

Reactivar la oferta, el reto inmobiliario de 2025

El último bienio ha estado marcado por una creciente dificultad para acceder a la casa propia, lo que se ha convertido en un dolor de cabeza para el Gobierno, las familias y los inversionistas. Y es que el desacople entre precios, salarios y tasas de financiamiento complica la búsqueda de soluciones claras. Los fundamentos sugieren que la clave está en destrabar restricciones en la oferta inmobiliaria.

Diversas instituciones han trabajado en soluciones. Entre estas, aumentar los subsidios habitacionales e implementar incentivos tributarios y económicos, como eliminar el IVA en la venta de inmuebles, reactivar el Crédito Especial a las Empresas Constructoras (CEEC) y crear un subsidio a las tasas de créditos hipotecarios.

La intuición nos lleva, usualmente, a ayudar directamente a las familias que enfrentan las barreras descritas. Sin embargo, la oferta inmobiliaria también enfrenta obstáculos que derivan en mayores costos y, en consecuencia, en precios más altos. ¿Por qué debería importarnos más la



IGNACIO ARAVENA
FELLOW ECONOMÍA
URBANA LSE E
INVESTIGADOR
FUNDACIÓN PIENSA

“La urgencia radica en aumentar la oferta de suelo, promover una mayor densidad en zonas con buena infraestructura y extender el Crédito Especial a las Empresas Constructoras”.

producción que el consumidor?

Hoy, la oferta tiene una capacidad limitada de reacción debido a problemas estructurales, como la escasez de terrenos y crecientes restricciones normativas. Responder solo con estímulos a una demanda en constante crecimiento es equivalente a un analgésico que no aborda la causa del dolor.

Aunque la ley que agiliza la tramitación de permisos de edificación puede contribuir, representa solo una parte del problema. Por otro lado, la eliminación del CEEC ha encarecido significativamente la construcción de viviendas sociales y destinadas a clases medias. Además, la normativa urbana tiende a ser cada vez más restrictiva, limitando la capacidad de construcción en zonas con buena accesibilidad, como se ha evidenciado en las recientes modificaciones a los planes reguladores del Gran Santiago.

En el corto plazo, es fundamental vender el stock actual para incentivar nuevas inversiones, por lo que medidas de apoyo a la demanda pueden contribuir a cerrar algunas brechas. Pero, si

se facilita el financiamiento mediante subsidios a tasas de interés o cambios en el IVA, su sobre estimulación podría traducirse rápidamente en aumentos de precios. Esto no significa que debamos descartarlas, pero su impacto, si no se acompaña de un aumento en la oferta, sería apenas un paliativo que no modifica la situación de fondo y puede incluso agravarla.

A largo plazo, la verdadera urgencia radica en aumentar la oferta de suelo y promover una mayor densidad en zonas con buena infraestructura. El nuevo proyecto de ley sobre planificación urbana podría contribuir siempre que no se limite exclusivamente a las viviendas de interés público. Asimismo, es urgente legislar para extender el CEEC, dado que las cifras evidencian una baja actividad en los sectores bajos y medios.

La solución radica en incrementar la capacidad de reacción de la oferta, algo que debemos resolver pronto, dado que esta actúa con rezago: primero se construye y luego se vende. 2025 será, sin duda, un año clave para la oferta.