FINCONTA 360°

Modelo Finconta 360° v16.4

Incentivos, absorción de stock y aceleración del ciclo inmobiliario

Actualización mercado Santiago RM — 3T26

Ventas antes

Una diferencia frente al escenario sin incentivos adicionales.

Cohorte fija
Mercado dinámico

Noviembre 2026

finconta360.cl

Ventas adelantadas es la diferencia entre dos escenarios

La v16.4 actualiza la calibración CChC y distingue una cohorte cerrada del mercado en funcionamiento.

Ventas esperadas con incentivos − **Ventas esperadas sin esos incentivos** = **VENTAS ADELANTADAS**

Diferencia temporal acumulada

Las ventas adelantadas no son las ventas totales del mercado.

A. Cohorte fija de stock

¿Cuánto antes se vende el mismo stock?
Las trayectorias convergen al agotarlo.

B. Mercado dinámico

¿Qué ocurre si ingresa nueva oferta?
El inventario cambia con ingresos y ventas.

Fuentes: Modelo v16.4, hojas 28 y 29. CChC, Santiago RM 3T26.

El 3T26 combina ventas con absorción heterogénea

Mercado observado de Santiago RM. El ritmo de venta difiere por producto y tramo de precio.

6.864

ventas brutas

5.938 deptos. + 926 casas

5.996

nuevas unidades

Ingresadas durante el trimestre

27 meses

para agotar oferta

Total del mercado observado

Meses para agotar oferta por precio



Por tipología

28 meses Departamentos
20 meses Casas

UF 4.000–6.000 absorbe más lento que > UF 6.000.

Fuente: CChC 3T26, pp. 4, 14, 18 y 20. Modelo v16.4, hoja 28, B9:B20.

El stock implícito actualiza el ancla comercial del modelo

La referencia histórica y la derivación 3T26 cumplen funciones distintas.

65.600 viviendas

Stock RM histórico de referencia I-2026

37.400 terminadas + 14.600 en obra + 13.600 sin ejecución

≈ 61.776 viviendas

Stock implícito 3T26 derivado

6.864 / 3 × 27 meses. No es una cifra publicada directamente.

Stock final = stock inicial + nuevas unidades − ventas

61.776	+	5.996	−	6.864	=	60.908
Stock inicial implícito		Ingresos		Ventas brutas		Stock proxy final

Balance proxy −868 viviendas (−1,4%) frente a oferta CChC −1% trimestral. Control de orden de magnitud.

Fuentes: Modelo v16.4, hoja 28, B21 y B26:B31; hoja 29, B8:B10 y F15. CChC 3T26.

La combinación de incentivos depende de cada operación

Se mantiene la segmentación DS1/DS19 introducida en v16.3.

Vivienda convencional

IVA + tasa + FOGAES

Paquete potencial, sujeto al tratamiento tributario y a los requisitos de cada beneficio.

DS1/DS19 subsidiada

Tasa + FOGAES

Sin un segundo efecto de IVA cuando la operación financiada con subsidio MINVU ya está exenta.

