



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 comparar 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 re-

unir, 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, renunciaciones, 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.