

INFORME N° 72

Exención del IVA a la vivienda: ¿Cuántas personas más podrían acceder a un crédito hipotecario?

Abril 2026



Antonio Espinoza

FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN Y ECONOMÍA



Observatorio del Contexto Económico

Exención del IVA a la vivienda: ¿Cuántas personas más podrían acceder a un crédito hipotecario?

Antonio Espinoza¹

Resumen

- Una de las medidas de la nueva administración para impulsar la actividad económica es la exención al IVA para la venta de viviendas nuevas durante un periodo de 12 meses, donde se menciona que la política responde a que existe un déficit habitacional cuantitativo de 500 mil unidades, junto con un total de 100 mil viviendas nuevas que no están siendo compradas.
- Se estima cuántas personas que actualmente no cumplen con los ingresos mínimos necesarios para acceder a un crédito hipotecario para una vivienda, pasarían a tenerlos en caso de una disminución en el precio de esta y se caracterizan según el quintil de ingresos autónomos del hogar y según pertenencia a un hogar con déficit habitacional cuantitativo.
- Se analiza el caso de dos viviendas: una de 4.000 UF correspondiente al precio promedio de la vivienda nueva a nivel nacional al cuarto trimestre de 2025 y una de 1.600 UF, tomando como referencia el proyecto inmobiliario de departamento de menor valor en Portal Inmobiliario en la Región Metropolitana. Posteriormente, se plantean 3 escenarios de disminución de precio: 2%, 4% y 6%, los cuales rondan los porcentajes estimados por agentes de la industria.
- Los ingresos monetarios mensuales mínimos para solicitar un crédito hipotecario para la compra de una vivienda nueva de 4.000 UF con los estándares crediticios actuales del mercado inmobiliario se estima en alrededor de \$2.642.488, y para una vivienda de 1.600 UF los ingresos deberían ser de alrededor de \$1.056.677.
- Usando datos de la CASEN 2024, se observa que 1.473.397 personas tendrían un ingreso monetario igual o superior al ingreso mínimo para solicitar el crédito hipotecario para una vivienda de 4.000 UF y 4.980.052 personas lo tendrían para una vivienda de 1.600 UF. Esto contemplando la posibilidad de que se pueda complementar renta entre parejas.
- Para una vivienda de 4.000 UF el número de personas adicionales que pasarían a ser elegibles para el crédito ronda entre 62,2 y 154,4 mil personas dependiendo de cuánto disminuya el precio. Para la vivienda de 1.600 UF las personas elegibles adicionales se encuentran entre 299,3 y 556,3 mil.
- Al desglosar el aumento de personas con ingresos elegibles para la solicitud de un crédito hipotecario para una vivienda de 4.000 UF, en el escenario de una disminución del 6% de su valor, se observa que el 97,1% de estos no pertenecen a un hogar con déficit habitacional cuantitativo. Para el caso de una vivienda de 1.600 UF, con el mismo nivel de disminución, solo el 6,1% de las personas adicionales que pasarían a ser elegibles en cuanto a ingresos para la solicitud del crédito hipotecario residen en hogares con déficit habitacional cuantitativo.
- Así, con la información disponible al momento de desarrollarse este informe, se puede observar que, si bien la política de exención del IVA a la vivienda nueva por sí sola tendría un potencial efecto reactivador del sector inmobiliario, tendría un impacto pequeño en cuanto a reducir el déficit habitacional cuantitativo, toda vez que el grueso de las personas que pasarían a tener los ingresos necesarios para solicitar un crédito hipotecario para la compra de una vivienda nueva ante la reducción del IVA se concentraría en personas pertenecientes a hogares sin déficit habitacional cuantitativo.

¹ Investigador del Observatorio del Contexto Económico de la Universidad Diego Portales (OCEC UDP)

1. Introducción

Dentro del paquete de medidas para la reactivación económica propuesto por el Ministerio de Hacienda en el denominado “Plan de Reconstrucción Nacional”, se encuentra la eliminación del IVA a la venta de inmuebles por un periodo de 12 meses. En el comunicado oficial del Ministerio de Hacienda se indica que esta política responde a que “hay 100 mil viviendas nuevas que no encuentran comprador, lo que convive con un déficit habitacional cuantitativo de 500 mil unidades”.

A raíz del anuncio de la eliminación al IVA a la vivienda, se levantó con fuerza la duda de cuánto disminuiría el precio de la vivienda nueva en caso de efectuarse esta medida. Inicialmente, las primeras estimaciones -cuando el único anuncio era que se eliminaría el IVA a la vivienda²- indicaban que la disminución rondaría entre 10% y 15%. Sin embargo, esos porcentajes estarían alejados de lo que de verdad podría disminuir el precio de una vivienda nueva, considerando solo la exención del IVA a la vivienda.

