



1 ALZA EN MATERIALES Y VALORES DEL SUELO

Un punto de encuentro entre las empresas del sector inmobiliario radica en el aumento del valor del suelo y las posibilidades para construir en algunos espacios urbanos.

Daniel Serey, gerente de Estudios de Toc Toc, comenta que el precio del suelo ha experimentado un alza progresiva, especialmente en Santiago, pero también en Concepción, Viña del Mar y otros sectores donde la densificación ha disminuido los espacios libres. Además, "en los últimos seis o siete años hemos visto una batalla de los municipios y vecinos por evitar la entrada de edificios e implementar normas más restrictivas que hacen que existan menos suelos disponibles. Todo esto ha hecho que el precio en la última década haya crecido cerca de 200%", afirma.

Y así también han aumentado las regulaciones, explica Nicolás León, gerente de Estudios y Políticas Públicas de la CChC. "La mayoría de los cambios en planes reguladores han ido limitando las densidades y, por tanto, la incidencia del suelo. Esto no solamente limita las alturas, también agrega requisitos como de dos o tres estacionamientos, otras veces tiene que ver con los antejardines, conectividad, etc.", dice.

Comenta, a modo de recomendación, "lo primero que habría que pensar es cómo hacemos para disponibilizar más suelo que permita edificar, generar más oferta, y eso tiene que ver con regulación. Se ha propuesto la edificación equilibrada, sobre todo en torno a los ejes de transporte, algo que tiene que pensarse desde un punto de vista más bien de la ciudad y no solamente en cada comuna".

Otro aspecto importante, según la CChC, es que "en los últimos cinco años hemos tenido un efecto muy relevante en los precios de materiales de la construcción. Hubo años en que fue hasta dos veces el incremento del IPC".

Desde Besalco agregan que "las razones por las que el valor de los inmuebles no baja significativamente, a pesar del stock, se debe a que las unidades fueron construidas considerando el alza de costos de los insumos, por lo que, en un mercado competitivo, reducir aún más los precios implicaría un mayor deterioro de la situación financiera de las empresas constructoras e inmobiliarias".

2 NUEVAS EXIGENCIAS NORMATIVAS

"En los últimos 10 años hay al menos 20 regulaciones nuevas o normas técnicas que han impactado la producción de viviendas y, por ende, al precio", sostiene Nicolás León.

La Ley de Integración Social, de Ductos, de Ascensores o la Normativa Acústica son ejemplos de una serie de regulaciones que contribuyen a modernizar y actualizar normas de construcción y generan un efecto directo en los costos de edificación, sostiene.

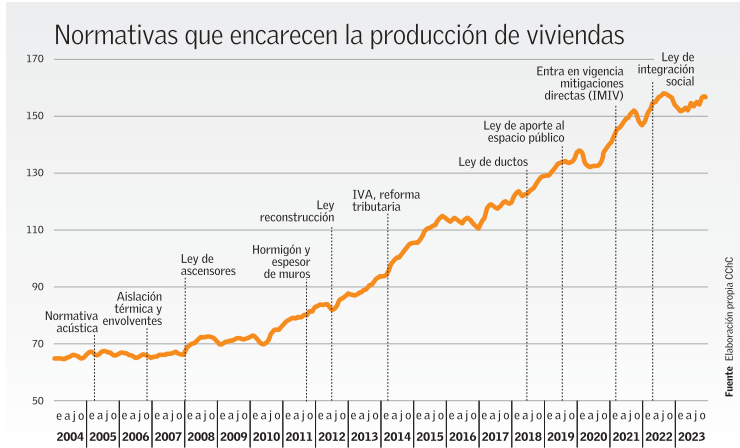
Agrega que también los cambios tributarios significaron efectos de este tipo. "El IVA a la construcción es un caso paradigmático. De un día a otro entró en vigencia el IVA y tienes un 13% o 14%, dependiendo cuánto pesa el suelo en ese proyecto, que impacta en el precio de la vivienda, y los ingresos de las familias no crecen un 14%". Si bien coinciden en que son normas necesarias, por ser un país sísmico y mantener actualizada la regulación, sí han tenido un impacto en el precio de manera importante.

Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), suma factores como la "permiología" y las exigencias técnicas. "La última década se ha ido restringiendo cada vez más el dónde construir y cuándo, lo que ha encarecido la construcción de viviendas porque las hace artificialmente escasas".

Sobre las demoras en los permisos, por ejemplo, desde la CChC señalan que "cuando un edificio se demora en iniciar, también genera un mayor costo financiero por estar parado por mucho tiempo".

"En 2023 los permisos de edificación fueron los más bajos desde que se tiene registro en los 90, y este 2024 están un 15% por debajo de 2023 en términos de permisos de edificación solicitados", sostiene Razmilic.

A esto se añade también que "entre 2021 y 2024 ha habido más de un 33% de crecimiento en los costos laborales. Por ejemplo, las 40 horas, los incrementos a los salarios mínimos y otras regulaciones que le han agregado entre 3% y 4% al costo de la mano de obra", detalla León.



Nuevas regulaciones en la última década han impactado los precios

TRES AÑOS DE CRISIS Y 50.000 UNIDADES EN STOCK: ¿Por qué no bajan los precios de las viviendas?

El último Informe de Estabilidad Financiera (IEF) del Banco Central levantó una nueva alerta sobre el sector inmobiliario; sigue rezagado respecto al resto de la economía. Los principales actores de la industria explican los factores que más siguen pesando, y por qué no se ve una salida en el corto plazo.

