FINCONTA 360°

Reactivación inmobiliaria: stock, liquidez y empleo adelantado

Resumen ejecutivo del modelo v16.3
Segmentación por subsidio habitacional

RM como calibración comercial | Escala macrofiscal nacional | Noviembre 2026

Dos objetivos

1 Absorción

Aliviar condiciones de compra y acelerar venta del stock

2 Liquidez + aceleración

Liberar capital y adelantar pipeline y empleo

La intensidad del impulso depende del régimen de cada vivienda y de los beneficios aplicables.

La transmisión comienza en el beneficio aplicable a cada vivienda

Incentivos con distinta intensidad pueden acelerar la absorción y liberar capital antes.

1

Incentivos

Convencional
IVA + tasa + FOGAES

DS1/DS19 subsidiada
Tasa + FOGAES*

→

2

Absorción de stock

Mejores condiciones de compra pueden adelantar las ventas.

→

3

Liberación de capital

Recuperación anticipada de caja y mayor rotación de capital.

→

4

Adelanto de proyectos

La liquidez puede contribuir a adelantar parte del pipeline aprobado o sin ejecución.

→

5

Empleo adelantado

La inversión y el empleo asociados pueden materializarse antes del contrafactual.

Intensidad del incentivo según régimen de la vivienda

* En DS1/DS19 financiada con subsidio MINVU, IVA ya exento cuando corresponde. Tasa y FOGAES sujetos a requisitos legales. La expansión estructural se mantiene como sensibilidad.

Fuentes: Modelo Finconta 360° v16.3; DL 825 art. 12 F; SII Circular 42/2015; leyes 21.748, 21.836 y 21.850.

El stock RM observable suma 65.600 viviendas

I trimestre 2026: 65,6 mil unidades en RM frente a 105,8 mil a nivel nacional.



RM = 62,0%

Resto = 38,0%

Composición del stock RM



Participación subsidiada N/D

La fuente BCCh/CChC no desagrega las 65.600 viviendas según régimen DS1, DS19, DS49 o vivienda privada convencional. La proporción exacta subsidiada permanece no disponible en la fuente agregada.

Fuente: Banco Central BDE, en base a CChC, I-2026. RM: 37,4 mil terminadas + 14,6 mil en construcción + 13,6 mil sin ejecución.

Los incentivos aceleran la absorción con distinta intensidad

Viviendas ≤ UF 6.000. La combinación efectiva depende del régimen y de la elegibilidad de cada operación.

Vivienda privada convencional

IVA + tasa + FOGAES

≈ 1,146x Factor de aceleración ponderado

Paquete completo cuando la venta era afecta a IVA y cumple los requisitos de los beneficios.

DS1/DS19 con subsidio MINVU

Tasa + FOGAES

≈ 1,078x Factor ponderado estimado

La compra financiada total o parcialmente con subsidio ya puede estar exenta. Efecto incremental de IVA igual a cero.

Absorción de mercado observada

Departamentos 32 meses **Casas 19 meses**

La reducción de plazos depende del régimen y de los beneficios efectivos. Sobre UF 6.000 predomina el canal precio/IVA cuando aplica.

Fuentes: Modelo v16.3, hojas 21 y 27; CChC MACh 70, Santiago 2T26; DL 825 art. 12 F; SII Circular 42/2015.

La máxima anticipación de ventas varía entre 4,35 y 5,30 mil viviendas

Sensibilidad a la participación DS1/DS19 subsidiada dentro del stock ≤ UF 6.000.

Participación subsidiada	Máxima brecha de ventas	Mes del peak
0%	5.302	27
10%	5.065	27
20%	4.827	27
30%	4.590	27
40%	4.353	27

Participación observada

N/D

0%, 10%, 20%, 30% y 40% son escenarios analíticos. Ninguno representa una participación observada del stock.

