

MERCADO INMOBILIARIO [LANZAMIENTO]

Subsidio a tasa hipotecaria para viviendas seminuevas

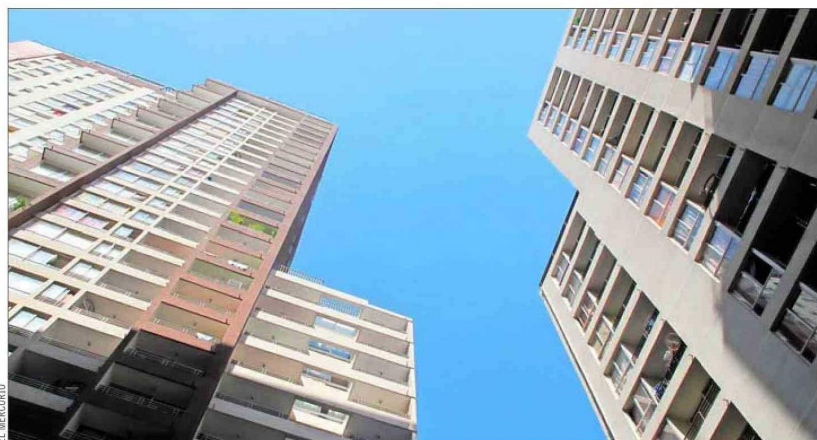
Uno de los elementos más disruptivos del subsidio, que ofrece la proptech Buydepa, es la exención de las tradicionales barreras de entrada. Se pueden ahorrar más de \$2 millones acumulados en cinco años.

ANGÉLICA BAÑADOS

Para acelerar el acceso a la vivienda y la inversión en renta residencial, la plataforma tecnológica de compra y venta de propiedades Buydepa lanzó recientemente un subsidio a la tasa hipotecaria inédito en el país, aplicado exclusivamente a la compra de viviendas seminuevas remodeladas por esta empresa.

“El Estado está subsidiando la tasa de interés, pero solo para viviendas nuevas. En Buydepa decidimos hacerlo accesible también para quienes eligen invertir en viviendas seminuevas. Somos los únicos en ofrecer este tipo de incentivo”, señala Nicolás Méndez, cofundador de Buydepa.

El subsidio de Buydepa consiste en una bonificación equivalente a una rebaja de 0,6% anual en la tasa de interés hipotecaria durante los primeros cinco años del crédito. “En términos prácticos, para una propiedad de 2.000 UF, esto puede significar un ahorro de más de \$2 millones acumulados en cinco años. El



Propiedades seminuevas remodeladas pueden costar un 40% menos que una vivienda nueva.

monto se entrega como efectivo anticipado cada año, lo que permite reducir el dividendo desde el primer mes y mejorar el flujo de caja del inversionista”, explica.

A este beneficio se suma que las propiedades seminuevas remodeladas pueden llegar a costar un 40% menos que una vivienda nueva equivalente en la misma comuna, las que están listas para arriendo y cuen-

tan, además, con garantía de posventa. También se agrega un crédito directo al pie sin interés por hasta el 15% del valor del inmueble y una gestión integral del crédito hipotecario, incluyendo aprobación y acompañamiento personalizado.

Méndez destaca que uno de los elementos más disruptivos de este modelo es la eliminación de las tradicionales barreras de entrada. “Mientras una

vivienda nueva en Santiago suele exigir un pie superior a los \$25 millones, en Buydepa se puede acceder a una inversión inmobiliaria desde los \$3 millones de ahorro inicial y un ingreso mensual desde \$1.200.000. Esta fórmula ha permitido que más profesionales jóvenes y trabajadores dependientes e independientes comiencen a construir patrimonio con una inversión realista y escalable”.

RETORNO EFICIENTE

En Buydepa sostienen que, a pesar de su menor precio, las viviendas seminuevas remodeladas generan ingresos de arriendo comparables a los de una propiedad nueva, lo que permite un retorno neto sobre el capital invertido significativamente mayor. Según un estudio de la proptech, el retorno sobre capital propio puede ser entre 40% y 60% más eficiente que en proyectos nuevos en verde o blanco, principalmente por tener un mejor ratio de arriendo versus dividiendo y, dado que son propiedades de entrega inmediata, se pueden generar ingresos desde el primer día.

Actualmente, las viviendas seminuevas representan menos del 10% del total de transacciones inmobiliarias en Chile. “Sin embargo, con este subsidio, proyectamos duplicar esta participación en los próximos 12 meses, abriendo paso a un modelo más accesible y eficiente; este subsidio permite a las personas invertir en el mejor producto disponible”, concluye Méndez.