

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Se promulgó la Ley de Subsidio a la Tasa Hipotecaria, la cual establece una subvención de 60 puntos base a la tasa de interés para créditos hipotecarios, que se otorgará junto a una garantía estatal. De acuerdo a Colliers, con esto se reduce el valor del dividendo y la renta que se exige para acceder al crédito, abriendo las posibilidades de muchas personas de convertirse en propietarios.

“La tasa actual aproximada para un crédito hipotecario es de 4,4%. Con esta nueva iniciativa, el interés efectivo para el comprador quedaría en alrededor de 3,8%, con una reducción del dividendo de un 11% que absorbe el Fisco. Este beneficio es complementario y compatible con otros subsidios habitacionales, como los establecidos en los Decretos Supremos N° 1 (DS1) y N° 19 (DS19). Además, es complementado con ampliación y extensión de la garantía del Estado (Fogaes) por el 10% del valor de la vivienda”, explicó el vicepresidente de Colliers, Reinaldo Gleisner.

Para el gerente general de RE/MAX Chile, Yuval Ben Haym, esta es una excelente noticia tanto para las familias chilenas como para el sector inmobiliario.

De acuerdo al ejecutivo, la crisis inmobiliaria es de una dimensión enorme, por su profundidad, su extensión y su universalidad, afectando gravemente a un sector que representa el 7% del PIB y el 10% del empleo.

¿Más ventas de propiedades?

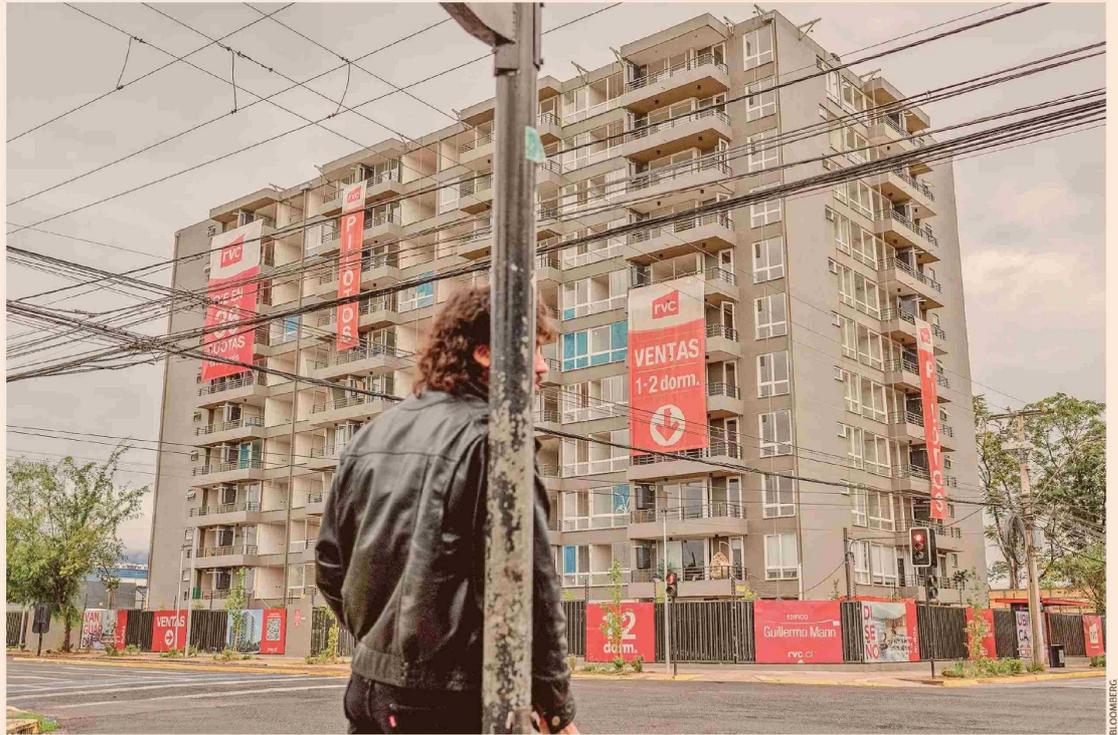
Explicó que hoy tan solo un 17% cumple con requisitos para obtener un crédito y esta medida podría incrementar hasta en un 20% las ventas de propiedades bajo las UF 4 mil, ayudando a reducir significativamente el stock de más de 100 mil viviendas disponibles.

