PdL que extiende vigencia y aumenta cobertura de la ley N°21.748 y modifica normas que indica

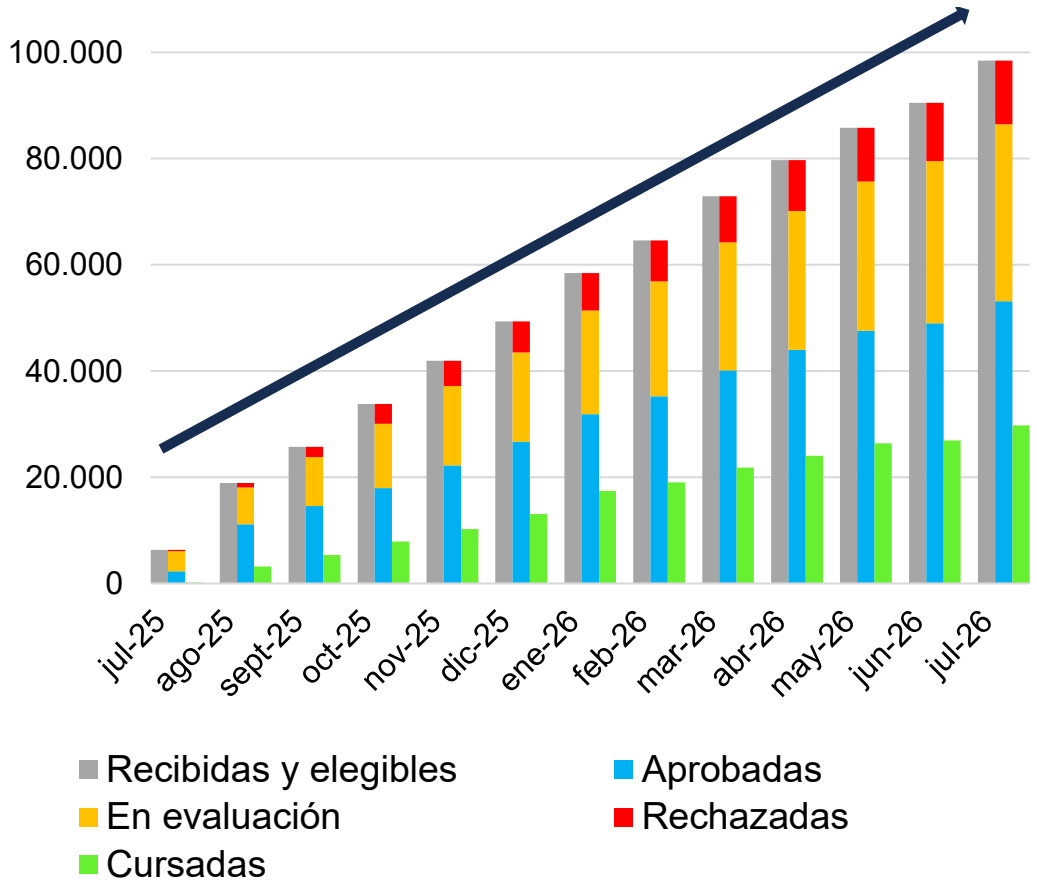
Boletín 18523-05

2TC - Comisión de Hacienda del Senado
10 de agosto de 2026

banca
asociación de bancos

Subsidio Financiamiento Hipotecario – Política Pública Positiva

Solicitudes según Estado de Tramitación
(Número de operaciones)



