

MARCO GUTIÉRREZ V.

Estimular la demanda de viviendas nuevas en stock a través de la reducción de precios y la ampliación de beneficios tributarios, para que posteriormente se generen nuevas obras y empleo. Esos son algunos de los efectos que se prevé ocasionarán dos iniciativas relevantes ligadas al sector inmobiliario que impulsa el Gobierno, las que deberían resolverse en el Congreso.

Una de las medidas es la eliminación por 12 meses del IVA a la venta de viviendas nuevas, que partió en 2016 tras la reforma tributaria del gobierno de Bachelet. Otro proyecto —que anuncia hace unos días el ministro de Hacienda, Jorge Quiroga— consiste en ampliar los beneficios tributarios —como la exención del 50% de las contribuciones— para viviendas DFL2, a los que hoy acceden las personas dueñas de un máximo de dos propiedades de hasta 140 metros cuadrados. El Ejecutivo quiere extender esto a más de tres viviendas, pero para unidades de hasta 90 m². Se aplicaría un impuesto estimado preliminarmente de 5%.

Anoche, al cierre de esta edición, aún no se realizaba el discurso del Presidente Kast.

El efecto de la suspensión del IVA

En cuanto al impacto en precios por la eliminación del IVA, en un inicio —tras el anuncio del Gobierno el 14 de marzo— los actores del rubro estimaban hasta 16% en menores valores. Luego, las estimaciones se moderaron en medio de un freno en las ventas, ya que el público está a la espera de detalles para acceder a dicho beneficio, que incluirá

Las iniciativas orientadas al mercado inmobiliario que se zanjarían en el Congreso

Los efectos de medidas para comprar viviendas: Bajas de precios e incentivos para invertir en propiedades para renta

La suspensión del IVA a la venta junto a la ampliación del DFL2 buscan reducir el stock de unidades y reactivar la construcción. Disminución de los valores sería moderada.



ELISA VERBEJO

En el cuarto trimestre de 2025, el stock de viviendas nuevas disponibles para la venta sumaba cerca de 109 mil unidades a nivel nacional.

compraventas celebradas desde el ingreso del mensaje presidencial del proyecto de ley. Hoy expertos y empresas anticipan un efecto acotado, de no más de 5%

de baja en los valores.

El actual IVA de la vivienda es menor al 19% tradicional, ya que el terreno no paga, solo la construcción. A la vez, en el ru-

bro han afirmado que el proyecto debe velar por que no se pierda el crédito IVA de la construcción por gasto en materiales, ya que este no lo podrían recuperar si comercializan propiedades sin IVA.

“Si el proyecto incorpora medidas de mitigación tributaria que permitan recuperar el IVA generado en la cadena de construcción”, el descuento potencial podría acercarse al 10%, “generando un incentivo más potente y efectivo para la demanda”, comentó Jaime Ugarte, director ejecutivo de Colliers.

Fabián García, director general de Tinsa, estimó que “la rebaja efectiva en el precio final estará en un rango acotado, probablemente entre 4% y 7%, más que en los niveles de dos dígitos que se discutieron en un inicio”. Añadió que otro efecto es que “las inmobiliarias podrían ajustar sus mix de productos, privilegiando tipologías más competitivas para capturar demanda dentro del período de vigencia del beneficio”.

García sostuvo, igualmente, que la medida, “al incentivar la demanda en el corto plazo, podría reactivar la inversión en nuevos proyectos y contribuir a recuperar parte del empleo per-

dido en la construcción”.

Para Javier Varleta, *geomarketing manager* en NielsenIQ Chile, el cese del IVA a la venta generaría una disminución de entre 4% y 5% en los precios de las propiedades. Junto a ello, estimó que podría ayudar a “algunas familias a ser sujetos de crédito”, aunque precisó que se “necesitan menores restricciones bancarias y mejores tasas”.

En esa línea, Ugarte indicó que “la ampliación del Fogaes es indispensable, dada la falta de ahorro de los hogares, para permitir un financiamiento bancario hasta un 95% del valor; y los subsidios directos a la tasa hipotecaria, que ayuden a mejorar la accesibilidad de manera inmediata”.

El rol del inversionista “hormiga”

Con la ampliación ligada al DFL2, Varleta estimó que “se busca atraer capital privado hacia el mercado inmobiliario, especialmente de inversionistas

que compran para arriendo. Ayudará a que vuelva el inversionista individual, el ‘hormiga’”.

Jaime Ugarte señaló que los inversionistas “hormiga” representan aproximadamente 15% del total de las ventas

“en condiciones normales de mercado”. Proyecto que con el cese del IVA y la ampliación del DFL2, junto al subsidio a la tasa y garantías estatales, ese segmento podría elevar su participación entre cinco y 10 puntos porcentuales”.

La visión de García es algo más moderada. Sostuvo que “el segmento de inversionistas con más de dos o tres propiedades, que sería el principal beneficiado por esta eventual ampliación, no es masivo”. Por ello, prevé que el cambio al DFL2 “se trataría de una medida que podría dinamizar marginalmente la inversión en arriendo, pero con efectos acotados en precios y sin generar cambios relevantes en la trayectoria del mercado en el corto plazo”.

NORMATIVAS
 Los cambios a las normas de construcción de viviendas que impulsa el Gobierno se están sometiendo a consulta ciudadana. El Ejecutivo espera una baja de los precios de 10% a 15% con este plan.