

PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025

PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Crisis en la industria y en el acceso a la vivienda



La demanda por viviendas nuevas en Chile es débil, **cerrando el 2024 con una caída proyectada de 9,4%**. Si bien las ventas aumentarían este 2025 respecto del año pasado, el mercado aun se encuentra un **26% por debajo del promedio histórico** de ventas.

PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Crisis en la industria y en el acceso a la vivienda

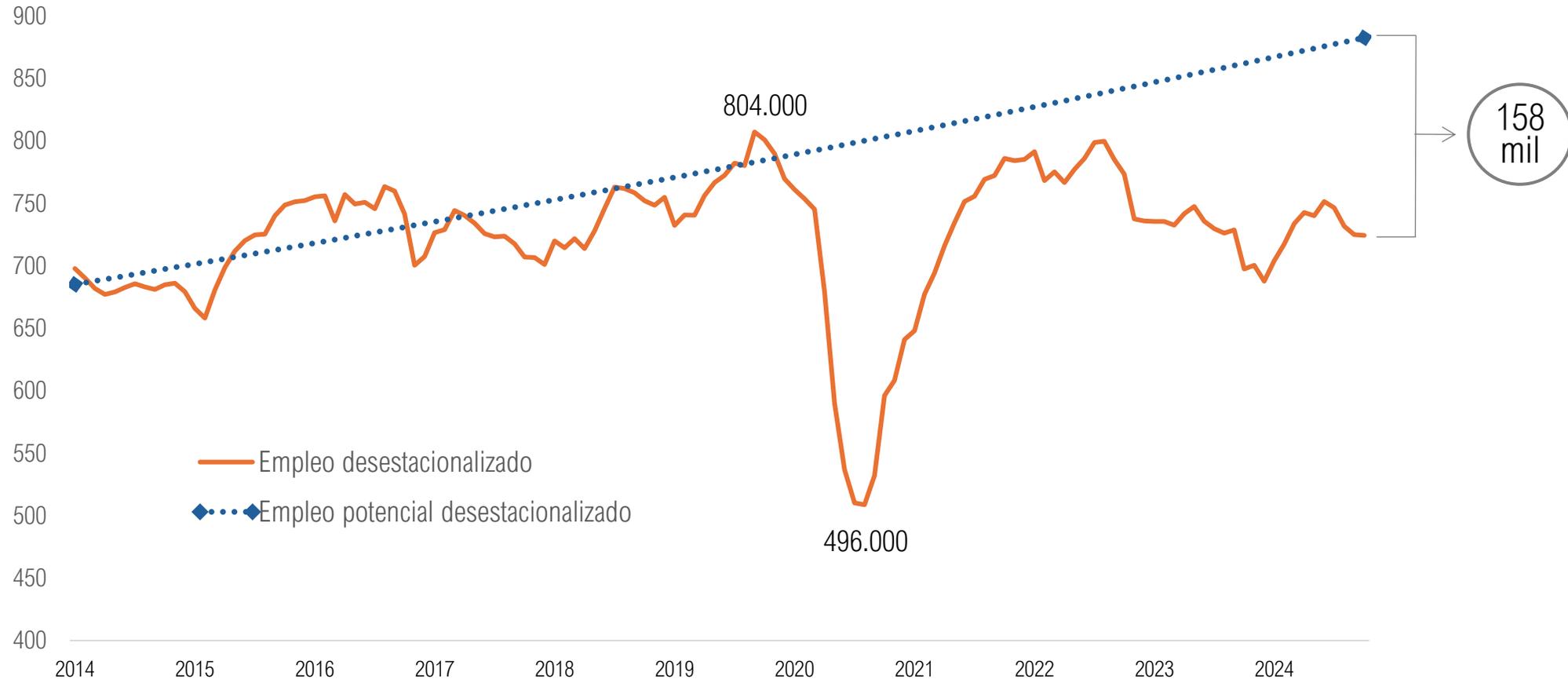
Oferta (stock) de viviendas disponibles

Oferta viviendas nuevas		
	Unidades 2024 *	% anual 2024 *
Departamentos	96.371	0,6%
Casas	9.101	7,3%
Viviendas	105.472	1,1%

* Al cierre del cuarto trimestre

Al cierre del año 2024 la oferta de viviendas a nivel nacional llegó a más de 105.000 unidades, teniendo un alza en comparación con el lo que había a finales de 2023. De esta oferta el 70% corresponde a unidades menores de 4000 UF.

EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

En noviembre el número de ocupados llegó a 715.000 trabajadores (+1,6%), manteniéndose la brecha potencial de 158.000 empleos. Pese a las mejores expectativas ante la infraestructura privada, es fundamental la recuperación de la actividad inmobiliaria para impulsar el empleo sectorial.