En este documento, se estima cuántas personas podrían verse beneficiadas ante una eventual disminución en el precio de la vivienda nueva, planteando distintos escenarios de disminución de precio, considerando solo el efecto que tendría la exención del IVA a la vivienda. Más en concreto, se estima cuántas personas que actualmente no cumplen con los ingresos mínimos necesarios para acceder a un crédito hipotecario para comprar una vivienda nueva, pasarían a tenerlos en caso de una disminución en el precio de esta. Para esto, se plantean 3 escenarios de disminución de precio: 2%, 4% y 6%, los cuales rondan los porcentajes estimados por agentes de la industria³.

En primer lugar, se ejemplifica cuánto podría llegar a disminuir el precio de una vivienda en caso de la exención del IVA. Después, se calcula el nivel de ingresos necesarios para acceder a un crédito hipotecario con los estándares crediticios actuales y el número de personas que por sí solas tienen los ingresos suficientes para solicitarlo, tanto para una vivienda nueva de 4.000 UF como una de 1.600 UF. Sin embargo, en un escenario más realista, se agrega la posibilidad de que, entre el jefe del hogar y su pareja, puedan complementar renta. Finalmente, se plantean distintos escenarios de disminución de precio de la vivienda y se calcula la diferencia en el número de personas que tendrían los ingresos suficientes para

² Posterior al anuncio de la eliminación al IVA de la vivienda durante 12 meses, se han anunciado más medidas orientadas a la reducción del precio de la vivienda, entre las que se encuentra una modificación en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, repatriación de capitales y extensión del beneficio tributario DFL-2, pero esas medidas apuntan al largo plazo.

³ Ver <https://www.emol.com/noticias/Economia/2026/03/23/1195100/eliminar-iva-vivienda-gobierno-kast.html>.

acceder al crédito hipotecario, así como la composición de esta variación según quintil de ingresos autónomos y según pertenencia a hogar con déficit habitacional cuantitativo.

Así, se muestra que, usando datos de la CASEN 2024, el incremento en el número de personas cuyos ingresos monetarios individuales mensuales pasarían a ser suficientes para solicitar un crédito hipotecario de una vivienda nueva promedio de 4.000 UF, con los estándares crediticios actuales del mercado, rondaría entre las 62.437 y 154.448 personas, dependiendo del nivel de disminución de precio. Para una vivienda de 1.600 UF, el total de personas que pasarían a ser elegibles en -cuanto a ingresos monetarios- para la solicitud del crédito se encuentra entre 299.352 y 456.298 personas.

2. Disminución precio de la vivienda

Para determinar el nivel de traspaso efectivo que pueda generar la eliminación temporal del IVA a la vivienda en el precio de estas, en primer lugar, se hace necesario considerar a qué y cuándo se le aplica IVA al momento de comprar una vivienda.

Respecto al cuándo, la compra de una vivienda estará sujeta a IVA siempre que sea una compraventa “habitual”. Es decir, que el vendedor, ya sea persona natural o jurídica, se dedique a la venta de bienes inmuebles. Esto significa, entonces, que no solo las viviendas nuevas tienen IVA, sino que una vivienda antigua, en la medida que sea vendida por un vendedor habitual, también estaría afectada a este impuesto. Un ejemplo de esto es una vivienda que fue comprada, remodelada y revendida⁴.

Respecto a qué se le aplica, el IVA a la vivienda aplica sobre el valor de la construcción, sin considerar el valor del terreno. Esto implica que el traspaso de la extensión del IVA al precio final del consumidor dependerá de qué porcentaje del valor neto de la propiedad corresponde a terreno⁵. A mayor peso relativo de la construcción, mayor será el traspaso del IVA. La Tabla 1 muestra un ejemplo de esto.

En la Tabla 1 se muestra el ejemplo una vivienda que tiene un valor neto (sin IVA) de 3.000 UF en donde, con objetivos ilustrativos, se muestran dos escenarios. En el ejemplo A, el valor de la construcción corresponde al 50% de la propiedad, mientras que en el ejemplo B equivale al 70%. En el ejemplo A, el valor de la construcción corresponde 1.500 UF, por lo que el IVA asciende a 285 UF. Así, el incremento del valor es de 9,5%. En el ejemplo B, el

⁴ Para más información ver <https://www.sii.cl/ayudas/folleteria/VolanteInmubleIVA.pdf>.

⁵ En el Artículo 2 N°1 del Decreto Ley N° 825 (Ley IVA) se indica que: “Los terrenos no se encontrarán afectos al impuesto establecido en esta ley”. Asimismo, en el Art. 17 inciso segundo del D.L. 825, se indica que: “Tratándose de la venta de bienes inmuebles gravados por esta ley, deberá deducirse del precio estipulado en el contrato el monto total o la proporción que corresponda, del valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación.”

valor del terreno es de 900 UF y el valor de la construcción es de 2.100 UF. El IVA sobre el valor de la construcción equivale 399 UF. Esto significa que, por medio del IVA, el valor de la vivienda aumenta en 13,3%.

