Vivienda asequible: Hablemos del precio

Informe 1: Antecedentes y percepciones sobre la industria inmobiliaria y la asequibilidad de la vivienda en Chile

Enero 2023

ÍNDICE

1. Metodología
2. Antecedentes sobre asequibilidad de la vivienda y la industria inmobiliaria
3. Principales mitos o cuestionamientos a la industria inmobiliaria
4. Conclusiones

Metodología

Metodología

- Revisión de prensa para identificar mitos, cuestionamientos y antecedentes de la industria inmobiliaria.
- 16 entrevistas a actores clave: académicos, representantes del gobierno central y municipios, desarrolladores inmobiliarios, empresas de inversión, gremios y sociedad civil.
- 3 grupos focales y una entrevista grupal con cotizantes y compradores de viviendas.
- Revisión y sistematización de información y bases de datos secundarias.

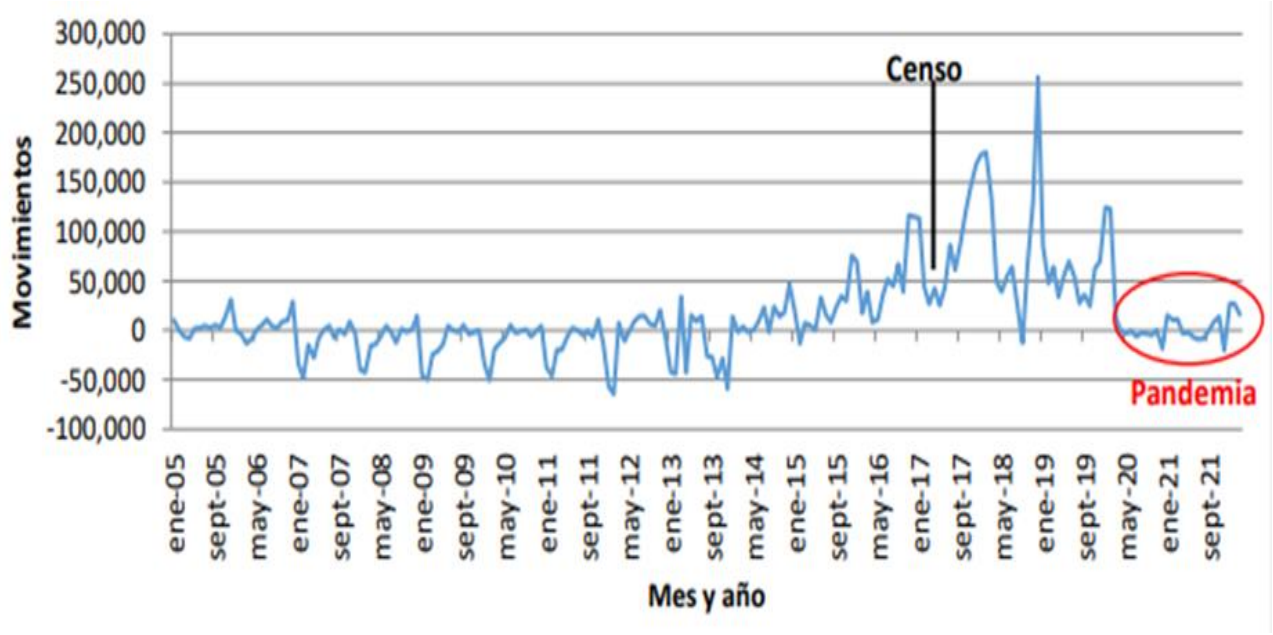
Antecedentes sobre asequibilidad de la vivienda y la industria inmobiliaria

20 años | Centro UC Políticas Públicas

Evolución de la demanda de viviendas

- Según CASEN, los hogares entre 2002 y 2020 **aumentaron en un 60,3%, explicado principalmente por el aumento de los hogares unipersonales.**
- El año 2021, la población migrante en Chile se estimó en **1.482.390 habitantes.** La mayor proporción de esta se concentra en la **Región Metropolitana (61,3%).**

Saldo de movimientos de entradas y salidas a Chile de personas extranjeras según mes y año



Fuente: INE, 2020

Evolución de la oferta de viviendas

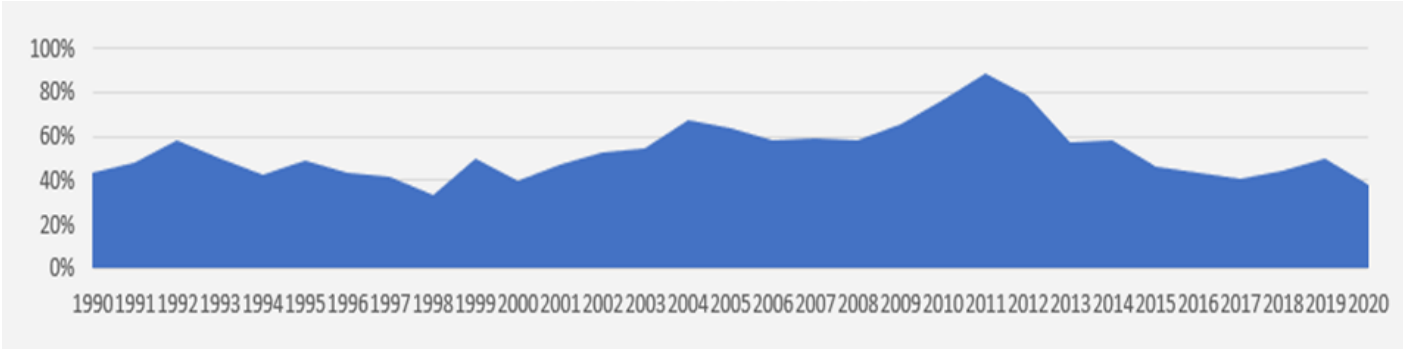
- Desde 1990 la producción de viviendas nuevas ha estado en torno a las **115.000 unidades.**
- En 2021, en la RM, **por cada casa que se vende, se venden cuatro departamentos.**
- Desde 2011, ha habido una **disminución en la proporción de viviendas sociales nuevas producidas.**