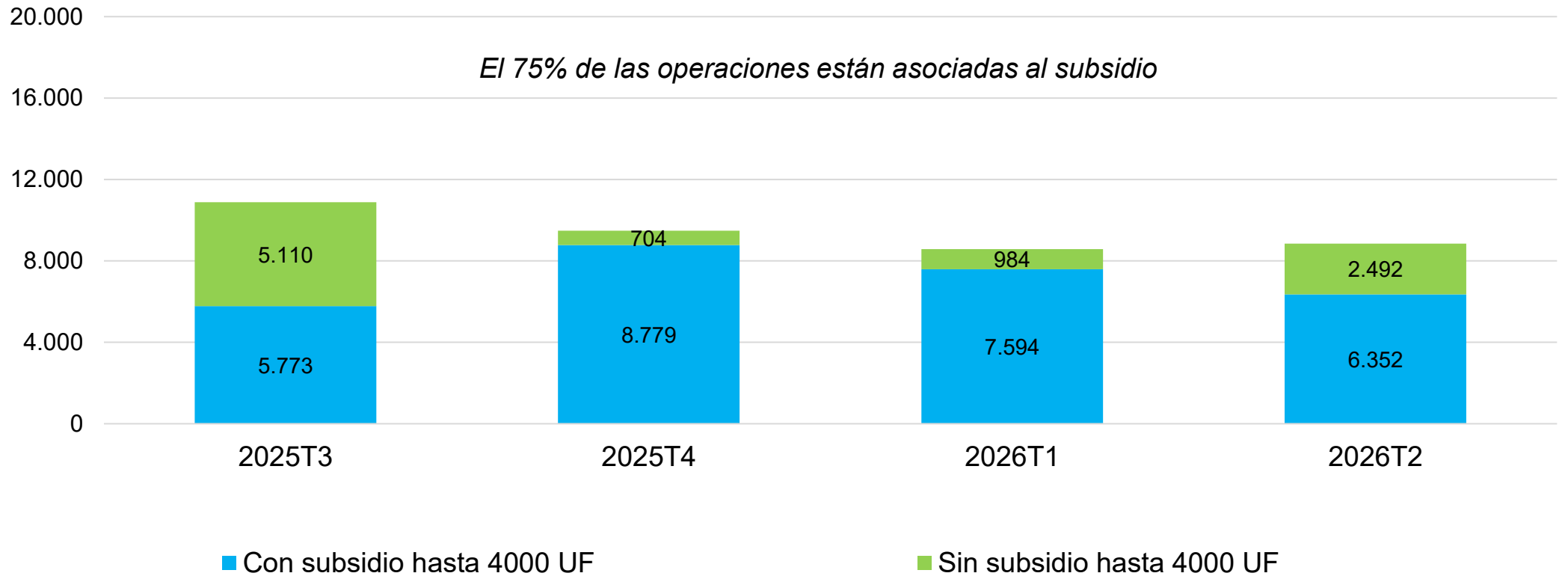
- Composición de Solicitudes (31/07/2026)
  - Solicitudes recibidas y elegibles: **98.456**
  - Solicitudes aprobadas **53.124**
    - Solicitudes ingresadas (FOGAES): **40.467** [1]
    - Solicitudes cursadas: **29.734**
  - Solicitudes en evaluación: **33.335**

Fuente: Asociación de Bancos en base a información de 9 bancos.

[1] Cifra FOGAES al 31 de julio de 2026

Subsidio Financiamiento Hipotecario – Contribución al Dinamismo Hipotecario

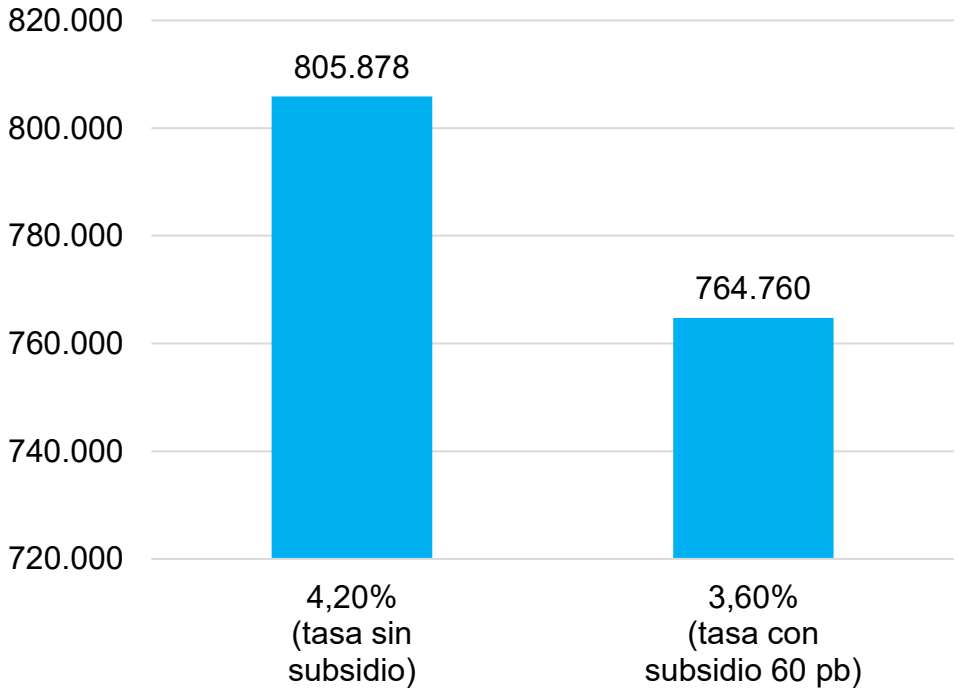
Flujo de créditos hipotecarios con y sin subsidio a la tasa – Viviendas hasta 4.000 UF [1]
(Número de operaciones por trimestre)