El Problema Habitacional en Chile

927 mil

Requerimientos a nivel nacional (CASEN 2022)*

+

865 mil

Nuevas familias que demandarán viviendas al 2035**

114 mil

Familias en asentamientos irregulares (campamentos)***

+

40 mil

Personas en situación de calle

=

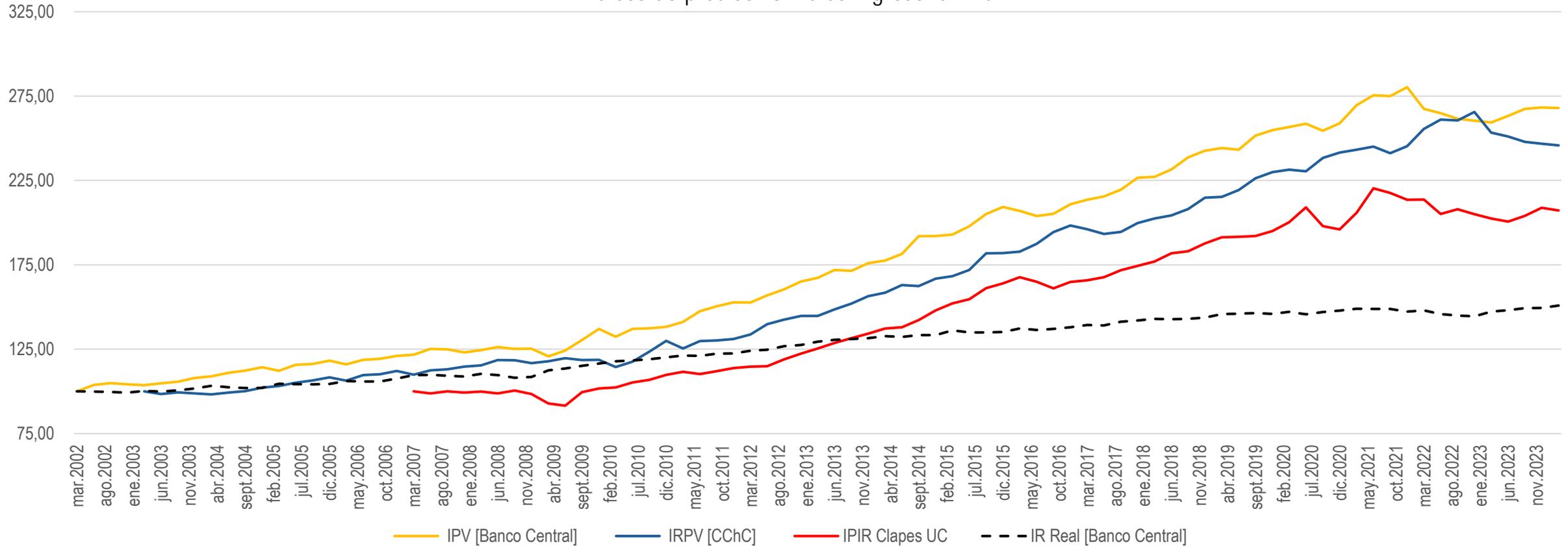
~ 2 millones

Viviendas que se necesitaría producir en los próximos años para cubrir la demanda habitacional (~200 mil por año)

La magnitud del problema de acceso a la vivienda es compleja y preocupante. Adicional al déficit habitacional, al año 2035 se sumarán cerca de 865 mil familias por motivos de crecimiento poblacional que demandaran vivienda; actualmente existen más de 114 mil familias que habitan en asentamientos irregulares y 40 mil personas en situación de calle, ambos grupos habitan en condiciones de extrema vulnerabilidad social, económica y sanitaria.

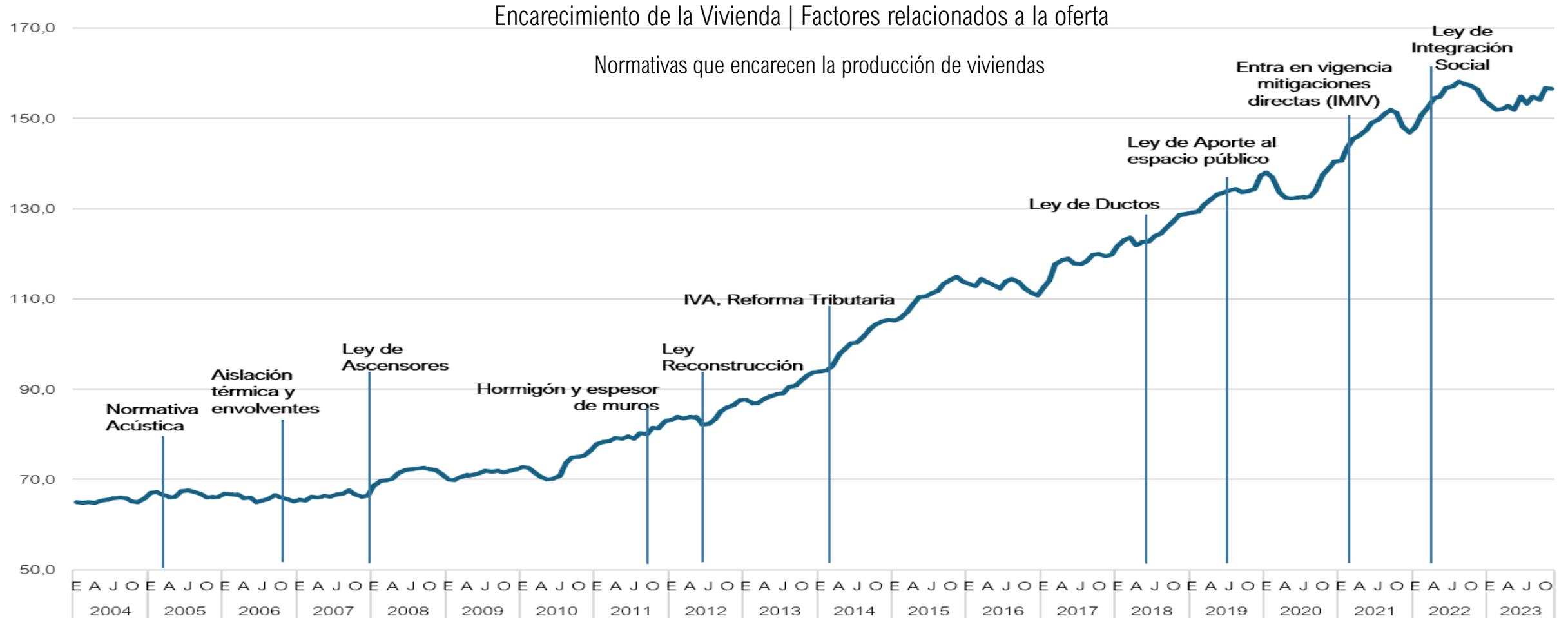
PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Crisis en la industria y en el acceso a la vivienda

Índices de precios vs índice ingreso familiar



Los precios de las viviendas (independiente de la metodología de medición) han crecido significativamente más que los salarios. Desde el año 2013, se observa una brecha creciente entre los precios inmobiliarios y los ingresos de las familias, lo que naturalmente se ha traducido en que una menor proporción de las familias chilenas puede acceder a la compra de una vivienda.

PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Crisis en la industria y en el acceso a la vivienda

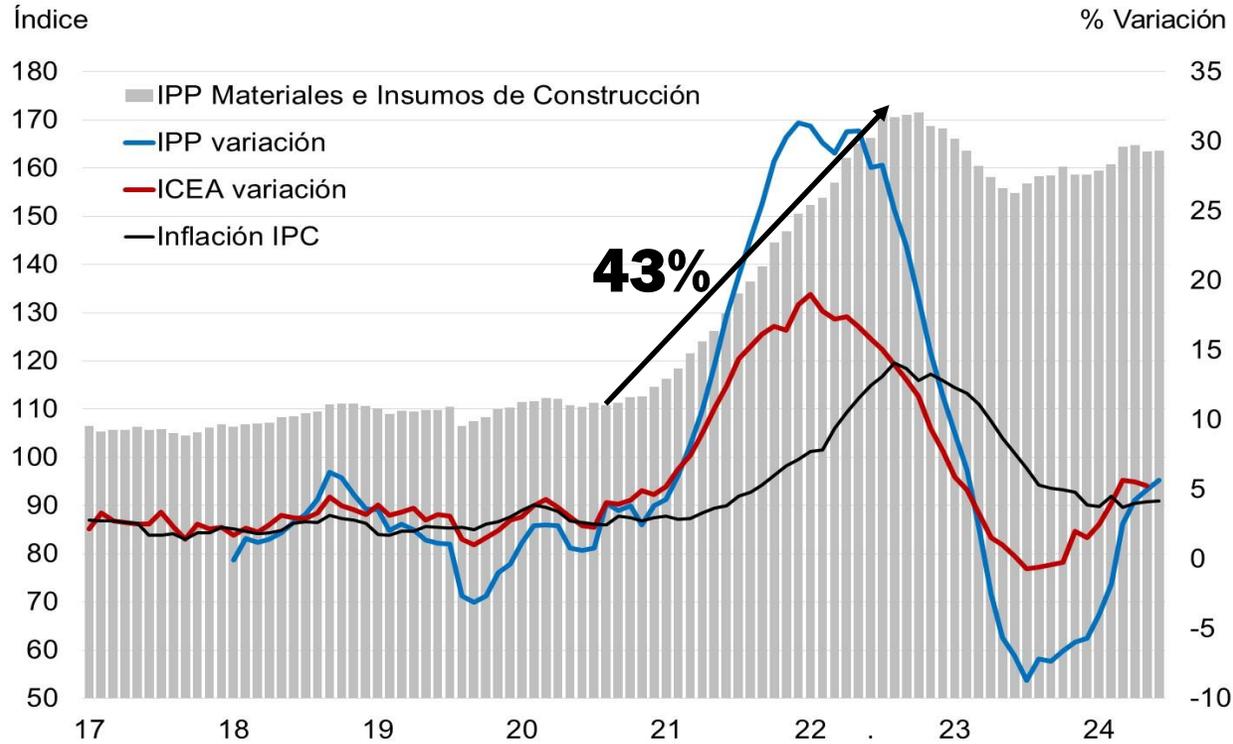


Desde 2004, varios cambios normativos han impactado los costos de construcción y el precio de las viviendas en Chile. Entre ellos destacan modificaciones tributarias, técnicas y laborales, como la aplicación del IVA a la vivienda en 2016, que incrementó los precios en un 14%. Además, el valor del suelo ha crecido exponencialmente debido a la escasez de terrenos atractivos, restricciones para edificar y la falta de atributos urbanos deseables en amplias zonas de las ciudades.

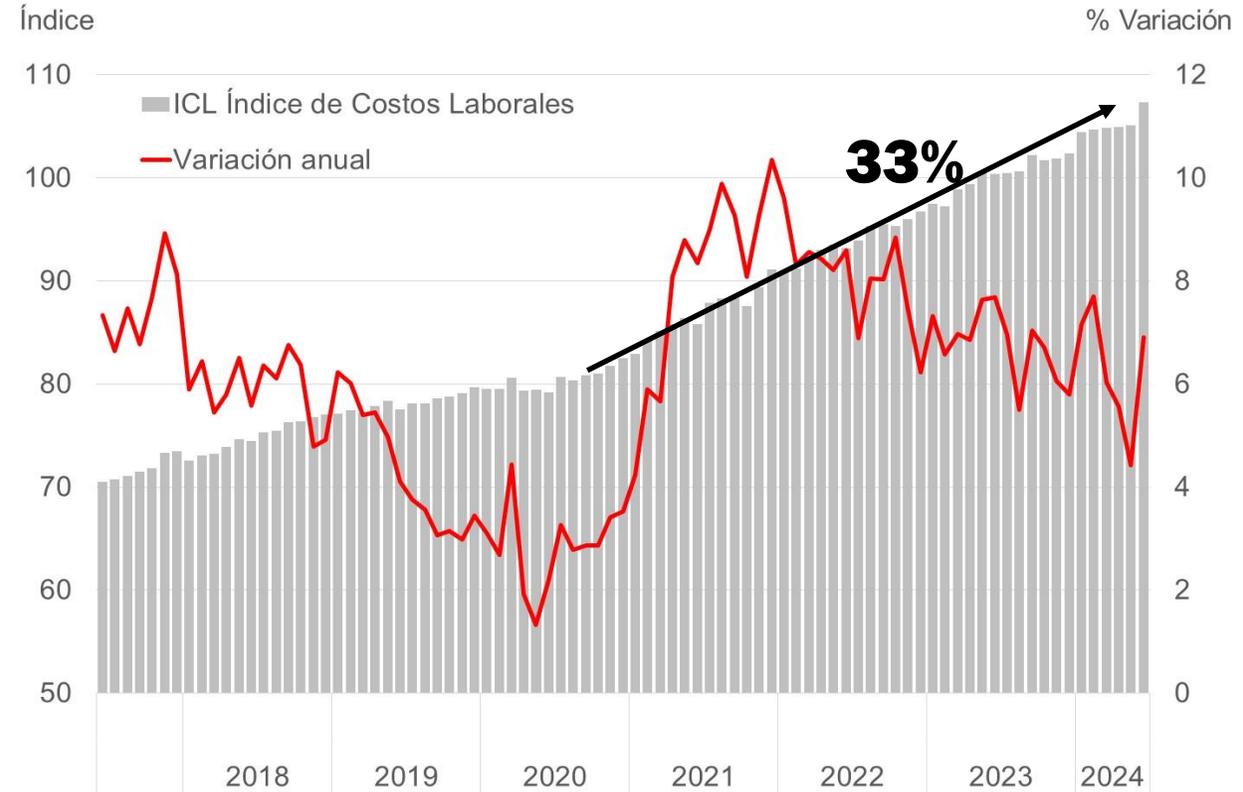
PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Crisis en la industria y en el acceso a la vivienda

