

¿Multifamily estatal? Expertos proponen rediseño financiero de política pública en vivienda



Un grupo transversal de especialistas y académicos formuló recomendaciones con foco en mayor sostenibilidad fiscal y nuevos modelos de negocio público-privados.

En un contexto de estrechez fiscal, una industria debilitada y una demanda creciente, enfrentar la crisis habitacional requiere una “modernización” de la arquitectura financiera de la política de vivienda. Esa es una de las principales conclusiones de un grupo de destacados expertos que está planteando rediseñar los subsidios vigentes hacia un nuevo esquema basado en la colaboración público-privada, nuevos modelos de negocios y más sostenibilidad fiscal. La “mesa financiera” reunida al alero de una convocatoria de la FEN de la U. de Chile y Déficit Cero parte de un diagnóstico donde se observa que el modelo de apoyo estatal a la vivienda actual se ha vuelto cada vez más costoso y con menor cobertura: el gasto actualmente asciende al 7% del PIB y se ha multiplicado en casi 7 veces desde 1990, muy por encima del alza en el ingreso per cápita, de solo 1,7 veces. “Una de las conclusiones del estudio es que el déficit es tal que es imposible solucionarlo con una sola vía, como los subsidios. Acá se necesita subsidio, ahorro y crédito, sin que el Estado cargue con una mochila que no se pueda sostener”, explicó Jorge Valverde, académico de la FEN. Las conclusiones de este trabajo están orientadas a alimentar los programas de gobierno para el período 2026-2030, y este martes fueron entregadas en un desayuno a representantes de las candidaturas de José Antonio Kast, Jeannette Jara y Evelyn Matthei. Estado socio Entre las propuestas —que buscan dejar atrás el foco en apoyar la demanda de la población— se plantea crear nuevos subsidios dirigidos al sector privado, con el fin de alentar la construcción de edificios multifamily (destinados al arriendo) que garanticen opciones a bajo costo con objetivos sociales. También se propone concesionar la construcción y administración de este tipo de edificios por un plazo determinado, bajo un esquema de propiedad pública. Desde el punto de vista del crédito, la idea general es reorientar los subsidios hacia una dinámica más “realista” con el comportamiento y las condiciones financieras de la población. Así, por ejemplo, una fórmula incorporada por el exsubsecretario de Hacienda Alejandro Micco es la de financiar créditos de enlace: un contrato de arriendo con promesa de compra al quinto año, donde el pago del alquiler también financia el prepago del pie para la misma vivienda, con subvención estatal. El texto resalta que esta idea favorece la evaluación de riesgo, pues “la tasa no se establece hasta el año cinco, con lo cual un mejor comportamiento de pago baja el nivel de riesgo y la tasa”. Cuotas ajustadas En cuanto a las garantías estatales, que han operado subsidiando las tasas de interés con el programa Fogaes, los expertos proponen crear un crédito hipotecario con un “perfil de cuota creciente”. Busca que en los primeros años contemple un descuento de entre 15% y 35%, donde la garantía estatal actúa como cobertura en caso de impago. “Permite que las familias paguen cuotas ajustadas a su ciclo de ingresos laborales, creciendo

el esfuerzo financiero en línea con su capacidad de pago futura”, aseguran.Por Joaquín Aguilera.