





INICIATIVA CRECIMIENTO SOSTENIBLE

Sector Inmobiliario Residencial en Chile



AUTORES

MAGDALENA ANINAT KEVIN COWAN INTI RIQUELME



Iniciativa Crecimiento Sostenible **SECTOR INMOBILIARIO RESIDENCIAL EN CHILE**

ANÁLISIS DE SUS DESAFÍOS Y PROPUESTAS PARA SU REACTIVACIÓN

Autores:

Kevin Cowan, académico Escuela Negocios UAI

Magdalena Aninat, directora Centro Futuros Empresariales Escuela Negocios UAI

Inti Riquelme, ayudante investigación Escuela Negocios UAI

Octubre 2024





La dinámica del sector inmobiliario residencial en Chile entre 2010 y 2021 estuvo marcada por un significativo crecimiento en la demanda, impulsado por una combinación de factores macroeconómicos, demográficos y financieros. Sin embargo, el shock del alza de las tasas de interés y el alza en la inflación en el periodo 2021-2024 ha generado un fenómeno de importante desaceleración en la demanda de viviendas para residencia e inversión y un aumento relevante del stock de propiedades terminadas disponibles para la venta. Una combinación de factores que van más allá de la temporalidad del cambio en las condiciones financieras ha profundizado el deterioro de la capacidad de acceso a la vivienda de las familias en Chile, con el consecuente impacto social en un sector que además es intensivo en empleo.

Este documento analiza las causas de los desafíos que enfrenta el sector inmobiliario residencial. Así aborda tanto las razones que han llevado al deterioro de la demanda y la oferta del sector, como otro tipo de restricciones que obstaculizan el desarrollo de proyectos, incluyendo los sistemas de permisos y disponibilidad de suelo.

Es evidente que existe una estrecha interrelación entre el desarrollo del sector inmobiliario residencial con las dinámicas del sector financiero. El acceso al crédito de largo plazo es una herramienta fundamental para asegurar el continuo desarrollo de viviendas. Las viviendas destinadas a la venta requieren a su vez de un mercado de créditos y mutuos hipotecarios para personas naturales, mientras que las viviendas destinadas a la renta requieren de un mercado de mutuos y leasing para los inversionistas.



Los distintos actores financieros, como los Bancos, Mutuarias, Fondos de Inversión, Compañías de Seguro, y AFP tienen un rol central en proveer dicho capital de largo plazo. Paralelo a lo anterior, el Estado tienen un en el financiamiento de largo plazo, a través de medidas como los préstamos y subsidios que otorga tanto a usuarios para adquirir viviendas, como a instituciones que busquen destinar viviendas a la renta. Dado lo anterior tiene especial valor de generar instancias de discusión donde se reúnan todos los actores involucrados.

En un sector en que convergen políticas públicas e inversión privada, el documento recoge seis conjuntos de medidas de corto y mediano plazo, tres de las cuales están relacionadas a los ámbitos financieros y otras tres a productividad del sector. Estas propuestas requieren acciones tanto por parte del sector público como de las industrias financiera e inmobiliaria.

El diagnóstico y propuestas que presenta este documento elaborado por un equipo de la Escuela de Negocios de la Universidad Adolfo Ibáñez se basa en las presentaciones realizadas en el seminario "Sector Inmobiliario: la urgencia de cerrar las brechas entre oferta y demanda" (junio 2024), y una serie de reuniones de trabajo sostenidas durante los meses de junio y julio del 2024 convocadas por el Centro de Futuros Empresariales de la misma casa de estudios donde participaron miembros de la Asociación de Aseguradores de Chile, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras, Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, Asociación de Oficinas de Arquitectos, Banco Central de Chile, Banco Estado, Cámara Chilena de la Construcción, Centro de Inteligencia Territorial UAI, Comisión Nacional de Evaluación y Productividad, Comisión para el Mercado Financiero, Déficit Cero, Ministerio de Hacienda, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, además de académicos de la Escuela de Negocios de la UAI y de la Universidad los Andes con expertise en este ámbito. Con todo, algunas de las iniciativas propuestas en esta mesa y que se recogen en este documento ha tenido avances en la agenda pública de corto plazo.

Las presentaciones del seminario y las propuestas presentadas en la mesa están disponibles en el sitio web https://negocios.uai.cl y es importante señalar que las presentaciones son de exclusiva responsabilidad de sus autores.

Los autores agradecen la participación de todas las personas que asistieron a estas mesas de trabajo y asumen la responsabilidad de posibles errores u omisiones del presente documento. Las visiones contenidas en este documento no reflejan necesariamente la opinión de todos los partícipes.

Contenidos

1.Diagnóstico: dinámicas financieras que han afectado la oferta en el sector inmobiliario residencial	6
• El periodo 2010 a 2020: dinamismo y alza de precios	6
Periodo 2021 a 2024: contracción de la demanda	13
Restricciones a la oferta: el rol de los permisos y la disponibilidad de suelo	19
• La respuesta del sector público al shock del 2021-24	20
 2. Propuestas para la reactivación del sector y mayor asequibilidad 	22
Propuestas para rebajar la carga financiera o necesidades de pie en el corto plazo	22
Propuestas de apoyo fiscal temporal de corto plazo	24
Cambios de mediano plazo en la legislación y regulación para potenciar el acceso a crédito hipotecario	25
Propuestas de política pública para asegurar la solvencia de proyectos en curso	27
Medidas de política pública orientada a asegura aumentar la oferta de propiedades para arriendo	28
 Propuestas para modernizar el sistema de permisos para proyectos inmobiliario y avanzar en la densificación territorial 	29
• Referencias	32

01

Diagnóstico:

Dinámicas financieras que han afectado la oferta en el sector inmobiliario residencial

El periodo 2010 a 2020: dinamismo y alza de precios

La dinámica del sector inmobiliario residencial en Chile entre 2010 y 2021 estuvo marcada por un significativo crecimiento en la demanda, impulsado por una combinación de factores macroeconómicos, demográficos y crediticios. Sin embargo, este aumento en la demanda no fue acompañado por un incremento proporcional en la oferta de viviendas. De hecho, la construcción de viviendas totales fue menor a la de dos décadas previas. En el seminario y las mesas de trabajo convocadas por la UAI, actores del sector privado plantearon que la oferta se mantuvo relativamente restringida debido a costos regulatorios, aumentos en los costos de construcción y la escasez de suelo urbanizable. Estos factores contribuyeron a un aumento sostenido en los precios de las viviendas. El desequilibrio entre la oferta y la demanda afectó los precios, impactando la asequibilidad para una parte de la población hacia el final de la década.



En las discusiones de la mesa de trabajo existió consenso respecto de que uno de los principales factores que impulsaron la expansión de la demanda fue el entorno de bajas tasas de interés y crecimiento económico, lo que permitió condiciones crediticias favorables. Cabe recordar que entre 2010 y 2020, las tasas de interés para créditos hipotecarios alcanzaron mínimos históricos (Gráfico 1), lo que facilitó el acceso a financiamiento para muchas familias e inversores y mitigó el efecto del alza de precios en la carga financiera de los hogares. Esto ocurrió en un entorno tanto nacional como global de bajas tasas de interés de largo plazo. El entorno de crédito accesible impulsó significativamente la demanda de viviendas tanto nuevas como usadas.

GRÁFICO 1:

Comparación de Tasas: BTU10, Hipotecaria y T10

Tasa BTU10 (UF

—— Tasa Hipotecaria (UF)

— Tasa T10 (USD)



Fuente: BCCh y FRED.

La llegada de inmigrantes a Chile también incrementó la demanda de viviendas. En 2021, la población migrante en el país alcanzó 1,5 millones de personas. Este fenómeno fue especialmente visible en Santiago: la Región Metropolitana concentró el 61,3% de esta población, lo que aumentó significativamente la presión sobre el mercado inmobiliario local.

Al fenómeno migratorio se sumaron cambios demográficos que acentuaron la formación de hogares unipersonales y biparentales sin hijos (Tabla 1). Por lo anterior, hubo un aumento en el número de hogares, que pasó de 4,1 millones en 2002 a 6,5 millones en 2020, y una mayor demanda de viviendas de menor tamaño. Este crecimiento en la demanda por departamentos y viviendas más pequeñas, impulsado también por la creciente urbanización, ha sido un factor clave en el desarrollo del mercado inmobiliario en Santiago, donde la oferta se ha concentrado cada vez más en la construcción de departamentos.

