

【 MILES DE VIVIENDAS DISPONIBLES 】

Subsidio a la tasa hipotecaria podría reactivar el mercado inmobiliario

En el lanzamiento del Week Inmobiliario 2025, representantes de la banca, el sector inmobiliario y la construcción coincidieron en que el proyecto de ley que busca rebajar el costo de los créditos hipotecarios podría beneficiar a 50 mil familias. **Por: Martín Cifuentes F.**

La caída en la construcción de viviendas ha ido a la baja en la última década, planteó el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, quien inauguró la sexta versión del Week Inmobiliario. En el encuentro participaron también el presidente de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF), José Manuel Mena, y el director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), Slaven Razmilic.

El sector espera la aprobación del proyecto de subsidio a la tasa hipotecaria, en un contexto de inflación en los costos, sueldos estancados y tasas que duplican a las de hace cinco años. Según Echavarría, en 2014 se construyeron más de 150 mil viviendas, y hoy apenas alcanzan las 100 mil. Advertió que las ventas actuales están 20 mil unidades por debajo del promedio histórico de 60 mil.

El dirigente plantea que la aprobación permitiría vender 50 mil viviendas adicionales en los próximos dos años. "Hoy estamos en 40 mil, así llegaríamos a niveles de venta parecidos a los que tuvimos



históricamente. Si vendiéramos 20 mil más cada año, volveríamos al promedio", señala. Esto no sólo impactaría en el déficit habitacional de unas 40 mil familias, sino que también activaría nuevos proyectos que ya tienen permiso de construcción aprobado.

El sistema detrás del subsidio

Aprobado por unanimidad en la Cámara, contempla un subsidio

de 60 puntos base sobre la tasa de interés de créditos hipotecarios para personas naturales y 50 puntos base para personas jurídicas, aplicable a viviendas de hasta 4.000 UF. Esta rebaja se aplicaría al dividendo mensual del crédito y empezaría a regir para operaciones con promesas de compraventa a partir del 1 de enero de 2025. La entrega a las entidades financieras está contemplada para abril de cada año desde 2026.

A eso se suma una garantía estatal a través del FOGAES, que cubriría hasta el 60% del valor de la vivienda.

Eso sí, serán solo 50 mil subsidios, entregados en un periodo de 12 meses desde entrada en vigencia la ley o cumplirse el cupo. El 10% será para viviendas de hasta 3.000 UF, en lo que se considera "interés social", como parte del Plan de Emergencia Habitacional impulsado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El presidente de la ABIF explica que uno de los principales desafíos será definir un "procedimiento claro y normado" que permita aplicar el beneficio a operaciones nuevas o ya iniciadas. Añade que es clave tener un sistema estandarizado para calcular con rapidez el nuevo dividendo, evitando demoras y confusiones en las entidades financieras, y advierte que el subsidio se pagará de forma anual y con desfase.

Perspectivas a considerar

"No hay una política del sistema bancario, hay 19, porque cada banco tiene su propio modelo de riesgo", dice Mena. Aun así, destaca que el sector hipotecario representa un tercio del crédito total en Chile y que "no hay ningún país latinoamericano que tenga eso".

Desde la CChC, Echavarría explica que la propuesta fue trabajada en conjunto con la ABIF tras observar una caída masiva de promesas de compraventa que no se concretaron debido al alza de tasas. "Estamos convencidos de que esa situación sigue existiendo y debería activarse nuevamente la demanda", señaló. Aunque que no es fácil proyectar un escenario de tasas más bajas, estimó que "estaremos varios años con la tasa pegada en estos niveles".

Sobre el impacto territorial, Echavarría afirma que la situación afecta a todo el territorio nacional. "Hay proyectos listos para partir en todo Chile, pero las inmobiliarias no arrancan porque no venden. Aunque tuvieran flujo, ¿para qué construir algo que no van a vender hasta tres años más?", sostiene.

En este contexto, el Week Inmobiliario se plantea como una plataforma para conectar oferta, financiamiento y demanda, mientras el proyecto de subsidio continúa su tramitación en el Congreso. "Hay una oferta atractiva y condiciones que podrían facilitar que muchas familias accedan a su primera vivienda o inviertan por primera vez", cerró Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios.