Encarecimiento de la Vivienda | Factores relacionados a la oferta

Crecimiento de precios de materiales



Crecimiento de costos laborales

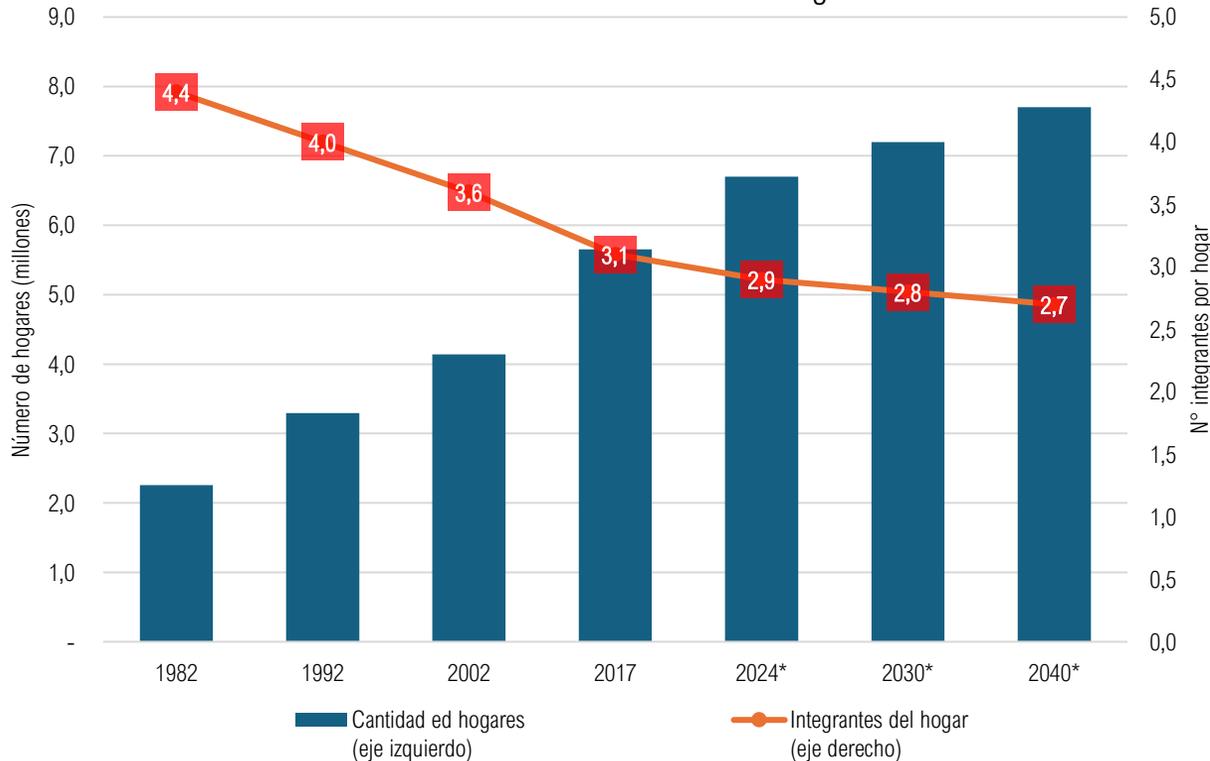


En los últimos cinco años, el costo de los materiales creció en un 60%, 28 puntos porcentuales más que la inflación general del país (43% entre enero de 2021 y el punto máximo de 2023). Si bien antes de la pandemia los costos de los materiales mostraban una tendencia al alza, esta se descontroló entre los años 2020 y 2022, por motivos de corte de inventarios y retrasos en las cadenas mundiales de producción de materiales. En tanto, los costos laborales se han incrementado de manera significativa desde 2021 (+33% entre enero 2021 y agosto de 2024)

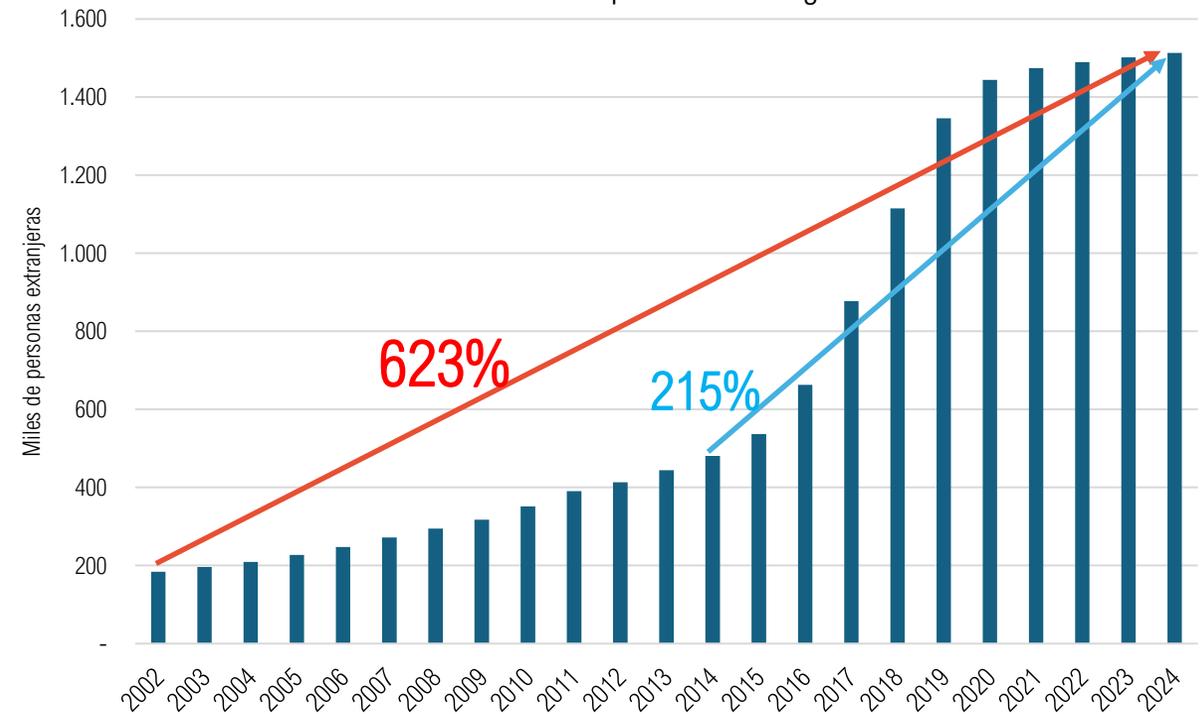
PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Crisis en la industria y en el acceso a la vivienda

Encarecimiento de la Vivienda | Factores relacionados a la demanda

Fenómeno de atomización de los hogares



Crecimiento de la población inmigrante



El fenómeno de atomización de los hogares ha presionado de forma importante a la demanda habitacional, lo cual se explica por una caída a casi la mitad de número de integrantes por hogar de lo que observábamos en la década de los 80. Por su parte, la alta migración en Chile a partir del año 2015 provocó una presión adicional a la demanda por vivienda. Los últimos 20 años la población extranjera creció 623%, mientras que la última década lo hizo en 215%.

PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Crisis en la industria y en el acceso a la vivienda

Encarecimiento de la Vivienda | Factores relacionados a la demanda

Simulación de dividendos a pagar por financiamiento hipotecario

Valor vivienda (UF)	Dividendo a pagar		Var.\$	Var.%	Ingreso hogar requerido	
	oct-19	dic-24			oct-19	jun-24
1.000	\$88.574	\$161.431	\$72.857	82%	\$354.296	\$645.724
2.000	\$177.148	\$322.862	\$145.714	82%	\$708.592	\$1.291.448
2.500	\$221.434	\$403.579	\$182.145	82%	\$885.736	\$1.614.316
3.000	\$265.721	\$484.293	\$218.572	82%	\$1.062.884	\$1.937.172
3.705	\$328.166	\$598.104	\$269.938	82%	\$1.312.664	\$2.392.416
4.000	\$354.295	\$645.724	\$291.429	82%	\$1.417.180	\$2.582.896
5.000	\$442.869	\$807.155	\$364.286	82%	\$1.771.476	\$3.228.620
6.000	\$531.443	\$968.586	\$437.143	82%	\$2.125.772	\$3.874.344

*Se considera un pie de 20% sobre el valor de la vivienda

**Valor UF octubre 2019: \$28.065 | Tasa de interés prom. BCh: 1,9% | Plazo crédito hipotecario: 30 años.

**Valor UF diciembre 2024: \$38.377 | Tasa de interés prom. BCh: 4,37% | Plazo crédito hipotecario: 30 años

Condiciones financieras - tasas de interés hipotecarias



A partir de la pandemia, se deterioraron notablemente las condiciones de acceso a los créditos hipotecarios. Esto llevó a que, por ejemplo, la tasa de interés para la compra de vivienda llegara a máximos que no se veían desde el año 2009, afectando de esta forma la capacidad de pago de las familias. Por otra parte, el aumento de la inflación (UF), sumado a restricciones de financiamiento (pie) y reducciones en los plazos de los créditos, también afectaron a la compra de viviendas.

- **Subsidio a la tasa + FOGAES 2025:** Proyecto de ley que introduce un subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios y amplía el alcance del Fondo de Garantías Especiales (FOGAES) , con el objetivo de reactivar el sector inmobiliario y facilitar el acceso a la vivienda.

- **Reducción de tasas:** Estimación de cerca de 100 PB en la tasa, generando ahorros mensuales de hasta \$87.621 en viviendas de hasta 4.000 UF.
- **Subsidio estatal:** Apoyo de hasta 60 pb en la tasa hipotecaria, beneficio que se transfiere directamente al comprador.
- **Garantía FOGAES:** Cobertura del 60% del valor de la vivienda con recursos remanentes de FOGAES.
- **Viviendas elegibles:** Solo unidades nuevas, con tope de 4.000 UF, disponibles para personas y empresas.
- **Cantidad de subsidios:** 50.000 en total, con 5.000 exclusivos para primeras viviendas de hasta 3.000 UF bajo DS 15.
- **Plazo de postulación:** Hasta 12 meses desde la publicación de la ley, con perfeccionamiento del crédito en 3-6 meses.

PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Crisis en la industria y en el acceso a la vivienda

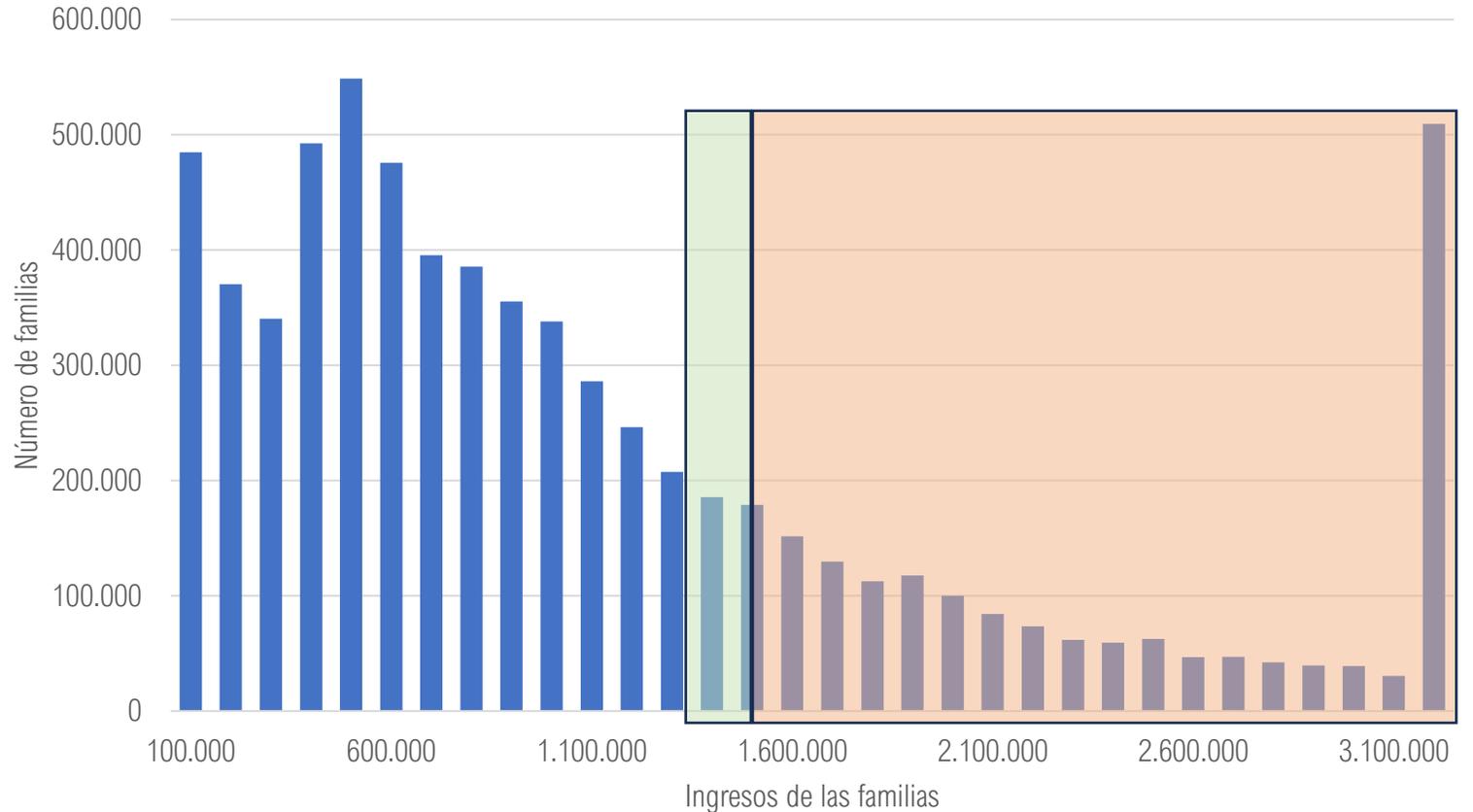
Número de familias que podrían acceder a la compra de una vivienda

