

# El ITBI del 2% sobre la Primera Vivienda Genera Pérdida Fiscal Neta y Desaceleramiento Económico

Análisis econométrico del impacto de gravar con el Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles la primera vivienda en un mercado con baja asequibilidad y demanda elástica.

**Hipótesis refutada:** Aplicar un ITBI del 2% no aumenta la recaudación tributaria total — la pérdida en ITBMS e ISR supera ampliamente lo recaudado por el nuevo impuesto.

CONTEXTO: MERCADO INMOBILIARIO PANAMEÑO

## 10.2

Índice de asequibilidad de vivienda

Una vivienda típica cuesta más de 10 años del ingreso anual de un hogar promedio.

2.º **menos accesible** de América Latina — solo supera a Argentina (12.1)

## 23%

Crédito hipotecario como % del PIB

**Triplica la media latinoamericana** — el sector financiero ha sido el principal sostén del acceso a vivienda en Panamá.

Fuente: CAF & Lincoln Institute, 2026

## 71.5%

De la población no califica para comprar vivienda

Solo el **20.4%** está en el rango \$1,000–\$2,000/mes al que aplicaría el interés preferencial.

**42%** de ese segmento no puede ahorrar el monto del ITBI en plazos razonables — quedarían **excluidos del mercado**.

## -30%

Caída en construcción residencial (2024–2025)

~**37,000 empleos** perdidos en el sector vs. 2018. Fuente: INEC

Caídas por distrito: **Arraiján –86%** · Panamá –36% · Chitré –43%

### Balance Fiscal Estimado — Horizonte 10 meses

RECAUDACIÓN ITBI

## \$37M

vs

PÉRDIDA EN ITBMS + ISR

## \$131.5M

Escenario optimista: asume inelasticidad perfecta y que la banca financia el ITBI

Escenario conservador. No incluye pérdida de empleo ni recaudación de CSS.

**Déficit fiscal neto estimado: –\$94.5M** · Por cada \$1 recaudado en ITBI, el Estado pierde ~\$3.55 en otros impuestos. La pérdida en actividad económica alcanzaría **\$1,288M** — equivalente al **1.6% del PIB de 2025**.

### Multiplicador de la construcción sobre la economía

inversión

## \$1

en construcción

→

genera

## \$2.34

en PIB (trimestre siguiente)

→

recauda

## \$0.24

en impuestos

Fuente: Molino (2025). El efecto se transmite al trimestre siguiente de la inversión. Desactivar el sector equivale a perder este efecto cascada.

### IMPACTO SOBRE EL CRÉDITO HIPOTECARIO

La demanda hipotecaria es elástica ante el precio

Créditos desplazados (temp.) **6,700**

Créditos perdidos (perm.) **462**

Valor créditos perdidos **\$526M**

Pérdida en recaudación **\$123M**

\$123M = 17% de la recaudación tributaria total de 2025

### HALLAZGOS CLAVE DEL ESTUDIO

- Demanda elástica:** Contrario al resto de América Latina, el crédito hipotecario panameño responde fuertemente a cambios de precio.
- Rol de la banca:** El sistema financiero ha sido el principal facilitador de acceso — y su apetito por el sector está en declive.
- El 42%** del segmento preferencial no puede ahorrar el monto del ITBI en meses razonables — quedan excluidos del mercado.
- El cierre minero** redujo créditos hipotecarios en 9.47%, más que el COVID (–7.58%). La reactivación del sector sería vía sustitutiva.

### IMPLICACIÓN DE POLÍTICA PÚBLICA

La pérdida en ITBMS e ISR supera la recaudación del ITBI. **El efecto fiscal neto es negativo en el escenario conservador.**

- Existen mecanismos alternativos de recaudación sin penalizar la primera vivienda.
- El sector construcción puede generar renta tributaria sustitutiva si se activa correctamente.

## Conclusión del Estudio: Política Tributaria Contracíclica en un Mercado Frágil

Aplicar el ITBI del 2% a la primera vivienda en el contexto actual penaliza el segmento más vulnerable del mercado, contrae la actividad del sector con mayor efecto multiplicador, y no logra el objetivo fiscal planteado. La evidencia econométrica indica que el impacto fiscal neto sería negativo, con pérdidas en ITBMS e ISR que superan lo recaudado, sin contar los efectos sobre el empleo y la seguridad social.

**\$37M**  
Recaudación ITBI (optimista)

**\$131.5M**  
Pérdida en otros impuestos

**1.6%**  
PIB de pérdida económica estimada