En definitiva, estimar cuánto disminuiría el valor de la vivienda en promedio resulta una tarea no trivial, toda vez que el valor relativo de la construcción y, por lo tanto, el traspaso del IVA al valor final, dependerá de múltiples factores, como la ubicación del inmueble o el tamaño y los materiales de la construcción, así también como otro factor relevante que hasta ahora no se ha considerado: el IVA crédito.

En la práctica, en la venta de un bien que está afecto a IVA, se hace relevante la distinción entre IVA débito e IVA crédito. Por un lado, el IVA débito corresponde al impuesto se genera al momento de la venta. Por el otro, IVA crédito equivale a los impuestos que el vendedor o productor incurrió en el proceso productivo. El total de impuestos que el vendedor deberá pagar al fisco por la venta de este producto será la diferencia entre el IVA débito y el IVA crédito.

Tabla 1
Ejemplos IVA a la vivienda según participación de la construcción en valor total
(Valores en UF)

	Ejemplo A	Ejemplo B
Valor vivienda neto	3.000	3.000
Valor de la construcción (%)	50	70
Valor terreno	1.500	900
Valor construcción	1.500	2.100
IVA (sobre valor construcción)	285	399
Valor final de venta	3.285	3.399
Incremento del valor (%)	9,5	13,3

Fuente: Elaboración propia.

El punto relevante en esta discusión es que, en caso de que un producto este exento de IVA, el vendedor no tiene derecho a devolución (o descuento) del IVA que paga en su proceso productivo⁶. Esto significa que todo el IVA que el vendedor pague en su proceso productivo no podrá descontarlo.

⁶ En el Artículo 23 N°2 del Decreto Ley N° 825 (Ley IVA) se indica que: “No procede el derecho al crédito fiscal por la importación o adquisición de bienes o la utilización de servicios que se afecten a hechos no gravados por esta ley o a operaciones exentas o que no guarden relación directa con la actividad del vendedor.”

La Tabla 2 continúa el Ejemplo B de la Tabla 1. En la Tabla 2 se ilustra cuánto disminuiría el precio de la vivienda ante una exención del IVA, asumiendo que tiene una utilidad neta del 20% o 600 UF, lo cual implica un costo neto de 2.400 UF. El precio del terreno sigue siendo 900 UF y el de la construcción 2.100 UF, por lo que el IVA débito devengado sería de 399 UF. En tanto, se asume que el 60% del costo de la vivienda está afecto a IVA⁷, por lo que el IVA crédito ascendería a 273,6 UF.

La diferencia entre el IVA débito y el IVA crédito, es decir, lo que se debe pagar al fisco, es de 125,4 UF. Esta diferencia es la que efectivamente el vendedor dejaría de pagar al fisco en el eventual caso de una exención del IVA y correspondería al monto en que se reduciría el precio de venta. Así, el precio de venta en un escenario sin IVA sería de 3.273,6 UF. Es decir, el precio de venta no disminuiría en 13,3% (como se podría asumir de la Tabla 1), sino que disminuiría en 3,7%. Visto de otra forma, esto sería equivalente a que el costo de producción ascienda a un total de 2.673,6 UF y que, para que la venta siga teniendo la misma utilidad de 600 UF, el precio de venta debe ser de 3.273,6 UF.

Tabla 2
Ejemplo de disminución del precio de la vivienda ante exención del IVA
(Valores en UF)

	Monto
Valor neto	3.000
Costo neto	2.400
Utilidad neta	600
Valor terreno	900
Valor construcción	2.100
IVA débito (sobre el valor de la construcción)	399
IVA crédito (sobre el 60% del costo neto)	273,6
Diferencia IVA (Débito – crédito)	125,4
Precio final con IVA (valor neto + IVA débito)	3.399
Precio sin IVA (precio con IVA – diferencia IVA)	3.273,6
Disminución precio sin IVA respecto a con IVA (%)	-3,7

Fuente: Elaboración propia.

⁷ No todos los costos están afectos a IVA, como honorarios, sueldos o pago de intereses. El porcentaje cumple solo función ilustrativa y no necesariamente corresponde a una cifra representativa de la industria.

3. Ingresos necesarios para acceder a un crédito hipotecario para la compra de una vivienda nueva en el escenario actual

En esta sección se determina el ingreso monetario mensual que debería tener una persona para solicitar un crédito hipotecario con los estándares crediticios actuales.