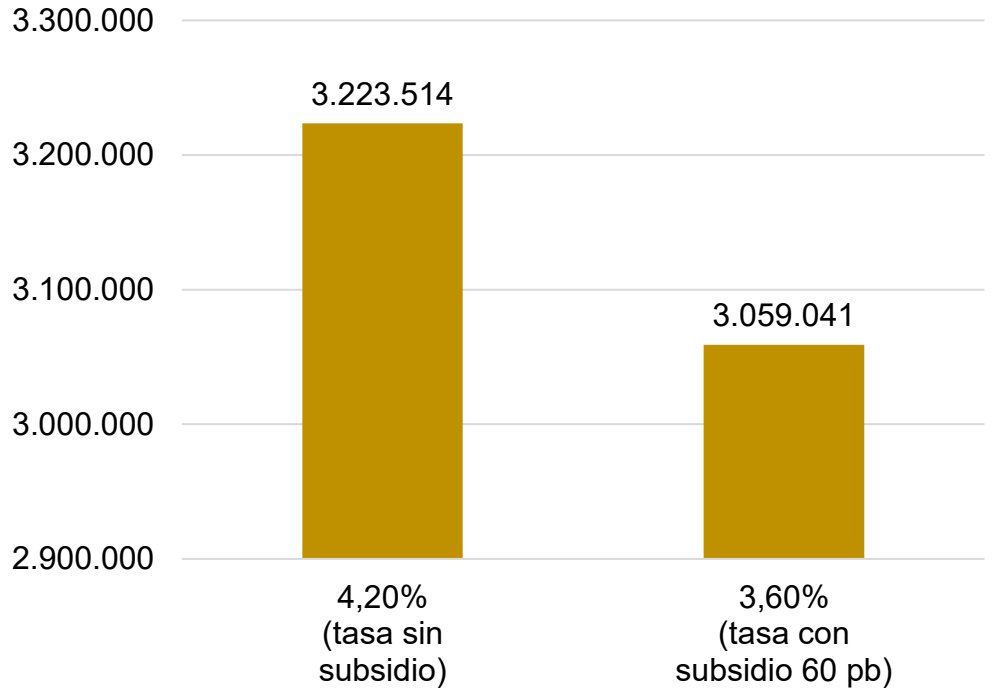
Fuente: Asociación de Bancos en base a CMF y bancos.
[1] Estimación en base a i) flujo total de créditos hipotecarios según informado por la CMF, ii) participación del tramo de hasta 4000 UF en el flujo total, según información de 8 bancos, y iii) Flujo de subsidios a la tasa hipotecaria según información de 9 bancos.

Subsidio Financiamiento Hipotecario – Positivo Impacto a Hogares

Dividendo mensual con y sin subsidio [1]
para vivienda de 4000 UF, plazo 20 años, pie 20%
($)



Ingreso requerido con y sin subsidio [2]
para vivienda de 4000 UF, plazo 20 años, pie 20%
($)



Fuente: Asociación de Bancos.
[1] Dividendo calculado a la UF del 9 de agosto de 2026 (40.844,79). No considera seguros.
[2] Ingreso requerido equivale a 4 veces el dividendo mensual.

