

Nueve instituciones dan el beneficio estatal al sacar un hipotecario: la rebaja parte en \$47.475

Así le queda el dividendo con el subsidio a la tasa para una propiedad de 4.000 UF

En cuánto queda el dividendo con el subsidio a la tasa

Propiedades de 4.000 UF								
Institución financiera	Tasa base	Descuento en la tasa	Tasa final con descuento	Dividendo sin subsidio	Dividendo con subsidio	Ahorro mensual	Ahorro anual	Renta Requerida
Banco Santander	4,47%	1,05%	3,42%	713.299	632.866	80.433	965.193	2.531.466
BancoEstado	4,47%	0,92%	3,55%	713.299	642.283	71.016	852.188	2.569.134
Coopuch	4,76%	1,16%	3,60%	736.448	646.206	90.242	1.082.899	2.584.826
Itaú Corpbanca	4,47%	0,80%	3,67%	713.299	651.308	61.991	743.897	2.605.231
Banco de Chile	4,47%	0,70%	3,77%	713.299	658.762	54.537	654.448	2.635.047
BCI	4,47%	0,65%	3,82%	713.299	662.686	50.613	607.361	2.650.743
Banco Consorcio	4,47%	0,61%	3,86%	713.299	665.824	47.475	569.701	2.663.296
Banco Falabella	4,47%	0,61%	3,86%	713.299	665.824	47.475	569.701	2.663.296
Mutuos Hipotecarios Renta Nacional	5,38%	0,93%	4,45%	787.061	711.730	75.331	903.977	2.846.920

Propiedades de 3.000 UF								
Institución financiera	Tasa base	Descuento en la tasa	Tasa final con descuento	Dividendo sin subsidio	Dividendo con subsidio	Ahorro mensual	Ahorro anual	Renta Requerida
Banco Santander	4,47%	1,05%	3,42%	544.980	484.557	60.422	725.067	1.938.229
BancoEstado	4,47%	0,92%	3,55%	544.980	491.620	53.360	640.319	1.966.479
Coopeuch	4,76%	1,16%	3,60%	562.244	494.366	67.877	814.528	1.977.465
Itaú Corpbanca	4,47%	0,80%	3,67%	544.980	498.289	46.690	560.286	1.993.157
Banco de Chile	4,47%	0,70%	3,77%	544.980	504.175	40.805	489.655	2.016.700
BCI	4,47%	0,65%	3,82%	544.980	506.922	38.058	456.696	2.027.686
Banco Consorcio	4,47%	0,61%	3,86%	544.980	509.275	35.704	428.451	2.037.101
Banco Falabella	4,47%	0,61%	3,86%	544.980	509.275	35.704	428.451	2.037.101
Mutuos Hipotecarios Renta Nacional	5,38%	0,93%	4,45%	600.302	543.410	56.891	682.693	2.173.642

Notas: Financiamiento al 85% de la vivienda, a 30 años plazo. Fuente: Crece Inmobiliario

FRANCISCA ORELLANA

Pese a la baja en la cuota del crédito hipotecario, se sigue pidiendo un sueldo alto y obliga a pensar en complementar.

Una rebaja de \$47.475 a \$90.242, según la institución financiera donde lo tome, puede lograr en el dividendo si compra una propiedad nueva de 4.000 UF usando el nuevo subsidio estatal a la tasa de interés al sacar un crédito hipotecario.

Poco más de un mes lleva operativo el beneficio del Estado que gracias al subsidio, puede rebajar entre 0,61% y 1,16% la tasa de interés del crédito hipotecario para promover la compra de viviendas de hasta 4.000 UF y reactivar el sector inmobiliario. Son 50.000 cupos.

A la fecha, son nueve las instituciones financieras que permiten optar a este incentivo: los bancos Santander, Estado, de Chile o Falabella, la mutuaría Renta Nacional o la cooperativa Coopeuch, entre otras, los cuales entregan diferentes descuentos a los compradores.

