

UF y el acceso a la vivienda

● El proyecto aprobado por la Cámara de Diputados que propone eliminar los cobros en UF podría generar importantes impactos negativos para el mercado inmobiliario chileno y el acceso a la vivienda.

La Unidad de Fomento ha sido clave para el desarrollo del crédito hipotecario en los últimos cincuenta años, entregando beneficios, principalmente, relacionados con la protección contra la inflación y la estabilidad en contratos a largo plazo. Esto

ha permitido que los bancos cobren tasas mucho menores, aumenten los plazos de financiamiento y exijan dividendos más bajos, al estar cubiertos del riesgo inflacionario, abaratando así, significativamente, el acceso a la vivienda.

Eliminar la UF entonces desincentivaría la inversión, ya que ésta permite que los contratos de compraventa, arriendo y financiamiento estén indexados a la inflación, lo que da certeza y estabilidad a los inversionistas. Sin ésta, muchos ajustarán precios al alza o bien acortarán plazos, reduciendo la inversión y oferta de proyectos inmobiliarios. Esto no contribuirá a reducir el déficit habitacional, que hoy supera las 550 mil viviendas, y que requiere precisamente de más construcción, más inversión y mejores condiciones de financiamiento.

Una medida de este tipo no solo afectaría a los bancos o inversionistas, sino que golpearía directamente a las familias que hoy acceden a financiamiento estable y a largo plazo para adquirir su primera vivienda. Enfoquémonos en mejorar y no en desmantelar una herramienta que ha sido clave para la estabilidad y profundidad del mercado inmobiliario local.

Jaime Iglesias,
Gerente general de Capitalizarme.

cartasaldirector@australvaldivia.cl