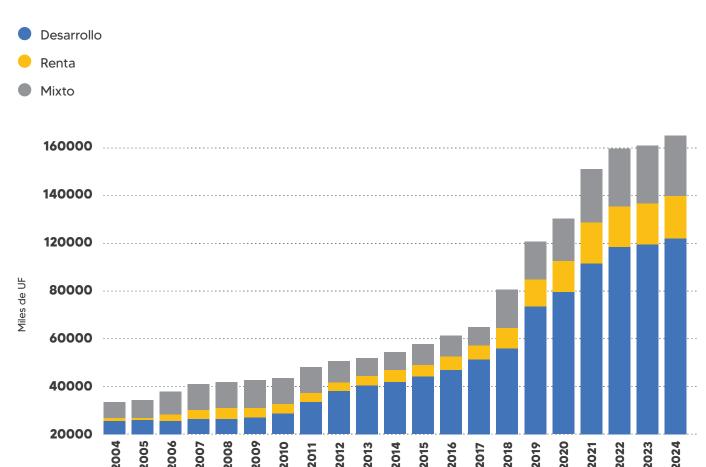
TABLA 1: **Principales cambios demográficos de Chile**

Tipo de hogar	Censo 2002 Nº	Censo 2002 %	Censo 2017 Nº	Censo 2017 %
Total	4.141.427	100.0	5.651.637	100.0
Unipersonal	480.647	11.6	1.004.161	17.8
Hogar nuclear monoparental	400.171	9.7	717.732	12.7
Hogar nuclear biparental sin hijos	383.566	9.3	716.248	12.7
Hogar nuclear biparental con hijos	1.575.981	38.1	1.626.370	28.8
Hogar compuesto	132.057	3.2	142.666	2.5
Hogar extenso	908.209	21.9	1.073.151	19.0
Hogar sin núcleo	260.796	6.3	371.309	6.6

Fuente: ADI y Centro UC Políticas Públicas a partir de datos del INE, 2020.

En este contexto, hubo un importante crecimiento de los fondos de inversión inmobiliarios orientados a la inversión en propiedades de arriendo. Cifras de la ACAFI muestra que entre 2010 y 2021 el patrimonio administrado por los fondos de inversión creció a una tasa de 15,32% compuesta anual (Gráfico 2).

GRÁFICO 2: Evolución de fondos de inversión inmobiliarios por tipo (miles de UF, sin plusvalía)



Fuente: ACAFI y CBRE a partir de datos de la CMF, 2024.

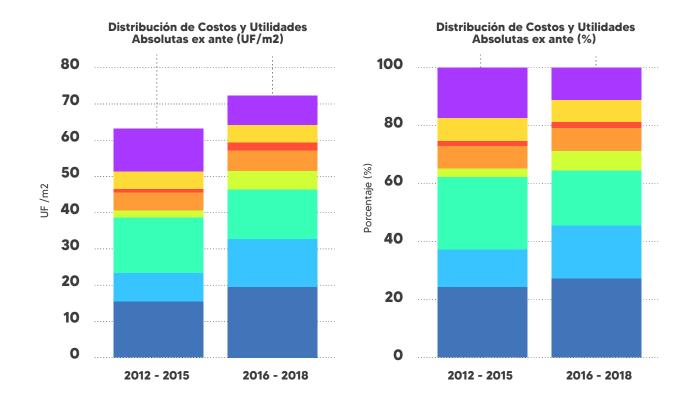
La oferta de viviendas no pudo acompañar el dinamismo de la demanda. Según el diagnóstico de los actores del sector, esta debilidad de la oferta se debe a una combinación de aumento de costos de los proyectos inmobiliarios combinado con complicaciones en términos de permisos de construcción, a lo que se suma las limitaciones en términos de uso de suelos (como se verá en el siguiente punto).

Los datos para la región metropolitana muestran que entre 2012 y 2018, los costos totales de los proyectos inmobiliarios experimentaron un aumento significativo, pasando de 51,8 UF/m² a 64,9 UF/m², lo que representa un incremento del 25,3%. Este crecimiento estuvo impulsado principalmente por dos factores fundamentales: los costos de los materiales y el costo del terreno (Gráfico 3).

En el primer periodo, que abarca desde 2012 hasta 2015, los materiales representaban un costo de 15,7 UF/m². Sin embargo, en el segundo periodo, que cubre desde 2016 hasta 2018, este valor subió a 19,9 UF/m², lo que refleja un aumento del 26,7%. Este incremento responde a diversos factores, como el encarecimiento de insumos básicos para la construcción y las mayores exigencias normativas en términos de calidad, seguridad y sostenibilidad en los proyectos inmobiliarios.

En cuanto al costo del terreno, en el primer periodo era de 8,3 UF/m², mientras que en el segundo periodo ascendió a 13,3 UF/m², lo que implica un incremento del 60,2%. Según actores privados, esta alza es el reflejo tanto la creciente escasez de terrenos disponibles en zonas estratégicas como el impacto de las restricciones normativas, que han limitado la oferta de terrenos urbanos aptos para el desarrollo inmobiliario (ADI, 2024). De hecho, los actores del sector identifican como variables críticas las dificultades en la obtención de permisos de construcción, especialmente en comunas de la Región Metropolitana, junto con las regulaciones sobre el uso de suelo y las limitaciones para la densificación urbana, que afectan las posibilidades de desarrollo de nuevos proyectos.

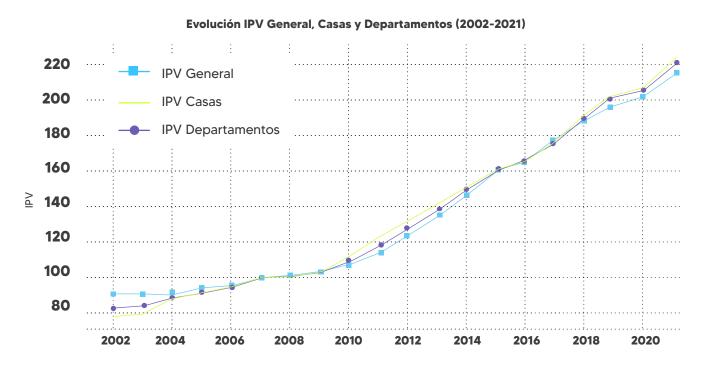


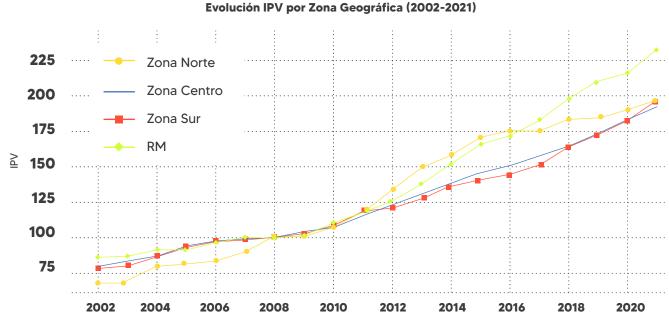


Fuente: ADI y Centro UC Políticas Públicas, 2023. La muestra utilizada para este estudio consiste en un conjunto de 77 proyectos de departamentos provistos desde diversos desarrolladores inmobiliarios. Esta información fue traspasada directamente desde cada desarrollador inmobiliario al Centro de Políticas Públicas UC (CPP-UC). Estos proyectos en conjunto congregan 9.511 unidades de viviendas, distribuidas en 13 comunas de la Región Metropolitana.

Como consecuencia, los precios de las viviendas en UF experimentaron un crecimiento considerable durante esta década, llegando a duplicar la tasa de crecimiento de la década anterior, con un aumento promedio anual del 6,9% en UF (Gráfico 4). Aunque los ingresos de las familias chilenas también aumentaron durante este periodo, los precios de las viviendas crecieron a un ritmo más rápido, afectando progresiva y negativamente la asequibilidad durante toda la década.