Los estándares crediticios actuales se obtienen de los datos del Banco Central, los cuales indican que el promedio ponderado de la relación préstamo a valor de la vivienda al tercer trimestre 2025 (último dato disponible), se ubicó en 79,2%, mientras que el plazo promedio de los créditos hipotecarios ascendió a 313 meses al cuarto trimestre 2025. En tanto, la tasa de interés de créditos hipotecarios promedió 4,14% en el cuarto trimestre 2025. Por motivos de simplicidad, se asumirá para el ejercicio un préstamo de 80% (o un pie de 20%) y a un plazo de 26 años.

Se plantean dos escenarios, la compra de una vivienda de 4.000 UF y una de 1.600 UF. Para el primer ejemplo, se usa como referencia el Informe Nacional Inmobiliario al cuarto trimestre de 2025, desarrollado por la Cámara Chilena de Construcción, en donde se indica que el precio de la vivienda nueva⁸, a nivel nacional, promedió justo por debajo de las 4.000 UF (CChC, 2026). En tanto, para el escenario de la vivienda de 1.600 UF se tomó como referencia los proyectos de departamentos de menor precio para la Región Metropolitana en Portalinmobiliario.com⁹.

Para obtener el número de personas elegibles para la postulación a un crédito hipotecario se utiliza la CASEN 2024, en la cual se pueden identificar los ingresos monetarios mensuales de cada individuo, considerando que, como regla general, los bancos suelen exigir que el dividendo del crédito hipotecario no puede ser superior al 25% del ingreso mensual del solicitante. Sin embargo, al no poder identificar otras variables monetarias que afectarían en la probabilidad de postulante de ser aprobado para el crédito, como el nivel de deuda o ahorro, los cálculos obtenidos en este informe deben interpretarse como el máximo de personas que podrían acceder al crédito, dados los supuestos. Con todo, la CASEN 2024 es la mejor fuente disponible de información para la caracterización socioeconómica de este segmento.

3.1 Vivienda de 4.000 UF

Para una vivienda de 4.000 UF, con un préstamo del 80% por 26 años y a una tasa de 4,14%, se obtiene que el dividendo esperado para una vivienda promedio se ubique en torno a las

⁸ Incluyendo casas y departamentos.

⁹ Consultados al 6 de abril de 2026.

16,63 UF mensuales o \$660.622 pesos¹⁰¹¹. Considerando que, como regla general, los bancos suelen exigir que el dividendo del crédito hipotecario no puede ser superior al 25% del ingreso mensual del solicitante, para solicitar el préstamo la persona debería tener un ingreso monetario mensual de aproximadamente \$2.642.488 pesos. Adicionalmente, las personas deberían tener ahorros por más de \$31,8 millones de pesos para pagar el pie de la vivienda o, alternativamente, solicitar un crédito adicional. Para efectos de este informe se supondrá que la persona cuenta con los recursos para pagar el pie de la propiedad.

Con el ingreso mensual mínimo para postular al préstamo hipotecario, se puede calcular el número de personas que califican. En base a datos de la CASEN 2024, se obtiene que 643.927 personas tendrían un ingreso igual o superior al ingreso mínimo para solicitar el crédito hipotecario para una vivienda de 4.000 UF con las condiciones planteadas anteriormente¹².

De todas formas, para solicitar un crédito hipotecario también existe la posibilidad de complementar rentas, en donde la alternativa más viable, o con mayor probabilidad de aprobación de crédito, es cuando la complementación de renta se hace entre parejas. Con esto en consideración, se considera la posibilidad que, entre el jefe del hogar y su pareja (en caso de haber) la suma de sus ingresos cumpla con los ingresos mínimos para la solicitud de renta¹³. Lo anterior permite una estimación más realista.

Se identifica un total de 3.746.379 parejas (hogares donde existe una pareja de la jefatura de hogar), es decir, 7.492.758 personas en pareja. Al sumar los ingresos de ambos integrantes de cada pareja, se identifican 829.470 personas que de manera individual no tendrían el ingreso necesario para solicitar un crédito hipotecario, pasarían a tenerlo al complementar con su pareja. De esta forma, el número de personas que tendrían los ingresos suficientes para solicitar un crédito hipotecario asciende a 1.473.397.

3.2 Vivienda de 1.600 UF

En el caso de una vivienda de 1.600 UF, con los mismos supuestos planteados, se obtiene que los ingresos monetarios necesarios para solicitar el crédito hipotecario serían de aproximadamente \$1.056.677, con dividendos de 6,65 UF o \$264.169 mensuales. Así, para un departamento de 1.600 UF, el total de personas con los ingresos monetarios mensuales para postular al crédito hipotecario asciende a 2.750.754.

¹⁰ El dividendo estimado es sin considerar costos administrativos y seguros, los cuales pueden variar considerablemente dependiendo del banco y las características del postulante.

¹¹ Con valor UF de \$39.724,71 correspondiente al promedio febrero 2026.

