

Rebajar IVA no basta

La propuesta de eliminar transitoriamente el IVA a la vivienda nueva es una señal positiva para el mercado inmobiliario. Podría implicar una reducción de precios en torno a 10%-12% y contribuir a la absorción del stock disponible. Pero su efecto sobre la demanda será acotado mientras persista la principal restricción del sector, que es el acceso al financiamiento hipotecario. El descalce entre el alza de la UF y la evolución de los ingresos ha elevado las exigencias de renta, limitando la capacidad de calificación de los hogares. Aun con menores precios, una parte relevante de la demanda seguirá excluida. No es menor que entre 30% y 40% de los potenciales compradores hoy no logre acceder a crédito hipotecario, lo que da cuenta de una brecha que trasciende medidas orientadas solo a la oferta.

TOMÁS MONGE