GRÁFICO 4: Evolución del Índice de Precios de Viviendas (IPV)

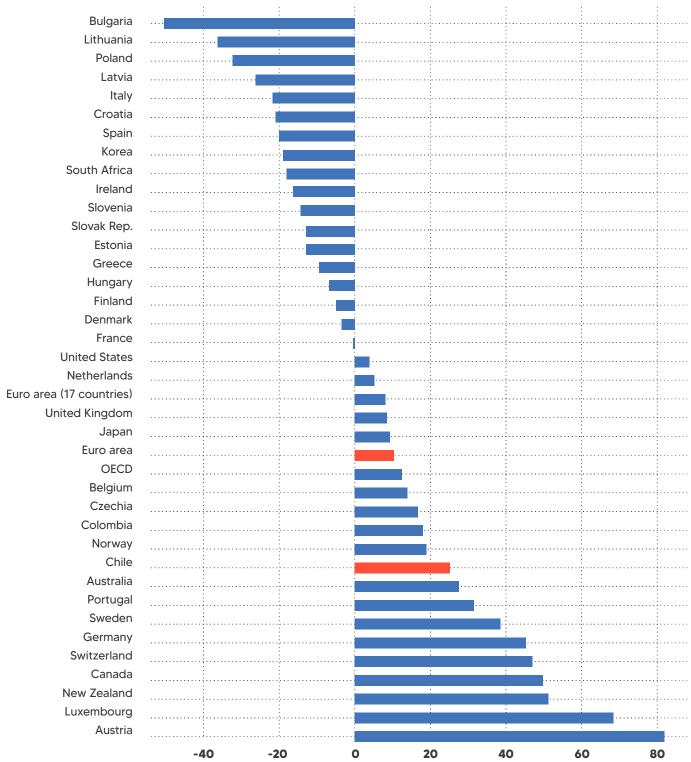




Fuente: BCCh. Se utiliza serie trimestral con año base 2008.

En consecuencia, Chile se encuentra entre los países donde la relación entre los precios de las viviendas y los ingresos (Price-to-Income Ratio) más ha variado durante las últimas dos décadas en comparación con los países de la OCDE (Gráfico 5).

GRÁFICO 5: Variación en el Price-to-Income Ratio (2008-2021) por país



Periodo 2021 a 2024: contracción de la demanda

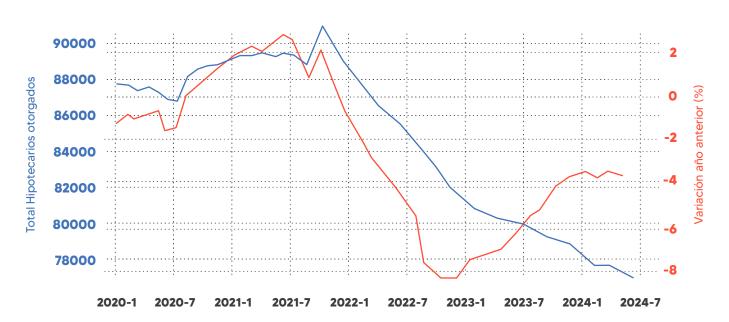
En lo más reciente, las condiciones crediticias para el financiamiento del sector inmobiliario residencial en Chile se han visto significativamente afectadas por diversos factores macroeconómicos y financieros. Entre los más importantes están el aumento en las tasas de interés de los bonos soberanos, el incremento de los spreads en los bonos bancarios y la caída en los plazos de dichos bonos. Todo lo anterior se ha traducido en alzas sostenidas en las tasas hipotecarias que ha incrementado la carga financiera para los potenciales demandantes de créditos hipotecarios.

El aumento en las tasas de los bonos soberanos, vinculado a una mayor correlación con la tasa de interés de los bonos del Tesoro de Estados Unidos que a su vez subieron en este periodo, puede deberse a un deterioro de la profundidad del mercado local de renta fija en los últimos años, en especial después de los sucesivos retiros de los fondos de pensiones y sus negativos efectos en el mercado.



Las tasas hipotecarias, que habían alcanzado mínimos históricos antes del 2020, comenzaron a subir en 2021 (Gráfico 1), lo que hizo subir la relación dividendo ingreso y redujo la demanda. Esto se reflejó en una desaceleración del crédito hipotecario con cifras reales negativas en varios trimestres y en una menor cantidad de unidades financiadas (Gráfico 6).

GRÁFICO 6: Créditos Hipotecarios Endosables otorgados por Bancos y Variación a 12 Meses



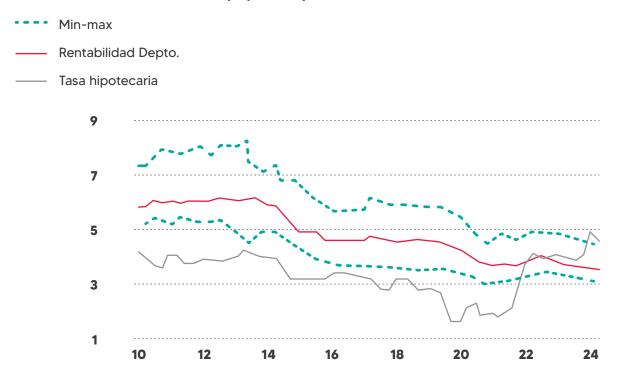
Fuente: CMF. El stock total es calculado como la suma de los créditos hipotecarios otorgados por cada banco.

Entre el año 2010 y 2020 la carga financiera de un hogar que aspiraba a un crédito hipotecario permaneció relativamente estable, a pesar del alza de los precios. Esto ocurrió tanto por las alzas en los ingresos de los hogares como por las bajas en las tasas de los créditos hipotecarios. Entre el 2020 y 2024 esta carga financiera aumentó significativamente por las mayores tasas y alzas en los precios entre el 2020 y 2021.

Si se realiza la descomposición para la década 2013 a 2023 se concluye que el alza en la carga financiera en la década se debe en primer lugar al alza de los precios, seguido por el aumento reciente de la tasa de interés. El resultado ha sido una fuerte desaceleración en la demanda de viviendas para residencia e inversión y un aumento importante en el stock de propiedades terminadas disponibles para la venta (ABIF, 2024).

Un efecto adicional del alza de tasas de crédito hipotecario es su efecto negativo en rentabilidad neta de la inversión en propiedades para arriendo (renta residencial), lo que a su vez impacta en la demanda de activos inmobiliarios como inversión. (Gráfico 7).

GRÁFICO 7: Rentabilidad bruta de la inversión en propiedades para arriendo

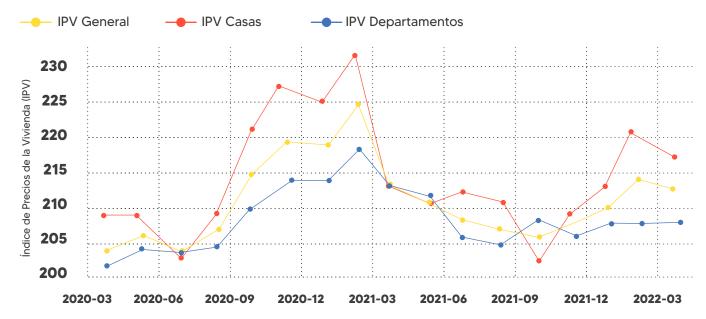


Fuente: Banco Central (2024). Rentabilidad se define como la razón precio (anual) de arriendo sobre precio de venta. Línea discontinua indica rentabilidades mínimas y máximas a nivel comunal.

Desde mediados de 2021, la oferta de departamentos disponibles para la venta ha crecido de manera considerable, pasando de 59.123 unidades en julio de ese año a más de 66.000 unidades en abril de 2024. A lo largo de 2023 y 2024, el tiempo estimado para agotar el inventario creció, superando los 30 meses en algunos segmentos del mercado. Estimaciones de la ADI (2024), muestran que, con las condiciones de demanda actuales, serían necesarios casi cuatro años para absorber la oferta excedente.

Como resultado del creciente stock de oferta, los precios promedios de las viviendas, que habían crecido de manera sostenida en la última década, comenzaron a partir del 2021 a estabilizarse o a descender, especialmente en el caso de los departamentos donde se observaron correcciones relevantes (Gráfico 8).

GRÁFICO 8: Evolución IPV General, Casas y Departamentos (2020-2024)



Fuente: Banco Central se utiliza serie trimestral con año base 2008.

El alza de la oferta terminada, las bajas de precios y condiciones financieras más estrechas han impactado el empleo y la inversión en el sector (Gráfico 9).

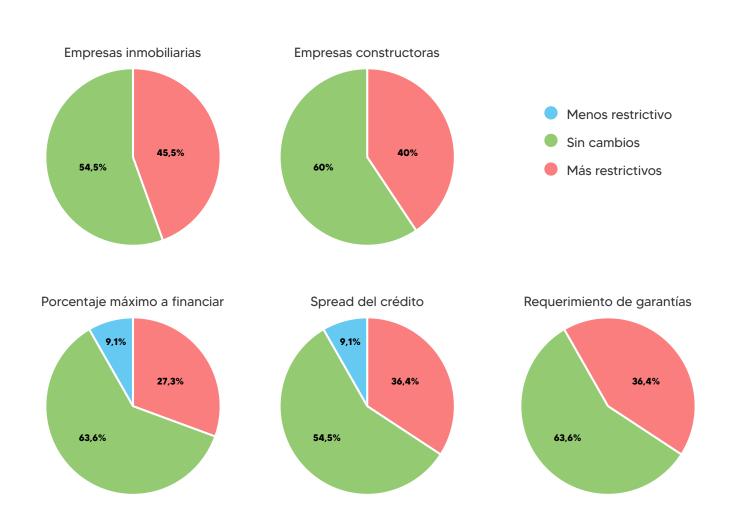
GRÁFICO 9: Cantidad de ocupados en el sector construcción (en miles)



Fuente: INE. Se utiliza serie mensual de la cantidad de ocupados en el sector construcción.

