

MARCO GUTIÉRREZ V.

ESTUDIO DEL CENTRO DE POLÍTICAS PÚBLICAS UC, LA ADI Y TOCTOC:

Costos de materiales y terrenos se disparan 60% en una década, complicando acceso a la vivienda

Alza se explicaría por incorporación de mejores terminaciones, un mayor uso de fierro en construcciones y un incremento de las restricciones a la densificación, entre otros.

Las dificultades de acceso a créditos que enfrentan las personas para comprar una vivienda propia, se añade el alto precio de las propiedades nuevas. El encarecimiento de los costos de la construcción en la última década, en especial de los materiales y de los terrenos, explican en gran medida los altos valores de los inmuebles.

En el período 2012-2015, el costo de los materiales y el suelo en el desarrollo de proyectos residenciales sumaban en conjunto 24 UF por metro cuadrado, y representaban el 38,1% de los costos totales de una obra. En tanto, en 2019-2022 ese valor subió casi 60% a 38,3 UF por m², explicando ahora 51,2% del gasto total.

Así lo revela un estudio elaborado por el Centro de Políticas Públicas UC, en conjunto con la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y la plataforma de propiedades Toctoc, que indagó en los componentes que influyen en el costo de un inmueble. El análisis consideró, entre otros, los materiales de construcción, el terreno, la mano de obra, impuestos, gerenciamiento, subcontratos, las utilidades y otros. Se recopiló los antecedentes de 77 proyectos de departamentos de diversas comunas de la Región Metropolitana, y compararon los períodos 2012-2015, 2016-2018 y 2019-2022.

Las cifras

El componente "materiales" figura como el de mayor costo en los proyectos, pasando de 15,7 UF por m² en 2012-2015 a 24,8 UF por m² en 2019-2022, subiendo 58%. En tanto, el gasto en el ítem terreno, escaló 62,7% en el mismo período, llegando actualmente a 13,5 UF por m².

La investigación detectó que el costo promedio de la mano de obra disminuyó de 14,9 UF por m² en el primer período (2012-2015), a 12,1 UF por m², en últi-

mo lapso analizado. Al respecto, Daniel Serey, *chief research officer* de Toctoc, explica que durante el primer lapso, "hubo una importante escasez de trabajadores, impulsada por el auge en sectores como la minería y el transporte, lo que elevó los salarios en esos años. Sin embargo, con el tiempo, esta situación cambió, aumentando la oferta de mano de obra e impulsando una normalización del mercado del trabajo en la construcción".

En cuanto a las utilidades que las inmobiliarias reportaban previo a la ejecución de los proyectos, se advierte que experimentaron una merma, pasando de 11 a 7,8 UF por m² entre ambos períodos.

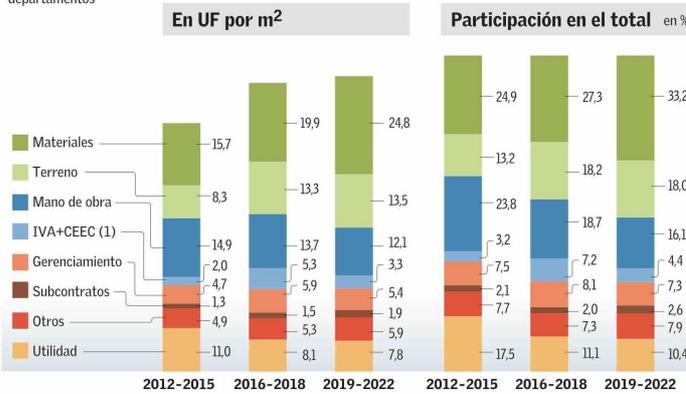
El estudio indica que la suma de todos los componentes de los costos de construcción en proyectos de departamentos totalizaron 51,8 UF por m² en el primer período analizado, mientras que en el último lapso se situaron en 66,9 UF por m², lo que representó un alza de 29,2%.

Razones y medidas

Para dar luces sobre las causas de las alzas en los costos de los materiales y terrenos, Cristián Crespo, subdirector de Investigación Aplicada y Evaluación del Centro de Políticas Públicas UC, menciona las razones entregadas por actores (academia, privados, sociedad civil y sector público) que participaron

Distribución de costos y utilidad ex ante* según periodo

En proyectos de departamentos



(* Costos y utilidades reportadas por los proyectos inmobiliarios previo a su ejecución
 (1) Impuesto al Valor Agregado y Crédito Especial a las Empresas Constructoras

Fuente Estudio elaborado por el Centro de Políticas Públicas UC, la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios y Toctoc.

EL MERCURIO

en los talleres donde se discutieron los principales hallazgos del estudio.

Respecto del encarecimiento de los materiales, se aludió a mayores estándares de las terminaciones de las viviendas y a la complejidad de las construcciones. Esto último incide en un aumento del uso de fierro, cuyo costo ha subido.

Con relación al suelo, su incremento estaría ligado a mayores restricciones a la densificación, limitando la oferta con potencial edificable. Asimismo, otro factor que contribuiría a presionar los precios de la tierra, es el interés del Estado por adquirir terrenos.

El alza de los costos de construcción y su efecto en los valo-

res de las viviendas, dificultan el acceso de las personas a una propiedad. Slaven Razmilic, director ejecutivo de la ADI, sostiene que "la crisis de asequibilidad de la vivienda es un problema muy grave y no se limita a posponer el acceso a la casa propia, también se refleja en la carga financiera que deben soportar los arrendatarios. Hay ca-

si 900 mil hogares que destinan más del 30% de sus ingresos al arriendo".

Razmilic añade que "en este contexto, independiente de la situación coyuntural que atraviesa el mercado inmobiliario, la perspectiva de mediano plazo exige un aumento significativo del flujo de construcción de viviendas. Es imprescindible racionalizar la maraña normativa a fin de agilizar la tramitación de permisos y adecuar los instrumentos de planificación, buscando aumentar, de manera equilibrada, pero sustantiva, la producción de viviendas".

Perspectivas y permisología

Daniel Serey estima que "los costos de los materiales de construcción se mantendrán estables, en línea con la tendencia de los últimos años, debido a la dependencia de estos con el mercado internacional". Pero advierte que "la eliminación del crédito especial para la construcción, posiblemente impondrá un incremento. Adicionalmente, las condiciones geopolíticas actuales y su efecto en los precios de transporte contribuirán a un aumento de la variabilidad de los costos; así como también lo generarán las nuevas normativas a la construcción, como lo fue la ley de ductos".

Razmilic señala que uno de los desafíos del sector está ligado a la productividad y al mejor desarrollo de soluciones industrializadas.

Sobre el efecto de la "permisología" en los costos, el director ejecutivo de la ADI comenta que del estudio no se puede desprender ese impacto. "Pero sí sabemos que, a pesar de que el volumen de expedientes (de obras) tramitados en la actualidad es muy inferior al del período pre-pandemia, los tiempos de tramitación han aumentado 25,8%. Los mayores plazos inciden en los costos financieros y le agregan un componente de incertidumbre significativo al desarrollo de los proyectos", dice.

