

MARCO GUTIÉRREZ V.

En el sector inmobiliario han advertido que las rebajas en los precios de las viviendas nuevas podrían llegar solo hasta 5% en promedio si prospera el fin del IVA por 12 meses para la venta de propiedades, iniciativa contenida en el proyecto de ley de Reconstrucción que impulsa el Gobierno en el Congreso.

Pero la realidad ha llevado a las inmobiliarias a ser más audaces. En medio de una notoria baja mensual en las ventas de viviendas en abril en la Región Metropolitana y en un escenario de *stock* aún altos, los desarrolladores iniciaron una "guerra" de descuentos para alentar la demanda. Es que tras el anuncio del Gobierno -el 14 de marzo- sobre eliminar por 12 meses el IVA, algunas personas -especialmente en fases iniciales- frenaron sus intenciones de adquirir una vivienda y optaron por esperar detalles y la evolución de la medida.

Las ofertas

Inmobiliaria Paz promueve en redes sociales que por la compra de un departamento en un proyecto para entrega inmediata en Las Condes, el cliente puede recibir la devolución de \$25 millones si se aprueba la ley que elimina el IVA.

En Paz explicaron que la campaña se realiza "en un contexto donde el acceso a la vivienda sigue siendo desafiante". Añadió que las personas que adquieran una vivienda entre el 22 de abril y antes de la entrada en vigor de la ley podrían solicitar la devolución del IVA, cumpliendo con las condiciones de la normativa. Respecto de los \$25 millones señalados, la firma precisó que corresponde a una estimación referencial del IVA asociado a un departamento nuevo de un dormitorio, cuyo valor aproximado es de 5.500 UF.

En tanto, la inmobiliaria RVC, ligada a la familia del expresidente de la Cámara Chilena de la Construcción Juan Armando Vi-

En abril, la venta de viviendas en la RM retrocedió frente a marzo en medio de incertidumbre:

Ante menor demanda, inmobiliarias inician "guerra" de rebajas a la espera de que se apruebe ley de Reconstrucción

La promesa de devolver varios millones de pesos si prospera el proyecto en el Congreso o fuertes descuentos están implementando los desarrolladores para capturar compradores.



En el sector señalan que las condiciones de financiamiento también han incidido en menores ventas de viviendas.

cuña, inició rebajas de hasta 19%. Ese mismo porcentaje señaló recientemente como descuento del proyecto La Poza de Pucón ligado a EBCO y Atacama Invest.

Pese a la coincidencia de dicho porcentaje con el del IVA tradicional, gremios y empresas inmobiliarias han insistido en que

el IVA de la vivienda es menor, ya que el terreno no paga, solo la construcción.

En otro caso, la Inmobiliaria Leben publicó un aviso que dice "no esperamos ninguna ley, ¡hacemos la rebaja hoy", agregando que se trata de una reducción de hasta 29%. "Para nadie es un se-

Los planes del Gobierno en materia habitacional

En su primera Cuenta Pública, el Presidente José Antonio Kast sostuvo que la aprobación del proyecto de Reconstrucción es "indispensable" para que Chile vuelva a crecer y se generen empleos. Esa iniciativa, que se tramita en el Congreso, incluye, en materia inmobiliaria, la eliminación del IVA por 12 meses para la venta de viviendas y ampliar los beneficios para las propiedades DLF2. Asimismo, propone, entre otros cambios, la rebaja de 27% a 23% del impuesto de Primera Categoría (corporativo).

Ligado a los desafíos en vivienda, Kast afirmó que "queremos un país de propietarios, no queremos un país de arrendatarios". En esa línea, destacó el inicio de programas habitacionales con subsidio para viviendas de hasta 4.000 UF y la innovación en el uso del suelo urbano con la Operación Sitio 2.0. A la vez, señaló que activarán el programa "Eriazo Cero", para que los municipios transformen esos sitios abandonados en plazas, en canchas y en sedes comunitarias.

creto que actualmente la industria está haciendo importantes esfuerzos para reactivar la demanda y nosotros formamos parte de ese escenario", comentó Juan Ignacio Pinto, gerente general de esa firma.

Pinto señaló que no pueden anticipar escenarios ni porcentajes futuros de descuentos, pues "aún no existe certeza respecto de los alcances definitivos que podría tener una eventual ley asociada al IVA inmobiliario. Lo que sí podemos asegurar es que, de aprobarse un beneficio de este tipo, nuestra intención será traspasarlo a los clientes en la medida que la normativa lo permita".

Comprador cauteloso

Según cifras de Inciti, filial de GPS Property, en abril de 2026 se vendieron 2.077 viviendas en la RM, menos que las 2.344 unidades de marzo, con mermas en casas y departamentos.

A la vez, de acuerdo a un reporte de la plataforma Toctoc, al cual tuvo acceso "El Mercurio", las ventas de viviendas nuevas en abril en la RM también registraron una caída mensual. Se comercializaron 1.622 departamentos, una baja respecto de

las 1.913 unidades de marzo (1.708 en febrero). En casas, las ventas llegaron a 320 unidades en abril, inferior a las 384 de marzo.

Cristóbal Bravo, *head of research* de Toctoc, comentó que la caída de abril se compara con un marzo que fue "particularmente activo" para el mercado inmobiliario. De todos modos, admitió que "vemos un comprador más cauteloso. La discusión en torno a una eventual exención transitoria del IVA puede estar generando un efecto de espera en algunos segmentos, especialmente entre quienes están evaluando viviendas nuevas de entrega inmediata y quieren entender si habrá un beneficio adicional en precio".

En una línea coincidente, Nicolás Herrera, gerente general de Inciti, señaló que "la discusión sobre la eventual eliminación del IVA a la venta de viviendas nuevas puede haber generado un efecto de espera en algunos compradores. A esto se suman restricciones de financiamiento, menor capacidad de pago y un *stock* aún elevado".

Herrera indicó que la oferta de casas y departamentos en la RM bordea las 58 mil unidades, 15% menos que hace un año, pero con niveles elevados para agotar existencias, cercanos a 30 meses.

Según Toctoc, el inventario en la capital es de 56.977 viviendas nuevas disponibles, también menor a la cifra de hace un año.

STOCK
 Entre 57 mil y 58 mil unidades es el stock de viviendas en la RM. El plazo para agotarlo sigue alto.