

El impacto en el mercado habitacional tras anuncio del Gobierno e inicio de nueva regulación

Expectativa sobre eliminación de IVA a viviendas y registro de deudas: el “cóctel” que complica la compra de propiedades

MARCO GUTIÉRREZ V.

Un “cóctel amargo” están “bebiendo” hoy las inmobiliarias, mientras potenciales compradores de viviendas se llenan de dudas. Uno de los “ingredientes” que complica —por ahora— al mercado es el anuncio del Gobierno, del 14 de marzo pasado, sobre eliminar por 12 meses el IVA a la venta de viviendas nuevas —que partió en 2016— para estimular la demanda y reducir el sobrestock de casas y departamentos.

Esa propuesta, cuyos detalles no fueron revelados con el anuncio, frenó las decisiones de compra de las personas y multiplicó las interrogantes entre quienes pretenden acceder a ese beneficio. En algunos casos, empresas están incluyendo cláusulas para asegurar a los clientes que podrán contar con cierto descuento.

El otro elemento de este “cóctel” que preocupa al sector es que a contar de este 1 de abril de 2026 entró en vigencia la Ley N° 21.680, que crea el Registro de Deuda Consolidada bajo la supervisión de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). La ampliación de información sobre diversas deudas de las personas restringiría el crédito hipotecario, estiman algunos en el rubro.

Efecto en la demanda

Rodrigo González, gerente general de Ingevec, afirmó que previo al anuncio se observaba una “reanimación” del mercado, impulsada por el subsidio a la ta-

Inmobiliarias admiten una pérdida de dinamismo y “frenazo” en nuevas reservas en las últimas semanas.



El IVA de la vivienda es menor al 19%, pues solo lo paga la obra.

sa hipotecaria y apoyos al financiamiento. Sin embargo, tras el 14 de marzo, “este proceso se ha visto desacelerado, producto de la incertidumbre generada y, especialmente, por una comunicación poco precisa respecto del impacto real de la medida”.

González indicó que en el mercado se “instaló la idea” de que el descuento por el cese del IVA sería de cerca de 15%, pero estimó que será inferior a 5%. En medio de esa expectativa, “hemos visto una pérdida de dinamismo en el mercado”, recalcó.

Marcos Retamal, gerente general de Moller y Pérez-Cotapos, admitió que “el anuncio generó una pausa natural en las decisiones de compra, porque los clientes prefieren esperar para tener más claridad antes de comprometerse. La desaceleración es en promesas y escrituración, más marcada en esta última”.

Carlos Bombal Molina, socio de E. Molina Morel, aseguró que las promesas de compra-venta se mantuvieron y no registraron desistimientos. “Lo que sí hubo fue un frenazo en

nuevas reservas”, acotó.

Si bien Sebastián Echeverría, CEO de Echeverría Izquierdo Soluciones Habitacionales, afirmó que no registran una “caída significativa”, sí reconoció muchas consultas de clientes sobre el impuesto. Añadió que los proyectos con entrega inmediata están aprovechando el subsidio a la tasa, pero las iniciativas con venta “en verde” podrían verse expuestas a postergaciones en materia de demanda hasta que se apruebe el cese del IVA.

En medio de dudas de clientes, Nicolás Alemparte, CEO de Inmobiliaria Núcleos, sostuvo que “hemos debido moderar las expectativas”. Aunque no conocen los detalles del anuncio sobre el IVA, afirmó que acordaron con los compradores “incorporar una cláusula en la promesa indicando que, una vez aprobado el proyecto, el efecto en el precio de la compra-venta dependerá de cuánto es el monto que efectivamente dejará de pagar la inmobiliaria como consecuencia de esa rebaja o eliminación del impuesto”.

Restricción versus transparencia

Si bien algunos actores del rubro inmobiliario valoran el nue-

vo registro de deuda, porque transparenta la capacidad crediticia de las personas, otros advierten que se limitará el financiamiento hipotecario.

“Será una nueva barrera para consolidar ventas; sin embargo, creemos que mejorará la relación banca-inmobiliarias, dado que tendremos mayor transparencia en conocer los procesos de aprobaciones de nuestros clientes”, estimó Bombal.

Inmobiliaria Paz señaló que “creemos que toda medida que contribuya a una mejor evaluación crediticia de los compradores de vivienda se traduce, en el largo plazo, en un mercado más sano y estable”. En la misma línea, Marcos Retamal sostuvo que “aporta mayor transparencia al mercado financiero”.

Rodrigo González indicó que aún es temprano para medir el impacto de este nuevo registro, “pero es esperable que esto se traduzca en un mayor nivel de endeudamiento aparente de los clientes, lo que podría derivar en mayores restricciones crediticias”. Otro efecto lo advirtió Sebastián Echeverría: “Tiene un potencial impacto en el comprador inversionista, que adquiriría más de una propiedad utilizando crédito en distintas instituciones. Ahora, al estar toda la información integrada, se limita esa posibilidad de multicrédito”. En esto, coincidió Alemparte.

CLÁUSULAS
Empresas han activado cláusulas en promesas para traspassar el efecto del posible fin del IVA.