Las bajas en las Tasas de Política Monetaria (TPM) del 2024 se han traducido en condiciones de créditos comerciales más favorable, lo que ha facilitado el manejo de inventarios y nuevos proyectos. De igual manera los márgenes operacionales y relación de deuda sobre ventas han mostrado cierta recuperación. No obstante, las condiciones de oferta de crédito para el sector siguen siendo restrictivas, como se refleja de la encuesta de condiciones crediticias del Banco Central (Gráfico 10), con una menor demanda por solicitud de créditos por parte de desarrolladores de proyectos.

GRÁFICO 10: Estándares de aprobación y condiciones crediticias para créditos hipotecarios



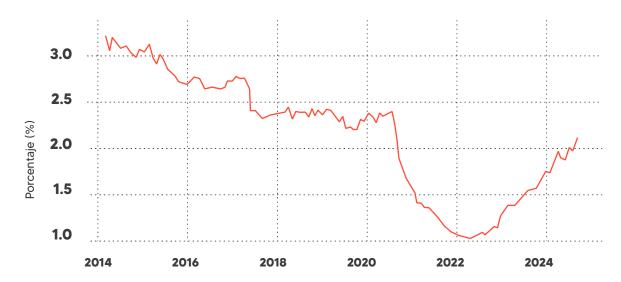
Fuente: BCCh. Encuesta realizada a gerencia de instituciones financieras, se utilizaron los resultados obtenidos en diciembre del 2023.

Esto refleja, en parte, la respuesta de la banca a mayores perspectivas de riesgo de crédito, consistente con alzas en las provisiones y mayor uso de garantías (Banco Central 2024). El riesgo materializado del sector construcción e inmobiliario ha aumentado desde el año 2021 y 2023 respectivamente, como lo demuestra el alza en los impagos. De manera similar, el porcentaje de morosidad en los créditos hipotecarios ha aumentado de manera moderada revirtiendo los mínimos históricos observados los años 2021 y 2022 (Gráfico 11).

GRÁFICO 11: Tasa de incumplimiento del sector construcción e inmobiliario



Morosidad de 90 días o más en Créditos Hipotecarios



Fuente: CMF.

No hay antecedentes que muestren que los cambios en la legislación bancaria producto de la entrada en rigor de Basilea sean los responsables de la desaceleración de la oferta de créditos hipotecarios o al sector construcción e inmobiliario (CMF, 2024). Si bien Basilea III implica mayores niveles de capital en relación con los activos ponderados por riesgo, las ponderaciones de riesgo de crédito han bajado en general respecto a los niveles de la Ley General de Bancos del año 1997 para los créditos hipotecarios y los préstamos a las constructoras. No obstante esta baja, los ponderadores de la norma chilena son mayores al estándar de Basilea III para operaciones con Loan To Value (LTV) mayores a 80% (ABIF, 2024b). Por otra parte, en Chile tampoco se han aprobado aún modelos internos de capital, a pesar de que la normativa lo autoriza.

En el caso de los proyectos de desarrollo inmobiliario las ponderaciones de riesgo de crédito se mantienen estables, a menos que no se cumpla con los criterios de desarrollo "prudente" que establece el comité de Basilea. La normativa de provisiones para créditos hipotecarios se ha mantenido sin cambios desde el 2014.



Restricciones a la oferta: el rol de los permisos y la disponibilidad de suelo

Como se mencionó anteriormente, los actores del sector identifican dos factores que han afectado la oferta de proyectos inmobiliarios: los permisos y autorizaciones necesarios para la construcción, y la disponibilidad de terrenos. Si bien los actores del sector coinciden en que los permisos son esenciales para resguardar los altos estándares de construcción y controlar el daño ambiental, durante la discusión se enfatizó que el incremento en la complejidad del proceso ha impactado negativamente el dinamismo del sector inmobiliario.

En el primer punto, organizaciones del sector inmobiliario identifican varias falencias normativas. La regulación de los servicios esenciales, como electricidad, gas y agua, carece de normas claras para el traslado de redes, lo que genera retrasos en el desarrollo de proyectos al dificultar la disponibilidad de suelo para la construcción. Adicionalmente, el aumento de participación del número de proyectos inmobiliarios en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (del 13,5% en 2011 al 23,5% en 2019) ha generado atrasos relevantes en el inicio de las obras dado los prolongados tiempos de tramitación de las Evaluaciones Ambientales Estratégicas. A esto se suma la incertidumbre generada por hallazgos no previstos, como restos arqueológicos o patrimoniales, que no cuentan con un procedimiento normativo claro para ser gestionados, lo que puede agregar hasta cuatro meses de retraso a los proyectos inmobiliarios. La falta de información pública y sistematizada sobre la gestión de hallazgos en proyectos anteriores también limita una planificación adecuada, aumentando los riesgos y tiempos de ejecución de estos proyectos (CNEP, 2023).

Los actores del sector identifican que la problemática normativa se ha agravado debido a varios factores adicionales: la fragmentación del diseño regulatorio entre diferentes organismos con altos niveles de descoordinación, la acumulación de normativas a lo largo del tiempo y la evolución constante de las interpretaciones, limitando la certeza jurídica de la obtención de permisos en tiempo y forma, y su invalidación o revocación posterior. Se suma a lo anterior, una falta de coordinación entre los órganos de la administración pública junto a la superposición de normativas que añaden más complejidad al proceso.

En este ámbito, se ha identificado como factor crítico la tramitación de los permisos a nivel municipal, con un alto nivel de heterogeneidad entre las direcciones de obras de distintos municipios. Un análisis de la ADI muestra que, si bien se ha producido una disminución significativa del volumen de expedientes tramitados desde 2019, se ha incrementado un 25,8% de los tiempos de tramitación en promedio. Este aumento en los tiempos se distribuye de manera desigual entre las partes involucradas en los trámites: las Direcciones de Obras Municipales (DOM) son responsables del 73,7% del tiempo total de tramitación, mientras que los solicitantes, ya sean empresas inmobiliarias o particulares, son responsables del 26,3%, sugiriendo que la mayor parte de las demoras proviene de la gestión administrativa pública (ADI,2023). En las cifras no se observa una correlación significativa entre la carga de trabajo de las DOM y los tiempos de tramitación

^{1.-} El estudio detalla cambios específicos en los plazos de cada trámite. El trámite de anteproyecto mostró una disminución en los plazos totales promedio, pasando de 161 a 142 días, lo que representa una reducción del 11,8%. En cambio, el trámite de permiso para obras nuevas registró un aumento en los plazos promedio, que pasaron de 184 a 216 días, lo que equivale a un incremento del 17,4%. Por otro lado, el trámite de modificación de permiso fue el que experimentó el mayor aumento, con una subida del 42,1% en los tiempos promedio, de 152 a 216 días. Finalmente, el trámite de copropiedad inmobiliaria registró un incremento significativo del 82,2%, pasando de 90 a 164 días. Incluso el trámite de recepción final, que suele ser más corto, también experimentó un aumento del 24,6%, de 61 a 76 días en promedio (ADI, 2023).

promedio, lo que es indicativo que las mayores demoras no son causadas por exceso de carga en las DOM¹. Los actores del sector inmobiliario plantean la alta complejidad del sistema y la subutilización de mecanismos de fiscalización delegadas, como las certificaciones de los arquitectos patrocinantes (ITO).

Un segundo factor que afecta la oferta es la gestión territorial. Los actores del sector identifican como un punto crítico la ausencia de un marco integrado de gestión territorial lo que lleva a un uso ineficiente de los terrenos disponibles, incluyendo zonas céntricas de alta densidad y amplio acceso a servicios públicos. Esta ausencia de planificación urbana a nivel de ciudades distorsiona el desarrollo de los planes reguladores comunales: las autoridades de turno tienen incentivos que responden a los vecinos actuales, pero no cuentan con incentivos para tomar en consideración el bienestar general de la ciudad ni de futuros residentes.

