

PRECIOS DE VIVIENDAS

Exención de IVA en viviendas: impulso positivo pero acotado

El análisis de TOCTOC estima que una exención de IVA por 12 meses podría traducirse en bajas de precios de entre 2% y 4% y en aumentos de ventas de entre 2% y 6%, dependiendo del grado en que ese beneficio se traspase a los compradores. El efecto, sin embargo, sería principalmente de corto plazo y operaría más como un mecanismo de reactivación que como un cambio estructural del mercado.



La eventual exención de IVA a la venta de viviendas nuevas por 12 meses parece como una de las medidas que podría mover con mayor rapidez el mercado inmobiliario. Pero su efecto, según el análisis de TOCTOC, debe leerse con cautela: más que una solución de fondo se trataría de un impulso acotado pero relevante, cuyo resultado dependería principalmente de cuánto de ese beneficio llegue efectivamente al precio final que pagan los compradores.

La lógica detrás de la medida es que una rebaja en la carga tributaria podría reducir costos en la cadena de producción inmobiliaria y, con ello, facilitar ajustes en los precios de venta. En un mercado que sigue sensible al financiamiento, esa baja podría ayudar a reactivar la velocidad de comercialización de los proyectos. Sin embargo, el efecto final no depende solo de la medida en sí, sino también de la sensibilidad de la demanda, de las condiciones crediticias y del entorno macroeconómico.

2%

a 6% es la carga efectiva de IVA en los proyectos inmobiliarios.

Actualmente, la carga efectiva de IVA en los proyectos inmobiliarios se ubica entre 2% y 6% en promedio. En ese contexto, una eventual exención podría traducirse en reducciones de precios promedio de mercado en torno a 2% a 4%, lo que podría implicar aumentos en ventas de entre 2% y 6%.

Impulso acotado pero relevante

"La exención de IVA por 12 meses podría generar un impulso acotado pero relevante en la venta bruta de inmuebles, con aumentos estimados entre 2% y 6%, dependiendo de la magnitud del traspaso a precios. Este efecto se sustenta en la sensibilidad de la

demanda inmobiliaria a variaciones en precios, aunque su impacto sería transitorio y condicionado a la efectiva reducción en el valor final para los compradores", señalan los antecedentes elaborados por TOCTOC.

El análisis muestra, además, que en un escenario donde la baja de precios alcanzará 4%, el crecimiento proyectado para 2026 podría intensificarse de manera relevante: el escenario base pasaría de +6% a cerca de +9% / +10% en comparación a las ventas de 2025.

Desde TOCTOC indican que estas medidas generan un efecto "blando" que trasciende la reducción inmediata de precios. La convergencia de políticas temporales, como la rebaja del IVA y el subsidio a la tasa, fomenta un entorno de optimismo que proyecta al periodo 2026-2027 como una ventana estratégica para la adquisición de viviendas. Este escenario incentiva significativamente a los potenciales compradores a evaluar y cotizar unidades, lo que podría dinamizar

considerablemente la actividad en las salas de ventas durante dicho ciclo.

La lectura de fondo, sin embargo, sigue siendo prudente. Más que instaurar una transformación estructural del mercado, una eventual exención de IVA funcionaría principalmente como un mecanismo de reactivación de corto plazo, asociado al adelantamiento de compras y a una mejora transitoria en la velocidad de venta. El verdadero alcance de la medida, por tanto, no dependería solo de su diseño, sino de su capacidad efectiva de traducirse en menores precios y mejores condiciones de acceso para la demanda.

"La exención de IVA por 12 meses podría generar un impulso acotado pero relevante en la venta bruta de inmuebles, con aumentos estimados entre 2% y 6%, dependiendo de la magnitud del traspaso a precios".

TOCTOC