

SLAVEN RAZMILIC, DIRECTOR EJECUTIVO DE LA ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS, ADI

“El mercado ofrece precios atractivos, pero debemos atacar los factores que deterioran la asequibilidad de la vivienda”

El mercado inmobiliario ha mantenido una trayectoria al alza en los últimos 15 años motivada por diversos factores. Sin embargo, se ha observado una contención en los precios en los últimos períodos, ocasionado por el aumento de unidades para entrega inmediata.

Por: Rodrigo M. Ancamil

La oportunidad de cumplir el sueño de la vivienda propia o la posibilidad de invertir en el sector inmobiliario se ha visto dificultado la última década dado a una curva ascendente que presentó el mercado por años.

Factores como el mayor costo de la mano de obra, de los materiales, cambios regulatorios y tributarios, y la escasez del suelo edificable aumen-

taron el precio de las propiedades volviéndolo inviable para muchos interesados.

Sin embargo, en los últimos 3 años el aumento en el stock de unidades de entrega inmediata ha abierto nuevas oportunidades para inversionistas. Slaven Razmilic, presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, señala que “en la actualidad el mercado ofrece

alternativas de precios muy atractivas, pero en el mediano y largo plazo debemos atacar los factores que han deteriorado la asequibilidad de la vivienda”.

Sobre la evolución futura de los precios, Razmilic sostiene que, si bien existen condiciones puntuales favorables, como la abundancia de viviendas disponibles para entrega inmediata o iniciativas legislativas como el subsidio a

la tasa de interés, los factores estructurales que han encarecido el mercado siguen presentes. Entre ellos, destaca el alza sostenida en el valor del suelo edificable, que en la última década aumentó un 62,5% en la Región Metropolitana, según un estudio del Centro de Políticas Públicas de la UC. A esto se suman restricciones normativas, muchas veces mal calibradas, que limitan las densidades incluso en zonas con buena infraestructura, así como mayores exigencias en estándares constructivos.

En este escenario, la inversión en vivienda continúa siendo vista como una alternativa de ahorro sólida en el largo plazo. Aunque la inflación de finales de 2022 y principios de 2023 afectó transitoriamente las rentabilidades, especialmente por la desalineación entre dividendos hipotecarios y ajustes en arriendos, la mejora en las condiciones económicas y la estabilización de precios ha vuelto a posicionar esta opción como una de las más competitivas. “Si a eso sumamos las atractivas alternativas de precio que hoy se ofrecen, la inversión en bienes raíces se vuelve muy conveniente”, indica Razmilic.

“La alta cantidad de viviendas para entrega inmediata genera ofertas de precios en viviendas nuevas que los consumidores pueden aprovechar en este período. A ello se suma la necesidad económica de impulsar la demanda de viviendas con medidas especiales que están en trámite legislativo, como el subsidio a la tasa de interés, que puede hacer aún más atractiva la opción de compra en este período”.



SLAVEN RAZMILIC, DIRECTOR EJECUTIVO DE LA ADI

Los nuevos inversores

En cuanto a la evolución del inversor, el presidente de la ADI señala que ha aumentado el interés por hogares unifamiliares. “De acuerdo con cifras recientemente conocidas del último Censo, una de cada cinco personas vive en hogares unifamiliares, las cuales pasaron de un 8,3% del total en 1992 a 21,8% en 2024. Se trata de personas que hacen más vida fuera del hogar y requieren por tanto menos espacio en sus viviendas, acordes además con ingresos menos robustos ya que dependen de sus propios recursos”, asegura Razmilic.

En cuanto a las propiedades con mayor demanda hay una fuerte tendencia a departamentos más pequeños, bien ubicados y con mejores terminaciones, entre otras características. “En esta línea, un elemento interesante es el crecimiento de los edificios denominados multifamily, es decir, edificios destinados exclusivamente a arriendo y con un único propietario que se ocupa de la mantención y administración. Son edificios diseñados para fomentar un sentido de comunidad entre los arrendatarios, con áreas comunes bien mantenidas, como gimnasios, salas de coworking y espacios recreativos, que promueven la interacción social y mejoran la calidad de vida”, concluye.

