

Caídas en los valores de hasta 16% vaticinan en la industria:

Las bajas en precios y alzas en la demanda que se esperan si se elimina IVA a venta de viviendas

Pese al efecto positivo previsto, algunos advierten un riesgo de paralización de compras durante la discusión del proyecto.

MARKO GUTIÉRREZ V.

Una baja en los precios de hasta 16% en casas y departamentos y un fuerte incremento de la demanda. Esos son algunos de los efectos que —según la mayoría de los actores del sector consultados por “El Mercurio”— ocurrirían en el mercado inmobiliario si se elimina transitoriamente el IVA a la venta de viviendas, como lo anunció el Ejecutivo el fin de semana.

Actualmente, el stock de viviendas nuevas que no encuentran compradores supera las 100 mil unidades. A esto se suma que ayer se publicó en el Diario Oficial el decreto que amplió por 12 meses la vigencia de permisos de edificación que vencían este mes y que involucrarían unas 65 mil unidades, según la industria.

El Gobierno ha reconocido que se requiere la venta ágil de las unidades en stock para que nuevas construcciones se activen y se generen empleos. Por eso anunció que incluirá en un proyecto de ley eliminar por 12 meses el IVA a la venta de viviendas, medida que partió en 2016 tras la reforma tributaria del gobierno de Bachelet.

El IVA de la vivienda es menor al 19% tradicional, ya que el terreno no paga, solo la construcción. Así, este impuesto estaría entre 12% y 16%, en promedio, precisaron en el sector.

Los descensos

En el rubro coinciden respecto de que se deben conocer los de-

talles del proyecto para estimar impactos en precios, especialmente en stock terminado que ya internalizó costos con IVA, acotó **Sebastián Echeverría**, CEO de Echeverría Izquierdo Soluciones Habitacionales.

Echeverría señaló que, en sus proyectos, el efecto de eliminar el IVA en el precio de la vivienda “podría ser entre 12% y 16%, dependiendo de cuánto pondría el terreno”.

José Miguel Simian, director del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School, comentó que un descuento de entre 10% y 12% en los valores de venta de las propiedades “generaría un cambio bien grande en la asequibilidad de la vivienda, es decir, en la relación entre las actuales tasas de interés, los precios y los salarios, y le daría un impulso bien grande al mercado”. Estimó que el acceso volvería al nivel de 2021, antes del shock de tasas.

Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers, proyectó una disminución de los precios del orden de 8% a 10%, similar al aumento que se produjo tras la implementación de la reforma tributaria del gobierno de Bachelet, añadió.

Rodrigo González, gerente general de Ingevec, advirtió que “las rebajas de IVA a no siempre se traspasan a los clientes finales... Existe una alta probabilidad de que una

eventual eliminación del IVA no se traduzca completamente en menores precios para los compradores”.

Dinamismo y riesgos

Si se suspende el IVA, **Sebastián Echeverría** indicó que “lo razonable es esperar un salto relevante” de las ventas, pero precisó que no se conoce el detalle operacional de la medida, “ni cómo reaccionará la banca”.

Gleisner vaticinó que “mientras esté vigente o se renueve el subsidio a la tasa hipotecaria y la

Cita de MOP y Hyundai por Chacao

Para revisar los avances y dificultades de la construcción del Puente Chacao, el ministro de Obras Públicas, Martín Arrau, se reunió con el CEO de Hyundai E&C, Lim Lagho.

En la reunión —el domingo— se abordó la solicitud de Hyundai, en mayo de 2025 —y que aún no cuenta con respuesta formal del ministerio—, para una reprogramación de pagos que permita la sostenibilidad financiera de la empresa.

garantía estatal Fogaes, el efecto de mayor venta podría ser cercano al 80% en los rangos de precios que se exima de IVA”.

Alfredo Echavarría, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), estimó que la magnitud del incremento en las ventas “se podrá estimar

cuando se conozcan más detalles y la interacción de este eventual beneficio con otras medidas de reactivación como la ley de subsidio a la tasa actualmente en vigencia”.

El director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), **Slaven Razmilic**, destacó que la medida “no solo debiera facilitar el acceso a quienes hoy buscan concretar el sueño de la casa propia, sino que también permitiría

adelantar decisiones de compra que estaban proyectadas para más adelante”.

Otra mirada tiene **Rodrigo González**. Consideró que este tipo de propuestas “puede paralizar las ventas, ya que introduce un grado relevante de incertidumbre en los potenciales compradores respecto de cuándo comprar y cuál será finalmente el precio. En ese sentido, durante el período de discusión y tramitación de la ley, el dinamismo que se ha comenzado a observar en los últimos meses en el mercado inmobiliario podría verse afectado”.

Sebastián Echeverría advirtió que “hay que tener especial cuidado en que estas acciones no generen un efecto de alza de resciliaciones de promesas en el corto plazo, para acogerse a este nuevo beneficio. En este sentido, es de toda lógica considerar un plazo intermedio para quienes han firmado promesas, por ejemplo, en los últimos 12 meses”. Esto, agregó, implicaría modificaciones a las promesas actuales y adecuaciones de precio, pólizas de seguros y las condiciones de pago.

Mantener el subsidio

Alfredo Echavarría aseguró que el subsidio a la tasa hipotecaria “ha demostrado ser una herramienta de prácticamente nulo costo para el Estado y ha impactado muy positivamente. A poco más de siete meses de su entrada en vigencia, tiene más de 61.000 solicitudes. Por ello, y como una extensión de este beneficio es de fácil tramitación, creemos que debería extenderse”.



MANRICO QUEZADA