Valor vivienda: 2.000 UF

	Sin subsidio	Con subsidio	Diferencial
Dividendo*	\$ 366.362	\$ 327.910	\$ -38.452
Ingresos requeridos	\$ 1.465.448	\$ 1.311.640	\$ -153.808
N. familias que podrían comprar	1.783.100	2.052.367	269.267

*Se considera:

1. Un pie de 10% sobre el valor de la vivienda.
2. Valor UF: \$38.794
3. Plazo crédito hipotecario: 30 años.
4. Una tasa sin subsidio de 4,4% y una reducción de 100pb a partir del subsidio (3,4%).



En el caso de las viviendas de 2.000 UF, la implementación del subsidio a la tasa implicaría una reducción del dividendo en cerca de 10% (bajo las condiciones descritas en la tabla), lo que a su vez disminuiría la renta requerida a las familias para acceder al crédito hipotecario en cerca de 154 mil pesos. En este contexto, gracias a la reducción de la tasa de interés, cerca de 269 mil familias que antes no podían acceder a un crédito hipotecario ahora lo podrían hacer.

PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Crisis en la industria y en el acceso a la vivienda

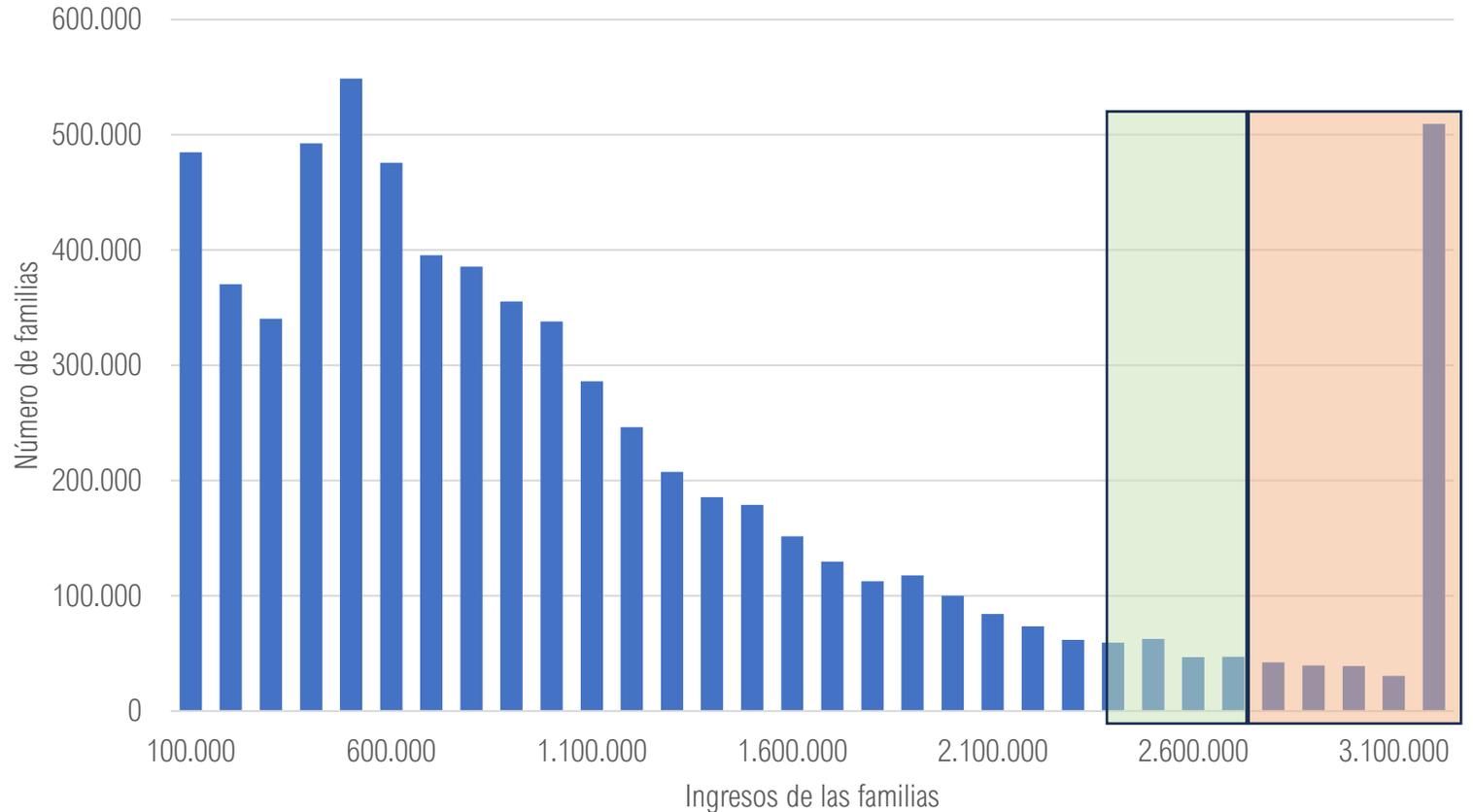
Número de familias que podrían acceder a la compra de una vivienda

Valor vivienda: 3.705 UF

	Sin subsidio	Con subsidio	Diferencial
Dividendo*	\$ 678.685	\$ 607.454	\$ -71.231
Ingresos requeridos	\$ 2.714.740	\$ 2.429.816	\$ -284.924
N. familias que podrían comprar	652.279	797.992	145.713

*Se considera:

1. Un pie de 10% sobre el valor de la vivienda.
2. Valor UF: \$38.794
3. Plazo crédito hipotecario: 30 años.
4. Una tasa sin subsidio de 4,4% y una reducción de 100pb a partir del subsidio (3,4%).



