Presupuesto Minvu 2027

¿Cómo se financiará la construcción de las viviendas?

Martes 27 de octubre de 2026

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

75 AÑOS

Celebrando el valor de Construir

Qué cambia en 2027

−3,4%

Presupuesto MINVU total

Variación real 2027 vs. 2026

+7%

Subsidios (Subtítulo 33)

Transferencias de capital

Variación real 2027 vs. 2026

−20,3%

Préstamos (Subtítulo 32)

Préstamos Habitacionales

Variación real 2027 vs. 2026

Subtítulo 33 | Glosa 03 letra b), ítem 33.01.133: subsidios «sin anticipos»

Los recursos de la asignación 33.01.133 a ejecutar para el financiamiento de proyectos habitacionales desarrollados en la modalidad de construcción de viviendas correspondientes a la tipología prevista en la letra a) del artículo 9 del decreto supremo N°49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sólo podrán destinarse al pago de subsidios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 de dicho reglamento, sin posibilidad de otorgar anticipos a cuenta del pago del subsidio destinado a financiar la ejecución física de las obras.

Subtítulo 32 | Glosa 06

Con cargo a estos fondos los SERVIU podrán otorgar uno o más préstamos a la Empresa Constructora o a la Entidad Desarrolladora del Proyecto [...] para adquirir el terreno» y «para la ejecución de proyectos de construcción con alguno de los subsidios habitacionales vigentes, por un monto que no podrá ser superior a aquella parte del valor de las obras [...] que será cubierto con subsidio del Estado». **El otorgamiento de estos préstamos limita en igual monto los giros por anticipo que se efectúen con cargo al subsidio.**

Panorama de riesgos de los programas habitacionales

DS49 | Liquidez durante la construcción
Restricción de estados de pago del subtítulo 33 y préstamos sin desglose verificable.

DS49 | Industrialización
Restricción de anticipos para industrializadoras

DS19 | Financiamiento para proyectos nuevos
Préstamos de enlace descritos para arrastre, sin equivalente identificado para nuevas obras.

DS27 | Ejecución del mejoramiento
Revisar suficiencia de recursos, arrastre, disponibilidad regional y capacidad de concretar intervenciones.

DS10 | Continuidad de obras rurales
Conciliar subsidios con costos, dispersión territorial y programación de caja por proyecto.

Problemática DS49

Qué cambia en 2027 respecto de 2026

	Hoy 2026	Proyecto de ley 2027
Pago durante la obra	Estados de pago contra avance de obra (anticipos), sujetos a disponibilidad presupuestaria	Glosa 03 b), subtítulo 33: se paga contra vivienda terminada, recepcionada e inscrita (sin pagos según avance)
Caja para construir	El propio subsidio, a medida que avanza la obra	Préstamos del subtítulo 32: “100% del arrastre y 50% de las obras nuevas”, sin cartera conocida
Fabricación industrializada	Anticipo de hasta 50% de las partidas industrializadas, con garantías	Sin mención específica para anticipos a fabricantes

El cambio no es solo una forma de pago distinta: es un cambio de modelo. Antes el subsidio financiaba el avance de la obra; ahora se paga la vivienda terminada y el avance debe financiarse con préstamos del ST32 y capital de la empresa.

Consultas que requerían aclaración

Sobre el Subtítulo 32

La glosa 3 (préstamos) cubre el 100% de la deuda de arrastre y 50% de las obras nuevas

1. ¿En qué consiste la *deuda de arrastre*?

- ¿Solo las obras ya iniciadas?
- ¿También obras por iniciar con subsidio anterior al llamado 2027?
- ¿Proyectos calificados o con CPI durante el 2026?
- ¿A cuánto asciende y cómo se distribuye por región?

2. ¿Qué significa el *50% de las obras por iniciar en 2027*?

- ¿Se refiere a obras con subsidio del llamado 2027?
- ¿El 50% restante se financiará con los montos de la glosa de préstamos de la Ley de Presupuestos 2028?
- Se están buscando otras vías de financiamiento

Sin saber qué es 'arrastre' ni qué significa el 50%, no se puede determinar cuántas obras quedan financiadas. La ley de presupuesto habla de 100% del arrastre y 50% de proyectos nuevos, pero no se conoce la cartera de arrastre. Además, los montos regionales del ST32 bajan en promedio cerca de 20% en 2027, excepto en la RM.