Subsidio Financiamiento Hipotecario – Extensión

- **Proyecto de Ley es positivo**.
  - **El stock de viviendas aún sigue relativamente elevado**.
    - Estimaciones en base a CChC
      - Viviendas hasta 4.000 UF: 71 mil viviendas
      - Viviendas entre 4.000 UF y 6.000 UF: 17 mil viviendas
      - Total Viviendas hasta 6.000 UF: 88 mil viviendas
  - La accesibilidad a la vivienda presenta desafíos de largo plazo –precio vs ingreso-, pero es necesario **soluciones de corto plazo**

Subsidio al Financiamiento Hipotecario – Extensión a 6.000 UF

- La propuesta de ampliar el límite de viviendas de 4.000 UF a 6.000 UF **también es positiva**

  - El Proyecto de Ley aumenta **30 mil cupos**, pero solo hay **17 mil viviendas** entre 4.000 UF y 6.000 UF, por lo que esta extensión no sólo va dirigida exclusivamente a viviendas en dicho rango.

  - La expansión del programa a viviendas en el rango de UF 4.000 a 6.000 permite **ampliar la base de hogares elegibles**.
    - Ejemplos: Vivienda a 20 años, precio 5.000 UF:
      - Pie en el rango de $ 900 a 865 mil mensuales.
      - Ingreso requerido hogar en el rango de $ 3,5 a 3,7 millones mensuales.

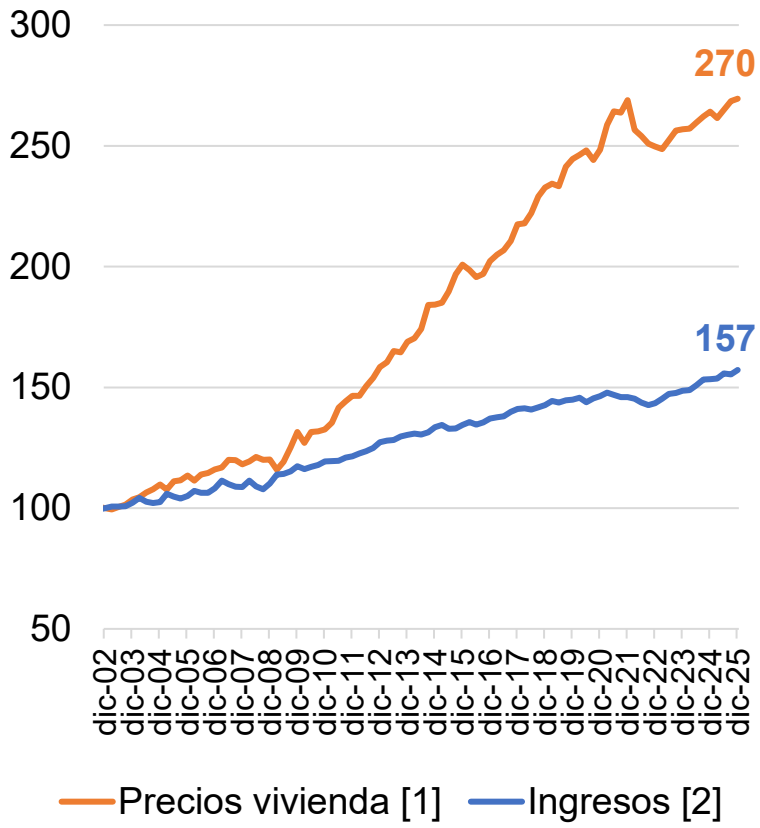
PdL que extiende vigencia y aumenta cobertura de la ley N°21.748 y modifica normas que indica
(Boletín 18523-05)