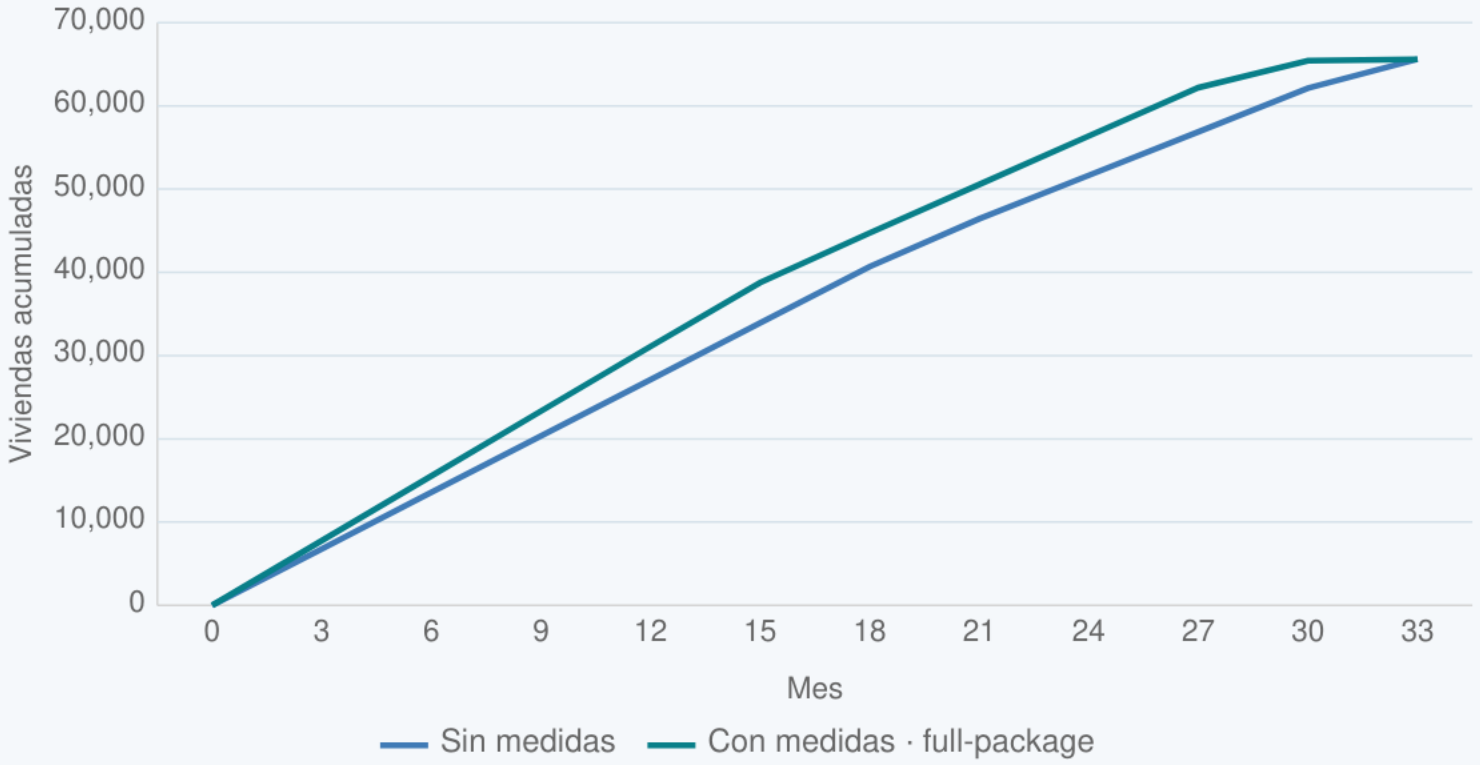
Hasta 5.302 viviendas en el escenario full-package con 0% de solapamiento.

La magnitud disminuye cuando parte del stock ya cuenta con exención de IVA por subsidio MINVU.

Fuente: Modelo Finconta 360° v16.3, hoja 27_Subsidios_Segmentacion, A33:D37. Valores redondeados a viviendas.

Ventas acumuladas con medidas frente al escenario sin medidas

Escenario full-package de referencia. La brecha mide ventas del stock que ocurren antes.



13.600 viviendas sin ejecución identifican el pipeline RM. Su adelanto depende de la liquidez y la factibilidad, sin conversión 1:1 desde las ventas adelantadas.

Hasta 5.302 viviendas

Máxima anticipación full-package con 0% de solapamiento. Peak en el mes 27.

Sensibilidad v16.3

4,35 mil – 5,30 mil

Con 40% de solapamiento analítico, la brecha baja a 4.353 viviendas.

Fuente: Modelo Finconta 360° v16.3, hoja 27, J23:U33. Stock fijo de referencia: 65.600 viviendas RM.