Así lo revela un análisis de la plataforma inmobiliaria Crece Inmobiliario, que analizó las tasas de referencias, las tasas con descuentos y subsidio que se publica en el Ministerio de Vivienda, para analizar cómo quedaría el dividendo final según la institución donde se cotice, de un crédito para la vivienda a 30 años plazo, con un pie de 15%.

Para viviendas de 4.000 UF, la menor tasa de interés se está entregando en el banco Santander, con un 3,42%, el cual genera un ahorro mensual de \$80.433 y deja un dividendo al mes de \$632.866.

Le sigue Estado, donde el dividendo baja de \$713.299 a \$642.283, con un \$71.016. Coopeuch pasa de una tasa de 4,76% a 3,6%, lo que permite bajar la mensualidad en \$90.242 y quedar en una cuota de \$646.206.

"Hay una oferta amplia para acceder a un crédito hipotecario. Es atractivo ya que parten de tasas de 3,42% lo cual hace atractivo el comprar una propiedad", dice Cristián Martínez, CEO Crece Inmobiliario.

Felipe García, director Cono Sur Tinsa by Accumin, indica que como la ley que impulsó el subsidio dispuso que las instituciones financieras no pueden superar la Tasa de Interés de Referencia, actualmente fijada en 4,47%, “esto obligó a muchos bancos que querían participar del programa a ajustar sus tasas hacia ese nivel, beneficiando de paso a quienes buscan financiamiento para viviendas sobre 4.000 UF, que no están cubiertas por el subsidio”.

El problema, dicen los analistas, es que los ingresos que se están pidiendo para otorgar el préstamo siguen siendo altos, ya que para una propiedad de 3.000 UF, el mínimo requerido es de \$1.938.229, con un dividendo que debe equivaler al 25% de los ingresos: "La renta requerida sigue siendo alta, entendiendo que el sueldo promedio en Chile

es de \$900.000, que claramente esto no alcanza para cubrir lo requerido para optar al crédito. Por lo que una de las alternativas es complementar renta para poder alcanzar el mínimo que exigen las instituciones para poder lograr la casa propia”, detalla Martínez.

¿Buen incentivo?

Las últimas cifras de la Asociación de Bancos (ABIF), arrojaron que en las primeras cuatro semanas de activado el subsidio en junio, la banca recibió 6.319 solicitudes de créditos hipotecarios con subsidios, los cuales fueron aprobados 2.300 y hay 3.815 en evaluación.

“En el primer mes de uso se podría llegar en torno al 10% de los subsidios disponibles, si esto continuase, el programa se agotaría antes de un año, cuando estaba pensado para cumplirse en dos, lo que uno podría pensar que es un éxito. Serían más de 5.000 operaciones de compra que están dándole aire al sector inmobiliario, con propiedades que probablemente llevan mucho tiempo tratando de venderse”, indica Santiago Truffa, académico del Centro de Estudios Inmobiliarios de la Escuela de Negocios ESE de la Universidad de los Andes.

Para ponerlo en perspectiva, dice García, antes de la entrada en vigencia del subsidio se estaban otorgando cer-

Hay apoyo para las usadas

Buydepa, la plataforma de compra y venta de propiedades usadas, lanzó su propio subsidio a la tasa hipotecaria para quienes compren una vivienda seminueva remodelada, el cual rebaja 0,6% la tasa de interés entregada por una institución financiera, donde el diferencial se se genera en el dividendo que se deposita en la cuenta del comprador. “Entendemos que el mercado usado es el más accesible por precio, pero quedó fuera de la política pública, así que decidimos implementarlo”, explica Nicolás Méndez, CEO Buydepa.

ca de 5.000 créditos mensuales para la compra de vivienda, tanto nueva como usada: “Se confirma que existe un interés real de las familias en aprovechar el beneficio y evidencia que el programa ya está generando movimiento en el mercado y anticipa un mayor número de colocaciones en los próximos meses, especialmente hacia agosto y septiembre”, destaca.