

En la RM, el inventario de viviendas en altura totaliza alrededor de 46.000 unidades: Santiago, La Florida y Ñuñoa concentran casi la mitad de los departamentos en stock para venderse con subsidio a la tasa hipotecaria

Las inmobiliarias optan por construir en estas comunas por su buena conectividad y normativa más favorable para edificar.

MARCO GUTIÉRREZ V.

El stock de viviendas nuevas que las inmobiliarias no han logrado vender totalizaba, exactamente, 105.472 unidades al cierre de 2024, de las cuales el 70% corresponde a casas y departamentos bajo las 4.000 UF. El proyecto de ley que prevé establecer un subsidio de 60 puntos base a la tasa de interés hipotecaria —cuya idea de legislar fue aprobada el miércoles en la comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados— busca dinamizar la comercialización de propiedades hasta dicho valor.

¿Dónde están esas viviendas que los desarrolladores no han colocado por la debilidad económica, las tasas altas y las dificultades de las personas para acceder a financiamiento? Las comunas de Santiago, La Florida y Ñuñoa explican cerca de la mitad (45% exactamente) del stock en oferta en la Región Metropolitana, según cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

Igualmente, en los datos (ver infografía) destaca el conjunto de comunas de Puente Alto, San Joaquín, La Granja y Buin, de acuerdo a la clasificación del gremio.

En tanto, en el mercado de casas de la RM, San Bernardo y Buin concentran el 43% del stock total bajo las 4.000 UF, que totaliza 1.772 unidades en la capital. Así, en la capital se contabiliza un inventario global en oferta de 47.856 unidades entre casas y departamentos, estos últimos con 46.084 unidades.

Los motivos

Sobre las razones que explican la concentración de oferta de departamentos bajo las 4.000 UF en Santiago, La Florida y Ñuñoa, Nicolás León, gerente de Estudios y Políticas Públicas de la CChC, explicó que “son comunas muy atractivas tanto para desarrolladores como compradores, porque en ellas se conjugan dos factores muy relevantes: por un lado, tienen muy buena conectividad gracias al metro, lo que hace que

Las 10 comunas de la RM y regiones con la mayor oferta en departamentos bajo 4.000 UF

Región Metropolitana	En unidades	Regiones	En unidades
Santiago Centro	9.904	Concepción	6.317
La Florida	6.153	Antofagasta	4.151
Puente Alto/ San Joaquín/ La Granja/Buin	5.449	Coquimbo	2.956
Ñuñoa	4.689	La Serena	2.890
Huechuraba/Recoleta/ Conchalí/Renca/ Quilicura/Colina	4.202	Temuco	2.720
Cerrillos	3.196	Viña del Mar	2.418
Macul	2.878	Puerto Montt	2.172
Quinta Normal/ Pudahuel/ Maipú/PAC/PH*	2.584	Rancagua	2.015
La Cisterna	2.132	Los Ángeles	1.943
Estación Central	1.883	Valparaíso	1.900
Otras	3.014	Otras	19.519

*PAC: Pedro Aguirre Cerda. PH: Padre Hurtado

Fuente: CChC para la RM y BMI Servicios Inmobiliarios para regiones

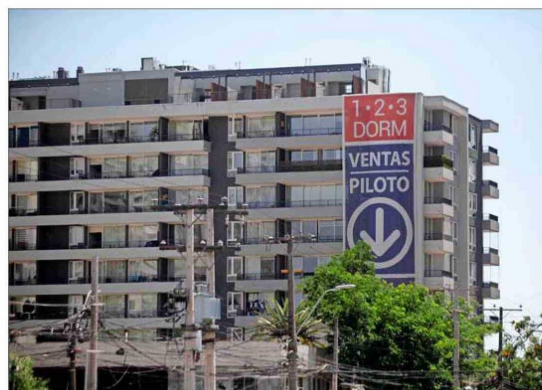
EL MERCURIO

la gente quiera vivir en estos lugares, y por otro, sus normativas urbanísticas han reconocido este interés y favorecen la construcción de proyectos de departamentos, lo que, a su vez, permite una oferta al alcance de los eventuales compradores”.