¹² Para este cálculo, los ingresos de la CASEN 2024 fueron ajustados a pesos de febrero 2026.

¹³ En la CASEN 2024, las parejas más fáciles de identificar es la entre el jefe del hogar y su pareja.

Tomando en cuenta los ocupados dependientes formales, 1.985.812 personas tienen los ingresos monetarios mensuales necesarios para la solicitud del crédito de esta vivienda de 1.600 UF con los supuestos planteados.

Al considerar la posibilidad de complementación de renta entre la jefatura del hogar y su pareja, 4.980.052 personas tendrían los ingresos monetarios suficientes para acceder a un crédito hipotecario para la compra de una vivienda de 1.600 UF con las condiciones crediticias planteadas.

4. Cambio en número de personas elegibles para crédito ante disminución en precio de la vivienda

Teniendo en consideración que la disminución del precio de la vivienda puede ser bastante menor al que se estimaba inicialmente (Sección 2), se plantean distintos escenarios de disminución de precio: 2%, 4% y 6%.

4.1 Para vivienda de 4.000 UF

La Tabla 3 muestra cuántas personas pasarían a ser elegibles para un crédito hipotecario para una vivienda nueva de 4.000 UF según el nivel de disminución de precio y se compara con el escenario inicial. En un escenario en el que esta vivienda nueva disminuya su precio en 2%, el valor queda en 3.920 UF. Considerando los mismos parámetros mencionados en la Sección 3, los postulantes a un crédito hipotecario deberán acreditar ingresos mensuales por al menos \$2.588.462 pesos, una diferencia de \$54.026 menos en comparación al escenario previo sin exención de IVA. Con esta disminución, 62.437 personas adicionales pasarían a ser elegibles para la solicitud del crédito. Si la disminución en el precio fuera de 4%, la vivienda nueva promedio costaría 3.840 UF y el ingreso mínimo para acceder al crédito rondaría los \$2.536.025, lo cual es una diferencia de \$106.463 menos respecto al escenario inicial. Con dicho ingreso, 95.704 personas adicionales pasarían a ser elegibles para acceder al crédito hipotecario en cuanto a nivel de ingresos, en comparación con el escenario sin disminución de precio. Por último, en el escenario de una disminución del 6%, el ingreso monetario mínimo debería ser \$2.483.589, lo cual significa una diferencia de -\$158.899 respecto al escenario inicial y un incremento de 154.448 personas adicionales que pasarían a tener los ingresos suficientes.

Tabla 3

Cambio en elegibilidad para acceso a crédito hipotecario de una vivienda nueva de 4.000 UF, según disminución del valor de la vivienda¹

	Escenario inicial	Con disminución del 2%	Con disminución del 4%	Con disminución del 6%
Valor vivienda (UF)	4.000	3.920	3.840	3.760
Pie en pesos (20%) (\$)	31.779.768	31.144.173	30.508.577	29.872.982
Ingreso mínimo para acceder al crédito (\$)	2.642.488	2.588.462	2.536.025	2.483.589
Diferencia respecto a escenario inicial (\$)		-54.026	-106.463	-158.899
Personas que por sí solas cuentan con los ingresos suficientes ²	643.927	695.888	708.518	732.291
Personas con ingresos suficientes, agregando la posibilidad de complementación de renta entre parejas ³	1.473.397	1.535.834	1.569.101	1.627.845
Diferencia en personas respecto a escenario inicial		62.437	95.704	154.448

Notas: 1) Suponiendo una tasa de interés de 4,14% y un plazo de 26 años. Pesos a febrero 2026 y UF = \$39.724,71; 2) Personas mayores a 18 años, omitiendo el empleo doméstico puertas adentro; 3) Las parejas que se identifican son jefe de hogar y su pareja.

Fuente: Elaboración propia con datos de la CASEN 2024.

4.2 Para vivienda de 1.600 UF

La Tabla 4 muestra cuántas personas pasarían a ser elegibles para un crédito hipotecario para un departamento nuevo de 1.600 UF según el nivel de disminución de precio y se compara con el escenario inicial. Si el departamento disminuye su precio en 2%, habría un incremento de 299.352 personas adicionales elegibles para la solicitud del crédito, respecto al escenario sin disminución, considerando los mismos parámetros en la Sección 3. Frente a esta disminución, los ingresos monetarios mensuales necesarios serían de \$1.036.020. En el caso de una disminución del 4% en el precio del departamento, el ingreso monetario mensual mínimo para acceder al crédito rondaría los \$1.013.775, lo cual es una diferencia de \$42.902 menos respecto al escenario inicial. Con dicho ingreso, el número de personas adicionales que pasarían a ser elegibles corresponde a 373.554, en comparación con el escenario sin disminución de precio. Por último, en el escenario de una disminución del 6% en el precio del departamento de 1.600 UF, el ingreso monetario mínimo sería de \$993.118, lo cual es \$63.559 menos que en el escenario sin disminución y significa un incremento de 456.298 personas que pasarían a tener los ingresos suficientes.

