



TRIBUNA LIBRE

¿2025: otro mal año para el mercado inmobiliario?



DANIELA NECKER
 ABOGADA, PALMA

El mercado inmobiliario chileno no pasa por su mejor momento. Según información de la Cámara Chilena de la Construcción, las ventas de viviendas disminuyeron en comparación con los últimos años, a pesar de que los precios bajaron respecto de los años 2021 y 2023. Lo mismo ocurre con las rentas de arrendamiento, las cuales han caído en promedio, pero variando según las distintas comunas de Santiago.

¿Qué explica la baja venta de propiedades si en promedio los precios han bajado? Por un lado, el acceso a financiamiento está difícil. Las cifras de la Cámara muestran que el valor de los dividendos subió en promedio un 103% entre 2019 y 2024, mientras que los ingresos requeridos para acceder a un crédito hipotecario crecieron a cerca del doble, lo que implica que pocas personas tienen actualmente la posibilidad de financiar la compra de viviendas.

Analizando datos públicos, en tanto, a julio 2019 hubo un total de 7.673.603 metros cuadrados construidos con permisos de edificación de obra

“En materia de permisología, urge mejorar cómo operan las distintas direcciones de obras municipales, implementando procedimientos más transparentes, estandarizados y rápidos”.

nueva, mientras que a julio del año 2024 ese total era de 3.038.643 metros cuadrados, lo que confirma una clara tendencia hacia la baja en la construcción. Esto puede deberse a diversos factores, entre los cuales están la mala situación económica en general, la situación de liquidación o reorganización que enfrentaron numerosas constructoras en los últimos años y la permisología.

En cuanto a esta última hay cifras escandalosas. Es indiscutible la falta de certeza jurídica y estabilidad que enfrentan quienes construyen y quienes compran: dependen de las direcciones de obras de las municipalidades, que se pueden demorar hasta 600 días en conceder un permiso.

¿Cómo reactivar la industria inmobiliaria? Por un lado, debiera mejorar el acceso al financiamiento con la entrada en vigor de la Ley 21.680, que crea un registro de deuda consolidada, el cual tendrá información sobre las obligaciones financieras y facilitará la evaluación crediticia de las personas. En materia de permisología, urge mejorar cómo operan las distintas direcciones de

obras municipales, implementando procedimientos más transparentes, estandarizados y rápidos.

Otra medida puede ser un incentivo tributario en favor de la industria de la construcción, disminuyendo la carga impositiva de quien compra la vivienda. Esto se podría materializar mediante la ampliación del Crédito Especial de Empresas Constructoras (CEEC), el cual es un beneficio tributario para las constructoras que permite rebajar el precio final de los inmuebles destinados a vivienda, pero que sin embargo será eliminado el 1° de enero de 2025. Extender este beneficio sería una buena alternativa para dinamizar el mercado inmobiliario. Otra alternativa sería la disminución o eliminación del IVA que grava los contratos de construcción, lo que podría incidir en la disminución de los precios finales a compradores.

Existen alternativas para revertir las malas cifras del mercado inmobiliario; a lo que nos enfrentamos es al desafío de que las autoridades pertinentes tengan la voluntad de implementarlas.