2. Financiar la construcción

Brecha de costos, operación de las obras y plan de transición

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

75 AÑOS

Celebrando el valor de Construir

Sin pagos contra avance, las obras partirán más lento y con menos empresas

1

Sin pagos contra avance

Se paga solo contra vivienda terminada, recepcionada e inscrita.

2

Cómo se financia la construcción

Los contratos con Serviu no incluyen costo financiero.

3

La banca pide garantías

Los terrenos fiscales no sirven de garantía y no todas las empresas acceden, en especial las pymes.

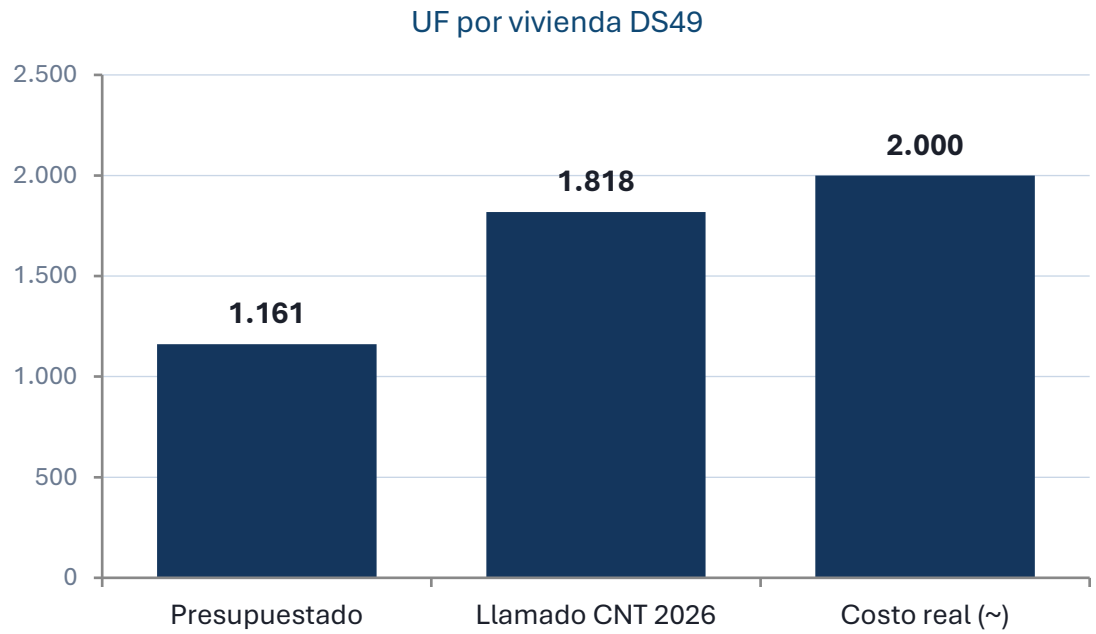
4

Sistema más lento

Menos inicios de obra, y hasta las empresas grandes reducen su capacidad productiva.

- Los contratos son firmados por el representante del comité, sin costo financiero.
- Los terrenos fiscales no pueden usarse como garantía bancaria.
- La Dipres indicó el 21/10 que las medianas y grandes deberán pasar al crédito bancario y que el 50% de los préstamos de obras nuevas apoyará a constructoras pequeñas.

Diferencia principal: Costo Real agregado el Costo Financiero del nuevo cambio



+839 UF

brecha entre lo presupuestado y el costo real

Existe una notable diferencia entre el valor por vivienda establecido en el programa y el real, lo que implica incertidumbre a la hora de estimar cupos para el desarrollo de viviendas a lo largo del año. Si se incluye el costo financiero, el costo de la vivienda aumenta:

¿Cuál es el mecanismo pensado para contrarrestar esta diferencia?

El desarrollo de un proyecto DS49:

ETAPA 01

Conformación del comité

ETAPA 02

Gestión del terreno

ETAPA 03

Desarrollo del proyecto y demanda

ETAPA 04

Banco de proyectos

2 a 4 años

de desarrollo antes de ingresar al SERVIU

6 a 18 meses

adicionales de revisión en el SERVIU

Recién habiendo pasado por esos hitos, se ingresa al banco de proyectos, para luego contar con CPI y obtener calificación.

