

La discusión sobre la crisis del sector construcción volvió a instalarse con fuerza tras el reciente llamado de la Cámara Chilena de la Construcción a ampliar el subsidio a la tasa de créditos hipotecarios y acelerar medidas de apoyo para la compra de viviendas. El sector enfrenta una combinación compleja de factores: caída en la inversión, aumento sostenido de los costos laborales y financieros, retrasos en permisos de construcción y una creciente dificultad de acceso a la vivienda por parte de familias chilenas.

En este contexto, el debate sobre la eliminación transitoria del IVA a las viviendas nuevas ha abierto una discusión relevante sobre el verdadero alcance de las políticas de reactivación económica. Si bien esta medida puede generar un alivio temporal y contribuir a disminuir el stock de viviendas sin vender, parece insuficiente para resolver un problema estructural.

Al parecer, el problema no se resuelve únicamente mediante la reducción de impuestos, sino también facilitando el acceso al financiamiento y otorgando mayor certeza a la inversión. Esto queda de

manifiesto en las propias declaraciones de las autoridades, las que evidencian las limitaciones de esta política. Mientras desde el Ministerio de Hacienda se sostiene que las medidas tributarias podrían contribuir a dinamizar el sector, desde el Ministerio de Vivienda se reconoce que el efecto de la eliminación del IVA sería acotado y de carácter transitorio. En este contexto, la ampliación del Fondo de Garantías Especiales (FOGAES) para viviendas destinadas a sectores medios surge como una herramienta más coherente con la realidad actual del mercado.

Sin embargo, el problema sigue siendo más profundo. La crisis de la construcción no solo impacta a las constructoras; afecta directamente al empleo, a la actividad económica regional y al desarrollo urbano del país. Cada proyecto detenido implica menos puestos de trabajo, menor recaudación y un freno para múltiples industrias asociadas.

A ello se suma un desafío institucional que ha sido señalado por distintos actores: la excesiva lentitud en la tramitación de permisos y autorizaciones. La incertidum-

Vivienda y construcción: cuando el problema no es sólo el IVA



Sergio Fernández Araya
Académico FACEA de la UCSC

bre regulatoria y los tiempos administrativos prolongados encarecen los proyectos y reducen los incentivos para invertir. Reactivar la construcción requiere, por tanto, una mirada integral que combine incentivos tributarios, acceso al financiamiento, modernización regulatoria y una política habitacional capaz de responder a las necesidades reales de la población.

Chile tiene hoy una oportunidad para discutir seriamente cómo reimpulsar uno de los sectores más relevantes de su economía. Las medidas de corto plazo pueden ayudar a aliviar la situación, pero difícilmente serán suficientes si no

existe una estrategia de largo plazo orientada a recuperar la confianza, promover la inversión y facilitar el acceso a la vivienda.

Más que una discusión sobre impuestos, el debate actual refleja la necesidad de construir una política pública coherente, estable y sostenible para enfrentar el déficit habitacional y recuperar el crecimiento económico. La reactivación de la construcción no debe entenderse únicamente como un beneficio para el sector privado, sino como una condición necesaria para impulsar empleo, desarrollo urbano y bienestar social en el país.