“La venta en el Gran Santiago ha caído, y a pesar de muy pocos inicios de nuevas obras, los stocks siguen aumentando. El alto nivel de desistimientos –promesas de venta que no se pueden cumplir– es una razón fundamental. La falta de financiamiento compatible con los ingresos del hogar obliga a las personas a frustrar su sueño de la casa propia”, dijo Yuval Ben Haym.

“La rebaja del dividendo evidentemente es un paliativo. La vuelta al crecimiento económico, en un contexto de baja inflación, es el sustento principal de la industria de la vivienda”, agregó.

Se espera entregar 50 mil subsidios, de los cuales 6mil están reservados para beneficiarios de los Decretos Supremos DS-15, de 2024, y DS-19, de 2016.

El Ministerio de Hacienda tendrá la facultad de definir tasas de



Juicio a la Ley de Subsidio a la Tasa Hipotecaria: “Es el inicio de un ciclo virtuoso” en la industria inmobiliaria

■ Expertos estiman que el interés efectivo para el comprador pasaría de alrededor de 4,4% a 3,8%, con una reducción del dividendo de un 11% que absorbe el Fisco. Además, el beneficio es complementario y compatible con otros subsidios habitacionales.

referencia por tipo de institución financiera, evitando que los recursos sean absorbidos por la entidad financiera sin trasladarse al beneficiario final.

“Ánimo más favorable”

Los expertos del sector destacaron que esto tiene el propósito de que más familias de sectores medios puedan acceder a las viviendas que hoy día están en venta en el país, a la vez de conseguir que las empresas produzcan más, más actividad económica y generen empleo.

“Es importante destacar que este subsidio no está restringido solo

a quienes adquieren su primera propiedad; cualquier persona, incluso aquellas que ya poseen una vivienda, pueden acceder a este beneficio al adquirir una propiedad nueva”, señaló Ben Haym.

Desde Colliers coincidieron en que la rebaja del dividendo aumenta mucho el grupo de personas que tienen acceso al crédito. Así puede aumentar la venta, y se venderá la oferta más ajustada a las necesidades y capacidades financieras de los hogares, según decida cada persona.

“Adicionalmente, se mantiene la garantía estatal del Fogaes del 10% del valor de la propiedad, que

reduce el pago del pie efectivo inicial al 10% del valor de la compra. Para una vivienda de UF 3.500 rebaja el pie de \$ 27 millones a \$ 13,5 millones de ahorro previo. Así el crédito hipotecario pasa del 80% al 90% del valor de la vivienda”, dijo Gleisner.

Añadió que el aumento de la venta inmobiliaria significa baja de los stocks y genera un “ánimo más favorable a iniciar nuevos proyectos inmobiliarios, hace más fácil encontrar inversionistas y más fácil conseguir créditos para la construcción”.

“Es el inicio de un ciclo virtuoso. El aumento de la inversión necesariamente crea empleo para muchas personas calificadas del sector”, sostuvo Gleisner.

Solución de mercado

El directivo dijo que lo más destacable de esta iniciativa radica en ser una solución de mercado, ya que –afirmó– las personas mantienen la potestad de elegir la vivienda y con ello la ubicación y características como tamaño y si es casa o departamento.

“Será determinante el esfuerzo personal de ahorro y los ingresos del hogar. Refuerza los incentivos a la superación. La rebaja de dividendo opera naturalmente en los canales permanentes del mercado financiero, no requiere generar un organismo nuevo que deba repliarse en cada una de las regiones. No tiene costo administrativo relevante”, destacó.

20%
 PODRÍAN SUBIR
 LAS VENTAS DE PROPIEDADES
 BAJO LAS UF 4 MIL.