0%–40%

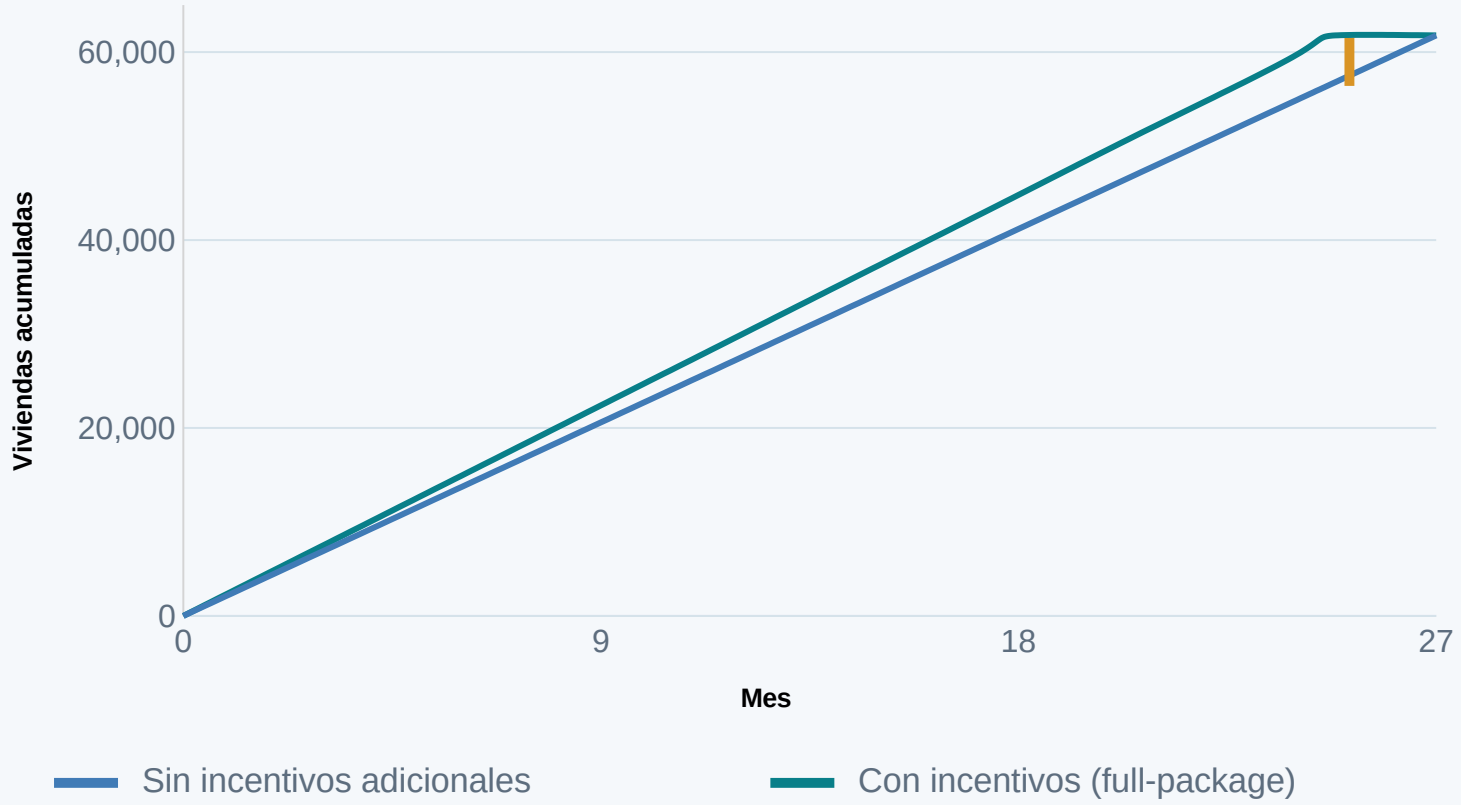
Participación subsidiada analítica

Participación efectiva DS1/DS19 en el stock: N/D.
Los porcentajes son escenarios de sensibilidad, no observaciones.

Fuentes: Modelo v16.4, hojas 27 y 28; DL 825 art. 12 F; SII; MINVU; leyes 21.748, 21.836 y 21.850.

La brecha acumulada alcanza ≈ 4,1–5,0 mil viviendas

Ventas adelantadas = ventas esperadas con incentivos − ventas esperadas sin esos incentivos.



VENTAS ADELANTADAS

≈ 4,1–5,0 mil

viviendas de máxima anticipación acumulada

Peak ≈ mes 25

La curva con incentivos muestra el extremo full-package (0%). El rango incorpora sensibilidad subsidiada de 0%–40%.

Fuente: Modelo v16.4, hoja 28, A38:G42 y A51:D61. Cohorte fija de stock implícito 3T26.

