

COMUNICADO DE PRENSA

Ministro Mario Marcel presentó proyecto de ley que establece un subsidio al dividendo para impulsar compra de viviendas nuevas

- *La iniciativa permitirá ahorrar más de \$76.000 mensuales para viviendas de 3.500 UF, mientras que el monto podría ascender hasta casi los \$90.000 en caso de propiedades de 4.000 UF.*

Santiago, 28 de enero de 2025. El ministro Mario Marcel, junto a la ministra (s) de Vivienda y Urbanismo, Gabriela Elgueta; el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría y el presidente de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (Abif), José Manuel Mena, dieron a conocer la presentación de un proyecto de ley que establece un subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios, con el objetivo de reactivar los rubros de la construcción e inmobiliarios, reduciendo el stock de viviendas terminadas, además de favorecer el acceso de personas y familias a las viviendas con un dividendo más bajo.

Esta iniciativa es fruto de un acuerdo logrado a principios de diciembre en una mesa de conversación constituida por la Abif, la CChC, BancoEstado y los ministerios de Hacienda y Vivienda, en torno a una fórmula mixta, que contempla un subsidio a la tasa de interés y un programa de garantías al alero del FOGAES. Con esta propuesta, lo que se busca es inducir la venta de unas 50 mil viviendas, para superar las 30 mil que en promedio se han vendido en los últimos años, y así alcanzar una demanda similar a la observada previo al estallido social y la pandemia.

Con este proyecto se reduciría la tasa de interés del crédito hipotecario entre 60 puntos base hasta 100 puntos bases en el mejor escenario, a lo que se debiera sumar el efecto en reducción de costos por provisiones y capital de la garantía, lo que impactaría directamente en el valor del dividendo mensual. Por ejemplo, para una vivienda que cuesta

3.500 UF, con financiamiento a 30 años plazo por el 90% del costo, y con una baja en la tasa de 100 puntos base respecto al promedio actual de 4,42%, el dividendo bajaría de \$678.341 a \$601.672, logrando un ahorro mensual de \$76.669. El costo total sin subsidio, por lo tanto, alcanzaría los \$244.202.760, mientras que con el subsidio se reduciría a \$216.601.920. Es decir, un ahorro de \$27.600.840.

Del total de 50 mil subsidios al dividendo, 5 mil serán exclusivamente para la compra de primeras viviendas de hasta 3 mil UF que cumplan con los requisitos del DS 15, con el objetivo de impulsar el plan de emergencia habitacional. En el resto no habrá restricciones.

El ministro de Hacienda, Mario Marcel, explicó que este proyecto busca apuntar a todos los segmentos: "Para una familia que quiere adquirir una vivienda de 4.000 UF, ya está fuera de los límites de los programas con subsidio estatal. Por lo tanto, el costo del crédito pasa a ser muy importante en su decisión de adquisición". Ejemplificó que "si se trata de una vivienda de 4.000UF, el dividendo bajaría de alrededor de \$775.000 a \$687.000. Es decir, una baja cercana a los \$90.000 mensuales. Lo anterior corresponde a una tasa de interés que todavía nos vamos a demorar mucho en llegar a ver en el mercado. Hoy en día la tasa promedio de crédito hipotecario está en el orden del 4,4%. Llegar a tasas en torno a 3,5% es claramente muy beneficioso para quien esté pensado adquirir una vivienda. Así que esta es una oportunidad, que no es ilimitada, que tiene una ventana y que hay que aprovechar bien".

Respecto a los detalles del proyecto, la ministra (s) Elgueta aseguró que "se van a disponibilizar 50 mil subsidios o rebajas de tasa, de los cuales 5 mil de esos van a ser específicamente y exclusivos para aquellas familias que tienen un subsidio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Esa es una buena noticia porque hoy día nosotros tenemos alrededor de 21 mil familias que tienen un subsidio para sectores medios de los tramos 2 y 3, que lo tienen en la mano, pero no han tenido oferta". Además, invitó a las personas a visitar el portal del Minvu "donde hay 3 mil 500 viviendas asociadas a 187 proyectos a lo largo de todo el país, donde pueden acceder las personas que tienen su subsidio hoy día en mano y puedan comprar una vivienda".

El presidente de la CChC indicó que “valoramos la iniciativa del Gobierno porque permite avanzar en un aspecto clave, como es la disminución del costo del crédito hipotecario para las familias. Además, en la medida en que se vaya reduciendo el stock de viviendas actualmente disponible se pondrán en marcha nuevos proyectos habitacionales, lo que implica más inversión para impulsar la economía, la creación de nuevos puestos de trabajo y una mayor oferta de viviendas, condición indispensable para hacer frente al complejo déficit habitacional que enfrentamos como país”.

En tanto, el titular de la Abif señaló que "estas medidas son un paso importante hacia la solución de un problema estructural que afecta a miles de familias en Chile. La propuesta conjunta que presentamos al Gobierno reflejaba la urgencia de reducir las barreras al acceso a la vivienda, y es alentador ver avances en esa dirección. Sin embargo, aún queda mucho por hacer para establecer condiciones económicas que permitan un acceso más amplio y sostenible".

La iniciativa ingresará este miércoles 29 de enero a la Cámara de Diputadas y Diputados, donde las autoridades proyectan una tramitación rápida. “Lo que esperamos es que, como ha ocurrido en otras oportunidades que hemos propuesto medida de incentivo al crédito hipotecario, se apruebe con bastante celeridad. Tenemos la dificultad que entre medio tenemos receso de verano, pero vamos a avanzar lo más rápido posible”, sostuvo el ministro.

El proyecto considera que el crédito hipotecario podrá financiar hasta el 90% del valor total de la vivienda y podrán beneficiarse compraventas cuyas promesas se hayan realizado desde 1 de enero del 2025 en adelante, y se concreten durante la vigencia del programa.