El empleo se adelanta según el escenario comercial y el pipeline

La referencia full-package requiere ajuste cuando existe solapamiento con viviendas subsidiadas.

≈ 4.980

empleos-año equivalentes adelantados a 48 meses

Referencia superior del escenario full-package

La composición subsidiada condiciona el resultado

El empleo debe ajustarse a la baja si parte del stock corresponde a unidades sin efecto incremental de IVA. La magnitud definitiva depende de la participación DS1/DS19, actualmente no desagregada.

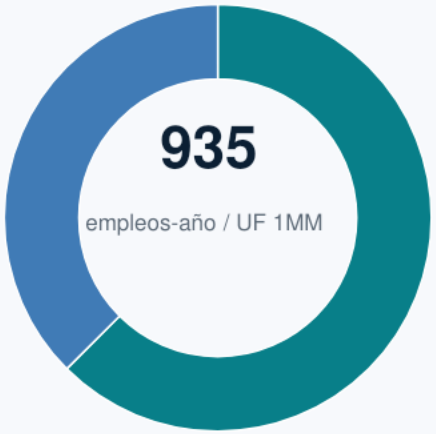
La actualización mantiene el empleo como referencia superior y no fija una nueva estimación puntual.

Empleo adelantado = diferencia temporal respecto del contrafactual. Al completar el ciclo, el canal de stock converge.

Fuente: Modelo Finconta 360° v16.3, hojas 24 y 27. La cifra full-package conserva el horizonte de 48 meses.

La actividad adelantada alcanza una cadena amplia

El benchmark MIP expresa contenido laboral por unidad de inversión. El volumen movilizado depende del escenario comercial.



