

Opera junto a una garantía estatal y permite comprar viviendas de hasta 4.000 UF

Vea cuánto ahorra con el nuevo subsidio a la tasa hipotecaria

De acuerdo al ministerio de Hacienda, la iniciativa puede implicar un descuento de casi \$28.000.000 para una vivienda de 4.000 UF comprada

JOAQUÍN RIVEROS

Viviendas nuevas y de hasta 4.000 UF son las que se podrán comprar con el nuevo subsidio a la tasa de interés hipotecaria, cuyo proyecto fue despachado a ley el lunes en la tarde por el Congreso y que comenzará a implementarse cuando lo promulgue el Ejecutivo, cosa que ocurriría en los próximos días.

La iniciativa establece un subsidio, esto es, un aporte estatal en beneficio de quien toma el crédito, de 60 puntos base (0,6%) en la tasa de interés del hipotecario, beneficio al que solo pueden acceder personas naturales. Paralelamente, el proyecto crea una garantía estatal con una cobertura de hasta el 60% del valor de la vivienda, lo que permite bajar el riesgo y que la institución financiera mejore la tasa. Es decir que ambos beneficios se potencian.

Se otorgarán 50.000 subsidios, de los cuales 6.000 estarán reservados para beneficiarios del DS15, que aplica para primeras viviendas de hasta 3.000 UF. En las de hasta 4.000 UF, el beneficio no excluye segundas viviendas.

“Esta iniciativa busca disminuir el stock de casas y departamentos

Cuatro simulaciones de subsidios a dividendos	
Precio de la vivienda (UF):	4.000
Financiamiento con LTV de 90%:	3.600
UF 22/04/2025:	39.023,47
Financiamiento en:	\$140.484.492
Plazo en años:	30
Plazo en meses:	360
Tasa anual*:	4,44%
Tasa anual reducida**:	3,44%
Dividendo mensual tasa 4,44%:	\$699.681
Dividendo mensual tasa 3,44%:	\$622.153
Ahorro anual:	\$930.338
Ahorro todo el periodo:	\$27.910.136
*La tasa anual corresponde a la de mutuos hipotecarios no endosables a más de 21 años febrero 2025 (Fuente CMF).	
**Se asume una reducción de 100 pb, 60 por subsidio y 40 por garantía.	
Precio de la vivienda (UF):	4.000
Financiamiento con LTV de 90%:	3.600
UF 22/04/2025:	39.023,47
Financiamiento en:	\$140.484.492
Plazo en años:	30
Plazo en meses:	360
Tasa anual*:	4,44%
Tasa anual reducida**:	3,84%
Dividendo mensual tasa 4,44%:	\$699.681
Dividendo mensual tasa 3,84%:	\$652.674
Ahorro anual:	\$564.080
Ahorro todo el periodo:	\$16.922.394
*La tasa anual corresponde a la de mutuos hipotecarios no endosables a más de 21 años febrero 2025 (Fuente CMF).	
**Se asume una reducción de 60 pbs por subsidio.	
Precio de la vivienda (UF):	4.000
Financiamiento con LTV de 90%:	3.600
UF 22/04/2025:	39.023,47
Financiamiento en:	\$140.484.492
Plazo en meses*:	300
Tasa anual**:	4,44%
Tasa anual reducida***:	3,44%
Dividendo mensual tasa 4,44%:	\$769.264
Dividendo mensual tasa 3,84%:	\$724.259
Ahorro anual:	\$891.758
Ahorro todo el periodo:	\$22.293.959
*25 años.	
**Tasa mutuos hipotecarios no endosables a más de 21 años (CMF).	
***Se asume una reducción de 100 pb, 60 por subsidio y 40 por garantía.	
Fuente: Ministerio de Hacienda/CMF.	

nuevos de hasta 4.000 UF, mediante la entrega de hasta 50.000 subsidios para personas naturales, mejorando el acceso y las condiciones de financiamiento. Además, apunta a complementar el plan de emergencia habitacional impulsado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu)”, explican desde el

Ministerio de Hacienda.

“El subsidio asciende a 60 puntos base y se entregará conjuntamente con una garantía estatal, con el objetivo de conseguir una baja aún mayor en la tasa de interés. Este beneficio no será aplicable a compraventas de promesas celebradas con anterioridad al 31

de diciembre de 2024 ni a créditos renovados”, agregan.

Respecto a cómo se accede, en Hacienda indican que no se postula y que el beneficio será entregado a 50.000 personas naturales o en dos años, es decir, lo que ocurrirá primero.

De acuerdo a cálculos hechos

en la citada cartera, en el caso de una vivienda de 4.000 UF, con un financiamiento de 90%, es decir, de \$140.484.492, en un plazo de 30 años, el ahorro total sería de \$27.910.136. Esto en base a estimar una reducción de 60 puntos base (0,6%) producto del subsidio, y una de 40 puntos base (0,4%) por la garantía estatal que reduce el riesgo, debido a lo cual el banco mejora la tasa (ver tabla con simulaciones y supuestos).

“El proyecto tiene un propósito muy claro: que más familias de sectores medios puedan acceder a las viviendas que hoy día están en venta en el país y que no han logrado entregarse. Estamos muy contentos de que esta medida incluya las viviendas sociales compradas con subsidio y crédito hipotecario. Por otra parte, que esta iniciativa ayuda a que las empresas que produzcan más, que generen más actividad y más empleo”, dijo el ministro de Vivienda, Carlos Montes.

Nicolás León, gerente de estudios y políticas públicas de la Cámara Chilena de la Construcción, entidad que participó en la elaboración del proyecto, analiza el impacto que podría tener en el sector.

“Del stock nacional de viviendas disponibles, que asciende a las 75.000 unidades, cerca del 75% son menores a 4.000 UF. De estas, el 36%, es decir, 27.300 unidades están terminadas. Estas, debido al proyecto, podrían ser compradas y generar movimiento en el segmento, lo que es una muy buena noticia. Esto porque, de acuerdo a nuestras estimaciones, la rebaja en el dividendo mensual que genera la ley está en torno a los \$70.000 o \$75.000”.

En cuanto a cómo se financiará la iniciativa, el proyecto señala que en su primer año presupuestario de vigencia se financiará con cargo a la partida presupuestaria Tesoro Público. Para los años posteriores, el gasto se financiará con cargo a los recursos que se contemplen en las respectivas leyes de presupuestos del Sector Público”.