En el caso de las viviendas de 3.705 UF (valor promedio de la vivienda a nivel nacional), la implementación del subsidio a la tasa implicaría una reducción del dividendo en cerca de 10% (bajo las condiciones descritas en la tabla), lo que a su vez disminuiría la renta requerida a las familias para acceder al crédito hipotecario en cerca de 285 mil pesos. En este contexto, gracias a la reducción de la tasa de interés, cerca de 146 mil familias que antes no podían acceder a un crédito hipotecario ahora lo podrían hacer.

PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Crisis en la industria y en el acceso a la vivienda

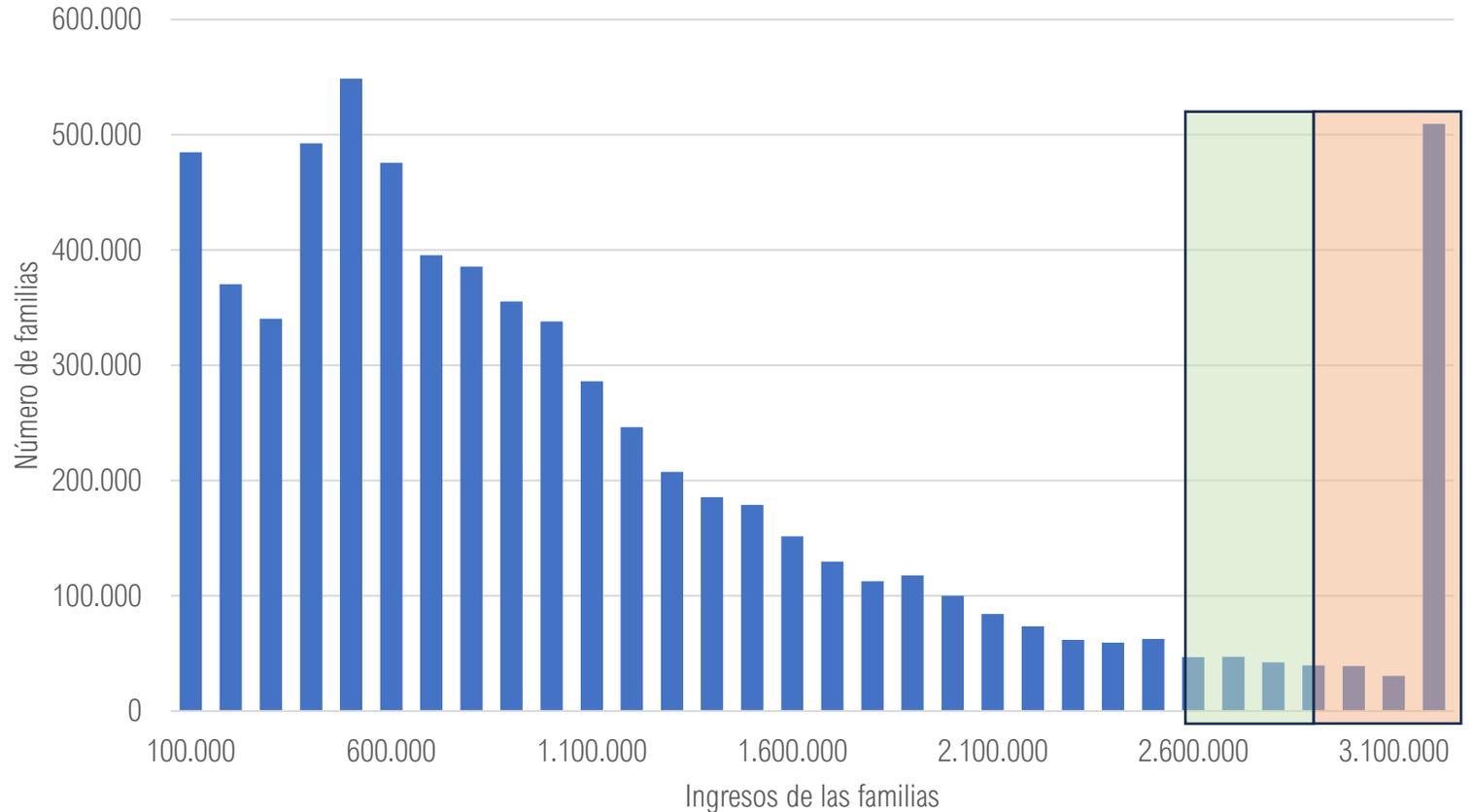
Número de familias que podrían acceder a la compra de una vivienda

Valor vivienda: 4.000 UF

	Sin subsidio	Con subsidio	Diferencial
Dividendo*	\$ 732.723	\$ 655.821	\$ -76.902
Ingresos requeridos	\$ 2.930.893	\$ 2.623.284	\$ -307.609
N. familias que podrían comprar	566.841	698.271	131.430

