

La baja prevista en el valor de casas y departamentos, por el cese del impuesto por 12 meses, reduciría el ingreso mínimo necesario para aspirar a un hipotecario.

MARCO GUTIÉRREZ V.

La disminución de precios de las viviendas nuevas que se espera con la suspensión del IVA a la venta de casas y departamentos por 12 meses —iniciativa contenida en el proyecto del Gobierno— permitiría a más personas optar a un crédito hipotecario. En especial, a aquellas que hoy no pueden hacerlo porque sus ingresos no les alcanzan.

Los expertos y empresas han estimado que la baja en los valores de los inmuebles por el cese del IVA podría rondar el 5%. Pero esa disminución podría ser mayor, advierten, si también logran mantener el IVA de la construcción por gasto en materiales.

El IVA a la venta de viviendas nuevas —que partió en 2016— es menor al 19% tradicional, ya que el terreno no paga, solo la construcción.

El Observatorio del Contexto Económico de la Universidad Diego Portales (OCEC UDP) realizó un estudio donde analizó tres escenarios de disminuciones de precios para una vivienda de 4.000 UF, con caídas del 2%, 4% y

Con rebajas en los precios de entre 2% y 6%, según estudio de OCEC UDP

Impacto de fin de IVA a la vivienda: Hasta 155 mil nuevos compradores accederían a créditos para adquirir propiedades de 4.000 UF

Valores y escenarios de acceso a crédito hipotecario para una vivienda nueva de 4.000 UF, según disminución del valor (1)

	Escenario inicial	Reducción de 2%	Reducción de 4%	Reducción de 6%
Valor de la vivienda	4.000 UF	3.920 UF	3.840 UF	3.760 UF
Pie en pesos (20%)	\$ 31.779.768	\$ 31.144.173	\$ 30.508.577	\$ 29.872.982
Ingreso mínimo para acceder al crédito	\$ 2.642.488	\$ 2.588.462	\$ 2.536.025	\$ 2.483.589
<i>Diferencia respecto a escenario inicial</i>		-\$ 54.026	-\$ 106.463	-\$ 158.899
Personas que por sí solas cuentan con ingresos suficientes (2)	643.927	695.888	708.518	732.291
Personas con ingresos suficientes, agregando la opción de complementar renta con la pareja (3)	1.473.397	1.535.834	1.569.101	1.627.845
<i>Aumento en número de personas respecto a escenario inicial</i>		62.437	95.704	154.448

Notas: 1) Suponiendo una tasa de interés de 4,14% y un plazo de 26 años. Pesos a febrero de 2026 y UF de \$39.724,71.
 2) Personas mayores a 18 años, omitiendo el empleo doméstico puertas adentro. 3) Se identifica al jefe de hogar y su pareja.

Fuente: OCEC UDP con datos de la Casen 2024

EL MERCURIO

6%, y cómo eso impacta en las nuevas personas que accederían a financiamiento para una propiedad de ese valor.

El análisis arrojó que serían entre 62.000 y casi 155 mil las nuevas personas elegibles para una solicitud de crédito, considerando

a algunas que complementarían ingresos con su pareja.

Los escenarios

El estudio señala que en un escenario en el que una vivienda nueva de 4.000 UF disminuya su

precio 2%, el valor queda en 3.920 UF. Así, los postulantes a un crédito hipotecario deberán acreditar ingresos mensuales por al menos \$2.588.462, monto inferior en \$54.026 en comparación al escenario previo sin exención de IVA. Con esto, 62.437 personas adicionales

pasarán a ser elegibles para financiamiento.

En tanto, si la reducción en el valor fuera de 4%, la vivienda ahora costaría 3.840 UF y el ingreso mínimo para acceder al crédito rondaría los \$2.536.025, lo cual es \$106.463 menos respecto a la situación inicial. Con dicho ingreso, 95.704 nuevos individuos podrían aspirar a un hipotecario.

A la vez, con un retroceso de 6% en el costo, el ingreso mínimo debería ser \$2.483.589, \$158.899 menos respecto al escenario sin el cese del IVA y un incremento de 154.448 personas que pasarían a tener los recursos suficientes.

Antonio Espinoza, investigador del OCEC UDP, señaló —en el documento— que “si bien la política de exención del IVA a la vivienda nueva tendría un potencial efecto reactivador del sector inmobiliario, tendría un impacto pequeño en cuanto a reducir el déficit habitacional cuantitativo,

toda vez que el grueso de quienes pasarían a tener los ingresos necesarios para solicitar un crédito hipotecario para la compra de una vivienda nueva ante la reducción del IVA, se concentraría en personas que residen en un hogar sin déficit habitacional cuantitativo”.

Subsidio a la tasa

Expertos han señalado que junto al cese del IVA a la venta, se deben reducir las trabas crediticias. También mantener y ampliar el Fogaes y el subsidio a la tasa hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas de hasta 4.000 UF.

Paulo Bezanilla, presidente de Besalco, comentó ayer que el subsidio debe unirse a la suspensión del IVA para generar un impacto mayor.

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, señaló que “la ley de subsidio a la tasa ha sido una herramienta clave para facilitar el acceso a la vivienda. De hecho, en

cerca de 10 meses de implementación, el cupo de las 50.000 viviendas que considera ya presenta 75.000 solicitudes elegibles, por lo que en la práctica se encuentra agotado. Lo anterior da cuenta de su efectividad. Por ello, hemos planteado la necesidad de avanzar hacia una versión 2.0 que permita ampliar su alcance y consolidar sus beneficios”.

Al respecto, Antonio Espinoza comentó que “todas las medidas que se complementen para ayudar a reducir la carga económica de las personas serían un beneficio”.

DFL2
La extensión del beneficio del DFL2 a tres o más viviendas, pero de 90 m², es otro plan del Ejecutivo.