LITORALPRESS

Fecha: 21-07-2025
Medio: El Longino
Supl. : El Longino - Alto Hospicio
Tipo: Noticia general
Título: "Subsidio hipotecario" activa mercado inmobiliario con miles de solicitudes en sus primeras semanas

Pág. : 6
Cm2: 763,0

Tiraje: 3.600
Lectoría: 10.800
Favorabilidad: No Definida

"Subsidio hipotecario" activa mercado inmobiliario con miles de solicitudes en sus primeras semanas

Un mes después de su implementación, el nuevo subsidio a la tasa de créditos hipotecarios –que rebaja hasta en 0,6 puntos porcentuales los intereses para viviendas de hasta UF 4.000 (cerca de $160 millones)– muestra sus primeros resultados positivos. Más de 2.000 familias ya han solicitado este beneficio, con unas 500 operaciones aprobadas. La medida, orientada a la clase media, promete disminuir los dividendos mensuales y reactivar un mercado inmobiliario estancado, especialmente en regiones de alto costo como Tarapacá.

El subsidio a la tasa hipotecaria permite reducir en cerca de $100 mil el dividendo mensual de una vivienda de UF 4.000, facilitando el acceso a la casa propia

Equipo Investigación Diario Longino

Un arranque auspicioso: 2.000 solicitudes en dos semanas

Hace aproximadamente un mes se publicó la ley que crea el Subsidio al Dividendo –popularmente conocido como subsidio a la tasa hipotecaria–, una iniciativa impulsada por el Ministerio de Hacienda para reducir los dividendos en la compra de viviendas nuevas y dinamizar un mercado inmobiliario que venía deprimido. El programa establece un aporte estatal de hasta 60 puntos base a la tasa de interés de créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas de hasta UF 4.000, lo que equivale aproximadamente a $156 millones. En la práctica, esto significa un préstamo hipotecario más barato: si el banco ofrecía una tasa del 4,0%, con el subsidio baja a 3,4%, reduciendo significativamente el dividendo a pagar.

El balance inicial es positivo. "En estas primeras dos semanas, ya hay más de 2.000 solicitudes que están gestionando los pactos... Y ya se están a probar más de 500 operaciones", destacó Luis Opazo, gerente general de la Asociación de Bancos (Abif). Estas cifras dan cuenta del fuerte interés de las familias por aprovechar el beneficio y del impulso que la medida ha generado en la banca, según Opazo. Cabe destacar que no se requiere postulación en oficinas públicas: el descuento se aplica de forma automática a través de las entidades financieras y promotoras inmobiliarias en las operaciones que cumplan los requisitos. "Esto es automático. Cualquier persona natural que quiera una vivienda de UF 4.000 hacia abajo es sujeta de subsidio, a condición de que sea vivienda nueva", enfatizó Alfredo Echavarría, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

El diseño del programa surge de una colaboración público-privada: tanto la Abif como la CChC impulsaron originalmente esta iniciativa, concebida en un principio con un alcance más amplio del que finalmente quedó en la ley. Pese a ello, los gremios valoran lo logrado. "Los socios ya nos han dicho que han notado un mayor movimiento en las salas de venta (...) es algo que está moviendo y va a mover el mercado", agregó Echavarría, apuntando a que la mayor demanda ayudará a disminuir el abultado stock de viviendas sin vender que existe actualmente. Según cifras de la CChC, había cerca de 105.000 viviendas nuevas en stock a nivel nacional esperando comprador a mediados de año, un inventario que este subsidio podría ayudar a reducir para permitir que arranquen nuevos proyectos.

¿Cómo funciona el subsidio a la tasa?

Descuento en la tasa: Se otorga un subsidio directo de 60 puntos base (0,6%) a la tasa de interés del crédito hipotecario. Por ejemplo, un préstamo ofrecido al 4,4% anual podría quedar cercano al 3,4% con este beneficio. Esto se traduce en dividendos mensuales más bajos, con rebajas del orden de $90–100 mil para una vivienda de UF 4.000.