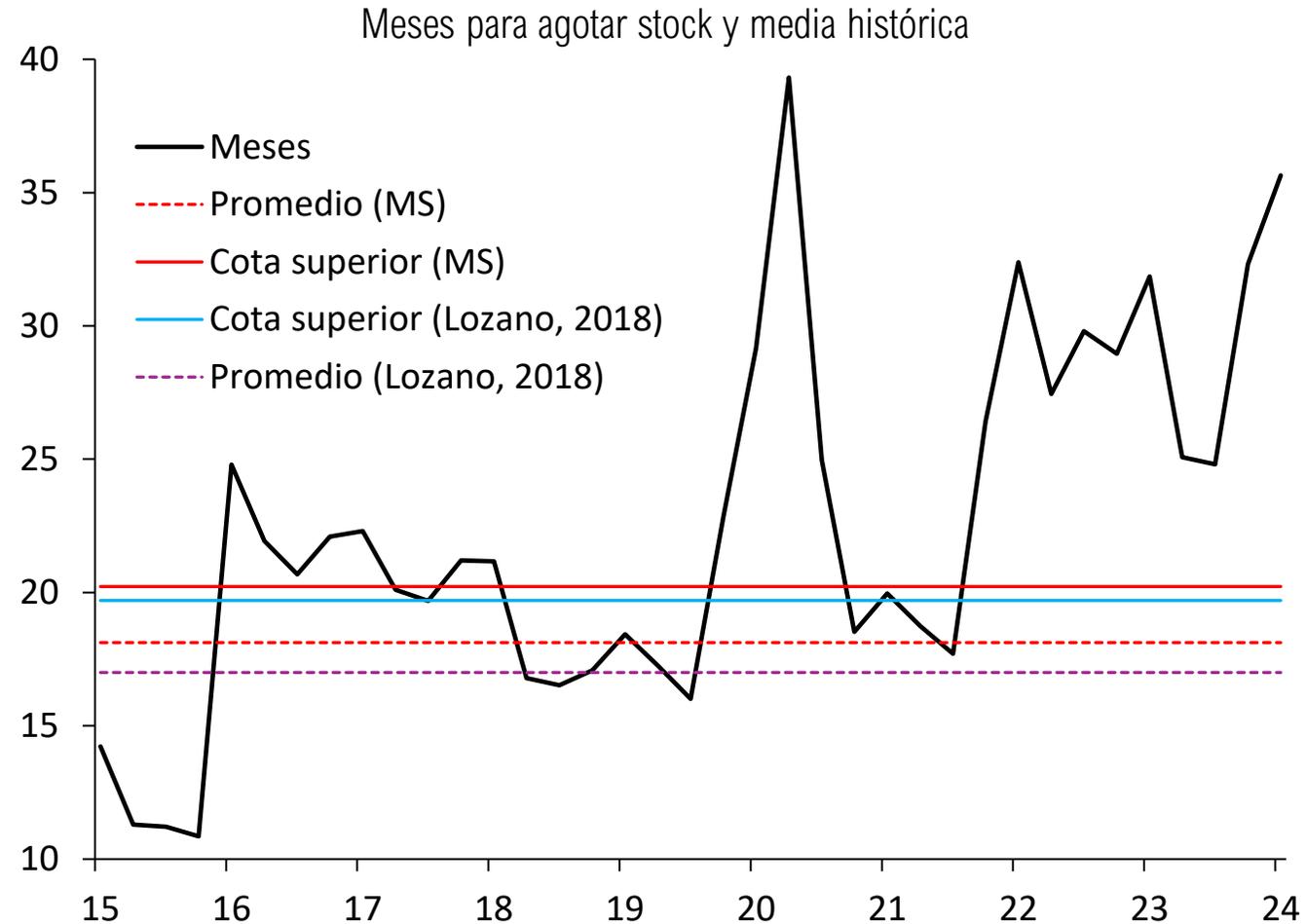
*Se considera:

1. Un pie de 10% sobre el valor de la vivienda.
2. Valor UF: \$38.794
3. Plazo crédito hipotecario: 30 años.
4. Una tasa sin subsidio de 4,4% y una reducción de 100pb a partir del subsidio (3,4%).



En el caso de las viviendas de 4.000 UF, la implementación del subsidio a la tasa implicaría una reducción del dividendo en cerca de 10% (bajo las condiciones descritas en la tabla), lo que a su vez disminuiría la renta requerida a las familias para acceder al crédito hipotecario en cerca de 308 mil pesos. En este contexto, gracias a la reducción de la tasa de interés, cerca de 131 mil familias que antes no podían acceder a un crédito hipotecario ahora lo podrían hacer.

PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Control del efecto precio



Asimismo, mientras los meses requeridos para agotar el stock inmobiliario se mantengan por encima de su media histórica (en la cota superior de su rango), la probabilidad de que los precios inmobiliarios experimenten un aumento significativo es relativamente baja. En este contexto, la implementación de una medida destinada a reactivar el mercado inmobiliario podría favorecer el mantenimiento de un equilibrio en la dinámica del sector, mitigando presiones alcistas derivadas de una reducción excesiva en los tiempos de absorción del stock disponible.

PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Efecto recaudación

En primer lugar, es necesario destacar que en un escenario donde no se implementa el subsidio, las cifras claves del sector para 2025 serían las siguientes:

1. Ventas equivalentes a 32 mil viviendas en el año
2. Un stock de 70 mil viviendas disponibles (promedio histórico en torno a las 50 mil unidades)
3. Un bajo inicio de obras nuevas (solo 16 mil), dado el alto nivel de oferta y las bajas ventas proyectadas.

Una baja de la tasa de interés disminuiría directamente el monto de los créditos y los dividendos que deben pagar las familias, por lo que más personas podrían acceder a la compra de una vivienda. En este sentido, se espera:

1. Un nivel de ventas superior a 58 mil viviendas (26 mil más que en el escenario sin subsidio).
2. Dado que se venden más unidades, se genera una escasez relativa de viviendas (menor oferta).
3. Por lo que se hace más atractivo iniciar obras nuevas (ION). **En este sentido, para volver al equilibrio de mercado (20 MHAS), 24 mil viviendas de las que se comercializarían gracias al subsidio deberán ser repuestas.**

Año	Escenario Base				Escenario con programa			
	Oferta	Venta	ION (*)	MHAS (**)	Oferta	Venta	ION (*)	MHAS (**)
2025	70.000	32.122	16.200	26	70.000	58.142	32.600	14
2026	54.078	32.122	32.400	20	44.458	32.122	40.000	17
2027	54.355	32.122	32.400	20	52.336	32.122	32.400	20
2028	54.355	32.122		20	52.613	32.122		20

Fuente: CChC

(*) ION: Inicio de Obras Nuevas

(**) MHAS: Meses Hasta Agotar Stock

PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025: Efecto recaudación

Dada la demanda inducida de viviendas nuevas, se esperan tres efectos recaudatorios:

1. **Recaudación de IVA para viviendas terminadas:** Se espera que las 26 mil unidades que se comercializarían gracias al subsidio recauden un monto equivalente a 83 millones de dólares*.
2. **Recaudación por mayor Impuesto a la 1era Categoría:** Dado que los desarrolladores de vivienda tendrían utilidades por la venta de estas 26 mil unidades, se recaudaría un monto equivalente a 70 millones de dólares**.
3. **Recaudación de IVA por Inicio de Obra Nueva (ION):** Para volver al equilibrio de mercado (reponer las unidades vendidas por la medida extraordinaria), se empezaría la construcción de 24 mil nuevas viviendas, lo que recaudaría un total de 365 millones de dólares***.

*Se considera sólo el 20% del IVA asociado a la venta inducida, con una tasa de 14% (dado que no se grava el valor del terreno).

**Se considera una tasa del 27% sobre un margen del desarrollador equivalente al 9% de la venta inducida

***Se considera que solo los ION adicionales al escenario base en cada año, y de acuerdo con el siguiente esquema: 20% el primer año; 60% el segundo año; y 20% el tercer año.

PDL Subsidio a la tasa + FOGAES 2025