EL AUSTRAL
EL DIARIO DE LA ARAUCANÍA

Fecha: 17/06/2025 Audiencia: 16.000 Sección: OPINION
Vpe: $326.301 Tirada: 8.000 Frecuencia: 0
Vpe pág: $1.437.450 Difusión: 8.000
Vpe portada: $1.437.450 Ocupación: 22,7%

Columna

Mauricio Burgos Navarrete,
director carrera Ingeniería en Control de Gestión
Facultad de Administración y Negocios
Universidad Autónoma de Chile, Sede Temuco

Nuevo subsidio hipotecario

¿Pensando adquirir una vivienda? Reactivar la economía se ha tornado en una gran tarea, derivando ello por ejemplo en acciones para disminuir el stock de viviendas terminadas y mejorar el acceso al crédito, por lo que el gobierno junto a gremios de la construcción y banca presentaron proyecto de subsidio que está listo para ser ley, teniendo como foco el acceso de personas naturales a una baja en la tasa de interés de hasta 60 puntos base.

Así, algunos de sus rasgos: aplica a bienes nuevos de valor no mayor a 4.000 UF; son 50.000 subsidios, donde 6.000 son para viviendas de interés social de hasta 3.000 UF; se entregarán durante dos años; aplica a promesas de compraventa desde periodo 2025; y el crédito asociado podrá financiar hasta el 90% del valor del bien.

Además, las noticias y datos del Ministerio de Hacienda aportan ejemplos de crédito a 30 años, resaltando el menor dividendo y renta requerida, debido a la rebaja en la tasa.

Lo anterior me parece bien, pero es necesario mostrar a la población la realidad de las necesidades monetarias que enfrenta un usuario, y para lo cual una sencilla cuantificación para un bien de 4.000 UF, financiamiento del 90%, plazo de crédito a 30 años, y un valor UF de $40.000, permite compartir unas ideas que no aparecen en las reseñas: el pie de la compra (10%), de cargo del usuario, sería por 400 UF (MM$16); de igual modo, los gastos de operación, que usualmente son de cargo del usuario, y asumiendo que representan un 1% del valor del bien requeriría disponer de 40 UF (MM$1,6).

Algunas ideas que se pueden aportar son: acceder a subsidio no está libre de requisitos y V°B°; el usuario debería disponer de una suma de dinero igual al pie más gastos de operación, totalizando MM$17,6; la cifra anterior no es de fácil reunir, y tal vez, se podría pensar en obtenerlo vía otro crédito, pero ello aumentaría la carga mensual a pago, alzando la exigencia de ingreso líquido mensual, dificultando el acceso al hipotecario; se ha asumido que el solicitante no tiene otras obligaciones financieras, pues de suceder lo contrario, limitaría su capacidad de crédito y presionaría al alza el valor del pie.

Por otro lado, al tratarse de un crédito a 30 años, surge la preocupación de que, en el caso de una mujer que se jubile a los 60 años -momento en el que su renta se reduce significativamente-, sería ideal que adquiriera el crédito a los 30 años. Esto implica que los recursos iniciales para la operación (pie y gastos asociados) deberían comenzar a reunirse desde temprana edad. Además, no hay que olvidar el efecto de la UF, cuyo incremento constante a lo largo del tiempo impacta directamente en la capacidad de pago.

Finalmente, se pueden facilitar tres grandes ideas para la acción: primero, el nuevo subsidio es un aporte sugerente que debe facilitar el acceso a la vivienda, pero no debemos olvidar que adquirir una vivienda no es un proceso simple, que debe ser estudiado, planificado y organizado. Segundo, una gran lección que se debe atesorar de lo compartido, en especial por los jóvenes, es la necesidad de planificar el futuro financiero y asumir la compleja tarea de ahorrar, lo que implica hábitos, renuncias, responsabilidades y una cultura pertinente que permita la familiaridad no sólo con los productos financieros, sino también con los beneficios que proporciona el Estado. Finalmente, y así, con esmero, mientras más pronto nos ocupemos de construir ese futuro, seguramente la tarea de adquisición de ese anhelado bien no se percibirá tan lejano o dificultoso.