

ACTUALIDAD [FINANCIAMIENTO]

Surgen nuevas alternativas para comprar una vivienda

El subsidio a la tasa y las atractivas ofertas de entrega inmediata constituyen hoy un “combo” perfecto para hacerlo, pero el financiamiento sigue siendo el gran problema que enfrentan muchos chilenos.

ANGÉLICA BAÑADOS

El mercado inmobiliario chileno vive una combinación única de factores que lo convierten en uno de los mejores momentos para comprar una vivienda. A las bajas tasas de interés impulsadas por el nuevo subsidio estatal se suman atractivas ofertas de entrega inmediata por parte de las inmobiliarias, presionadas por altos niveles de *stock*. Sin embargo, para miles de familias, el principal obstáculo sigue siendo el mismo: no contar con el ahorro suficiente para el pie hipotecario.

“Hoy existe una triple oportunidad: tasas subsidiadas, precios más bajos y opciones reales para financiar el pie. Nunca antes habíamos visto algo así”, afirma David Muñoz, CEO de la *fintech* Creditú.

El subsidio a la tasa, que beneficia a hasta 50.000 familias y tiene una vigencia estimada de 24 meses, permite acceder

a créditos hipotecarios con condiciones mucho más convenientes. A esto se suman importantes descuentos por parte de las inmobiliarias, que buscan dinamizar la venta de unidades con entrega inmediata.

“El problema es que muchos compradores no pueden aprovechar estas condiciones por no tener el pie ahorrado”, advierte el ejecutivo. Según datos de la *fintech*, una familia en Chile demora en promedio poco sobre 10 años en juntar el 20% exigido por la banca, constituyéndose en el gran cuello de botella del sistema.

En este contexto, Creditú ofrece una alternativa concreta: financiar el pie hipotecario en cuotas sin interés, con plazos de hasta 60 meses. “Esto permite que más familias puedan comprar ahora, sin tener que esperar años para reunir el ahorro. Es una solución que permite acelerar la compra del hogar en hasta cinco años,



Fintech ofrece financiar el pie hipotecario en cuotas sin interés, con plazos de hasta 60 meses.

cambiando el arriendo por el dividendo sin aumentar la carga mensual del hogar”, explica Muñoz.

CONSIDERACIONES

Si bien el subsidio a la tasa ha sido muy bien recibido porque reduce de forma inmediata la carga financiera mensual de las familias, no necesariamente aumenta el acceso al financiamiento. “No amplía la oferta de crédito ni mejora la aprobación hipotecaria para quienes hoy no califican. En otras palabras, baja el precio, pero no resuelve que miles de fami-

lias sigan quedando fuera del sistema bancario”, precisa David Muñoz.

Otro aspecto a considerar es que la reciente baja de tasa por parte del Banco Central es una señal de alivio para el mercado y para las familias que buscan su primera vivienda, aunque el impacto en las tasas hipotecarias será gradual, marca un cambio de tendencia que mejora las condiciones de acceso al financiamiento.

“En este escenario, proyectos con entrega inmediata y la posibilidad de financiar el pie en cuotas sin interés eliminan dos de las principales barreras

de entrada: el tiempo de espera y el ahorro inicial. Esto no solo dinamiza la absorción del alto *stock* disponible, sino que también abre la puerta para que más hogares —especialmente de sectores medios y emergentes— puedan transformar su arriendo en propiedad”, asegura.

Y concluye: “La oportunidad está, pero no será para siempre. El subsidio es limitado, las tasas tenderán a subir y las mejores unidades se venderán primero. Por eso, el llamado es claro: cotizar hoy, comparar tasas, hablar con inmobiliarias y evaluar el financiamiento del pie”.