

MEDIDAS NECESARIAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA PROPIA

- Fue aprobado el proyecto de ley que inyecta recursos al FOGAES, lo que permite aumentar 30.000 cupos para mejorar el acceso a la vivienda a través de una reducción de la tasa de interés y los dividendos. Además, aumenta el precio de la vivienda elegible de 4.000 a 6.000 UF.
- Esta iniciativa se suma a otras medidas orientadas a facilitar el acceso a las viviendas, entre ellas la exención de IVA a viviendas nuevas, un nuevo régimen tributario para el DFL2 a partir de la tercera vivienda, y cambios a la Ordenanza (OGUC) que permitirían una mayor densificación.
- Estas medidas se justifican en un contexto donde la expectativa de comprar vivienda pasó de 55% a 17% entre 2009 y 2025, especialmente entre los jóvenes. Por ello, se requieren herramientas complementarias y permanentes que reduzcan las tasas de interés, disminuyan la permisología e incrementen los empleos y salarios, de manera de hacer más sostenible el acceso a la vivienda.

Con una tramitación rápida y transversal fue aprobado el proyecto de ley¹ para mejorar las condiciones de financiamiento para acceder a la compra de la primera vivienda.

La ley inyecta recursos al Fondo de Garantías Especiales (FOGAES), un fondo estatal mediante el cual el Estado actúa como aval o garante de ciertos créditos, para facilitar el acceso al financiamiento. Su diseño se inspira en el FOGAPE, el Fondo de Garantía Estatal para Pequeños Empresarios, que existe desde 1980. A diferencia de este, el FOGAES nació en 2023 enfocado en el sector construcción y vivienda². En 2025 se sumó el subsidio a la tasa para vivienda nueva³, el cual garantiza parte del crédito hipotecario, lo que le permite acceder a un pie más bajo. Además, rebajó la tasa en

¹ Boletín 18524-05. [Extiende vigencia y aumenta cobertura de la Ley N°21.748 y modifica normas que indica](#). Trámite de aprobación presidencial.

² Ley N°21.543, publicada el 13 de febrero de 2023. [Crea un fondo de garantías especiales](#).

³ Ley N°21748, publicada el 29 de mayo de 2025. [Establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica](#).

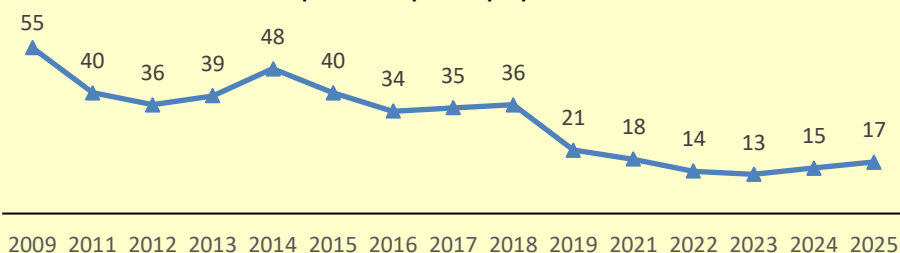
60 puntos porcentuales (pp.) sobre la tasa de interés de créditos hipotecarios destinados a la compra de viviendas nuevas de hasta 4.000 UF. Según un reporte de la CChC, estas medidas han tenido un impacto positivo en la venta de viviendas del segmento al que apunta el mecanismo⁴.

La ley busca facilitar el acceso a la primera vivienda a través de la inyección de US\$175 millones al FOGAES, del aumento de 30.000 cupos disponibles (quedando en 80.000) y elevando el valor máximo de las viviendas elegibles de 4.000 a 6.000 UF. Este programa estará vigente por 12 meses, hasta el 31 de mayo de 2028. De esta forma, se busca bajar la tasa de interés en 60 pp., reducir el dividendo y disminuir el pie exigido, de 20% a 10%. Esto cobra especial relevancia considerando que se trata de viviendas ya disponibles, donde hay menos tiempo para ahorrar, por lo que resulta valioso que la garantía permita reducir el pie exigido⁵.

CIFRAS MUESTRAN MAYOR DIFICULTAD PARA ACCEDER A LA VIVIENDA PROPIA

Es necesario avanzar en medidas que faciliten el acceso a la vivienda, pues la expectativa de ser propietario se ha deteriorado en el último tiempo. La Encuesta Bicentenario UC reportó que, si en 2009 un 55% de los chilenos creía en la posibilidad de que un trabajador pudiera comprar su propia vivienda, ésta bajó a un 17% en 2025 (Gráfico N°1).