Viviendas nuevas hasta UF 4.000: Aplica solo a la compra de viviendas nuevas (primera venta) cuyo valor no exceda las 4.000 Unidades de Fomento (aprox. $156 millones). Cabe señalar que cualquier promesa de compraventa firmada desde el 1 de enero de 2025 que cumpla esas condiciones puede optar al subsidio, aunque la venta se materialice después.

Cupos limitados: El programa contempla 50.000 subsidios en total, a asignar en un plazo de 24 meses desde la publicación de la ley (29 de mayo de 2025). Es decir, hasta mayo de 2027 o hasta agotar los cupos. Dentro de este universo, 6.000 están reservados para beneficiarios de programas habitacionales del Ministerio de Vivienda (DS15 2024 y DS19 2016) que cumplan requisitos especiales.

Solicitud y trámite: No requiere postulaciones ante el Estado. Se gestiona directamente con el banco o institución financiera al solicitar el crédito hipotecario. Los bancos, cooperativas, aseguradoras y mutuarias que participaron

LITORALPRESS

Fecha: 21-07-2025
Medio: El Longino
Supl. : El Longino - Alto Hospicio
Tipo: Noticia general
Título: "Subsidio hipotecario" activa mercado inmobiliario con miles de solicitudes en sus primeras semanas

Pág. : 7
Cm2: 762,0

Tiraje: 3.600
Lectoría: 10.800
Favorabilidad: No Definida

en la reciente licitación del Fondo de Garantía para la Vivienda (FOGAES) están habilitados para ofrecerlo. Según Hacienda, bancos como Santander, BancoEstado, Itaú y Banco de Chile presentaron las mejores ofertas para canalizar este subsidio.

Compatibilidad y vigencia: El beneficio se mantiene durante toda la vida del crédito (hasta 30 años como máximo). Es compatible con otros apoyos habitacionales; por ejemplo, quienes tengan un subsidio habitacional para sectores medios (DS1) pueden igualmente acceder a la tasa rebajada en créditos para viviendas nuevas que califiquen. Además, el subsidio a la tasa viene acompañado de una garantía estatal a los créditos (a través de FOGAES) que reduce las exigencias de renta y pie: por ejemplo, la renta mínima para un crédito de 90% a 30 años baja a cerca de $400 mil, facilitando el acceso al financiamiento incluso a familias de ingresos medios moderados.

Créditos hipotecarios en caída y clase media golpeada

El lanzamiento de este subsidio ocurre tras años complejos para el acceso a la vivienda, marcados por alzas en las tasas y precios crecientes. Durante 2022 los créditos hipotecarios se contrajeron fuertemente: el número de nuevas operaciones se desplomó más de un 40% entre enero y octubre de 2022, según datos de la Comisión para el Mercado Financiero, tocando mínimos históricos en medio de altas tasas de interés y restricciones económicas. Esa tendencia empeoró la situación de miles de familias de clase media que, sin calificar a subsidios tradicionales para sectores vulnerables, vieron alejarse la posibilidad de la casa propia debido a dividendos impagables.

Luis Opazo (Abif) subraya que las barreras bancarias no han variado sustancialmente –los plazos y requisitos de renta llevan años estables–, sino que el problema ha sido la brecha creciente entre el valor de las viviendas y los ingresos de las personas. "Chile es uno de los países donde el precio de una vivienda ha aumentado mucho más que el ingreso, y eso hace que la situación sea especialmente compleja", explicó el representante de la banca. En efecto, la relación precio/salario se ha vuelto tan desproporcionada que incluso sectores medios con empleo formal quedaron fuera del mercado hipotecario

en los últimos años.

En este escenario, el subsidio a la tasa aparece como una "válvula de alivio" para la clase media, según coinciden expertos. "Con esta nueva ley todos ganan. Las personas que necesitan adquirir una propiedad [...] y las inmobiliarias, que necesitan vender lo que tienen para comenzar nuevos proyectos", comentó Javier Jory, gerente general de una firma inmobiliaria. El beneficio no solo facilita el acceso al crédito, sino que evita un sobreendeudamiento de las familias al bajar significativamente los pagos mensuales comparado con un crédito tradicional. En otras palabras, más hogares pueden concretar el sueño de la vivienda propia sin comprometer una porción excesiva de sus ingresos en el dividendo.

