

MARCO GUTIÉRREZ V.

Con un stock superior a 100 mil viviendas nuevas aún sin dueños y empleos bajo el potencial, el sector inmobiliario residencial extraña el dinamismo que exhibía hace algunos años.

En 2025 se cumplieron seis años seguidos de ventas de casas y departamentos bajo las 60 mil unidades a nivel nacional. Ese era el promedio que se registraba anualmente en el país antes de la pandemia (que partió en marzo de 2020).

La ocupación en la construcción totalizó 725.940 en el trimestre móvil enero-marzo de 2026, una caída anual de casi 0,5%, según el Instituto Nacional de Estadísticas (INE). La Cámara Chilena de la Construcción (CChC) ha señalado que existe un potencial de 180 mil empleos por recuperar en el sector, donde la reactivación de la inversión en vivienda sería clave.

Para activar la demanda y crear más puestos de trabajo en esta industria, expertos sostienen que es necesario que el país eleve su tasa de crecimiento, se generen incentivos al pie para la adquisición de unidades nuevas y se apruebe rápido el proyecto misceláneo que impulsa el Gobierno. Este incorpora el fin por 12 meses del IVA a la venta de viviendas y la ampliación de los beneficios del DFL2, a los que hoy acceden las personas dueñas de un máximo de dos propiedades de hasta 140 metros cuadrados. Esto se extendería a la tercera y siguientes propiedades de hasta 90 m², afectas a un impuesto único con tasa de 5%.

Crecimiento e incentivos

“Si el país no vuelve a crecer será difícil que el sector de la construcción avance. Hoy estamos estancados en un 2% de crecimiento”, sostuvo la directora ejecutiva de LyD, **Bettina Horst**,

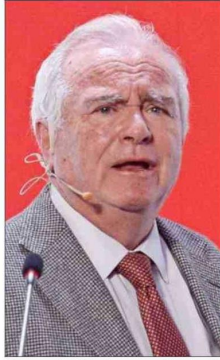
EL SECTOR ESPERA QUE LA DEMANDA POR VIVIENDAS SE RECUPERE CON MAS FUERZA PARA QUE SE REACTIVEN LA INVERSIÓN Y LOS EMPLEOS

Incentivo al pie y rápida aprobación de fin de IVA: Las medidas de expertos para impulsar al rubro inmobiliario

El pronto visto bueno a la ampliación del DFL2 contenida en el proyecto “misceláneo”, que el país crezca por sobre el 2% y evitar la “hiperjudicialización” también son claves para que la industria avance, estiman especialistas.



Jeanette Bruna, abogada y socia de Inteligencia Urbana Consultores.



Fernando Sánchez, presidente de Independencia Fondos de Inversión.



Bettina Horst, directora ejecutiva de LyD.



Isabel Palma, presidenta de Mujeres Inmobiliarias.

en un seminario de Comunidad Mujeres Inmobiliarias.

En declaraciones a “El Mercurio”, Horst estimó que “hoy día están el espacio, el ambiente, el ánimo y el respaldo ciudadano” para que el país avance.

Fernando Sánchez, presiden-

te de Independencia Fondos de Inversión, afirmó que “el crecimiento y la confianza” son factores clave para la recuperación del rubro inmobiliario. Sostuvo que los fondos de inversión tienen ánimo de participar en el área residencial, pero indicó que

hay “regulaciones que los condicionan y que hacen que tengan otra alternativa preferible”.

Para **Isabel Palma**, presidenta de Mujeres Inmobiliarias y gerente comercial de Inmobiliaria FG, es fundamental que se sumen otros incentivos para el sector vivienda.

En ese aspecto, mencionó políticas que ayuden a las personas a reunir el pie para la compra de una propiedad. “Una buena iniciativa es recuperar la política pública que había en Chile de ahorro para la vivienda, con un premio o incentivo tributario a ese ahorro”.

Palma advirtió que algunas personas se endeudan para lograr el pie con créditos de consumo u otros, que luego se suman al hipotecario.

“Misceláneo” y normas

Isabel Palma consideró que es fundamental que el proyecto “misceláneo” del Gobierno, con las medidas para el rubro inmobiliario, se apruebe rápido. “Ojalá que de aquí a un mes y medio ya esté promulgado. Esto, porque entretanto no sabemos cómo operar respecto de personas que quieren recuperar el IVA. ¿El banco tiene que aprobar con IVA o sin IVA. Quedan muchas zonas grises y eso lo están preguntando los clientes”.

Bettina Horst estimó que la reactivación no solo está ligada a la aprobación del DFL2 y el fin del IVA en el Congreso, también “depende de agilizar la burocracia, de una mejor coordinación entre municipios, gobiernos regionales, nivel central y entre ministerios”.

En el aspecto normativo, el Gobierno prevé realizar cambios a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que sometió a consulta ciudadana, la cual ya finalizó. Ese ajuste apunta, en general, a reducir o eliminar restricciones regulatorias que encarecen el precio de las viviendas, aumentar la densificación, entre otros.

“Hay proyectos que están esperando que salga la modificación a la OGUC para poder partir”, sostuvo **Jeanette Bruna**, abogada y socia fundadora de Inteligencia Urbana Consultores.

De todos modos, Bruna advirtió que “si no ataca la causa de la hiperjudicialización, que tiene que ver con que sale gratis demandar, todos los proyectos de hiperdensificación van a sufrir lo mismo que los guetos verticales”. Pese a ello, espera que ese cambio normativo “salga potenciado” tras la consulta ciudadana y la Contraloría lo apruebe en un plazo breve.