Se suma a lo anterior la ausencia de mecanismos de densificación equilibrada, y la existencia de limitaciones a la expansión del suelo disponible para la construcción, en especial en ciudades de menor tamaño.

La respuesta del sector público al shock del 2021-2024

La complejidad de la situación en el sector inmobiliario ha llevado a un conjunto de políticas públicas con los objetivos de ajustar el descalce entre la oferta y demanda en el sector y mejorar el acceso a la vivienda (para una descripción detallada ver Ministerio de Hacienda 2024 y MINVU 2024). Dentro de estas se distinguen claramente dos enfoques: uno dirigido a apoyar la oferta de viviendas y otro enfocado en fortalecer la demanda.

Por el lado de la oferta, el gobierno centró sus esfuerzos en incrementar la oferta de viviendas mediante el fortalecimiento del financiamiento para la construcción. Una de las iniciativas implementadas ha sido el Fondo de Garantía Especiales (FOGAES) vigente hasta diciembre 2024, que garantiza parte de los créditos a empresas constructoras, especialmente para proyectos de vivienda social bajo el Subsidio de Integración Social y Territorial (DS19). Este programa permite que las empresas accedan a financiamientos con garantías estatales que cubren entre el 50% y el 90% del valor del proyecto, dependiendo del tamaño de la empresa.

Los montos de financiamiento pueden alcanzar hasta 500.000 UF para empresas grandes, lo que facilita la realización de proyectos a mayor escala. También se estableció un programa especial de préstamos a constructoras del DS19 hasta 875 UF por vivienda desde 300 UF ~ 70% del financiamiento del proyecto orientado a reducir las barreras financieras que enfrentan las constructoras.

Por el lado de la demanda, el gobierno implementó una serie de políticas orientadas a facilitar el acceso a la vivienda para familias de bajos y medianos ingresos, principalmente a través de subsidios habitacionales. El Subsidio Habitacional (DSo1) fue ajustado para aumentar el techo del precio de las viviendas elegibles, de 2.200 UF a 3.000 UF, y el subsidio otorgado pasó de 250 UF a 400 UF. Además, se duplicó el ahorro exigido para los postulantes. Con ello se busca garantizar que las familias puedan acceder a un crédito hipotecario con un LTV por debajo del 80%, lo que reduce el riesgo financiero para las instituciones crediticias y facilita el acceso al financiamiento.

El subsidio DS19, orientado a la vivienda social, también experimentó modificaciones para incrementar el monto del subsidio en 100 UF, exigiendo a los beneficiarios un ahorro adicional de 50 UF. En forma complementaria el MINVU ha desarrollado un portal inmobiliario que facilita la búsqueda de viviendas y aumenta la competencia.

Junto con ello, la Ley 21.631, promulgada el 26 de octubre de 2023, estableció un beneficio tributario transitorio y extraordinario para la compra de viviendas nuevas adquiridas mediante créditos hipotecarios. Este beneficio, disponible entre los años tributarios 2024 a 2029, está destinado a personas naturales con residencia en Chile que compren con garantía hipotecaria una vivienda que ya cuenten con recepción final al momento de la entrada en vigencia de la ley o aquellas que estén en proceso de promesa de compraventa desde el 16 de octubre de 2023. El beneficio consiste en un crédito tributario anual de hasta 16 unidades tributarias mensuales (UTM), que podrá ser aplicado al impuesto a la renta que corresponda a la persona por sus ingresos anuales.

Con todo, en la discusión de la mesa, los partícipes del sector privado enfatizaron que los montos de estos beneficios eran inferiores a los implementados el año 1998 en el contexto de la crisis asiática, contenidas en la Ley 19.622.

El FOGAES Vivienda, vigente hasta diciembre de 2024, ha sido otra herramienta para apoyar la demanda. Este programa está diseñado para facilitar el acceso a créditos hipotecarios a las familias que buscan adquirir su primera vivienda, con un valor máximo de 4.500 UF. Mediante garantías estatales de hasta el 10% del crédito hipotecario, se reducen los costos en provisiones para las instituciones financieras. Recientemente, este programa se ha extendido para incluir a las mutuarias, haciendo extensión de la garantía estatal a otros inversionistas institucionales como son las compañías de seguros de vida y los fondos de inversión. En la discusión se enfatizó que el objetivo de este programa era de reducir las tasas de los créditos hipotecarios, al rebajar el gasto en provisiones. Actores del sector privado argumentaron, sin embargo, que el efecto podía ser acotado en relación al alza reciente de las tasas de largo plazo.

Un elemento adicional para fortalecer la demanda ha sido la exención del impuesto de timbre y estampillas (ITE) en los créditos hipotecarios destinados a la compra de la primera vivienda, lo que reduce los costos de transacción para las familias. Este beneficio se encuentra vigente hasta diciembre de 2024.

En forma complementaria a estas medidas el Banco Central de Chile modificó la normativa para autorizar a las AFPs para invertir en títulos representativos de mutuos hipotecarios.



Propuestas para la reactivación del sector y mayor asequibilidad

En las mesas de trabajo distintos actores presentaron propuestas para facilitar el acceso de las familias a la vivienda y reactivar el sector inmobiliario residencial. En este documento se resumen seis grupos de medidas tanto de corto plazo orientadas a abordar el exceso de stock existente hoy como de largo plazo para mejorar la asequibilidad en forma permanente. Tres de ellos corresponden a medidas de orden financiero y fiscales orientadas a facilitar la asequibilidad al financiamiento para las viviendas en el corto y mediano plazo, con el consecuente estímulo a la demanda. El otro grupo de medidas está orientado a facilitar el desarrollo de proyectos, estimulando la continuidad del desarrollo de la oferta y la productividad del sector. A continuación, se resumen los seis grupos de propuestas y en el Anexo 1 se detalla un resumen de las propuestas y las organizaciones que las plantearon.

1. Propuestas para rebajar la carga financiera o necesidades de pie en el corto plazo

La mesa de trabajo discutió en primer lugar los beneficios y costos de ofrecer productos de financiamiento que permitan postergar los pagos en el tiempo. Esto puede tomar la forma de un crédito hipotecario con una amortización final, o la forma de un leasing habitacional. El potencial beneficio de este tipo de productos es bajar el requerimiento de pie inicial o reducir la carga financiera inicial de las familias y de esta manera potenciar su acceso a la vivienda junto con la reactivación de la demanda final.

En la mesa de discusión hubo consenso que este tipo de productos logran levantar las restricciones de carga financiera y disponibilidad del pie, con la ventaja que la legislación actual lo permite. Con todo, presentan algunas desventajas que es importante abordar a la hora de diseñar el mecanismo en detalle. Primero, el costo total del crédito tiende a ser más alto debido a la amortización final diferida y a la acumulación de intereses a lo largo del tiempo (ver anexo 2). Por otra parte, el deudor debe estar preparado para enfrentar un pago final considerable, lo que puede requerir refinanciamiento o, en algunos casos, la venta de la propiedad si no se cuenta con los recursos necesarios para cubrir dicha amortización. Esto último implica un desafío importante a la hora de ofrecer este producto ya que requiere que los deudores posean un entendimiento detallado de las consecuencias que conlleva. Finalmente, al postergar el dividendo aumenta la pérdida esperada, lo que se traduce en mayores provisiones y potenciales alzas adicionales a la tasa de la operación.

1a

Acuerdos de reparto de apreciación de capital.

Otra propuesta en esta línea, presentada por el académico de la Escuela de Negocios UAI, Julio Riutort, plantea desarrollar acuerdos de reparto de apreciación de capital (HESA, por sus siglas en inglés) como los utilizados en Inglaterra. Estos mecanismos pueden ser una forma innovadora de mejorar la asequibilidad a créditos hipotecarios sin incurrir en deuda adicional ni enfrentar pagos mensuales extra. En lugar de un préstamo tradicional, el propietario recibe una suma de dinero que contribuye al pie del crédito, a cambio de una parte del valor futuro de la vivienda, lo que reduce la carga financiera inmediata. El inversionista financia parte de la compra, contra el futuro valor de la propiedad. Este producto reduce los costos financieros de la "cuota final", pero también tiene desafíos desde la perspectiva de la educación financiera sobre el producto. Con todo, se identificó en la mesa de trabajo como un modelo de valor para ciertos grupos de población afectados por las dificultades de acceso al crédito (ejemplo, jóvenes con proyección de aumento de renta futura).

1b

Perfeccionamientos tributarios para impulsar el leasing.