• GUILLERMO V. ACEVEDO



3 AUMENTAN CONDICIONES PARA FINANCIAMIENTO

Daniel Serey explica que "el endurecimiento de las condiciones de financiamiento dejó a muchas familias sin ser sujetos de crédito". El problema tuvo su punto máximo en diciembre del 2021, cuando "no se otorgaron créditos a más de 20 años, y al bajar el número de años, crece el dividendo y lo hace inalcanzable para muchas familias".

Según datos de la CChC, comprar una vivienda de 4.000 UF en octubre de 2019, implicaba un dividendo de \$354.000. En junio de este año, ese dividendo era de \$718.000. Un cambio que se ha generado en cinco años.

León comenta que en comparación al caso actual, las tasas en 2019 llegaron incluso al 2%. "Aunque el precio de la vivienda ya había subido con fuerza, como el financiamiento requerido estaba cada vez más barato, en la cuota hipotecaria finalmente no se notaba tanto".

Pero las condiciones van mejorando lentamente, señala Serey. "Como a los bancos se les cayó la demanda de créditos, ahora hay algunos optando por crecer en su cartera hipotecaria, con buenas tasas, y siendo más

agresivos en su oferta. Ya hay bancos que dan créditos a 30 años, o que ofrecen descuentos en tasas", dice.

Un aspecto menos estudiado son las condiciones por el lado de los seguros, advierte. "Notamos que son cada vez más restrictivos en la situación médica de la persona. Solicitan exámenes, si tienes diabetes o sobrepeso se encarece. Hay más restricciones".

Para Slaven Razmilic, en el corto plazo, "las mejoras tienen que ver con mecanismos que hagan que el financiamiento sea más accesible y más conveniente en términos de tasas". Hay un beneficio tributario a la compra, dice, pero que "lamentablemente no ha tenido mucha aplicación a causa de problemas de diseño".

Sebastián Ortega, subgerente de Estudios de GPS Property, destaca que "los compradores van buscando un precio de venta según el financiamiento". "Y las perspectivas indican que, sin reactivar incentivos tributarios (exención de IVA y DFL 2) y aumento de los salarios reales (crecimiento y UF estabilizada), el mercado se mantendrá estancado", dice.

4 MÁRGENES YA ESTRECHOS

La acumulación de oferta en entregas inmediatas llega a 30.000 unidades en la Región Metropolitana y a 50.000 a nivel nacional, según datos de TocToc. Además, considerando los proyectos que van entrando al mercado, desde la plataforma proyectan que este promedio se mantendrá hasta mediados de 2025.

Alrededor de 1.000 viviendas de entrega inmediata se venden mensualmente en la RM. Razmilic es claro en que los valores actuales son efecto de años de aumento sostenido y no se puede pensar en salidas repentinas. "En Chile no hay una burbuja. Los precios responden a factores estructurales y a costos que han ido aumentando los últimos 15 años".

De experimentarse una baja de los precios, no vendrá desde las inmobiliarias, explica, porque "hemos visto que los márgenes de la industria se han mantenido estrechos".

Según un estudio del Centro de Políticas Públicas UC —citado por la ADI— las utilidades brutas de los proyectos inmobiliarios rondaban el 17% en 2014, y en 2022 iban en 10%. "Cuando vas haciendo descuentos mayores, encuentras proyectos particulares que han llegado a tener utilidad cero", comenta Razmilic.

Sebastián Ortega coincide en que en el caso de los departamentos nuevos, "las inmobiliarias ya trabajan con márgenes estrechos de utilidad versus costos y financiamientos encarecidos en los últimos años. Por este motivo, una disminución significativa de precios implica directamente que el proyecto sea deficitario".

Desde TocToc resaltan que está ocurriendo un fenómeno particular, que si un proyecto inmobiliario no vende lo suficiente en el plazo en que se construye, la empresa tiene que empezar a devolver el crédito que pidió al banco para construir, y esto pone mucha presión en el sector. "Son estos proyectos los que sí están bajando precios entre 10% y 15% anual".

5 FUERTE DEMANDA POR ARRIENDOS

Daniel Serey destaca que los inversionistas que compran para arrendar han entrado con mucha fuerza en los últimos 10 años. Según cálculos de TocToc, entre 60% y 65% de todo lo que se vende es a inversionistas. "Dado que tienen capacidad de pago, no incentiva a que los precios vayan ajustándose por oferta y demanda".

La ADI discrepa. "Parte de la razón por la cual no se está liquidando a la velocidad de antes es porque se ha reducido la demanda de las familias y la de inversionistas", comenta Razmilic. Y eso, porque con altas tasas de interés, el negocio es menos atractivo.

Los efectos de la crisis también se expresan en los arriendos. "Un 30% de las familias o personas que antes eran sujetos de crédito hipotecario perdieron el acceso, de modo que su alternativa es arrendar, lo que ha empujado los valores", explica Serey. El alza viene desde hace diez años. Y es un incremento por sobre el avance de los salarios.

Y a todo ello se suma el empleo. "Estamos empleando al menos 130.000 personas menos de las que podríamos emplear. Previo al estallido social y la pandemia, el sector llegó a tener 800.000 personas, pero si contamos el crecimiento potencial, hoy emplearía al menos 850.000 personas", comenta Nicolás León de la CChC.

Además, apunta a un factor demográfico. "Pasamos de tener un promedio de cuatro integrantes por hogar, a un promedio más cercano a los 2,5 integrantes. Eso significa que para la misma cantidad de personas se requiere casi el doble de hogares. Esa cantidad de hogares necesarios en Chile ha empujado a que exista una mayor demanda".