición de vivienda”, señala Fabián García, director general de la consultora.

Situación actual previo a la aprobación del subsidio

Si analizamos la situación actual del mercado inmobiliario y el porcentaje de la población que puede acceder a viviendas nuevas de hasta 4.000 UF, encontramos

que, con la tasa actual del BancoEstado de 4,2% a 30 años, el dividendo alcanzaría \$659.000 pesos. Esto significa que el ingreso del hogar necesario para acceder a esta vivienda debería ser de \$2.636.000.

Si comparamos este dato con los resultados de la última encuesta de ingresos del hogar (2022), se observa que el mercado de hasta 4.000 UF -que representa aproximadamente el 70% del total en el país- estaría disponible para familias pertenecientes al sexto decil en adelante, es decir, el 50% de mayores ingresos de la población chilena.

Situación post aprobación del subsidio

Ahora bien, si la tasa se redujera en 1 punto porcentual, como se propone en el proyecto, el dividendo bajaría a \$601.000. En este escenario, el ingreso del hogar necesario disminuiría de \$2.636.000 a \$2.400.000, permitiendo que las viviendas de hasta 4.000 UF sean accesibles desde el quinto decil en adelante. Esto implica que el 60% de mayores ingresos de la población chilena podría ser elegible para adquirir una vivienda con una tasa subsidiada.

“Este dato es relevante, ya que un cambio de un decil a otro representa alrededor de 645.000 hogares en todo Chile. Considerando que, según el último

Censo, cada hogar tiene en promedio 3,1 personas, la expansión del acceso a la vivienda sería significativa”, destaca García.

Actualmente, en Chile hay aproximadamente 56.000 unidades nuevas bajo 4.000 UF. “Desde una perspectiva de demanda potencial, si solo el 10% de estas nuevas familias accediera al mercado vivienda nueva como cotizantes, se aumentaría significativamente la demanda potencial de compradores, sin mencionar el impacto de mejor acople de este segmento con la oferta de hasta 4.000 UF”, acota.

Por lo tanto, señala el ejecutivo, que la iniciativa es valiosa ya que ampliaría las posibilidades para un nuevo segmento de la población, “permitiendo que desde el quinto decil en adelante puedan acceder a este mercado”.