Para impulsar el leasing financiero, que es un tercer mecanismo para abordar una eventual restricción por el pie, se discutió la conveniencia de nivelar los incentivos tributarios con los créditos hipotecarios y reducir la sobretasa del impuesto territorial aplicable a este tipo de financiamiento y permitir la inversión directa de los Fondos de Inversión. Actualmente, los beneficios fiscales que se aplican a los créditos hipotecarios no se extienden a quienes acceden a la vivienda a través del leasing.

1c

Mecanismo de financiamiento transitorio.

Se discutió la propuesta de la ABIF/CChC de establecer un mecanismo transitorio para reducir los costos de financiamiento de largo plazo para la banca para fines hipotecarios, con tasas menores que las tasas de colocación de bonos de la banca en el mercado primario. En concreto, y atendida la severidad de la caída de demanda y aumento del stock, la ABIF planteó mecanismos que bajasen las tasas de fondeo efectivas y por tanto llevasen a la banca a bajar sustancialmente las tasas de los créditos hipotecarios. En la discusión se planteó como un escenario una tasa de fondeo del 2%.

Sobre este mecanismo, se discutió sobre las complejidades de que fuese el Banco Central quien prestase a tasas por bajo las tasas de largo plazo libre de riesgo, y se identificaron complejidades para que se estableciese en el Banco Central un mecanismo de financiamiento preferencial para un sector específico, atendido sus mandatos de estabilidad financiera y de precios.

En la discusión la ADI también planteó una propuesta de subsidio cero. En este mecanismo el MINVU entrega un subsidio en garantías y seguros (de remate, de desempleo y beneficio de pronto pago) que ya acompañan a los subsidios tradicionales. Se planteó que el objetivo del subsidio es facilitar el acceso al crédito en el margen y simultáneamente eximir del IVA la compra de la vivienda en tanto calificaría de vivienda con subsidio.

En la mesa también se mencionó por parte de distintos actores la relevancia de evitar repetir los retiros de fondos de pensiones a la vista de la materialización de los efectos negativos sobre el mercado, y en particular sobre el aumento de tasas de crédito hipotecario.

2. Propuestas de apoyo fiscal temporal de corto plazo

Un segundo grupo de medidas se relaciona con mecanismos fiscales temporales orientados a otorgar soluciones de corto plazo para abordar el exceso de oferta transitorio en algunos segmentos del sector inmobiliario residencial.



Aumentar beneficios tributarios transitorios para la compra de propiedades.

Representantes del sector inmobiliario y financiero plantearon en primer lugar la conveniencia de aumentar el monto de los incentivos existentes, incluyendo propiedades de mayor valor, para generar un aumento sustancial de la demanda. Se planteó que esto requeriría relajar consideraciones de focalización, como primera vivienda o valor de la misma. En particular, algunos miembros de la industria plantearon repetir mecanismos como los incorporados en la Ley 19.622 que se aprobó como respuesta a la crisis asiática a fines de los 90s y que permitía la deducción de los dividendos de la base tributaria.

Sin embargo, en la mesa se hizo notar que en la evaluación de este potencial rol anticíclico de la política tributaria, debía considerarse la situación fiscal agregada y las complejidades de la tramitación de la reforma tributaria en el Congreso, así como las importantes brechas de acceso a vivienda en la población de menores ingresos.



No innovar en el mecanismo de crédito fiscal en el IVA.

En la mesa también se discutieron los potenciales efectos negativos de modificar el régimen de crédito Fiscal en el IVA sobre la inversión en el sector inmobiliario residencial. Desde la industria financiera se planteó que el artículo 27 bis del DL 825 ha sido una herramienta para el incentivo de las inversiones a largo plazo en bienes inmobiliarios. Este artículo, regula el derecho a devolución del remanente del IVA Crédito Fiscal por adquisición de bienes muebles, inmuebles o servicios, destinados al activo fijo de una empresa. Si bien la nueva Ley de cumplimiento tributario (aprobada en el Congreso en octubre de 2024) contemplaba inicialmente en su proyecto reducir este beneficio, en la discusión parlamentaria se resolvió trasladar la modificación al proyecto de ley sobre reforma de impuesto a la renta.

En la discusión, actores del sector financiero plantearon la conveniencia de ampliar los beneficios a viviendas DFL2. Actualmente la ley permite sólo dos viviendas por titular. Ampliar el beneficio a más viviendas, generaría incentivos para aumentar la demanda, facilitando que dichas unidades entren al mercado de arriendo.



Apoyo fiscal a oferta para arriendo.

Como una manera de absorber el exceso de oferta transitorio, la ADI planteó aumentar la cobertura de las actuales medidas que combinan préstamos y subsidios a intermediarios que compran propiedades disponibles en el mercado a condición de arrendarlas a beneficiarios de subsidio al arriendo. Complementariamente, se propuso considerar préstamos de largo plazo a intermediarios que ofrezcan modelos de arriendo con opción de compra y la compra de unidades en a través del Fondo de Infraestructura en consorcio con entidades administradoras especializadas

3. Cambios de mediano plazo en la legislación y regulación para potenciar el acceso a crédito hipotecario

Dentro de las medidas de mayor plazo de aplicación, se discutieron ámbitos donde algunos cambios en la regulación bancaria y de seguros pudiese facilitar menores tasas en el margen o mayores plazos en los créditos hipotecarios o en la demanda por bienes finales para el arriendo.



Avanzar con una ley de seguros que permita mayor flexibilidad en las inversiones.

Desde el ámbito de las aseguradoras se discutió que las rigideces de la actual de Ley de Seguros (DFL N°251) limitan el espacio de las compañías de seguro de vida para financiar la compra de viviendas, ya sea vía mutuos, fondos o inversión directa. Dado lo anterior, se planteó la conveniencia de avanzar en la tramitación del proyecto de ley de reforma de la legislación de seguros, con un marco de capital basado en riesgo y la eliminación de los límites estructurales que restringen las inversiones de este tipo de compañías.

Actores de la industria también plantearon la conveniencia de seguir flexibilizando los regímenes de inversiones de las AFPs, a modo de permitir mayor rentabilidad, y como efecto complementario ampliar las opciones de financiamiento para la vivienda.



Revisar los ponderados de riesgo de crédito para préstamos hipotecarios con mayor loan to value (LTV).

Desde el ámbito de la banca se reconoció el valor de que la normativa chilena siga los estándares de Basilea. Las autoridades que participaron en la mesa mencionaron además que ponderadores de riesgos de crédito para la compra de viviendas son menores que en la Ley de Bancos previa. Sin embargo, la industria planteó la conveniencia de revisar los Ponderadores de Riesgo de Crédito para aquellos mutuos hipotecarios de mayor relación deuda valor de propiedad (LTV), argumentado que en ese tramo la norma chilena tiene mayores requerimientos de capital que los estándares globales.



Evaluar cambios en normativas de capital para riesgo de mercado.

En la mesa se comentó la conveniencia de revisar las normas de riesgo de mercado para poder avanzar al modelo avanzado de Basilea III. Este modelo permitiría una estrategia más activa de uso de derivados de tasa de interés para cubrir riesgos de tasa en el libro de banca y por lo tanto poder aprovechar de mejor manera oportunidades de fondeo a tasa variable cubierta para así reducir las tasas de los créditos otorgados.

3d

Desarrollar productos de securitización.

Respecto a la securitización y autosecuritización, en la mesa se reconocieron los avances normativos por parte del Banco Central y la CMF para facilitar estos mecanismos que tienen el potencial de bajar los costos de financiamiento de la banca. La securitización amplía las fuentes de financiamiento al convertir activos en instrumentos financieros líquidos. En la discusión se mencionó además que la securitización puede permitir reducir el cargo de capital por riesgo de tasa en el libro banca al permitir que los bancos saquen de su balance activos de largo plazo. En la securitización retenida, los bancos pueden mantener títulos emitidos sobre sus propios activos y utilizarlos como colateral en operaciones con el Banco Central de Chile, mejorando la gestión de liquidez.²

3e

Evaluar perfeccionamientos en norma provisiones y capital para programas estatales.

También en el ámbito bancario, el grupo discutió algunas vías para incorporar a la normativa bancaria de provisiones y capital algunos de los programas de apoyo existente del gobierno a los créditos hipotecarios. Se aclaró que las garantías FOGAPE y FOGAES estaban plenamente reconocidas como mitigadores en la normativa de provisiones y capital, pero que el programa de pago oportuno y las garantías de remates no lo estaban. Lo anterior, a pesar de que los análisis del MINVU indican una reducción sustancial en la probabilidad de no pago en el programa de pago oportuno. En la mesa se analizaron dos maneras de incorporar dichos programas. La primera es a través de una modificación de la normativa de provisiones estandarizada a modo de recoger los efectos documentados de los programas en la probabilidad de incumplimiento o pérdida dada por incumplimiento. La segunda es a través modelos internos que permite la actual regulación para el capital y la provisiones. Sobre los modelos internos, la industria financiera planteó la importancia general de avanzar con la implementación de los modelos internos.