Tarapacá: altos precios y esperanza para compradores locales

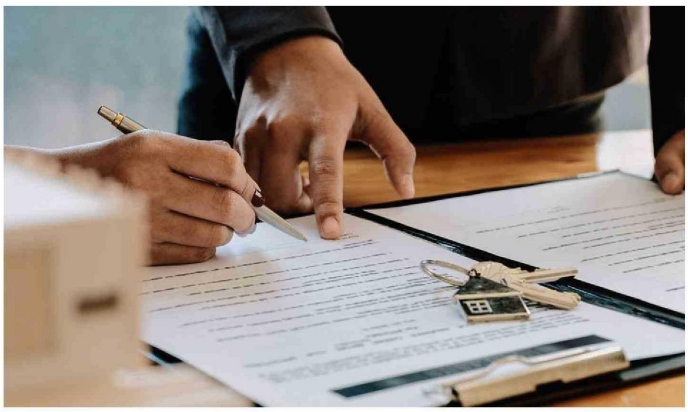
La región de Tarapacá ejemplifica por qué este subsidio era necesario para muchas familias. Históricamente, Tarapacá (cuya capital es Iquique) se encuentra entre las zonas más caras del país en materia de vivienda. Ya en 2021 era la segunda región con arriendos más elevados –unos $500.000 mensuales en promedio para arrendar una casa, solo superada por Antofagasta–, y figuraba tercera en precios de venta de casas, con un promedio de $97 millones por unidad. Este fenómeno responde en parte a la actividad minera y a la escasez de suelo urbano, que han empujado la demanda y los valores al alza en el norte grande.

Para tener un panorama más reciente, un análisis de Portal Inmobiliario reveló que Iquique lideró los precios de vivienda en el norte de Chile durante el primer trimestre de 2023. La mediana de precio de departamentos ofertados alcanzó las 4.300 UF en Iquique, ligeramente por encima de Antofagasta (4.200 UF) y muy superior a Arica (2.371 UF). En cuanto a arriendos, Iquique también encabeza con un canon promedio de $674.000 mensuales, seguido de Antofagasta ($626.000) y Arica ($530.000).

Los valores muestran que Tarapacá ostenta precios similares a los de grandes urbes del país, acercándose incluso a sectores acomodados de Santiago. Para una familia tarapaqueña promedio, pagar un arriendo de $600–700 mil o afrontar un dividendo por una vivienda de $150 millones representaba, hasta ahora, una carga prohibitiva.

Con el subsidio a la tasa, comprar vivienda en Tarapacá podría volverse más accesible. "Sin este apoyo no habríamos podido comprar nuestra casa", comenta por ejemplo María R., profesora de Iquique de 34 años, quien junto a su pareja acaba de firmar un crédito hipotecario acogido al beneficio. Ella calcula que la rebaja de interés les ahorrará cerca de $100 mil cada mes en el dividendo, lo que les permitió calzar el pago dentro de su presupuesto familiar. "Antes, con las tasas altas, el banco nos pedía una renta que no teníamos; ahora nos aprobó el crédito con cuotas razonables", explica aliviada. Historias como la de María reflejan el impacto directo de la medida: matrimonios jóvenes y profesionales medianos en Tarapacá finalmente ven viable la compra de su primera vivienda, pese a los elevados precios de la zona.

Este mayor dinamismo ya se siente en la región. Inmobiliarias locales reportan un aumento en las visitas a pilotos y salas de venta desde junio, atribuible en parte al anuncio del subsidio. "Es una excelente oportunidad para que muchas familias accedan a su vivienda propia con una carga financiera menor", señaló Patricio Gómez, presidente de la CChC Tarapacá, instando a informarse y aprovechar el beneficio



mientras haya cupos disponibles. Además, recomienda cotizar con al menos tres instituciones financieras para encontrar la opción más conveniente, dado que cada banco puede ofrecer tasas finales ligeramente distintas.

