

Vivienda asequible: hablemos del precio

Descomposición del valor de los departamentos en la Región Metropolitana



- Este estudio realizó una descomposición cuantitativa de los costos de los proyectos inmobiliarios y de los precios de los departamentos, como también un análisis de su evolución en el tiempo, correspondiente a la década 2012 - 2022.
- Los costos de los proyectos inmobiliarios en la capital han experimentado un alza constante, que en una década alcanza un incremento de un 29,1%.
- Este incremento responde, principalmente, al aumento del costo de los materiales de construcción y del terreno, con un aumento del 58,2% y el 62,5%, respectivamente.
- La utilidad ex ante de los proyectos inmobiliarios disminuyó del 17,5%, para el primer periodo analizado, al 10,4% en el tercer periodo, comprendido entre los años 2019 a 2022.

Resultados de las mesas de diálogo

Los factores e implicancias de los hallazgos de este estudio, realizado junto a la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios y TOCTOC, fueron discutidos en mesas de diálogos virtuales entre expertos por ámbito de desempeño (academia, sociedad civil, sector público y privado), quienes luego fueron convocados a una instancia presencial, donde – en conjunto – discutieron las temáticas más comentadas en los encuentros anteriores: terreno, materiales, asequibilidad e industria inmobiliaria.

¿Por qué ha aumentado el costo de los materiales y el suelo?

El principal factor que incidiría en los costos de los materiales, según la mesa de diálogo, es el mayor estándar de las terminaciones, lo que es particu-

larmente relevante en los sectores medios, donde se ha extendido una mayor demanda por mejores tecnologías y duración. A esto se sumaría la mayor complejidad de las construcciones, que deriva en un aumento en el uso de fierro, cuyo costo ha ido al alza; a que una parte de los materiales son importados; y a un incremento en los estándares y medidas ambientales, como lo son la Ley de Responsabilidad Extendida del Productor y el aumento de estándares de aislación térmica.

Respecto del suelo, uno de los factores que sustenta su incremento de valor es la tendencia regulatoria de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), donde mayores restricciones a la densificación han limitado la oferta con potencial edificable. Esto se suma a la falta de coordinación entre diferentes organismos públicos, lo que merma el desarrollo de infraestructura pública que genere una mayor oferta de terrenos bien

equipados. Sobre la demanda por suelo, aspectos como la nueva composición de las familias – con más núcleos unipersonales y monoparentales – y el interés del Estado por adquirir terrenos, han contribuido a una mayor presión sobre los precios.

¿Cómo el alza de costos en el desarrollo de proyectos ha impactado en la asequibilidad y la industria inmobiliaria?

Según la mesa de diálogo, los principales aspectos impactados negativamente por el alza en los costos es el tamaño y estándar de las viviendas, su integración a los centros urbanos, el acceso a servicios, así como la capacidad de arriendo y las expectativas de compra. Con el paso de los años, esta situación se ha vuelto heterogénea, no solo afectando a los grupos en situación de pobreza, sino que a la clase media.

El aumento de costos ha desafiado a la industria a cambiar sus estrategias comerciales para poder seguir operando. Por otro lado, el alza de costos ha mermado las utilidades de las empresas inmobiliarias, en particular en segmentos medios, lo que provocaría una disminución de la cantidad de proyectos ejecutados, traduciéndose en barreras para que las personas puedan acceder a una vivienda. Según la mesa de diálogo, el aumento de la demanda (por reducción del tamaño de los hogares y migración) y su desajuste con la oferta por las razones antes señaladas, confluyen en el alza de los precios de las viviendas, exacerbando los problemas de asequibilidad.

Recomendaciones de política pública

Dada la existencia de múltiples componentes y factores que presionan los costos y precios de las viviendas, hay acuerdo entre los expertos que una sola política sería incapaz de amortiguar el alza. Es por eso que se discutieron diversas aproximaciones por cada temática.

En cuanto al suelo, en primera instancia se recomienda avanzar en la coordinación de los IPT y los planes de inversión a fin de tener un desarrollo coherente entre densificación e infraestructura, destacando para esto la necesidad de alinear los intereses de vecinos y autoridades locales con los de la ciudadanía en general y el Estado, especialmente en los casos de desarrollo de Viviendas de Interés Público.

Respecto de los materiales, se estima que en la medida que el alza de los costos responda a cambios socialmente deseables, la contención de costos difícilmente estará en esta dimensión. A esto se suma la dificultad de generar medidas que busquen compensar las alzas de los precios de las materias primas, cuyas distorsiones han respondido principalmente a cambios en los mercados internacionales, alteraciones de las cadenas logísticas o el tipo de cambio. A pesar de esto, medidas que apunten a fomentar la tecnología, la industrialización y el desarrollo de nuevos materiales a escalas sostenibles podrían mitigar el incremento de precios en el largo plazo.

Sobre políticas que impulsen la asequibilidad de la vivienda, –más allá de los componentes materiales y terreno–, se plantean medidas como fomentar la política de arriendo protegido e incentivos normativos acorde en zonas bien localizadas; promover el desarrollo de nuevos instrumentos financieros y garantías que faciliten el acceso a crédito por parte de clases medias; descentralizar la oferta de servicios de centros urbanos; mayor inversión pública focalizada para disminuir los niveles de desigualdad de bienestar entre territorios. A esto se suman propuestas como la revisión de los efectos de la masificación de viviendas como inversión; el establecimiento de parámetros de calidad de vivienda; la creación de un DICOM positivo para la evaluación hipotecaria; reducción temporal de IVA o a la vivienda; y mejoras al Fondo de Garantías Especiales (FOGAES).

Finalmente, en lo que respecta a la industria inmobiliaria, se identifican algunas iniciativas para mantener

el buen funcionamiento de la industria, tales como: aumentar alianzas o proyectos público-privados, aumento de incentivos normativos urbanísticos, reducción de IVA para la compra de inmuebles, entre otros. No obstante, se enfatiza la importancia de elaborar planes que promuevan una ciudad sostenible, los cuales tengan un enfoque holístico y que superen a las soluciones aisladas. Cobra especial relevancia mejorar la planificación urbana y los planes reguladores con los planes de inversión.

Adicionalmente, en la necesidad de fomentar la transparencia de la industria, se identifica como prioritario mejorar la calidad y la disponibilidad de

datos asociados al sector. En concreto, se propone avanzar en transparentar los costos reales en los que incurren los proyectos, e ir más allá de los datos auto reportados, incorporando los valores de las plusvalías. De igual manera, se indica como prioritario la creación de nueva evidencia académica que permita acercar los datos a la comunidad y desmentir ciertos mitos o nociones no fundamentadas.

Estas recomendaciones de política, generadas desde el conocimiento de expertos, buscan contribuir a una discusión más informada en lo que respecta al ámbito inmobiliario, que posibilite – a su vez – ampliar el camino que permita una mayor asequibilidad a la vivienda.

TE INVITAMOS A REVISAR EL INFORME COMPLETO EN:

<https://politicaspUBLICAS.uc.cl/publicacion/descomposicion-y-evolucion-de-los-precios-de-las-viviendas/>

Agradecemos la participación de más de 60 expertos del sector público, privado, sociedad civil y la academia en las 5 instancias virtuales del mes de diciembre de 2023, y presencial en enero de 2024.