En cualquier caso, ambas maneras requieren que se entreguen a la CMF antecedentes cuantitativos del menor riesgo asociado a dichos créditos.

4. Propuestas de política pública para asegurar la solvencia de proyectos en curso

En las mesas de trabajo también se discutieron distintas posibilidades para potenciar la oferta de viviendas asequible. Una primera preocupación fue identificar propuestas de corto plazo para resguardar que la oferta no tenga una caída brusca en ciertos segmentos.

4a

Extensión de la vigencia de los permisos.

Uno de los desafíos de corto plazo es asegurar la solvencia de los proyectos en proceso de desarrollo. Actores del sector enfatizaron la importancia de extender la vigencia de los permisos de edificación que no se habían ejecutado por las demoras propias del COVID, a modo de no frenar la inversión en el corto plazo. Esta medida se materializó al poco tiempo de completar la mesa.

4b

No innovar con el artículo 27 bis de la Ley de IVA.

Se discutió también sobre los efectos que tendría una eventual modificación del artículo 27 bis de la Ley de IVA (discusión que estuvo presente en la tramitación del proyecto de ley de Cumplimiento de Obligaciones Tributaria), por sus efectos en la inversión y la solvencia de algunos proyectos. El retiro de Crédito Especial de Empresas Constructoras, según actores involucrados, afectaría la viabilidad o la localización de proyectos que apunta a viviendas destinadas a los beneficiarios de los subsidios del DS49 y DS19.

Con el fin de reactivar el sector inmobiliario residencial -con su positivo efecto en el empleo y acceso a la vivienda- es importante impulsar medidas de financiamiento para activar la demanda, sino también acciones que en el corto plazo aseguren la continuidad de proyectos en curso y de nuevas inversiones.

5. Medidas de política pública orientada a aumentar la oferta de propiedades para arriendo

La mesa discutió distintas propuestas orientadas a aumentar la oferta de propiedades disponibles para el arriendo, así como mejoras en los subsidios estatales para esta modalidad. El arriendo permite cerrar la brecha de acceso a la vivienda otorgando una solución habitacional adecuada para un grupo importante de la población.

5a Ampliación subsidios para arriendo.

Entre las medidas discutidas, la industria planteó ampliar el rango de precios de los subsidios de arriendo (DS 52).

5b Modelo de concesiones para vivienda asequible.

En la mesa se analizó también la propuesta de Déficit Cero para combinar subsidios de arriendo con un mecanismo de concesiones para la construcción de las viviendas públicas orientadas a aumentar la asequibilidad para hogares de menores ingresos en los cuales el pago del arriendo excede el 30% de sus ingresos.³

Los actores del sector reconocieron las bondades de este diseño en términos de diversificar las formas de apoyo público de acceso a viviendas, así como de coordinación de la oferta con otros ámbitos del sector público, incluyendo los subsidios y una aceleración de los permisos. También se reconoció las potenciales ventajas de este mecanismo para levantar financiamiento vis a vis los fondos inmobiliarios que ya han tenido un importante dinamismo en los últimos años.

La mesa analizó propuestas que permitan ampliar las medidas de acceso a la vivienda incluyendo modalidades que no sean solo orientadas a la propiedad, sino también al arriendo con nuevos mecanismos de cooperación público-privada.

^{3.-} Las concesiones de viviendas públicas en arriendo presentan diferentes modalidades de financiamiento e ingresos. El terreno puede ser provisto por el Estado, el sector privado o un Community Land Trust (CLT). En algunos casos se pueden plantear esquemas de ingresos garantizados al igual que en otras concesiones del Estado. Los escenarios modelados incluyen desde opciones completamente privadas hasta concesiones como la Vivienda de Arriendo Asequible (VAA), donde el Estado provee terreno, subsidios y préstamos. Ver propuesta de Déficit Cero en Anexo.

6. Propuestas para modernizar el sistema de permisos para proyectos inmobiliario y avanzar en la densificación territorial

Un sistema de permisos bien diseñado debe cumplir dos requisitos. Primero, debe ser eficaz, asegurando la protección de los objetivos que justifican su existencia, como la salud pública y el medio ambiente. Segundo, debe ser eficiente, minimizando los costos de transacción tanto para el Estado como para los agentes económicos. Con este marco se discutió respecto de la urgencia de revisar los procesos de otorgamiento de permisos de proyectos inmobiliarios, especialmente a la luz de la dispersión en el comportamiento de aprobaciones que muestran los municipios a lo largo del país y de avanzar en medidas que permitan aumentar la densidad urbana.



Avance y perfeccionamiento de la reforma a la Ley de Urbanismo.

La mesa discutió sobre los efectos del proyecto en tramitación que reforma la Ley de Urbanismo y Construcciones (boletín 15.534-14) para simplificar los procedimientos administrativos de construcción, específicamente en la tramitación de los anteproyectos de construcción, el informe de mitigación de impacto vial y el permiso de edificación. En la discusión se valoró del proyecto de ley la clarificación de los roles de las Direcciones de Obras Municipales y los otros organismos involucrados⁴, así como la incorporación de la figura del silencio administrativo y de sanciones a demoras injustificadas, la inclusión de revisores independientes, y los procesos de transparencia de permisos otorgados. A ello se suman los procesos de recursos de reclamación para impugnar resoluciones a través de los cuales se apunta a unificar jurisprudencia sobre la materia y disminuir la dispersión de medios de impugnación respecto de permisos de construcción, otorgando mayor certeza jurídica a todas las partes.

Reconociendo estos avances, en la discusión se abordó la importancia de reducir plazos, aumentar los mecanismos de certeza en aprobaciones para los permisos y definir sistemas de incentivos adecuados a municipios y funcionarios públicos orientados al cumplimiento de los procesos en tiempo y formas. En concreto en la mesa distintos actores plantearon que el proyecto debiera incluir además mecanismos de declaración jurada, plazos diferenciados por tamaño de proyecto, un mecanismo de silencio administrativo más expedito y acortar el plazo de invalidación. Un actor vinculado al desarrollo de proyectos mencionó también la necesidad de establecer costos o sistemas punitivos para quienes ejerzan reclamaciones injustificadas que afectan el avance de proyectos aprobados, aumentando el costo de revocación de permisos de construcción a vecinos u organizaciones civiles. Con todo, desde la discusión de las mesas este proyecto se aprobó en el Congreso Nacional.

^{4.-} El proyecto de ley establece que la responsabilidad del DOM es únicamente la revisión de las normas urbanísticas y la completitud de los antecedentes acompañados a la solicitud de permiso. El cumplimiento de las demás normas será de responsabilidad del propietario, arquitecto y demás profesionales intervinientes.



Avanzar hacia un sistema que organice la densificación urbana.

La mesa también discutió la importancia de mecanismos que permitan una densificación urbana equilibrada y ampliar los límites urbanos en especial en ciudades de menor tamaño, considerando que uno de los factores críticos que afectan el aumento de costos de las viviendas es el valor del suelo.

Varias de las principales barreras para la densificación urbana están ligadas a factores políticos. A nivel municipal, las decisiones sobre proyectos de alta densidad suelen generar conflictos de interés entre las autoridades responsables y los electores. Este desequilibrio dificulta la aprobación de dichos proyectos, ya que los responsables políticos deben equilibrar los intereses de desarrollo de proyectos con las demandas de la comunidad local. Dado lo anterior, expertos urbanistas propusieron cambiar la concepción de densidad urbana desde una serie de normas a un instrumento para el desarrollo de la ciudad. Esto implica elevar la toma de decisiones a órganos más altos, del nivel de gobernación, siguiendo las experiencias positivas de Auckland (Nueva Zelanda) y Portland (EEUU) y agregar un rol más relevante al Ministerio de Vivienda y Urbanismo en la compra y cambio de uso de suelo.

En la discusión se destacó que el el Proyecto de Ley Reforma Planificación Urbana busca abordar varias de estos puntos al ampliar las herramientas (abanico de opciones) del gobierno local.



Incorporar tecnología tanto para el desarrollo de proyectos como para el sistema de permisos.

El sector de la construcción en Chile enfrenta una considerable brecha de productividad respecto a los países de la OCDE. Durante el período 2000-2018, la productividad del sector fue, en promedio, 49 pp inferior al de los países de referencia de la OCDE. Este rezago ha empeorado con el tiempo, incrementándose un 20% entre 2009 y 2018, llegando a una diferencia de 52 pp (CNP, 2020).

