



LA COLUMNA DE...



MARCELA RUIZ-TAGLE O.

SOCIA GEMINES CONSULTORES

Vivienda: el diseño de la política importa

Entre las medidas económicas anunciadas para impulsar la inversión, destacan las vinculadas al sector inmobiliario. La primera es la eliminación transitoria del IVA a la venta de viviendas nuevas por 12 meses, con el objetivo de reducir el stock disponible e incentivar el inicio de nuevos proyectos y la generación de empleo. La segunda, de carácter normativo, apunta a actualizar la ordenanza de construcción, destacando lo relativo al aumento en la densidad habitacional, lo que reduciría la incidencia del suelo tanto en el costo total de los proyectos como en el precio final de futuras viviendas.

Estas propuestas buscan dar un impulso adicional a una industria que arrastra casi seis años de deterioro, primero a consecuencia de que el desacople entre la evolución de los ingresos de los hogares y el precio de la vivienda deterioró el acceso al financiamiento; y luego, por las repercusiones del shock inflacionario que elevó con fuerza los costos de construcción y las tasas de interés, profundizando la caída de la demanda y restringiendo el crédito tanto para familias como para empresas. A ello se sumó el efecto de la reforma tributaria de 2014, que gravó con IVA la venta de viviendas a partir de 2016, empujando a un alza promedio de precios en torno a 13%.

En los últimos años se diseñaron instrumentos para reducir el precio de las viviendas y mejorar el acceso al financiamiento, como el beneficio tributario por compra de vivienda nueva, que permite devolver hasta 16 UTM anuales durante cinco años en el Impuesto a la Renta por la adquisición de una primera vivienda; el Fogaes, mediante el cual el Estado actúa como aval para quienes no cuentan con ahorro suficiente para completar el pie; y el subsidio a la tasa hipotecaria, o “subsidio al dividendo”, que reduce la tasa entre 0,61% y 1,16% para viviendas nuevas de hasta UF 4.000. Gracias a estos dos últimos se logró reactivar las ventas desde el segundo semestre de 2025.

Dichas medidas repercutieron en una disminución promedio del 15% en el dividendo y en una cantidad de casi 69 mil solicitudes de subsidios a febrero de este año, superando el cupo de 50 mil unidades con que se diseñó la política. De ellas, el 54% ya cuenta con créditos hipotecarios aprobados y el resto sigue en evaluación, lo que evidencia el éxito de este instrumento.

La eliminación del IVA a la venta de viviendas nuevas también contribuiría a disminuir el stock de viviendas, ya que se traduciría en una baja de los precios de venta. Sin embargo, al ser una política de oferta, la magnitud de las bajas de precio dependerá de la estructura de costos de las constructoras, a diferencia de la política anterior, en que el monto del subsidio se traspasaba completamente a la demanda. Por ello, se esperaría que la eliminación del IVA no sea tan efectiva en la disminución del stock de viviendas nuevas de hasta UF 4.000 –las que representan casi el 80% de la oferta total– en comparación a extender la vigencia de la política de subsidio al dividendo.

La eliminación del IVA no sería tan efectiva en disminuir el stock de viviendas nuevas como lo ha sido la política de subsidio al dividendo.