

## Medidas para contener el alza del precio de la vivienda

**Paulina Henocho**

Coordinadora del Programa Pobreza, Vivienda y Ciudad, LyD



**E**l proyecto de ley de Reconstrucción contiene dos medidas orientadas a contener el alza del precio de la vivienda, una tendencia que se arrastra desde hace una década. Vale la pena entender su alcance, porque no todas las viviendas se benefician por igual.

Antes de la Reforma Tributaria de 2014, la venta de viviendas no estaba afecta a IVA y la construcción se apoyaba en el Crédito Especial a las Empresas Constructoras (CEEC). La Reforma incorporó el IVA a la venta habitual de inmuebles habitacionales y eximió a las viviendas adquiridas con subsidio. Diversos estudios estiman que esa modificación subió el precio de las viviendas entre 9,6% y 12,6%, con mayor impacto en las de menor valor. Como el IVA se calcula sobre el precio final descontado el terreno, y en estas viviendas el terreno representa, por lo general, una fracción menor del costo, la base gravada resulta proporcionalmente más alta. A ello se suman factores estructurales propios de la última década: el alza y escasez de terrenos, el mayor costo de la mano de obra, la demora en los trámites y el encarecimiento del financiamiento.

La iniciativa propone una exención transitoria de IVA, por doce meses, a la primera venta de viviendas nuevas y un nuevo régimen DFL 2 desde la tercera vivienda, con un impuesto único de un 5% sobre el arriendo. Ambas medidas apuntan en la dirección correcta: reactivar un sector intensivo en trabajo que hoy registra 78 mil empleos menos que antes de la pandemia.

Sin embargo, hay un aspecto que ha pasado inadvertido. La exención transitoria beneficia al *stock* de viviendas afectas a IVA, pero las con subsidio habitacional están exentas, por lo que la medida no representa un alivio para este segmento. En esos casos, el único mecanismo que reduce el costo del IVA crédito es el CEEC, hoy aplicable a viviendas de hasta 2.200 UF con un tope de 225 UF, y que se eliminará por completo el 1 de enero de 2027.

Ahí está el punto delicado. La eliminación del CEEC es permanente y alcanza a la vivienda subsidiada, que no recibe compensación a cambio. Se le retira, sin reemplazo, el único beneficio que rebajaba el costo de su construcción, justamente donde los márgenes son más estrechos. Proyectos hoy viables podrían dejar de serlo a partir de 2027, no porque cambie la demanda, sino porque aumentan los costos. Con un déficit cercano a 490 mil viviendas, reducir la oferta dirigida a los hogares más vulnerables no va en la dirección correcta.

Nada de esto invalida las medidas del proyecto, razonables para un sector que necesita reactivarse, pero es necesario hacerse cargo de lo anterior y considerarse los factores estructurales antes mencionados, que seguirán presionando los precios incluso una vez expirada la exención. Si el objetivo es contener el precio y facilitar el acceso, evaluar qué ocurrirá con ese segmento cuando el CEEC desaparezca resulta indispensable antes de que llegue 2027 sin haber medido sus consecuencias sobre la oferta de vivienda social.