Un cambio así en el DS49 no se puede aplicar sin un plan de transición

Las empresas trabajan con una anticipación de al menos 3 años, por lo tanto, ya tienen diseñados proyectos para postular en 2027 y 2028, preparados con las condiciones vigentes. De existir el cambio propuesto ¿Cómo se financiará el costo adicional que implica la bancarización?
Algunos escenarios a considerar son:

A. Aplicar la modificación desde 2028

- El DS49 sigue operando en 2027 con sus condiciones actuales.
- Los proyectos ya ingresados al banco de proyecto mantienen las reglas con que se prepararon.
- Dar tiempo a Hacienda, Dipres y la banca para diseñar el mecanismo e implementarlo gradualmente.

B. Programa o decreto paralelo

Un cambio tan radical en el sistema de financiamiento, requiere un nuevo decreto que contemple las nuevas condiciones, por ejemplo, un subsidio unificado por tramos que conviva con el DS49 mientras el nuevo esquema se prueba y se instaura como único sistema.

3. Regiones

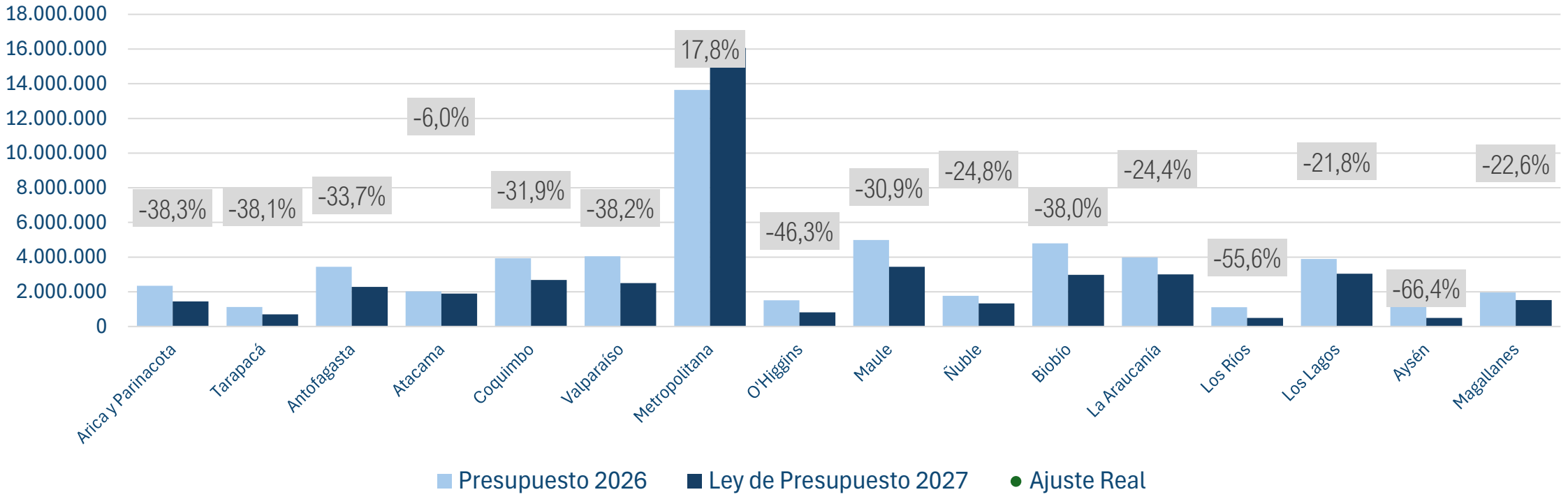
Recursos regionales y préstamos del subtítulo 32