PROYECCIONES: REACTIVACIÓN INMOBILIARIA Y PRÓXIMOS DESAFÍOS

Los expertos anticipan que el subsidio a la tasa, junto con una esperada baja gradual de las tasas de interés de mercado en los próximos trimestres, impulsará una recuperación del sector inmobiliario. El ministro de Hacienda, Mario Marcel, informó que gracias a esta política las tasas hipotecarias se han reducido desde niveles en torno a 4,5% a un rango entre 3,42% y 3,90% anual. BancoEstado, por ejemplo, lanzó una campaña con créditos a 3,40% fijo, más de un punto porcentual por debajo de lo vigente meses atrás. Estas mejores condiciones crediticias deberían traducirse en un mayor uso de los beneficios –Marcel hace un "llamado a que las personas coticen y accedan, ya que no requieren trámites adicionales"– y, por otro lado, en un estímulo a la golpeada industria de la construcción.

No obstante, el éxito del programa también dependerá de qué tan rápido se traduzca en ventas efectivas del stock actual de vivienda nueva. Para ello, además del subsidio, se están desplegando estrategias comerciales como el "Black Inmobiliario", una feria de descuentos organizada por la Cámara de Comercio de Santiago entre el 21 y 23 de julio, donde decenas oferten inmuebles con promociones especiales. La CChC estima que si se logra reducir sustancialmente el stock de 105 mil viviendas disponibles, las empresas volverán a invertir en nuevos proyectos, reactivando el empleo en la construcción y aportando a la economía. "El sector inmobiliario tiene el potencial de contratar a 150.000 trabajadores más si logramos reactivar el sector", destacó por su parte Paula Urenda, gerenta general de la CChC, subrayando el impacto multiplicador que tendría volver a poner en marcha las obras. En cuanto a las familias, se proyecta que hasta 50 mil hogares puedan ser beneficiados de aquí a 2027, al agotarse los cupos previstos por la ley. De hecho, unas 6 a 7 mil operaciones de compraventa ya comprometidas este año podrían calificar automáticamente, dando un empuje inicial importante. Hacia adelante, el desafío estará en mantener el impulso una vez terminado el subsidio. Analistas señalan que para 2026–2027 la economía debería mostrar menores tasas de interés base y una inflación controlada, factores que ayudarían a que el mercado hipotecario camine por sí mismo. Sin embargo, también advierten que si los precios de las viviendas no moderan su alza respecto de los ingresos, la accesibilidad seguirá siendo un tema crítico. Por ahora, el subsidio al dividendo aparece como un respiro para la clase media chilena y un catalizador para el sector inmobiliario. Sus primeras semanas evidencian una fuerte demanda latente por viviendas que estaba contenida. Familias como las de Tarapacá, que antes veían la casa propia como un sueño distante, hoy comienzan a concretarlo gracias a esta rebaja en la tasa. En palabras de Luis Opazo, "los bancos no frenan las oportunidades de acceso a la vivienda"; el verdadero obstáculo era el alto costo relativo, y es ese nudo el que esta política pública busca desatar. Si el plan mantiene su ritmo y alcance, podría marcar la diferencia para decenas de miles de chilenos en el próximo par de años, acercándolos al anhelado techo propio y, a la vez, dando nuevo aire a un pilar clave de la economía nacional.

EVOLUCIÓN DE SUBSIDIOS HABITACIONALES EN CHILE Y TARAPACÁ

Se observa que Tarapacá suele captar entre 1% y 2,5% de los subsidios entregados a nivel nacional, con picos en años de reconstrucción o impulso habitacional (por ejemplo, 2019-2021). Esto refleja tanto la demanda regional como el alto déficit habitacional existente. La nueva ley de subsidio a la tasa viene a complementar estas políticas, enfocándose en facilitar el crédito para sectores medios. Queda por ver en las estadísticas de 2025–2026 cuánto incidirá este beneficio en el número de familias tarapaqueñas y chilenas que logran acceder a una vivienda propia, pero las señales iniciales auguran un impacto significativo en la reducción del rezago habitacional y la revitalización del mercado inmobiliario.