EXPECTATIVA DE COMPRAR UNA VIVIENDA ESTÁ CERCA DE NIVELES MÍNIMOS
Gráfico N°1. ¿Cuál cree usted que es la probabilidad de que un trabajador cualquiera en este país pueda comprar su propia vivienda?



Fuente: Encuesta Bicentenario UC.

⁴ Más información en: [Inversión en construcción análisis y perspectivas](#). Gerencia de estudios y políticas públicas. CChC. Abril 2026.

⁵ La CChC estima que una reducción de 100 puntos base en la tasa hipotecaria pagada por el comprador aumentaría las ventas entre 17% y 24% en el primer trimestre. [Recuadro 2 Informe MACH 70](#). Gerencia de Estudios y Políticas Públicas. CChC. Julio 2026.

Adicionalmente, según un estudio de 2026 de la Universidad Andrés Bello⁶, la mayoría de la población percibe que acceder a una vivienda propia hoy es más difícil de lo que fue para sus padres. Un 89% percibe dificultades para acceder y un 70% considera que hoy es "mucho más difícil" hacerlo que en la época de sus padres. Esta cifra sube a 81,3% entre los jóvenes de 18 a 29 años.

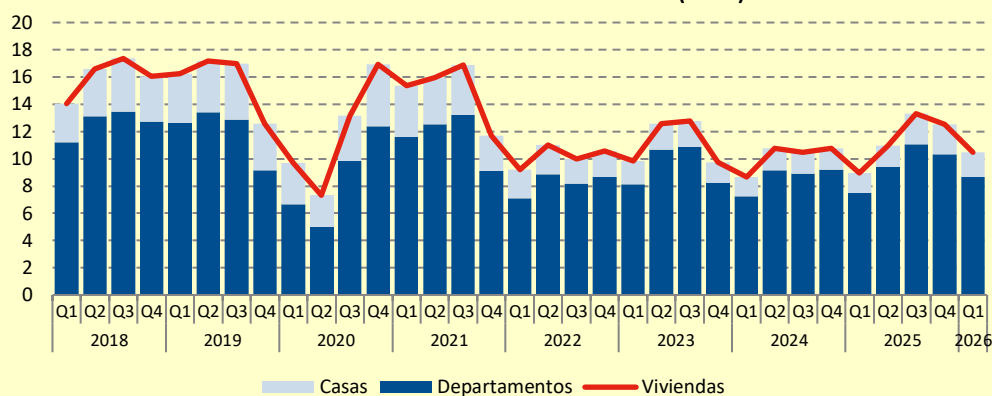
A su vez, la Encuesta Financiera de Hogares (EFH)⁷ del Banco Central muestra que la tenencia de vivienda se redujo de 63% a 52% entre 2017 y 2024. Por otro lado, los datos de la encuesta CASEN dan cuenta que el 45,7% de los hogares con un jefe de hogar menor de 30 años arrendaba en 2006, cifra que subió a 62,9% en 2024.

MENORES VENTAS Y ALTO STOCK REFLEJAN EL PROBLEMA

En el primer trimestre de 2026 (Q1) se ha visto un menor dinamismo en el mercado inmobiliario que en los periodos previos. En el Gráfico N°2 se muestra que antes de la pandemia el promedio de venta de viviendas superaba las 15 mil unidades, mientras que en los primeros tres meses de este año solo alcanzó las 10.465 viviendas.

VENTAS DE VIVIENDAS SIGUEN MUY POR DEBAJO AL PERIODO PREVIO A LA PANDEMIA

Gráfico N°2. Ventas de viviendas nacional (miles)



Fuente: CChC⁸.

⁶ Encuesta IPP UNAB "[Acceso a la vivienda en Chile](#)" (junio 2026).

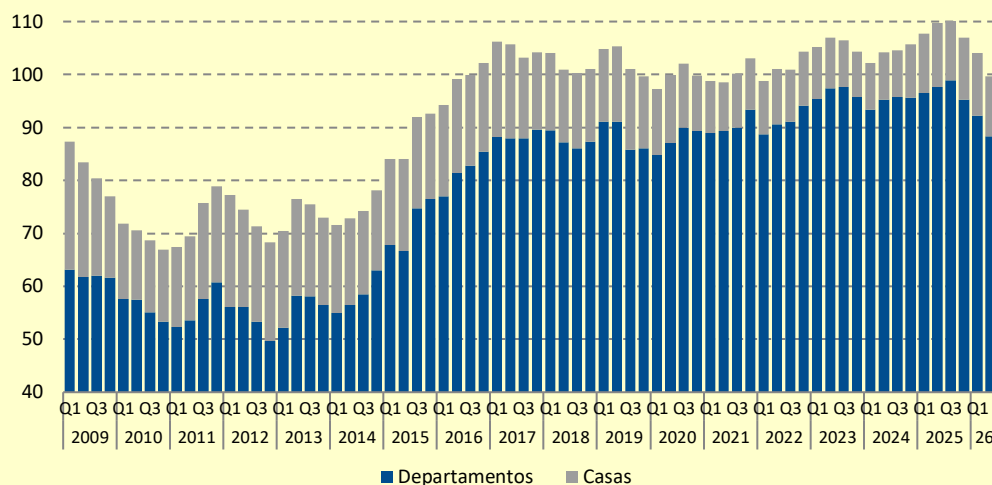
⁷ Tenencia de vivienda principal (porcentaje del total de hogares). [Encuesta Financiera de Hogares \(EFH\) del Banco Central](#).