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

75 AÑOS

Celebrando el valor de Construir

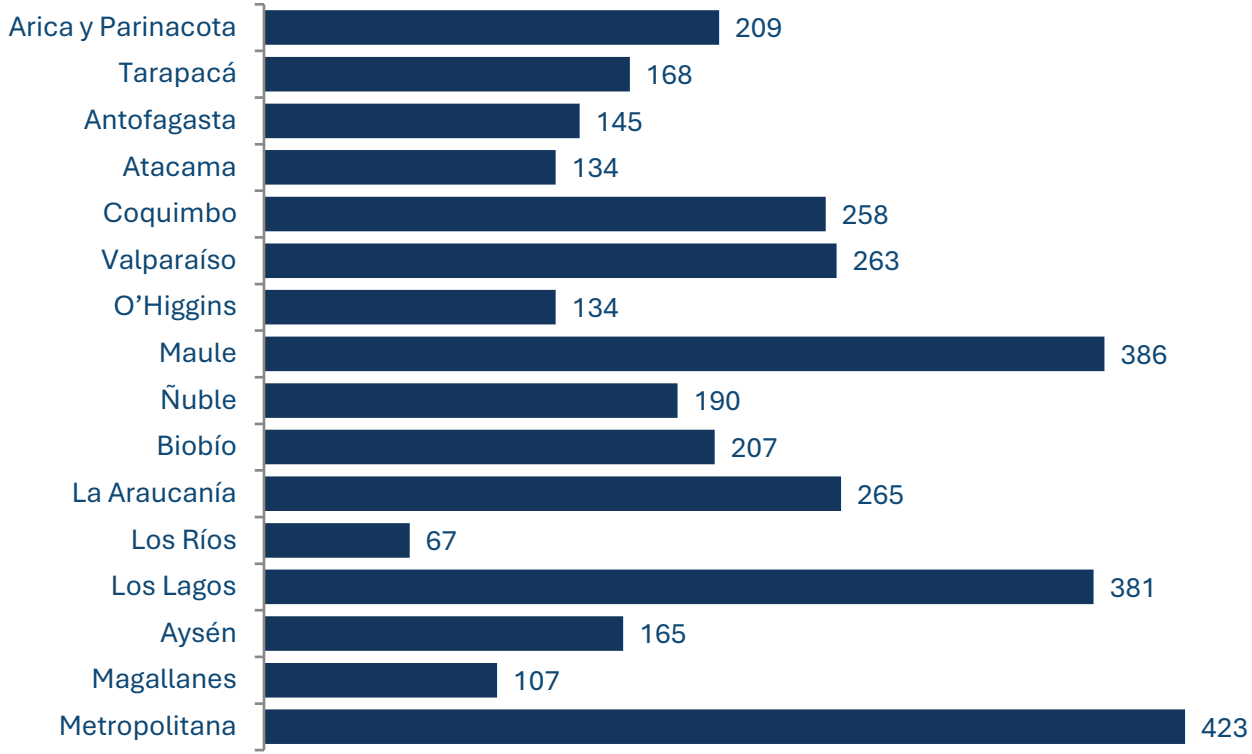
Los recursos regionales son escasos y el subtítulo 32 baja



Se recorta con fuerza el subtítulo de préstamos en casi todas las regiones del país, con excepción de la RM donde crece en 18%: Destacan especialmente los recortes en regiones como Aysén (-66%), Los Ríos (-56%) y O'Higgins (-46%). Esta magnitud de recortes permite anticipar mayores problemas de liquidez para el desarrollo de la política habitacional en la mayoría de las regiones. Regiones como Tarapacá (-50,4%) y Ñuble (-11,2%) también experimentan caídas para la ejecución directa.

Los recursos regionales son escasos y el subtítulo 32 baja

Viviendas DS49 que se pueden construir por región (llamado 2026)



–20,3%

préstamos del subtítulo 32 en 2027

36%

del subtítulo 32 se concentra en la Región Metropolitana

4. Costos, normativa y calidad

Por qué construir es más caro y el compromiso con la calidad

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

75 AÑOS

Celebrando el valor de Construir

Mayor dificultad de acceso a la vivienda

Encarecimiento de la oferta

Escasez de suelo
Terrenos bien localizados cada vez más escasos y caros

Eliminación CEEC – IVA
El fin del beneficio tributario encarece las viviendas que accedían a él