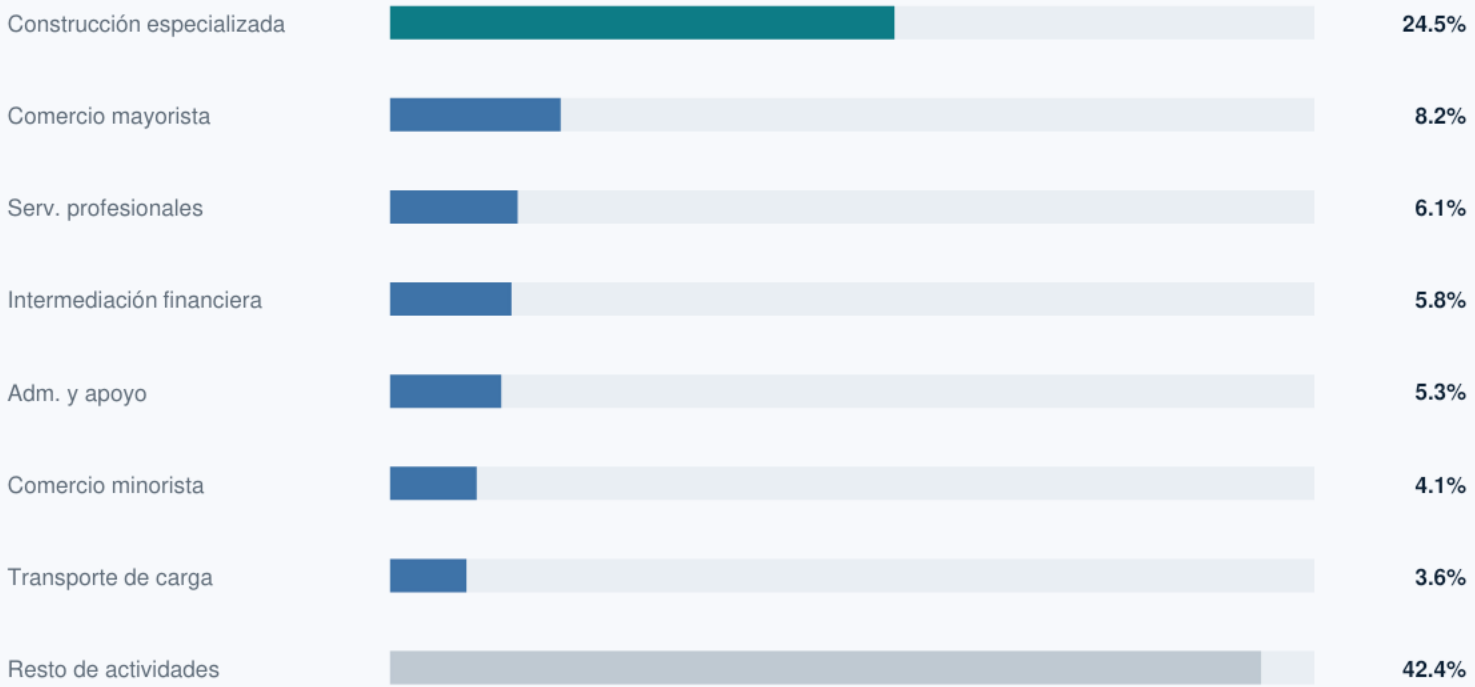
Directo 62,5% · Indirecto 37,5%

Movilización efectiva base

59,1%

capital liberado → pipeline

Principales sectores indirectos



Factores: propensión a asignar 70% · factibilidad 80% · costo técnico 92% · permisos 1,05x · crédito 0,93 · DS68 1,175x.

Fuente: Modelo v16.3, hojas 09, 10 y 19. El 59,1% mide capacidad de adelantar pipeline; no inversión neta adicional.

El costo fiscal y la transmisión comercial tienen escalas distintas

La actualización v16.3 modifica la lectura comercial por régimen de vivienda.

Referencia macrofiscal nacional del modelo

$1.097 mil millones

Costo bruto de IVA de referencia

Recuperación estructural adicional base: $0.
Los costos de instrumentos con horizontes distintos requieren lectura separada.

Subsidio a la tasa

60 pb

Ampliación: ≈ $140,8 mil millones en 2027–2035. El gasto continúa después.

FOGAES

Hasta US$175 millones

Aporte fiscal autorizado. Operación bajo la línea, según DIPRES.

El rango de ventas RM y el empleo full-package describen transmisión comercial. El ajuste de segmentación no constituye un nuevo cálculo del costo fiscal nacional.

Fuentes: Modelo v16.3, hoja 25; DIPRES IF 120/2026 e IF 185/2026; leyes 21.836 y 21.850.

El impulso depende de los beneficios efectivos de cada operación

El paquete puede aliviar acceso, stock, liquidez y postergación de proyectos y empleo.

01	**La absorción puede acelerarse**	Rango analítico de 4,35 a 5,30 mil viviendas vendidas antes. El peak aproximado se mantiene en el mes 27.
02	**El impacto es heterogéneo**	En DS1/DS19 subsidiada, tasa/FOGAES pueden aportar un beneficio financiero. El IVA ya exento no agrega un segundo efecto incremental.
03	**La liquidez puede movilizar el pipeline**	13.600 viviendas sin ejecución integran el stock RM. Adelantar su inicio depende de capital, crédito, permisos y factibilidad.
04	**El empleo conserva una referencia superior**	≈ 4.980 empleos-año a 48 meses provienen del escenario full-package. La composición subsidiada queda pendiente de cuantificación.
05	**El efecto principal es acelerar el ciclo**	La creación permanente de inversión y empleo adicional requiere evidencia del contrafactual. La expansión estructural permanece como sensibilidad.

Fuente: Modelo Finconta 360° v16.3. Supuesto crítico pendiente: participación DS1/DS19 subsidiada dentro del stock ≤ UF 6.000.

Fuentes y alcance de la actualización metodológica

Modelo Finconta 360° v16.3. Actualización de presentación al 4 de noviembre de 2026.

Tratamiento tributario y financiero

DL 825, artículo 12 letra F
SII Circular 42/2015
Ley 21.748 y modificación Ley 21.836
Ley 21.850, artículo cuarto transitorio
MINVU, Programa DS19

Mercado y respaldo cuantitativo

BCCh/CChC, stock RM I-2026
CChC, Mercado Inmobiliario Gran Santiago
CChC MACh 70, absorción Santiago 2T26
MIP 2023 BCCh e INE, calibración laboral
DIPRES IF 120/2026 e IF 185/2026

Nota metodológica

El stock RM agregado no se encuentra desagregado por régimen DS1/DS19/DS49. La versión v16.3 incorpora sensibilidad para evitar doble contabilización del efecto IVA en viviendas subsidiadas que ya cuentan con exención tributaria.

Los enlaces completos y las referencias de celdas se incluyen en las notas de cada lámina.