

El descuento real en las propiedades es menor que el 19% y varios especialistas explican por qué

Comuna por comuna: cuánto pueden bajar los precios de los departamentos sin IVA

Proyecto del Presidente Kast permitiría disminuir los ingresos que los compradores deben acreditar para acceder a un hipotecario.

BANYELIZ MUÑOZ

Un análisis de la consultora inmobiliaria Tinsa evaluó cómo podría cambiar el precio de los departamentos en la capital tras el anuncio del proyecto de ley que elimina de forma transitoria el IVA a la venta de propiedades nuevas durante 12 meses. La empresa estimó una disminución de 12,5% en general y la aplicó al valor promedio de estas viviendas en cada comuna de Santiago, según la cantidad de dormitorios que ofrecen.

La rebaja efectiva en el valor de venta de los bienes raíces no corresponde al 19% y varios especialistas explican por qué.

Según Reinaldo Gleisner, vicepresidente de la consultora Colliers, el IVA recae exclusivamente sobre el valor de la construcción y deja fuera el terreno, que no paga este impuesto y representa una porción importante del precio en que una propiedad se pone en venta. Por ejemplo, si una vivienda vale 100 y el terreno representa 20 del total, el impuesto se calcula solo sobre los 80 restantes. A ese monto —que ya incorpora costos de materiales, mano de obra y subcontratos— se le aplica el 19%.

Aún hay otro matiz importante: el Estado no recibe el 19% completo de ese valor, porque a la empresa le corresponde descontar el IVA que pagó en sus propias compras.

"El Estado no recibe el 19% del total de la venta, sino del monto afecto", precisa el ejecutivo.

Ese mecanismo hace que la eliminación del impuesto no se traduzca en una caída equivalente al 19% del valor de la unidad. De acuerdo con Gleisner, el efecto final se acercaría a una disminución de entre 8% y 10% del valor.

Fabián García, country manager de Tinsa Chile, coincide en que la caída promedio podría situarse cerca del 10%, aunque en algunos desarrollos inmobiliarios el efecto sería mayor.

"Seguramente sean proyectos en altura, con muchas unidades, que tendrán reducciones del 10%, y edificios más acotados, con densidades más bajas, llegarán al 15%", estima.

Por eso la consultora estima un promedio de 12,5% para hacer la estimación de nuevos costos.

García dice que cuando se vende un departamento, se vende una fracción del terreno sobre el cual se levanta el proyecto

Comuna	Precio promedio actual (UF)	Precio con descuento (-12,5%)	Precio promedio actual (UF)	Precio con descuento (-12,5%)	Precio promedio actual (UF)	Precio con descuento (-12,5%)
Cerrillos	2.710	2.371	3.159	2.764	2.975	2.603
Estación Central	2.283	1.997	2.675	2.341	3.098	2.711
Huechuraba	3.904	3.416	5.230	4.576	5.978	5.230
Independencia	2.780	2.432	3.775	3.303	4.332	3.791
La Cisterna	2.360	2.065	3.031	2.652	3.309	2.895
La Florida	2.915	2.551	3.827	3.349	4.931	4.315
La Reina	3.817	3.339	5.992	5.243	10.627	9.298
Las Condes	5.304	4.641	9.400	8.225	2.257	1.975
Lo Barnechea	5.826	5.098	10.162	8.892	14.009	12.258
Macul	3.089	2.703	4.252	3.721	15.405	13.479
Maipú	3.045	2.664	3.207	2.806	5.618	4.916
Nuñoa	3.705	3.242	4.786	4.188	3.730	3.263
Providencia	5.978	5.231	8.944	7.826	12.673	11.089
Pudahuel	2.860	2.502	4.275	3.741	5.167	4.521
Puente Alto	2.050	1.794	3.282	2.872	3.224	2.821
Quilicura	3.210	2.809	2.605	2.279	3.054	2.672
Quinta Normal	2.562	2.241	3.149	2.755	3.096	2.709
Recoleta	2.733	2.392	3.564	3.119	4.513	3.949
San Bernardo	2.242	1.961	3.214	2.812	2.949	2.580
San Joaquín	2.982	2.609	3.471	3.038	3.181	2.783
San Miguel	2.731	2.390	4.033	3.529	4.883	4.273
Santiago	2.958	2.588	3.779	3.307	4.545	3.977
Vitacura	7.034	6.155	12.601	11.026	18.869	16.510

Fuente: Tinsa.

a cada propietario. Esa parte no paga IVA. Por eso la densidad del proyecto también influye en el tamaño de la rebaja.

