LA ESTRELLA DE IQUIQUE

Fecha: 29/05/2025 Audiencia: 28.500 Sección: ACTUALIDAD
Vpe: $663.302 Tirada: 9.500 Frecuencia: 0
Vpe pág: $1.251.750 Difusión: 9.500
Vpe portada: $1.251.750 Ocupación: 52,99%

Economistas no creen que el nuevo subsidio favorezca acceso a la vivienda

Desde la Cámara de la Construcción creen que el subsidio de interés hipotecario aporta a la activación.

Daniela Ortega Novoa
daniela.ortega@estrellaiquique.cl

Con cautela ven los economistas la efectividad del proyecto de ley de subsidio a interés hipotecario, que busca activar la compra de inmuebles y que familias de clase media puedan acceder a una vivienda en la región de Tarapacá.

El proyecto que ya fue despachado por el Congreso entregaría un subsidio 60 puntos base de la tasa del crédito hipotecario. La iniciativa de ley contempla la entrega de 50.000 subsidios para personas naturales o jurídicas bajo los siguientes requisitos: que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda; que el valor de la vivienda no supere las 4.000 UF; que se cumpla con los requisitos para acceder al Programa de Garantías de Apoyo a la Vivienda Nueva, de conformidad al artículo sexto transitorio de la Ley Nº 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales.

El economista, Fernando Cabrales, de la Universidad de Tarapacá comentó que la iniciativa es similar a otras en donde se quiere fomentar la economía a través de la banca. "Se está buscando que la banca actúe como un actor de fomento productivo y la verdad es que la banca no lo es. Para la banca, de hecho, los precios no tienen mucha importancia. En realidad, el principal problema para los deudores es calificar para el crédito".

Cabrales especificó que el problema es la medición de riesgo que hacen los bancos que "tiene mucho que ver también con el entorno macroeconómico, cómo están funcionando las cosas. Entonces el subsidio de tasa podría beneficiar al consumidor y no mucho más que eso. El problema es que está por verse si efectivamente eso va a permitir un mayor acceso a la vivienda".

En la misma línea, Juan Carlos Cofré, ingeniero comercial, académico de la Universidad Santo Tomás, manifestó sus dudas de la efectividad de la propuesta. "Podría haber una distorsión, en los precios de las viviendas nuevas, especialmente porque hay hasta 4.000 UF. Entonces puede haber un riesgo para la empresa constructora en este caso, por el alza de los precios, capturando el beneficio destinado a los compradores. Puede haber una distorsión en el mercado, entonces la clase media de menor ingreso tendrían cierta dificultad en acceder".

AGENCIA UNO

LA INICIATIVA CONTEMPLA LA ENTREGA DE 50.000 SUBSIDIOS PARA PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS

4.000

UF es el tope, de las viviendas que podrán acceder al beneficio del Estado.

Para Nicolás Guzmán, gerente general de la inmobiliaria Guzmán y Larraín, señaló que la propuesta es un aporte, pero que en la realidad no va a generar una reactivación en los negocios inmobiliarios y en la venta de vivienda. "Los bancos antes prestaban el 90% y pedían un pie del 10% y hoy día la realidad es que los bancos a muy poca gente, y que tenga muchas calificaciones especiales, le está prestando el 90%, a la gran mayoría de la gente le están prestando el 80% y por lo tanto tiene que tener un pie del 20% que por 4.000 UF, que son 800 UF, son alrededor de $30 millones y la verdad es que evidentemente muy poca gente tiene la capacidad de aportar un pie de 30 millones de pesos", explicó Guzmán.

Además, comentó que las personas que tiene una vivienda de 4.000 UF tienen un dividendo de alrededor de $800.000 y con el subsidio se ahorrarían $50.000.

POSITIVO

Pamela Arancibia, presidenta regional Cámara Chilena de la Construcción CChC Tarapacá, destacó que el proyecto de ley que establece un subsidio a la tasa de interés hipotecaria es una herramienta concreta y muy esperada, especialmente en regiones como Tarapacá, donde el acceso a la vivienda se ha vuelto cada vez más difícil. "Esta iniciativa no solo permitirá que más familias puedan optar a un crédito hipotecario, sino que también dará un impulso clave al mercado inmobiliario local, que ha estado contenido por el alto costo del financiamiento", dijo Arancibia.

La presidenta además expresó "creemos que, una vez que esta ley entre en vigencia, será posible reactivar muchos proyectos que hoy están detenidos o en evaluación, generando inversión, empleo y nuevas oportunidades de desarrollo urbano. Además, valoramos que esta política se haya construido con una mirada integral, compatible con otros subsidios, lo que permitirá una mejor focalización de las soluciones habitacionales".

El puerto de Iquique impulsa su