LITORALPRESS

Fecha: 25-04-2026
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero - Señal DF Sabado
Tipo: Noticia general
Título: La ofensiva para disparar las ventas e inversiones en vivienda

Pág. : 18
Cm2: 639,7
VPE: $ 5.668.259

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

LOS SECTORES CLAVE EN LA REACTIVACIÓN

La ofensiva para disparar las ventas e inversiones en vivienda

Prioridad en su plan de reactivación, la amplia batería de medidas del gobierno para el sector construcción eleva significativamente los niveles de densidad y edificabilidad para los futuros proyectos, a los que añade iniciativas para activar las decisiones de compra. Fórmulas para las cuales los expertos prevén los primeros impactos.

POR JORGE ISLA

La construcción está llamada a ser uno de los grandes pilares del plan de gobierno del Presidente José Antonio Kast, que en su primer mes de mandato desplegó una verdadera batería de medidas para este sector con foco en la reactivación de las ventas inmobiliarias e inversión en viviendas, con expectativas de generar un repunte en toda la cadena de una industria indispensable para la marcha de la economía.

El diagnóstico es claro: la actividad constructiva viene sufriendo una crisis profunda —que los expertos destacan entre las más extensas de su historia- con múltiples consecuencias como el estancamiento de nuevos proyectos y del orden de 180.000 empleos formales que se han dejado de recuperar. Para salir del círculo vicioso, los grandes desafíos indispensables y urgentes son facilitar el acceso a la vivienda y de posibilitar el desarrollo de proyectos de vivienda.

En este entendido, el gobierno desplegó un conjunto de reformas que apuntan a estimular tanto la oferta como la demanda inmobiliaria.

Cómo activar el acceso

Para activar las decisiones de compra, una propuesta clave es la eliminación transitoria del IVA a la vivienda, estableciendo una exención del 19% a las ventas de unidades nuevas durante 12 meses. La propuesta se aplica a unidades terminadas y con recepción municipal, buscando movilizar un stock aproximado de 100 mil viviendas. Y se encamina a su discusión en el Congreso, los expertos realizan los primeros cálculos de la magnitud de su impacto en el valor de los inmuebles.

"Las medidas están centradas en los segmentos masivos de vivienda, que están entre 2.000 UF y 4.000 UF, y la rebaja del IVA apunta a una disminución de precio del orden del 5% de las viviendas, con un beneficio inmediato para los compradores", indicó Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers. Entre los factores que se deben considerar para las proyecciones, explicó que el IVA en general está cercano a un 12% y 15% sobre el monto total de la venta "ya que el suelo, que es parte del costo, no está afecto al IVA y, por otro lado, la construcción acumula importantes pagos de IVA, cercanos a niveles entre 8% y 10% por compra de materiales, servicios, subcontratos", y recordó que el Crédito Especial de Empresa Constructora (CEEC) compensa esos pagos, aportando rebajas significativas en los precios.

Sobre esta interrogante, la gerente inmobiliaria de GPS Property, Claudia Sepúlveda, estimó que el potencial descuento a los clientes "podría estar finalmente en torno a 2%-4%", en función de los créditos comprometidos. "Existe una cadena de créditos y débitos de IVA que reduce el efecto efectivo del impuesto en el precio final. Aunque el IVA es un impuesto al consumo y lo paga el comprador final, las inmobiliarias actúan como agentes retenedores dentro de una cadena productiva más amplia", señaló.

Además de recordar que el efecto real pasa por procurar que las inmobiliarias no pierdan el crédito fiscal al IVA generado por la construcción, Gleisner destacó que esta iniciativa tiene lugar en contexto de "varias medidas que pueden apuntar a una rebaja importante del precio y que tendrán efectos diferentes según el segmento". En la misma línea se ubican propuestas que han generado un intenso debate, como la eliminación de las contribuciones a las primeras viviendas. Con foco en los inversionistas inmobiliarios, el proyecto también introduce un nuevo tratamiento tributario para las rentas provenientes del arriendo de viviendas acogidas al régimen del Decreto con Fuerza de Ley N°2 (DFL 2) para propiedades de hasta 140 m2 que cumplen ciertos requisitos.

El nuevo marco regulatorio

El otro frente es la liberalización de un conjunto de regulaciones urbanísticas cambiando normativas que restringen el uso del suelo, con prioridad a potenciar las zonas de la ciudad en torno a grandes infraestructuras como corredores de transporte, líneas de Metro y grandes avenidas, con el objetivo central de aumentar significativamente las densidades urbanas, y desde un conjunto de reformas administrativas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Entre las flexibilizaciones, destaca la disminución del requisito de superficie mínima para los conjuntos armónicos -de 5.000 a 2.500 m2-, que permite aumentar hasta en 75% el coeficiente de edificación.

Y mientras el Ministro de Vivienda, Iván Poduje, precisó esta semana que su propósito "no es desregular, sino poder facilitar la regulación" en respuesta a las primeras críticas de expertos en urbanismo, los agentes del sector inmobiliario instan a un urgente golpe de timón. "El aumento de densidad es indispensable para generar nuevos proyectos de inversión en vivienda, prácticamente paralizada con permisos de edificación en mínimo histórico —menores que hace 20 años-, lo que va a tener un efecto devastador en la falta de oferta de arriendo, especialmente de viviendas adecuadas a lo que se demanda hoy: departamentos de uno y dos dormitorios, en un rango en torno a 40 m2", sostuvo Gleisner.

Desde GPS Property formulan las primeras estimaciones de una de las primeras medidas anunciadas en la línea de agilizar las aprobaciones: la extensión de la vigencia de los permisos de edificación de tres a seis años, para la cual prevé un beneficio directo para 64.700 unidades habitacionales aprobadas en la Región Metropolitana entre 2023 y 2025, sobre todo para las diez comunas que acumulan 30.650 viviendas, lideradas por La Florida (5.776), Santiago (6.815) y Colina (3.386), en las cuales anticipa el mayor impacto. "La urgencia se hace más evidente al considerar que 187 permisos otorgados durante 2023 -que cubren unas 24.699 unidades- vencerían en el curso de 2026 bajo la normativa anterior", puntualizó Claudia Sepúlveda.

La experta también anticipa los efectos de las disposiciones que aumentan los niveles de constructibilidad en zonas transporte público por la combinación de la reducción del umbral mínimo de superficie, aumento de constructibilidad y la posibilidad de elevar hasta en 50% las alturas máximas establecidas en los planes reguladores. Por ello, estimó que la norma que eleva entre 30% y 75% la edificabilidad tendrá su mayor impacto en comunas como Santiago, Providencia, Ñuñoa, San Miguel, La Florida, Maipú, Pudahuel y Cerrillos, particularmente en predios ubicados a menos de 600 metros de estaciones de Metro o corredores de transporte