"Mientras más unidades se construyen en un mismo terreno, menor suele ser la reducción que se observa en el costo final. Por el contrario, en proyectos menos densos, la participación del terreno en el precio suele ser mayor y el efecto del impuesto puede variar", sostiene.

Bajo esa lógica, los mayores descuentos podrían concentrarse en comunas del sector oriente de Santiago, donde se construye con densidades menores.

"Y las comunas del segmento más bajo, más densas, obtendrán descuentos más acotados. De todas maneras, rondan el 10%", complementa.

Optimismo moderado

No todos los expertos observan la iniciativa con el mismo entusiasmo. El economista Santiago Truffa, académico del Centro de Estudios Inmobiliarios de la Escuela de Negocios ESE de la Universidad de los Andes, es más cauto y estima que la disminución de los importes estaría entre 5% y 10%.

El doctor en Ciencias de la Administración Germán Pinto, académico del Departamento de Contabilidad y Auditoría de la Universidad de Santiago, pone énfasis en la estructura de costos que construyen las empresas y que amortigua los montos dados al público.

"Es un tema bastante técnico y la reducción del precio no será directa ni automáti-

ca. De todos modos, la medida debería generar alguna disminución en los valores", afirma.

Según Pinto, el impacto final dependerá de la decisión que tomen las propias inmobiliarias.

"La idea es que los empresarios internalicen esta rebaja y la traspan a los compradores. Si mantienen los precios actuales, la iniciativa se desvirtúa desde el punto de vista de la teoría económica", señala.

¿Hay alguna forma de verificar que efectivamente exista una disminución?

"Lamentablemente la autoridad no tiene herramientas directas para influir en eso. El mercado inmobiliario presenta muchas distorsiones que afectan los precios. A lo largo del tiempo se ha visto que incluso en períodos de crisis los valores tienden a mantenerse o a subir. Eso demuestra que se trata de un mercado bastante particular".

¿Podría observarse igualmente una reducción del precio?

"En teoría debería ocurrir. Si no sucede, sería una señal de alerta porque indicaría que el mercado no está reaccionando como debería. Pero es difícil estimar cuánto podrían caer los precios. Todo depende del costo del terreno, del valor de la obra y de las características de cada proyecto. No existe una estadística uniforme que permita anticiparlo".

Más allá de esas dudas, los analistas creen que la iniciativa puede contribuir a reactivar un sector que hoy acumula un

importante número de viviendas sin vender.

"Mientras ese stock siga siendo alto, las empresas no van a iniciar nuevos proyectos, porque ya existe suficiente oferta. Para que vuelva a activarse la construcción, primero hay que absorber esas viviendas", explica Gleisner.

Desde esa perspectiva, una caída de precios, aunque sea parcial, podría marcar una diferencia para muchas familias.

"La medida puede ayudar a reducir el stock de viviendas nuevas disponibles para entrega. Si eso ocurre, es posible que se reactive el desarrollo de nuevos proyectos. En el fondo, se trata de un intento por volver a dinamizar el sector", completa Truffa.

Fabián García destaca que una rebaja de 10% en el precio de la propiedad tiene un impacto significativo en la cuota del crédito hipotecario.

Pone un ejemplo: si una persona compra un departamento de 4.000 UF sin subsidios, con financiamiento del 80% y una tasa fija a 30 años, el dividendo bordea los \$680.000. Si se suma el subsidio a la tasa actualmente vigente para esas propiedades, ese pago baja a cerca de \$605.000. Y si además el precio del bien se reduce en torno a 15% —lo que la llevaría a unas 3.400 UF— el pago mensual se reduce a aproximadamente \$515.000.

"En el primer escenario, el ingreso requerido por la banca es de \$2.722.000, pero aplicando subsidio y sin IVA, ese monto desciende a \$2.060.000, una reducción de más de \$700.000", estima.