2TC - Comisión de Hacienda del Senado
10 de agosto de 2026

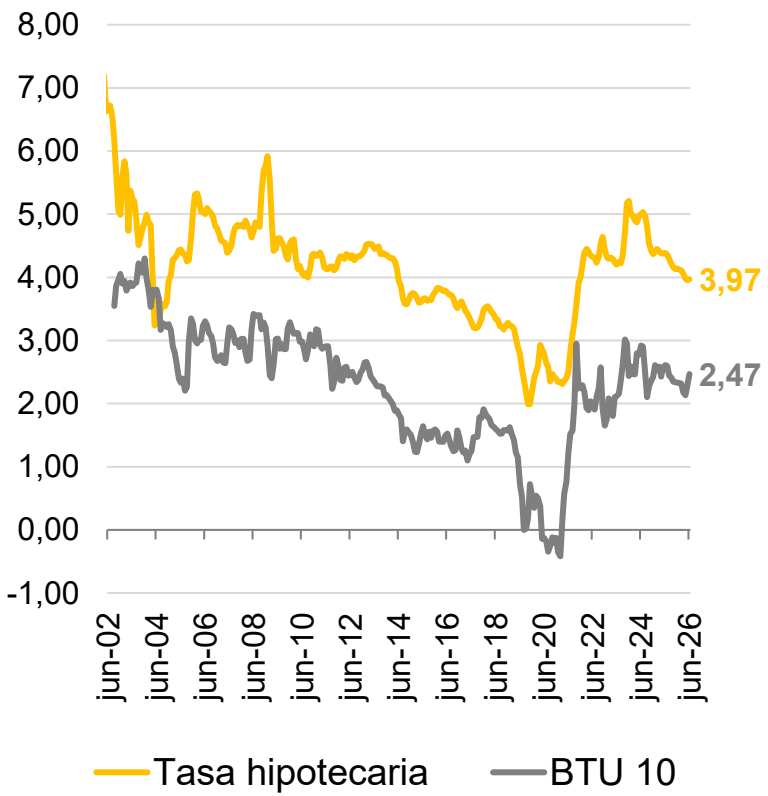
banca
asociación de bancos

La **asequibilidad de la vivienda propia disminuyó** en las últimas dos décadas, debido a que los precios inmobiliarios crecieron a un ritmo mayor que los ingresos de los hogares.

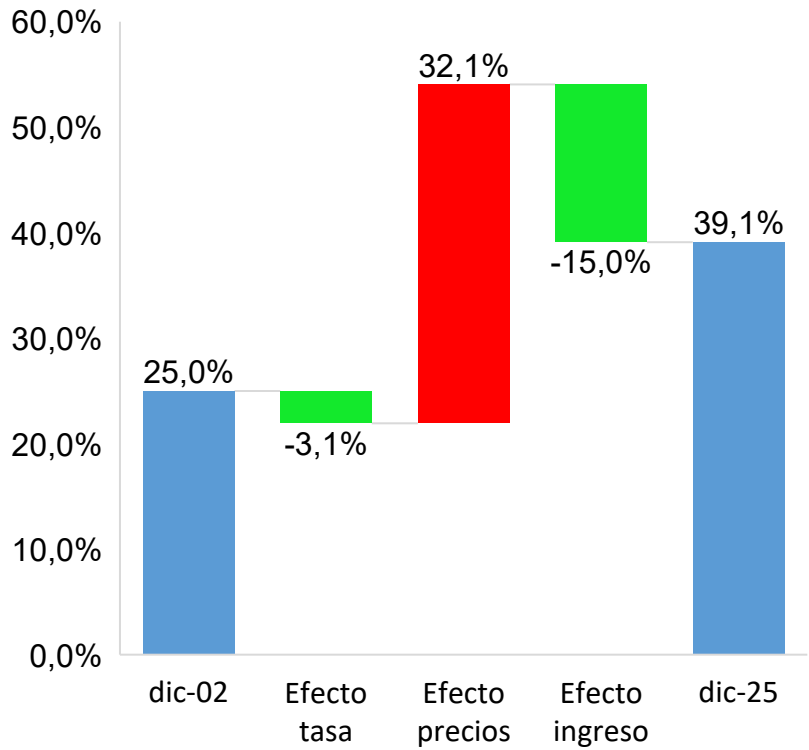
Precios de vivienda e ingreso de hogares
(100 = Nivel real en diciembre 2002)



Tasa hipotecaria y bonos soberanos
(Porcentaje anual)



Cambio en carga financiera hipotecaria
(2002 – 2025, Porcentaje del ingreso) [3]



Fuente: Asociación de Bancos en base a Banco Central de Chile, e INE.
[1] Índice de Precios de Vivienda (IPV), Banco Central.
[2] Índice de Remuneraciones Real (IRR).

[3] Carga financiera asociada a un crédito hipotecario con los siguientes parámetros: LTV = 80%; plazo del crédito = 20 años. Además, se asumió que en el período inicial (dic-02) el dividendo equivale al 25% del ingreso del deudor. Luego, se calculó el ratio dividendo-ingreso en el período final (dic-25), haciendo variar la tasa de interés hipotecaria, el precio de la vivienda (en función del IPV) y el ingreso del hogar (en función del IRR).