

Precio del suelo, Ley de Ductos y nuevas normas eléctricas hacen más caro el metro cuadrado

Las causas por las que los departamentos en verde están más caros que los de entrega inmediata

Efecto de cada factor en el alza del precio de las viviendas

3%	Demoras en los permisos
10%	Efecto IVA
11%	Costos de edificación
18%	Nuevas normativas
49%	Precio del suelo
9%	No explicado

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

Cuánto suben las propiedades en construcción versus las de entrega inmediata

Comuna	En construcción (verde y blanco)			Entrega inmediata	Diferencia (%)
	Unidades disponibles	Precio promedio (UF)	Precio del m ² (UF)	Precio del m ² (UF)	
Santiago	7.533	3.337	84,7	79,0	6,7%
La Florida	5.065	3.514	78	69,0	11,5%
Nuñoa	5192	5.254	91,1	86,5	5,0%
La Cisterna	1.115	2.898	69,1	62,0	10,3%
Independencia	502	3.534	70,3	67,6	3,8%
Macul	2.379	4029	74,3	68,9	7,2%
Las Condes	1.432	10.962	113,3	107,4	5,2%
Providencia	543	9.420	107	103,0	3,7%
San Joaquín	864	3.630	72,6	68,2	6,0%
San Miguel	600	4.599	72,8	69,6	4,5%
Estación Central	710	2.675	68,6	59,4	13,4%
Lo Barnechea	386	14.691	101,9	97,8	4,0%
Recoleta	99	3.839	71,8	68,5	4,6%
Huechuraba	1.003	4.773	74,3	67,9	8,6%
Vitacura	627	16.492	122,7	113,0	7,9%
San Bernardo	133	3.207	59,2	58,0	2,0%
Cerrillos	1.479	2.889	69,9	57,8	17,3%
Renca	83	2.855	55,4	51,0	7,9%
Colina	39	9.248	84,5	63,5	24,8%
Puente Alto	339	3.431	54,2	44,2	18,5%

Fuente: NielsenIQ - GfK.

BANYELIZ MUÑOZ

Un análisis de la consultora NIQ-GfK mostró que los departamentos en plena construcción están más caros que los de entrega inmediata. El dato es bastante inusual, dado que históricamente los precios de las propiedades en verde y en blanco han sido más bajos, incluso hasta 20% más bajos que los de aquellas que están listas para habitar.

¿Qué desató este inesperado hecho? Daniel Kiverstein, presidente del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), dice que hay varios factores que encarecen las obras y que luego se traspan a los precios finales. La primera son las regulaciones.

Dentro de las nuevas normas está la Ley de Ductos (publicada en 2018) que obliga a realizar las instalaciones de fibra óptica para las empresas de telecomunicaciones. También hay nuevas normativas eléctricas que mandata contar con mejores cableados eléctricos, un proyecto se encarece en 0,5 a 1 UF.

A partir del próximo año se suma una nueva norma térmica (actualización del artículo 4.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones) que encarece otro tanto las obras.

“Dicha norma establece mayores aislaciones. Por ejemplo, las viviendas de la Región Metropolitana van a tener una aislación similar a una casa de Punta Arenas. Muchos edificios que hoy tienen sus permisos de edificación van a tener que planificarse con todas estas nuevas normas”, profundiza.

Kiverstein indica que hoy los nuevos proyectos tienen que hacer estudios de mitigación vial (exigibles por la Ley de Aporte al Espacio Público, implementada en 2020), lo que también implica un mayor costo para los desarrolladores.

Y en otro frente están los cambios a los planos reguladores de algunas comunas, que se han puesto más restrictivos y permiten construir menos unidades en un terreno y, por lo tanto, se incrementa

“Qué sentido tiene tener las mejores casas del mundo si la gente no las puede comprar”, se cuestiona Daniel Kiverstein, de la Cámara Chilena de la Construcción.

el costo del suelo.

“Las autoridades están impulsando normas constructivas similares a países más desarrollados. Sin embargo, poca gente puede acceder a comprar esas viviendas. La pregunta que nos planteamos es qué sentido tiene tener las mejores casas del mundo si la gente no las puede comprar”, se cuestiona.

Permisos y recepciones

Francisco Klein, gerente general del Grupo Inmobiliario Viva, menciona que otra causa de los altos costos tiene que ver con el tiempo que demoran las municipalidades y otras reparticiones públicas en la aprobación de permisos y recepciones.

“Eso nos alarga el plazo del proyecto desde que se empieza hasta que se termina, por lo que naturalmente afecta la rentabilidad del negocio calculado en tiempo para recuperar los tiempos invertidos. A mayor plazo para lograr la recepción del edificio, más gastos de interés por el

crédito de construcción y otros gastos de mantención del edificio”, explica.

La tardanza hace que algunos clientes se desistan por no cumplirse los plazos comprometidos y las empresas deben volver a vender dichos departamentos.

“Y como la venta está muy baja, se asume un tiempo mayor para vender las unidades”, lamenta.

Estas dificultades han ralentizado el inicio de nuevos proyectos, por lo que Klein cree que en 36 meses más va a existir muy poca oferta, lo que también aumentará los precios de las propiedades.

Causas coyunturales

Otro punto crítico para las empresas inmobiliarias que se refleja en el precio de venta de las propiedades son las tasas de interés de los créditos con se financian las obras.

Kiverstein aporta que las tasas han ido bajando, pero se mantienen en el orden del 7%, mientras que antes se financiaban obras con 2% de interés, incluso 1%.

Suma que se está terminando el beneficio tributario del Crédito Especial de Construcción (CEEC), conocido también como el crédito para empresas constructoras.

“Nosotros pagamos la construcción a un precio neto más IVA. Ese IVA era del 6,65%, pero el beneficio va desapareciendo progresivamente (termina en 2027) hasta alcanzar al 19%. Es decir, es un aumento de 12,35%”, aporta Klein.

Yuval Ben Haym, director de Re/Max Chile, concuerda en que todos estos factores inciden en el precio en que las personas luego comprarán la vivienda.

“Los bancos han aumentado su spread (diferencia entre las tasas para operaciones de préstamos y de depósitos) y casi un tercio de todo el edificio está sujeto a un crédito que la inmobiliaria sacó. Además, ciertas franquicias tributarias que tenían los desarrolladores inmobiliarios para no tener que pagar tanto IVA se está reduciendo y eso afecta al producto final para los nuevos”, resume.