Costo de materiales
Alza persistente de los insumos de construcción

Exigencias técnicas
Mayores estándares normativos elevan el costo de construir

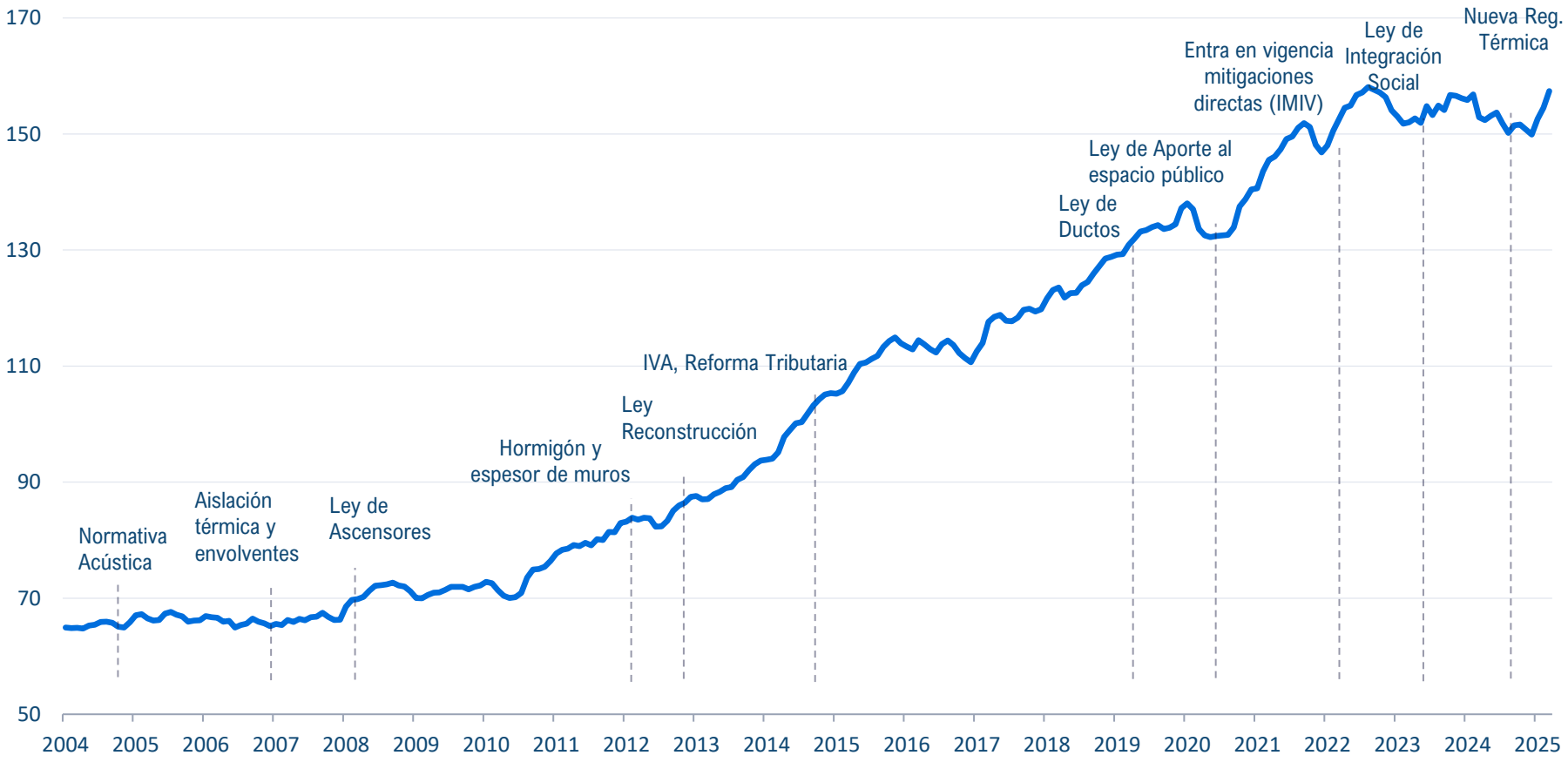
Permisología
Trámites y plazos de aprobación de permisos cada vez más largos

Programas MINVU
Los nuevos requisitos de los programas habitacionales suman costos a cada proyecto (+ 61 condiciones – DS 19)

Mercado y regulación empujan en la misma dirección: construir vivienda es cada vez más caro

Fuente: Elaboración propia CChC.