Tabla 4
Cambio en elegibilidad para acceso a crédito hipotecario un departamento de 1.600 UF, según disminución del valor de la vivienda¹

	Escenario inicial	Con disminución del 2%	Con disminución del 4%	Con disminución del 6%
Valor vivienda (UF)	1.600	1.568	1.536	1.504
Pie en pesos (20%) (\$)	12.711.907	12.457.669	12.203.431	11.949.193
Ingreso mínimo para acceder al crédito (\$)	1.056.677	1.036.020	1.013.775	993.118
Diferencia respecto a escenario inicial (\$)		-20.657	-42.902	-63.559
Personas que por sí solas cuentan con los ingresos suficientes ²	2.750.754	3.054.045	3.100.822	3.162.174
Personas con ingresos suficientes, agregando la posibilidad de complementación de renta entre parejas ³	4.980.052	5.279.404	5.353.606	5.436.350
Diferencia en personas respecto a escenario inicial		299.352	373.554	456.298

Notas: 1) Suponiendo una tasa de interés de 4,14% y un plazo de 26 años. Pesos a febrero 2026 y UF = \$39.724,71; 2) Personas mayores a 18 años, omitiendo el empleo doméstico puertas adentro; 3) Las parejas que se identifican son jefe de hogar y su pareja.

Fuente: Elaboración propia con datos de la CASEN 2024.

4.3 Composición del cambio de elegibilidad para crédito hipotecario según quintil de ingresos autónomos y pertenencia a hogar con déficit habitacional cuantitativo

Las Tabla 5 caracteriza las personas que pasarían a tener los ingresos monetarios mensuales necesarios para solicitar un crédito hipotecario de una vivienda de 4.000 UF en el escenario de mayor disminución de precios (6%), considerando la complementación de renta entre la jefatura de hogar y su pareja. Se observa que, si una vivienda de 4.000 UF disminuye en 6% su valor, 154.448 personas pasarían a ser elegibles para la solicitud del crédito hipotecario, considerando que algunas de estas serían elegibles en caso de complementar ingresos con su pareja. De estas el 55,5% pertenece al quintil de mayores ingresos (quintil V), mientras que el 42,6% pertenecen al quintil IV y solo el 1,9% al quintil III. En los quintiles I y II no hay incremento en número personas elegibles, incluso considerando la posibilidad de complementación de renta.

Tabla 5
Cambio en elegibilidad para crédito hipotecario para una vivienda de 4.000 UF
ante una disminución del 6% en su precio, según quintil de ingresos
autónomos, considerando la posibilidad de complementación de renta entre
parejas

Quintil de ingresos autónomos	Escenario inicial	Con disminución de 6%	Diferencia (número de personas)	Composición porcentual de las nuevas personas elegibles para el crédito (%)
I	0	0	0	0,0
II	188	188	0	0,0
III	3.451	6.417	2.966	1,9
IV	178.516	244.239	65.723	42,6
V	1.291.242	1.377.001	85.759	55,5
Total	1.473.397	1.627.845	154.448	100

* Número de personas mayores a 18 años con ingresos monetarios mensuales suficientes para acceder al crédito hipotecario de una vivienda de 4.000 UF, con un préstamo del 80%, tasa de 4,14%, y plazo de 26 años. Se considera la posibilidad de que entre la jefatura del hogar y su pareja complementen rentas.

Fuente: Elaborado en base a datos de la CASEN 2024.

La Tabla 6, en tanto, desglosa a las mismas personas de la Tabla 5 según viven o no en un hogar con déficit habitacional cuantitativo.

Cabe destacar que, según datos procesados de la CASEN 2024, el déficit habitacional cuantitativo es de 405.552 viviendas nuevas, es decir, el número de requerimientos de nuevas viviendas considerando la presencia de viviendas irrecuperables, hogares allegados, núcleos secundarios hacinados y viviendas con hacinamiento no ampliable (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2026). Al desglosar estos requerimientos según quintil de ingresos autónomos, se obtiene que el 56,9% de los requerimientos corresponden a los dos quintiles de menor ingreso y el 76,5% a los 3 primeros quintiles.

De las cifras de la Tabla 6 se desprende que, de las 1.473.397 personas elegibles para la solicitud de un crédito hipotecario de una vivienda de 4.000 UF, solo 25.408 corresponden a personas que viven en un hogar con déficit habitacional cuantitativo. En el escenario de una disminución del 6% en el precio una vivienda de este valor, habría un incremento de 4.481 personas pertenecientes a hogares con déficit habitacional cuantitativo que pasarían a tener los ingresos monetarios mínimos para la solicitud del crédito, mientras que las personas que no residen en un hogar con déficit habitacional cuantitativo se incrementan en 149.967. Así, del total de personas elegibles adicionales en el escenario de una disminución del 6% del valor

de una vivienda de 4.000 UF, solo el 2,9% corresponden a personas que residen en un hogar con déficit habitacional cuantitativo.