Las estadísticas de BMI Servicios Inmobiliarios coinciden

con las del gremio constructor respecto de las comunas que tienen más inventario de departamentos en oferta, añadiendo a La Cisterna y Cerrillos en los primeros cinco lugares.

Sergio Novoa, gerente general de BMI, concordó en que dichas comunas “son las más atractivas para las inmobiliarias”, debido a factores como “accesibilidad, valor del suelo y normativa favorable (mayor densidad, altura y constructibilidad)”. Añadió que “gran parte de esta oferta está orientada a personas de ingresos medios y medios altos, un segmento especialmente afectado por el alza en las tasas hipotecarias. Estos proyectos, al no calificar para subsidios, requieren rentas superiores a \$1.800.000, un nivel poco común en el país”.



De las cerca de 105 mil viviendas del sobrestock inmobiliario a nivel nacional, 96.371 unidades corresponden a departamentos.

con 4.151 unidades. “Al ser las capitales de dos de las regiones más importantes del país, ambas ciudades suelen desarrollar grandes proyectos inmobiliarios, lo cual hace que la demanda tarde un poco en absorber la oferta”, indicó Novoa.

Otras ciudades

En otras regiones, de acuerdo a datos BMI, la comuna de Concepción lidera el stock en oferta de departamentos con 6.317 unidades. Le sigue Antofagasta

con 2.956 unidades. “Al ser las capitales de dos de las regiones más importantes del país, ambas ciudades suelen desarrollar grandes proyectos inmobiliarios, lo cual hace que la demanda tarde un poco en absorber la oferta”, indicó Novoa.

En casas, en regiones, Coquimbo, Talca y Puerto Montt explican el 27% del stock, según cifras de la consultora.

Impacto de proyecto

“Para que el subsidio a la tasa tenga el impacto que estamos proyectando (ver recuadro), la aprobación y publicación de esta ley debe ocurrir lo antes posible, idealmente dentro del primer semestre de 2025, porque solo entonces el Gobierno puede dictar el reglamento para hacerla operativa, lo que también toma tiempo”, indicó Nicolás León.

Ana María del Río, gerente comercial de Siena Inmobiliaria, señaló que “desde la industria hay consenso de que este proyecto es una medida positiva, que no solo reactivará a este sector, sino a toda la economía, destrabando nuevos proyectos e inversiones”.

Novoa, en tanto, afirmó que “si bien subsidiar las tasas hipotecarias es un avance y una medida positiva, es poco probable que una reducción de 0,6 puntos porcentuales tenga un impacto significativo en la demanda de viviendas, especialmente considerando el alza sostenida en los precios de los departamentos”.

Preven efecto positivo en ventas y recaudación de IVA por más de US\$ 500 millones

Si se aprueba el subsidio a la tasa hipotecaria, en el país se podrían vender este año 58 mil viviendas nuevas, 26 mil más si no prospera este proyecto de ley, indicó la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) ante la comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados el martes pasado.

En materia de recaudación, el análisis de la CChC es que el Estado podría recaudar por concepto de IVA cerca de US\$ 518 millones. Esto, por una parte, porque espera que las 26 mil unidades que se comercializarían gracias al subsidio generen una recaudación de IVA equivalente a US\$ 83 millones.

El análisis del gremio también consideró la recaudación por mayor impuesto a la primera categoría. “Dado que los desarrolladores de vivienda tendrían utilidades por la venta de estas 26 mil unidades, se recaudaría un monto equivalente a

US\$ 70 millones”, indicó.

Por último, se incluyó la recaudación de IVA por el inicio de obras nuevas. “Para volver al equilibrio de mercado (reponer las unidades vendidas por la medida extraordinaria), se empezaría la construcción de 24 mil nuevas viviendas, lo que recaudaría un total de US\$ 365 millones”, indicó la CChC en una presentación.

A fines de enero pasado, cuando el Ejecutivo presentó este proyecto —que involucra un universo de hasta 50.000 viviendas nuevas—, el ministro de Hacienda, Mario Marcel, indicó que desde la perspectiva fiscal, el plan comprometería del orden de US\$ 280 millones brutos, que se esperan compensar por los ingresos de recaudación de IVA y otros impuestos, con lo cual se cubriría aproximadamente el 70% de este costo.