Construir es más caro: cambios en las exigencias normativas



Impacto estimado en precios

+6,8%
Estudio DICTUC

+10%
CEEC

+2,8%
Ley de Ductos

+2,77%
Aporte al espacio público

+4,63%
Reglamentación Térmica

Desde 2004 se han implementado una serie de cambios normativos que tuvieron efectos directos sobre los costos de construcción y por consecuencia, sobre los precios de las viviendas. Estos cambios incluyen algunos tributarios, técnicos y laborales, los que afectaron la estructura de costos de los desarrolladores de vivienda.

Fuente: Elaboración propia CChC.



Reactivación Económica

~7%

del PIB nacional, aporte directo de la construcción

60%–65%

de la inversión total (Formación Bruta de Capital Fijo)

700–800 mil

empleos directos según el ciclo económico (8,4% del empleo)

9,4%

desempleo nacional, +980 mil personas desocupadas

Efecto multiplicador

Sin embargo, la industria asume su compromiso con calidad y postventa

COMPROMISO PRO

Programa de acompañamiento y reconocimiento de la CChC que guía a las empresas del sector para integrar prácticas de sostenibilidad y mejorar sus estándares en la industria.

- 270 empresas con el Sello Vigente
- 118 están en el proceso
- 152 ya terminaron el proceso (certificación lista – Sello Pro)

MANUALES IMPULSADOS CCHC

A través del Instituto de la Construcción y en coordinación con el MINVU, se ha participado, impulsado y difundido diversas iniciativas técnicas:

- Manual de Uso y Mantención de la Vivienda
- Manual de Uso y Mantención de Espacios Comunes de Condominios
- Manual de Tolerancias para Edificaciones
- Protocolos de Inspección para la Vivienda Terminada
- Manuales técnicos MINVU–IC–CChC sobre construcción en laderas de dunas/maicillos e instalación de tuberías PP-R (participación de la CChC)
- Manual Práctico de Reglamentación Térmica 2025 (participación de la CChC)

5. Solicitudes y propuestas

Lo que solicitamos y lo que queda por resolver

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

75 AÑOS

Celebrando el valor de Construir

Solicitudes Acceso a la Vivienda

Principales barreras en el acceso

(1) En programas habitacionales: el desafío principal es la continuidad y suficiencia del financiamiento público.

Las barreras actuales son:

- Recursos y llamados insuficientes o tardíos
- Proyectos que requieren años de desarrollo antes de iniciar obras
- Aumento de costos de suelo, construcción y financiamiento
- Riesgo de proyectos calificados o con subsidios asignados que no logran iniciar
- Necesidad de metas regionales de viviendas en ejecución, no solo terminadas
- Programa habitacional no diseñado para que se incluya el financiamiento privado

(2) En mercado con financiamiento: el desafío principal es la capacidad financiera del hogar.

Las barreras actuales son:

- Mayor exigencia de pie
- Menor ahorro disponible de los hogares
- Tasas hipotecarias y restricciones crediticias
- Precio de vivienda crece más rápido que los ingresos
- Mayor dificultad para acceder al crédito, incluso en hogares con capacidad de pago mensual

Cierre

Propuestas y temas por resolver

Qué proponemos

- **Continuidad presupuestaria:** asegurar recursos, publicar los llamados en enero y dar certeza a proyectos con desarrollo avanzado
- **Activar proyectos e inversión:** priorizar proyectos con permiso y financiamiento, y extender el CEEC o un mecanismo equivalente
- **Acceso a la vivienda:** ampliar el subsidio a la tasa, fortalecer FOGAES y complementar el subsidio fomentando el ahorro

Qué falta resolver

- **DS49:** mantenerlo en 2027 y aplicar los cambios desde 2028, **o crear un programa paralelo.**
- **Financiamiento:** cómo se cubrirá el costo financiero, si no están las condiciones para solicitar un financiamiento privado para el DS49
- **Mesa técnica para plantear soluciones** con Hacienda, Dipres, la bancos y el gremio



Presupuesto Minvu 2027

La política habitacional y la responsabilidad fiscal deben equilibrarse. La CChC está disponible para colaborar en el diseño de una transición gradual que permita seguir construyendo, con empresas, familias y empleo.

Martes 27 de octubre de 2026

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

75 AÑOS

Celebrando el valor de Construir