

# Negocios



► Restricciones del mercado estarían propiciando una menor demanda por comprar viviendas. FOTO: ANDRÉS PÉREZ

## Precios de las viviendas se mantendrán estables este año pese al IVA

► El término de la exención del IVA y el pago de mayor pie restringirían la demanda.

► El cambio en la composición de las ventas hacia viviendas baratas sería otro factor de menor precio.

### Sol Park

El súper ciclo de la demanda inmobiliaria ha terminado. Esto lo evidencia el estancamiento de la demanda de viviendas que se ha podido observar a lo largo de 2016, reflejándose en una estabilización de precios.

Según las cifras de Colliers International, en el último trimestre de 2016 los precios en promedio han descendido en un 1,3% en comparación al trimestre anterior.

Visión similar tiene Nicolás Izquierdo, subgerente de estudios de Portal Inmobiliario, quien explica que el aumento de las restricciones del mercado está causando que “la demanda gire desde una preferencia por comprar a una mayor preferencia a arrendar”.

Por ejemplo, existe mayor regulación por parte de las municipalidades hacia el desarrollo de las construcciones, lo que hace que el valor de los terrenos habilitados para las viviendas aumente.

Las mayores exigencias a los

consumidores por parte de la banca también son un factor para la menor demanda. Actualmente, los consumidores deben pagar un pie de 20% para obtener un crédito hipotecario, mientras que antes era solo 10%.

Este escenario crediticio es un factor importante también para Cristián Lecaros, CEO de [PortalInversionista.com](http://PortalInversionista.com), para la estabilización de los precios.

“El grupo de personas que, con un 20% de pie, querían comprar una propiedad de 5 mil UF o más, ahora les va a alcanzar solamente para una propiedad de 2.500”, puntualizó.

Lo mismo pasaría por el término de la exención del

pago del IVA a finales de marzo de este año. Según el gerente de estudios de la Cámara Chilena de Comercio (CChC), Javier Hurtado, con la incorporación del impuesto, aquellas personas que habrían comprado viviendas más caras se trasladarían a los más baratos o esperarían más para ahorrar.

“La composición ha cambiado hacia los productos de menor precio. Entonces, el promedio total vendido ha sido menor”, indicó.

Lecaros agregó que el cambio en la composición de consumo ocurre entre las viviendas entre 5.000 UF y 2.500 UF. Observa una caída entre 5% y 10% en los valores de las viviendas sobre 5.000 UF. El

### FINAL PAGO DE IVA

#### En marzo finaliza la exención del pago del IVA

31 de marzo será la fecha tope para realizar la solicitud de recepción definitiva de obras ante organismos municipales respectivos para concretar el beneficio del no pago del IVA de 19% en la compra de viviendas.

### EN CIFRAS

# 20

por ciento piden la mayoría de los bancos como pie para un crédito hipotecario.

# 1,3%

han descendido en promedio los precios de las viviendas en el último cuarto de 2016.

aumento de los precios de las viviendas por debajo de 2.500 UF se habrían realizado durante el súper ciclo inmobiliario, por el repentino aumento de la demanda.

Otros factores de este recambio en el mercado son aquellos inversionistas hormigas que compran viviendas baratas para su previsión y aquellos que utilizarán el subsidio del Estado para comprar su primera vivienda. ●