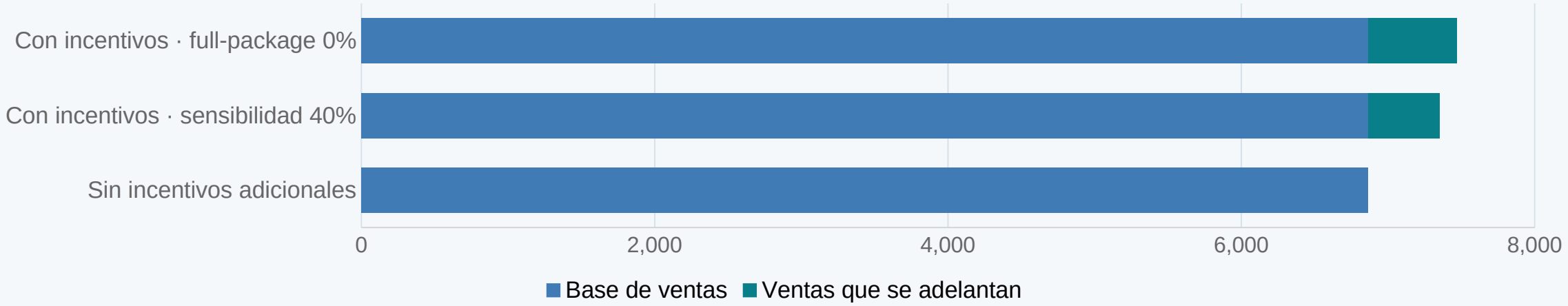
La aceleración se suma a un flujo trimestral ya existente

Sensibilidad comercial sobre el ritmo observado 3T26, utilizado como referencia del contrafactual.

≈ 6.864
Sin incentivos adicionales

+488 a +604
Aceleración modelada

≈ 7.352–7.468
Con incentivos



Son viviendas que se venden antes que en el contrafactual, no ventas estructuralmente nuevas.

Fuentes: Modelo v16.4, hoja 28, F38:G42; hoja 29, B10:B12. Cifras redondeadas a viviendas.

Adelantar ventas puede liberar capital y anticipar actividad

El valor económico está en la rotación del capital y en la posibilidad de adelantar ejecución.

1

Ventas antes

Absorción más rápida del stock

→

2

Caja antes

Recuperación anticipada de capital

→

3

Rotación de capital

Mayor disponibilidad financiera

→

4

Posible adelanto

Proyectos aprobados y sin ejecución

→

5

Actividad antes

Inversión y empleo asociados

La conexión depende de liquidez, crédito, permisos y factibilidad.

No existe conversión 1:1 entre viviendas vendidas anticipadamente y nuevos proyectos.
La cuantificación de empleo requiere propagar la recalibración comercial v16.4.

Fuentes: Modelo v16.4, hojas 19, 24, 26, 28 y 29. Cadena de transmisión económica.

La interpretación depende del contrafactual y de los datos disponibles

El módulo dinámico es una sensibilidad. La cohorte fija describe el momento de venta del mismo stock.

Alcance temporal	La expansión permanente requiere evidencia adicional al adelantamiento de ventas.
Reposición de oferta	El mercado recibe nuevas unidades. El inventario no es una cohorte cerrada.
Participación DS1/DS19	0%–40% son escenarios analíticos. Participación efectiva del stock N/D.
Composición por precio	Se muestran 25/34/32 meses sin inventar ponderaciones de los segmentos.
Ventas netas	El balance dinámico usa ventas brutas como proxy mientras el valor neto exacto no esté incorporado.
Empleo	Resultado cuantitativo v16.3 pendiente de propagación de la recalibración comercial v16.4.
Costo fiscal	Módulo fiscal sin cambios respecto de la calibración anterior. No se recalibra automáticamente.

Fuentes: Modelo v16.4, hojas 25–29; CChC 3T26; MINVU y SII.

El efecto principal es acelerar el ciclo inmobiliario

Los incentivos pueden acelerar la absorción de un stock que el mercado igualmente vendería en un horizonte más largo.

Adelantar ventas permite recuperar capital antes y puede contribuir a anticipar proyectos, inversión y empleo.