

MARCO GUTIÉRREZ V.

En el mercado inmobiliario han señalado que existen poco más de 100 mil viviendas en oferta a nivel nacional que esperan encontrar compradores. Pero esas unidades, precisan en el sector, incluyen a productos terminados y también a proyectos en “verde”, con obras en marcha, y en “blanco”, con faenas que aún no parten.

El reciente anuncio del Gobierno de eliminar por 12 meses el IVA a la venta de viviendas nuevas, para estimular la demanda y reducir el sobrestock de casas y departamentos, beneficiaría con mayor inmediatez a las unidades concluidas, con recepción final y disponibles para entrega inmediata.

En la Región Metropolitana actualmente existen cerca de 62 mil propiedades residenciales en oferta en todas sus etapas de desarrollo. De estas, unas 30 mil unidades ya están terminadas y aptas para entregar las llaves a los compradores, según un análisis de Inciti, plataforma filial de GPS Property.

“De prosperar la rebaja del IVA, las unidades en entrega inmediata serían las primeras en beneficiarse, ya que están listas para escriturar. También podrían verse favorecidas aquellas viviendas próximas a entrega, que representan cerca de 6.000 unidades”, comentó Nicolás Herrera, gerente general de Inciti.

Rodrigo González, gerente general de Ingevec, confirmó que la cifra de 30.000 unidades en la RM “se condice con lo que hoy existe como stock de entrega inmediata”. Añadió que el efecto de una eliminación del IVA se focalizaría en segmentos de precios más bajos.

Variación y comunas

De acuerdo a los datos de Inciti, el stock de viviendas para entrega inmediata a enero de este año es 10% inferior a igual mes de 2025. Esa baja se explica

Santiago, Ñuñoa y La Florida concentran 42% de las 30.000 unidades nuevas terminadas:

Dónde están las viviendas de entrega inmediata en la RM que se beneficiarían con fin de IVA a la venta

En el sector inmobiliario moderan las expectativas sobre bajas de precios en casas y departamentos con esta medida, a un nivel de hasta 5%. Proponen reforzar el subsidio a la tasa hipotecaria y ayudas para financiar el pie.

Evolución del stock de casas y departamentos terminados en la RM

Unidades nuevas listas para entrega.

Comuna	Enero de 2025	Enero de 2026	Variación anual (%)
Santiago	6.173	5.640	-8,6
Ñuñoa	4.697	3.574	-23,9
La Florida	3.748	3.433	-8,4
Est. Central	2.028	1.366	-32,6
La Cisterna	1.987	1.651	-16,9
Independencia	1.787	1.612	-9,8
Macul	1.785	1.811	1,5
San Miguel	922	713	-22,7
Las Condes	853	495	-42
Colina	827	812	-1,8
Cerrillos	779	1.126	44,5
Providencia	758	580	-23,5
Conchalí	711	793	11,5
Puente Alto	689	1.081	56,9
Buín	637	784	23,1
Otras comunas	5.038	4.620	-8,3
Total RM	33.419	30.091	-10

Fuente: Inciti

EL MERCURIO

por una mayor demanda de unidades terminadas, luego del impulso que generó el subsidio a la tasa hipotecaria que comenzó a operar a mediados de 2025, junto al Fogaes, “que han facilitado el acceso al financiamiento”, explicó Herrera.

Con relación a las principales ubicaciones de las viviendas ter-

minadas, el 42% —o cuatro de cada 10— de las 30.000 unidades se concentra en las comunas de Santiago, Ñuñoa y La Florida. Otras zonas con presencia relevante son Estación Central, La Cisterna e Independencia.

Herrera explicó que las tres primeras comunas “históricamente han tenido alta deman-



Nicolás Herrera, gerente general de Inciti

da de hogares e inversionistas”. Pero precisó que existen diferencias en los tipos de productos. “En Santiago predominan departamentos de un dormitorio, de entre 30 y 40 metros cuadrados, con alta conectividad y orientados a perfiles más pequeños. En cambio, Ñuñoa y La Florida tienen una oferta enfocada en unidades de dos a tres dormitorios, mayor tamaño y, asociadas a hogares de perfil medio”.

Los precios de las cerca de 30.000 viviendas terminadas en la RM van desde las 2.200 UF a 15.000 UF, con mayor presencia bajo las 4.000 UF.

Impacto en precios

En la industria explican que el actual IVA de la vivienda es menor al 19% tradicional, ya que el terreno no paga, solo la construcción. A la



Rodrigo González, gerente general de Ingevec.

vez, afirman que el proyecto debe velar porque no se pierda el crédito IVA de la construcción por gasto en materiales, ya que este no lo podrían recuperar si comercializan propiedades sin IVA.

En cuanto al impacto en precios, Rodrigo González señaló que “vemos que una eventual eliminación del IVA tendría un efecto acotado y muy dependiente de la etapa de cada proyecto. En términos generales, la rebaja efectiva sería menor al 5%”. Advirtió que se han instalado “expectativas que en la práctica no se materializarán” y precisó que los proyectos con subsidios, como el DSI9, ya se encuentran exentos de IVA.

Herrera, en tanto, estimó que “es esperable que los valores registren una baja, pero acotada. Esto se debe a que muchos proyectos en entrega inmediata ya tienen estructurados sus costos e ingresos considerando créditos y

débitos de IVA, lo que limita el traspaso completo a precio. Las estimaciones apuntan a ajustes que difícilmente superarían el 4%”. Añadió que la rapidez en la tramitación —en el Congreso— de la iniciativa “será clave para evitar efectos de espera”.

Esto último, está relacionado con la paralización en la venta que se produjo tras el anuncio del Gobierno hace unas semanas, ya que los clientes quieren aprovechar este beneficio.

Con todo, Herrera consideró que la suspensión del IVA por un año “debería entenderse como un complemento a políticas como el subsidio a la tasa, que han demostrado ser efectivas para reactivar la demanda”.

Optimismo por DFL2

Otra iniciativa que impulsa el Gobierno es ampliar los beneficios tributarios para viviendas DFL2, a los que hoy acceden las personas dueñas de un máximo de dos propiedades de hasta 140 m². El Ejecutivo quiere extender esto a más de tres viviendas, pero para unidades de hasta 90 m². Se aplicaría un impuesto estimado preliminarmente de 5%.

Al respecto, Herrera comentó que “podría ser una señal positiva para el mercado inversionista, que ha tenido un rol relevante en los últimos años”.