Tabla 6

Cambio en elegibilidad para crédito hipotecario para una vivienda de 4.000 UF ante una disminución del 6% en su precio, según pertenencia a hogar con déficit habitacional cuantitativo, considerando la posibilidad de complementación de renta entre parejas

Vive en un hogar con déficit habitacional cuantitativo	Escenario inicial	Con disminución de 6%	Diferencia (número de personas)	Composición porcentual de las nuevas personas elegibles para el crédito (%)
No	1.447.989	1.597.956	149.967	97,1
Sí	25.408	29.889	4.481	2,9
Total	1.473.397	1.627.845	154.448	100

* Número de personas mayores a 18 años con ingresos monetarios mensuales suficientes para acceder al crédito hipotecario de una vivienda de 4.000 UF, con un préstamo del 80%, tasa de 4,14%, y plazo de 26 años. Se considera la posibilidad de que entre la jefatura del hogar y su pareja complementen rentas.

Fuente: Elaborado en base a datos de la CASEN 2024.

Por su parte, la Tabla 7 muestra que, de las 456.298 personas adicionales que tendrían los ingresos monetarios mensuales para postular al crédito hipotecario para una vivienda de 1.600 UF si es que disminuye 6% su valor, el incremento se concentra en las personas que se encuentran entre los quintiles II y IV, donde la mayor participación es de personas pertenecientes al quintil IV, representando el 30,5% de las personas adicionales. Las personas pertenecientes al quintil V de ingresos autónomos representan el 15% del total, las pertenecientes al quintil III el 39,1%, las del quintil II el 23,9% y las pertenecientes al quintil I representan solo el 1,5%.

Tabla 7
Cambio en elegibilidad para crédito hipotecario para un departamento de 1.600 UF ante una disminución del 6% en su precio, según quintil de ingresos autónomos, considerando la posibilidad de complementación de renta entre parejas

Quintil de ingresos autónomos	Escenario inicial	Con disminución de 6%	Diferencia (número de personas)	Composición porcentual de las nuevas personas elegibles para el crédito (%)
I	9.263	16.031	6.768	1,5
II	303.765	412.801	109.036	23,9
III	993.130	1.126.072	132.942	29,1
IV	1.531.726	1.670.969	139.243	30,5
V	2.142.168	2.210.477	68.309	15,0
Total	4.980.052	5.436.350	456.298	100

* Número de personas mayores a 18 años con ingresos monetarios mensuales suficientes para acceder al crédito hipotecario de una vivienda de 1.600 UF, con un préstamo del 80%, tasa de 4,14%, y plazo de 26 años. Se considera la posibilidad de que entre la jefatura del hogar y su pareja complementen rentas.

Fuente: Elaborado en base a datos de la CASEN 2024.

Respecto a la pertenencia a un hogar con déficit habitacional cuantitativo, las cifras de la Tabla 8 ilustran que, de las 456.298 personas adicionales que pasarían a tener ingresos monetarios mensuales suficientes para la solicitud de un crédito hipotecario para la compra de una vivienda de 1.600 UF, si es que esta disminuye en 6% su valor, con los supuestos crediticios planteados, solo 27.850 residen en hogares con déficit habitacional cuantitativo. Es decir, incluso en una vivienda de un valor relativamente menor, si es que ocurre una disminución del 6% en su precio producto de la eliminación al IVA de su venta, solo el 6,1% de las personas que pasarían a tener los ingresos necesarios para la solicitud el crédito reside en un hogar con requerimiento de una vivienda nueva.

Tabla 8

Cambio en elegibilidad para crédito hipotecario para una vivienda de 1.600 UF ante una disminución del 6% en su precio, según pertenencia a hogar con déficit habitacional cuantitativo, considerando la posibilidad de complementación de renta entre parejas

Vive en un hogar con déficit habitacional cuantitativo	Escenario inicial	Con disminución de 6%	Diferencia (número de personas)	Composición porcentual de las nuevas personas elegibles para el crédito (%)
No	4.797.869	5.226.317	428.448	93,9
Sí	182.183	210.033	27.850	6,1
Total	4.980.052	5.436.350	456.298	100

* Número de personas mayores a 18 años con ingresos monetarios mensuales suficientes para acceder al crédito hipotecario de una vivienda de 4.000 UF, con un préstamo del 80%, tasa de 4,14%, y plazo de 26 años. Se considera la posibilidad de que entre la jefatura del hogar y su pareja complementen rentas.

