

¿PUEDE EL SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS DESTRABAR EL STOCK DE VIVIENDAS SIN EMPUJAR LOS PRECIOS?



La ampliación de este beneficio a viviendas de hasta 6.000 UF incorpora nuevas tipologías y perfiles de compradores, pero expertos advierten que la recuperación deberá sostenerse para que los desarrolladores vuelvan a iniciar proyectos.

Por Andrea Camillay

La extensión del subsidio a la tasa de interés hipotecaria y la garantía estatal del Fondo de Garantías Especiales (Fogae) para la adquisición de viviendas nuevas llega a un mercado que necesita vender más, pero que todavía cuenta con un alto nivel de stock. Según el Informe Nacional Inmobiliario de la CChC, correspondiente al segundo trimestre de 2026, aunque desde junio se observaron mejoras en la velocidad de ventas, aún se necesitan 28 meses para agotar la oferta disponible a nivel nacional.

En ese escenario, la ampliación del beneficio a viviendas de hasta 6.000 UF y al aumento de 50 mil a 80 mil cupos buscan ampliar el alcance de la medida en el mercado inmobiliario, incorporando más propiedades y compradores.

"En el Gran Santiago, este nuevo límite permite que más del 90% del stock de departamentos quede cubierto; ampliando el rango de acceso para los clientes", afirma el gerente comercial de Inmobiliaria Aconcagua, Rodrigo Abufón, y añade que "un efecto particularmente relevante" se observará en el mercado de casas, donde, hasta antes de iniciativa, gran parte de

la oferta disponible no calificaba. "Preveemos una dinamización gradual en la intención de compra, la cual ya se empieza a reflejar en un aumento en las cotizaciones y consultas", sostiene.

El director del Cono Sur de Tinsa by Accumin, Felipe García, también espera que esta ampliación tenga un efecto significativo sobre el ritmo de ventas, pero no debería traducirse automáticamente en un aumento inmediato de los precios. "En una primera etapa, es más probable que se refleje en una reducción de los descuentos, promociones y beneficios que hoy ofrecen las inmobiliarias para acelerar la venta del stock", asegura.

A su juicio, solo cuando el inventario alcance niveles significativamente más bajos y la velocidad de ventas se mantenga firme durante varios trimestres, podría verse una presión más clara sobre los precios. "El escenario más probable inicialmente no es un fuerte aumento del precio de lista, sino una normalización

de las condiciones comerciales y una menor brecha entre el precio publicado y el precio efectivamente pagado", agrega.

nuevos al sistema.

Impacto

Para el gerente general de la Asociación de Bancos de Chile (ABIF), Luis Opazo, el subsidio ha tenido un efecto relevante sobre la demanda por financiamiento hipotecario: "Al 14 de agosto, las instituciones bancarias habían recibido más de 101 mil solicitudes elegibles, con cerca de 55 mil aprobaciones comerciales y más de 30 mil créditos ya cursados". Desde junio de 2025, agrega, el 75% de las operaciones de hasta 4.000 UF se ha realizado con apoyo de este programa.

No obstante, el director de Negocios Internacionales de la U. Andrés Bello, Boris Pastén, advierte que "el nuevo límite amplía el universo de viviendas subsidiables, pero no necesariamente el de familias capaces de comprarlas".

Según sus cálculos, una propiedad de 6.000 UF exige un pie de \$ 24,6 millones y tendría un dividendo cercano a \$ 980 mil en un crédito a 30 años, por lo que para financiarla se necesitaría una renta familiar aproximada de \$ 3,9 millones. Esto orientaría el beneficio a hogares de ingresos medios-altos que ya estaban cerca de obtener financiamiento.

"En el Gran Santiago este nuevo límite permite que más del 90% del stock de departamentos quede cubierto, ampliando el rango de acceso para los clientes," afirma Rodrigo Abufón, gerente comercial de Inmobiliaria Aconcagua.

Nueva demanda

El nuevo límite del subsidio también incorpora viviendas y perfiles de compradores que tenían menor acceso. La gerente comercial de Inmobiliaria Imagina, Anita Rivera, explica que el primer tramo hasta 4.000 UF cumplió un rol clave en dinamizar la absorción del stock, pero estaba fuertemente sesgado hacia tipologías pequeñas y comunas más periféricas.

"En comunas consolidadas como Ñuñoa o Macul, donde el valor del metro cuadrado es más elevado, la oferta bajo ese techo era sumamente acotada para viviendas familiares", ejemplifica, y resalta que la ampliación impacta a viviendas de 2 y 3 dormitorios, lo que activa a la clase media profesional y a familias jóvenes que buscan consolidar su hogar en ubicaciones con mejor conectividad y equipamiento. Esto trae un doble efecto: adelanta la decisión de compra de quienes ya venían cotizando, pero estaban a la espera de mejores condiciones de mercado o bajas de tasa; e incorpora compradores 100%