

Viviendas nuevas un 10% más baratas: la cifra que ilusiona al mercado inmobiliario



Sergio Sáez Fuentes

El anuncio del gobierno de eliminar transitoriamente el IVA a la venta de viviendas nuevas fue recibido con expectativa por el sector inmobiliario, pero también con importantes advertencias técnicas sobre su alcance real.

Jaime Ugarte, director ejecutivo de Colliers, precisó que el efecto en precios dependerá del diseño final de la norma. "Si la medida se implementa sin mecanismos que permitan a las constructoras o inmobiliarias recuperar el IVA soportado, el efecto en precios sería acotado, en torno a un 5% de reducción", señaló.

En cambio, si el proyecto incorpora mitigaciones tributarias que eviten que ese IVA se "pierda" para la inmobiliaria, "el descuento potencial podría acercarse al 10%, generando un incentivo más potente y efectivo para la demanda".

Ugarte también alertó que el solo debate público de la medida ya está congelando ventas en un mercado que recién se recuperaba, por lo que su implementación debe ir acompañada de "un shock a la demanda", con ampliación del FOGAES y subsidios directos a la tasa hipotecaria.

Respecto a la ampliación del DFL2, Colliers proyecta que los inversionistas "hormiga" – hoy cerca del 15% de las ventas – podrían incrementar su participación entre 5 y 10 puntos porcentuales por hasta cuatro años, absorbiendo stock y reactivando nuevos proyectos.

Por su parte, Alfredo Echavarría, presidente de la CChC, respaldó la orientación general del plan: "los anuncios apuntan en la dirección correcta, al buscar reactivar la economía en el corto plazo y mejorar los niveles de inversión", afirmó, aunque condicionó su impacto a que el proyecto se tramite con rapidez y entregue las certezas necesarias para no afectar las decisiones de compra e inversión.