Fuente: Elaborado en base a datos de la CASEN 2024.

5. Conclusión

En este informe se muestra que, si bien aún falta conocer en mayor detalle cómo funcionaría en la práctica la política de la exención al IVA en la compra de la vivienda nueva, la información actual permite realizar estimaciones respecto al número de personas que pasarían a tener los ingresos monetarios mensuales para postular a un crédito hipotecario para la vivienda, así como sus características.

Si bien la política de exención al IVA tiene como propósito la reactivación del sector inmobiliario, se menciona también que responde al actual nivel de déficit habitacional cuantitativo, por lo que en este informe también se caracterizan las personas que pasarían a ser elegibles para un crédito hipotecario ante la disminución del precio de la vivienda según el quintil de ingresos autónomos y según su residencia en un hogar con déficit habitacional cuantitativo.

En un caso donde ocurra una disminución de 6% en el valor de la vivienda nueva promedio (4.000 UF), 154.448 personas adicionales contarían con los ingresos mínimos necesarios para acceder al crédito hipotecario, considerando la posibilidad de que exista complementación de renta. En el caso de una vivienda de menor valor (1.600 UF), el incremento podría ser de 456.298 personas.

Queda ilustrado en este documento que número de personas elegibles adicionales se compone principalmente de personas pertenecientes a hogares de los quintiles de mayores ingresos, si

se analiza el caso de una vivienda de 4.000 UF. En el caso de una vivienda de 1.600 UF, las personas pertenecientes al segundo y tercer quintil de ingresos es considerablemente mayor.

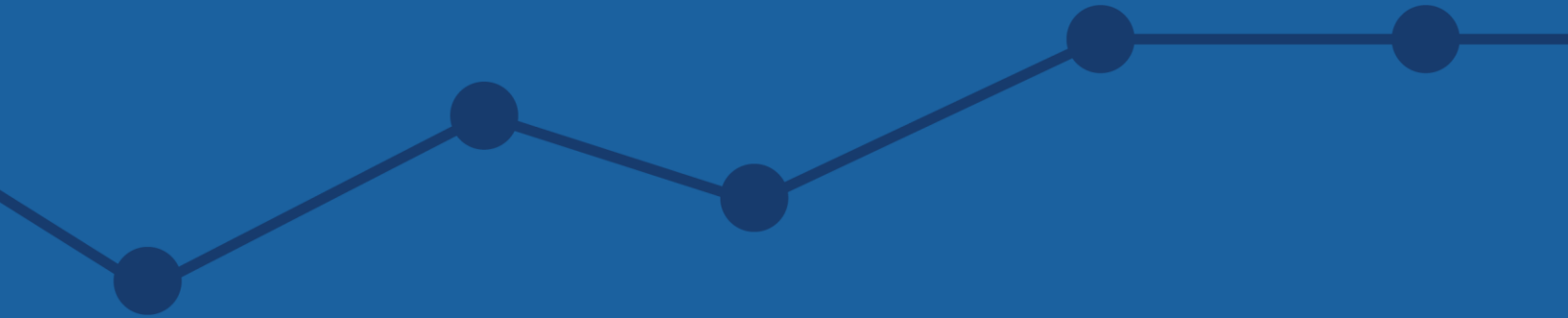
No obstante, al caracterizar las personas elegibles adicionales según si las estas pertenecen a un hogar con déficit habitacional cuantitativo, tanto para la vivienda de 4.000 UF como la de 1.600 UF, el grueso se concentra en personas que no cumplen con dicha condición. En el caso de una vivienda de 4.000 UF, de las personas que pasarían a ser elegibles para el crédito hipotecario en cuanto a su nivel de ingresos, el 97,1% no reside en un hogar con déficit habitacional cuantitativo y, para el caso de una vivienda de 1.600 UF, estos representan el 93,9%.

Así, con la información disponible al momento de desarrollarse este informe, se puede observar que, si bien la política de exención del IVA a la vivienda nueva por sí sola tendría un potencial efecto reactivador del sector inmobiliario, tendría un impacto pequeño en cuanto a reducir el déficit habitacional cuantitativo, toda vez que el grueso de las personas que pasarían a tener los ingresos necesarios para solicitar un crédito hipotecario para la compra de una vivienda nueva ente la reducción del IVA se concentraría en personas que residen en un hogar sin déficit habitacional cuantitativo.

Referencias

Cámara Chilena de la Construcción (2026). Informe nacional inmobiliario. Cuarto trimestre 2025.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, (2026). Déficit Habitacional Casen 2024: Resultados y notas metodológicas.



Cada artículo es responsabilidad de su(s) autor(es) y no refleja necesariamente la opinión del OCEC UDP ni de la FAE UDP.

FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN Y ECONOMÍA



Observatorio del Contexto Económico