

Subsidio al dividendo y Fogaes 2:
Un paso en la dirección correcta

DANIEL SEREY
Chief research officer de TOCTOC

El mercado inmobiliario continúa en una suerte de uróboro: sin reactivación de la demanda, con elevados costos financieros, sin inicio de nuevos proyectos ni acceso a financiamiento, lo que frena la actividad, el empleo y agudiza el déficit habitacional. En los últimos tres años, el motor del mercado han sido los inversionistas. En cambio, la demanda de compradores finales ha caído por las dificultades de acceso al crédito, reflejándose en una baja tasa de comercialización del 2% en 2024, muy por debajo del 8% estimado. Hoy, solo el 17% de los hogares en Chile cumple con los requisitos de ingreso para acceder a un crédito hipotecario, frente al 30% antes de 2021. Esto ha dejado fuera del mercado a cerca de 850 mil hogares. Aun así, se proyecta una recuperación en la demanda habitacional. El pasado jueves se promulgó la ley que crea un subsidio para reducir el dividendo de viviendas nuevas y se lanzó un nuevo programa Fogaes, que garantizará hasta el 60% del valor de la propiedad. Con ello, unos 255 mil hogares podrían recuperar capacidad de endeudamiento. Se estima un alza del 20% en las ventas de viviendas de hasta 4.000 UF, de 35 mil a 43 mil unidades anuales. Sin embargo, factores como la inestabilidad laboral, la precariedad de los contratos y la falta de ahorros para el pie, siguen siendo obstáculos relevantes. Por eso, en un escenario más realista, el crecimiento podría ser de entre 5% y 10%. Estas medidas representan un paso en la dirección correcta para dinamizar una debilitada demanda. Pese a que no resuelven el problema estructural, sí entregan un respiro necesario a un sector clave para la economía y el empleo a nivel nacional.