En este marco se planteó en la mesa las oportunidades que existen respecto de la integración de tecnología en dos ámbitos: para aumentar la productividad a través de la industrialización de la construcción y la automatización de los sistemas de aprobación de proyectos por parte de los organismos públicos (por ejemplo, sincronizando software que utilizan los desarrolladores de proyectos con los de revisores municipales u otras agencias públicas, facilitando la automatización). La integración de tecnología tanto del diseño y construcción de proyectos como de las normas de planificación urbana con sistemas integrados podrían agilizar los ciclos de vida de los proyectos a niveles exponenciales para agilizar o incluso sustituir los sistemas de permisos. A modo de referente, se mencionó la tecnología de gemelos digitales urbanos y el caso de Singapur.

Anexos

En la mesa de trabajo, representantes de distintas organizaciones presentaron propuestas para abordar desafíos del sector inmobiliario. A continuación, se presenta una tabla resumen y un resumen ejecutivo de las propuestas presentadas en el marco de las mesas de trabajo.

ANEXO 1

Entidad	Corto plazo	Largo Plazo	
ABIF	Mecanismos para reducir costo de fondeo. Aumentar los beneficios tributarios transitorios de compra (en línea con ley 19.622).	Que la CMF evalúe ajustes en Ponderadores Riesgo de Crédito en la norma de provisiones y capital para la cartera de Crédito Hipotecario. Que la CMF avance en los ajustes normativos en los requerimientos de capital de instrumentos auto securitizados. Extender beneficios tributarios crédito a leasing y eliminar sobretasa territorial	
ADI	Beneficios tributarios transitorios compra. Ajustar subsidios compra y facilidades estatales de financiamiento. Extender la vigencia de los permisos de edificación. No retirar los incentivos tributarios existentes Stock arriendo: 1) subsidio con préstamos 2) préstamos a intermediario para arriendo con compra 3) compra de activos vía fondo de infraestructura	Evaluar beneficios tributarios permanentes. Evaluar nuevas alternativas de financiamiento. Aumentar productividad. Racionalizar permisología. Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo. Concesiones de suelo para oferta en arriendo.	
MINVU		Que la CMF evalúe los efectos de los programas de pago oportuno en los parámetros de riesgo y sus implicancias en requerimientos de capital y provisiones.	
CNEP		Avanzar con el Proyecto de Ley que modifica la Ley de Urbanismo (Racionalizar Permisos)	
Déficit Cero		Mecanismo de concesiones y ajuste a programas de subsidio/ahorro	
Otras propuestas durante las discusiones	No aumentar la carga tributaria de los Fondos de Inversión	Avanzar hacia un modelo avanzado en cargo de capital por riesgo de tasa. Aprobar una nueva ley de seguros que dé más flexibilidad de inversión a las compañías de seguro	

ANEXO 2

Análisis comparado entre modelos de financiamiento a la vivienda

	Mutuo hipotecario normal	Mutuo con cuota reducida	Leasing habitacional	Leasing con cuota reducida
Valor vivienda (UF)	3000	3000	3000	3000
LTV	80%	80%	95%	95%
Plazo	20 años	20 años	20 años	20 años
Monto crédito (UF)	2400	2400	2850	2850
Dividendo (UF)	15.7	12.7	18.6	15.7
Amortización 40% final (UF)	-	960	-	1140
Costo total del crédito	3766	4016	4472	4903
Renta mínima (MM \$)	2.4	1.9	2.8	2.4

Fuente: ABIF 2024

Referencias

- Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión & CBRE. (2024). Reporte inmobiliario 2023-2024: Análisis de fondos de inversión y mercado comercial. 2024.
- Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile. (2024). La banca y el sector inmobiliario de vivienda [Presentación de Luis Opazo]. Seminario Sector Inmobiliario: La Urgencia de Cerrar las Brechas entre Oferta y Demanda, Universidad Adolfo Ibáñez, junio 2024.
- Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile. (2024). Financiamiento inmobiliario [Presentación de Julio Riuttort]. Mesa de Discusión Sector Inmobiliario, Universidad Adolfo Ibáñez, agosto 2024.
- Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios. (2024). Contexto actual y medidas de reactivación y de generación de oferta en el mediano y largo plazo. Seminario Sector Inmobiliario: La Urgencia de Cerrar las Brechas entre Oferta y Demanda, Universidad Adolfo Ibáñez, junio 2024.
- Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, TOCTOC, & Centro UC de Políticas Públicas. (2022). Vivienda asequible: Hablemos del precio [Primer informe]. Diciembre de 2022.
- Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios & TOCTOC. (2023). Observatorio de plazos [Cuarto trimestre]. Diciembre de 2023.
- Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, TOCTOC, & Centro UC de Políticas Públicas. (2024). Vivienda asequible: Hablemos del precio [Segundo informe]. Septiembre de 2024.
- Banco Central de Chile. (2024). Entorno macro-financiero y el sector inmobiliario [Presentación de Luis Felipe Céspedes]. Seminario Sector Inmobiliario: La Urgencia de Cerrar las Brechas entre Oferta y Demanda, Universidad Adolfo Ibáñez, junio 2024.
- Cámara Chilena de la Construcción & Pontificia Universidad Católica de Chile. (2019). Consideraciones para el desarrollo del potencial de densificación en la ciudad de Santiago. Septiembre de 2019.
- Comisión Nacional de Productividad. (2020). Productividad en el sector de la construcción. Noviembre de 2020.
- Comisión Nacional de Evaluación y Productividad. (2023). Análisis de los permisos sectoriales prioritarios para la inversión en Chile. Agosto de 2023.
- Comisión Nacional de Evaluación y Productividad. (2024). Permisos y construcción [Presentación de Cristian Romero]. Mesa de Discusión Sector Inmobiliario, Universidad Adolfo Ibáñez, agosto 2024.
- Comisión para el Mercado Financiero. (2024). Sector inmobiliario residencial: Relación con la regulación financiera bancaria [Presentación de Luis Figueroa De la Barra]. Seminario Sector Inmobiliario: La Urgencia de Cerrar las Brechas entre Oferta y Demanda, Universidad Adolfo Ibáñez, junio 2024.
- Centro de Estudios de la Construcción y Territorio & Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2023). Densidad urbana: Tipologías y comparación en tres grandes ciudades chilenas. Diciembre de 2023.
- Centro de Inteligencia Territorial, Universidad Adolfo Ibáñez. (2024). Propuesta metodológica para el desarrollo inmobiliario [Presentación de Luis Valenzuela]. Seminario Sector Inmobiliario: La Urgencia de Cerrar las Brechas entre Oferta y Demanda, Universidad Adolfo Ibáñez, junio 2024.
- Déficit Cero. (2024). Concesiones de arriendo público [Presentación]. Mesa de Discusión Sector Inmobiliario.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2024). FOGAES y reactivación del sector vivienda [Presentación]. Mesa de Discusión Sector Inmobiliario, agosto 2024.
- Ministerio de Hacienda. (2024). Políticas de apoyo a sectores inmobiliario y de la construcción [Presentación de Alejandro Puente]. Seminario Sector Inmobiliario: La Urgencia de Cerrar las Brechas entre Oferta y Demanda, Universidad Adolfo Ibáñez, junio 2024.
- Pontificia Universidad Católica de Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. (2023). Recomendaciones para una política de gestión de suelo para viviendas de interés público. Octubre de 2023.
- Riutort, J. (2024). Acuerdos de reparto de apreciación de capital (HESA) [Presentación]. Mesa de Discusión Sector Inmobiliario, Universidad Adolfo Ibáñez, agosto 2024.
- Universidad Adolfo Ibáñez. (2024). Evolución del sector inmobiliario residencial [Presentación de Kevin Cowan].
 Mesa de Discusión Sector Inmobiliario, Universidad Adolfo Ibáñez, julio 2024.





El Centro Futuros Empresariales es una plataforma de reflexión y conocimiento de la Escuela de Negocios de la UAI orientada a contribuir con modelos y propuestas a las necesidades de transformación que enfrentan los negocios y la economía debido a la disrupción tecnológica, el efecto climático y los cambios sociales y políticos.

Bajo su alero se desarrolla la Iniciativa Crecimiento Sostenible centrada en los retos que enfrenta el desarrollo económico, contribuyendo con análisis con rigor académico y espacios de discusión con la participación de actores públicos y privados para la discusión de propuestas orientadas a enfrentar desafíos de corto y largo plazo.