⁸ Más información en el Informe Macroeconomía y Construcción. Julio 2026. MACH, de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

Asimismo, el stock de viviendas sigue siendo significativamente alto. Según la CChC, al segundo trimestre de 2026 hay 99.613 viviendas por vender (ver Gráfico N°3).

99.613 VIVIENDAS EN STOCK EN EL SEGUNDO TRIMESTRE

Gráfico N°3. Ofertas de viviendas nacional (miles)



Fuente: CChC.

UNA BATERÍA COHERENTE DE MEDIDAS

La aprobación de la ley que subsidia la tasa de interés se suma a otras medidas que ha tomado el Gobierno para reactivar el sector construcción que es, además, una importante fuente de empleos que acumula al menos 104 mil trabajadores menos que antes de la pandemia.

Entre ellas se encuentra la reciente aprobación de la Ley de Reconstrucción⁹, la cual contempla la exención transitoria del IVA a la compra de viviendas por 12 meses. A través de ésta, también se busca reducir el precio de las viviendas.

En ese sentido, el Ejecutivo presentó una simulación para una vivienda de 5.000 UF, con un pie de 10%, un crédito hipotecario por el 90% restante a un plazo de 25 años. En ese escenario, el dividendo requerido de \$950 mil, bajaría a \$850 mil con la ampliación del FOGAES, y a \$770 mil si además se incorpora la extensión del IVA a la vivienda. En suma, se podría reducir el dividendo mensual en \$180 mil.

⁹ Boletín 18.216-05. [Proyecto sobre de reconstrucción nacional y el desarrollo económico y social](#). Trámite finalización en Cámara de Origen.

Además, la Ley de Reconstrucción contempla un nuevo régimen DLF2 a partir de la tercera vivienda, el cual reduce a un 5% de impuesto sobre el arriendo¹⁰, esto también busca activar la inversión inmobiliaria y aumentar la oferta de unidades para el arriendo, lo que debería disminuir sus precios.

Finalmente, el 28 de julio de 2026 ingresó a la Contraloría General de la República (CGR) una modificación en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) que busca reactivar los proyectos de construcción de viviendas nuevas. Esta permitiría construir más unidades en sectores bien ubicados ya que, entre otras medidas, reduce el coeficiente de constructibilidad y disminuye la densidad bruta de 4 a 2,8 personas por vivienda.

A estas medidas ya aprobadas, se suman otras iniciativas que se están discutiendo. Por ejemplo, el MINVU está estudiando un subsidio habitacional para viviendas de hasta 4.000 UF (DS1 Tramo 4), con el fin de posibilitar el financiamiento con apoyo estatal de viviendas de mayor precio.

Actualmente, este programa se utiliza para las viviendas de hasta 2.200 UF y en algunas regiones 2.600 UF¹¹. Si bien ello permitirá mayor acceso a sectores socioeconómicos medios y emergentes, esto no debe descuidar el foco en las viviendas de menor valor, justamente el segmento que más le importa a la política habitacional.

En suma, lo impulsado por el Ejecutivo es positivo y necesario para quienes buscan acceder a la vivienda propia al facilitar el acceso a ella. Sin embargo, dos de las medidas (el subsidio a la tasa de interés y la excepción del IVA a la vivienda), son de carácter transitorio.

Se requiere avanzar en cambios permanentes que permitan, por una parte, tener una economía dinámica y un mercado de capitales profundo que permita acceder a menores tasas de interés. Por otra, disminuir los tiempos de tramitación de proyectos inmobiliarios y la incertidumbre asociada a los permisos que requieren para llevarse a cabo. Con todo, solo con mayor crecimiento económico, inversión y mejores empleos e ingresos para las familias el acceso a la vivienda propia será sostenible en el tiempo.

¹⁰ Más información Temas Públicos N° 1737 de 21 mayo de 2026. [Reactivar la construcción.](#)

¹¹ Para más detalles, revisar [aquí](#).