Exceso de oferta de viviendas 1990-2020



Fuente: Serey, 2022.

Porcentaje de viviendas nuevas con subsidios respecto del total de viviendas nuevas producidas.

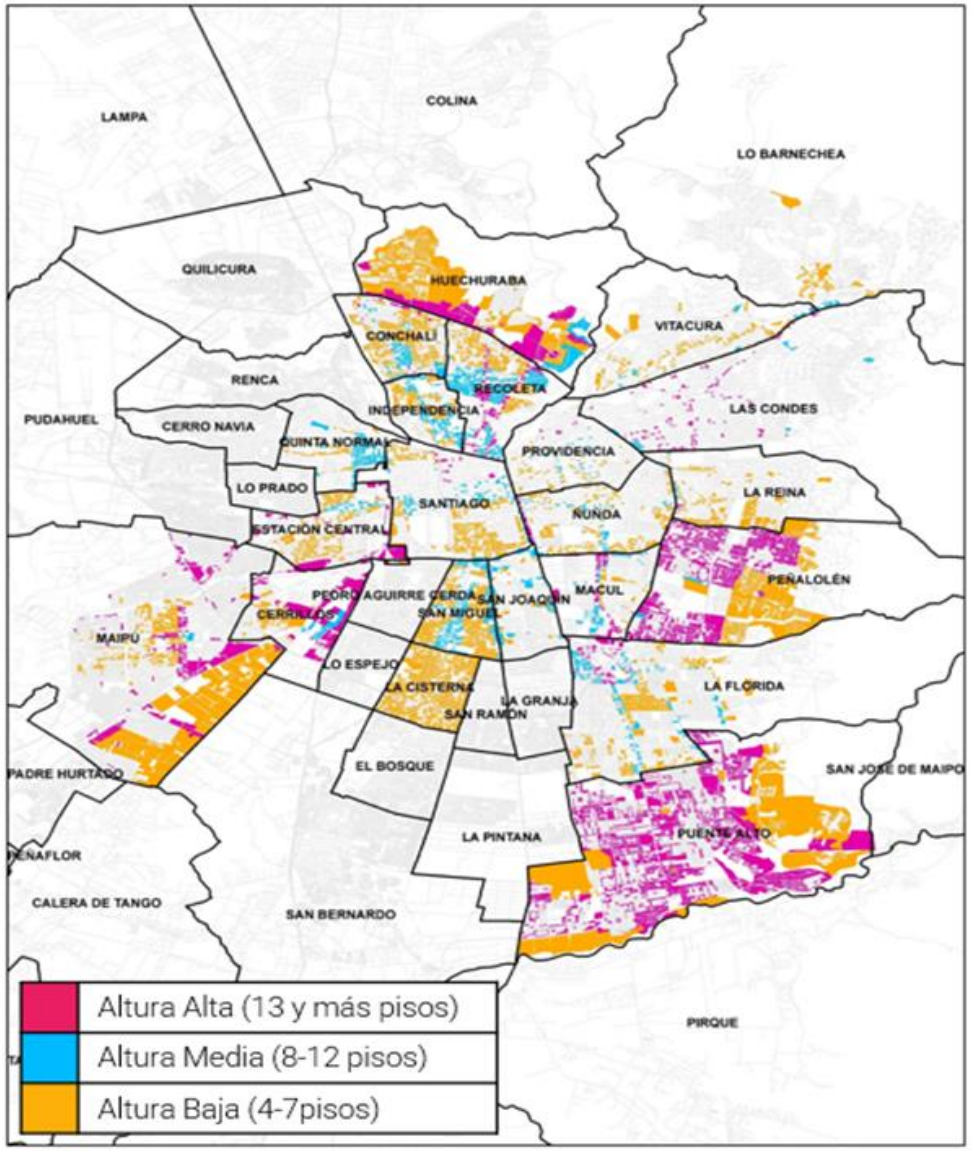


Fuente: Serey, 2022.

Evolución de la oferta de viviendas

- La oposición a la densificación ha traído como efecto la **tendencia a disminuir el tamaño y volumen de los nuevos proyectos.**
- **Menor disponibilidad** de suelo en **zonas céntricas** de las ciudades.
- Los desarrolladores se han visto obligados a **adaptar los proyectos a las nuevas exigencias normativas.**
- **Escasa coordinación** y falta de un tratamiento integral en el proceso de planificación.
- Efectos como la **superposición de normas y vacíos legales son comunes.**

Suelo disponible según altura máxima permitida

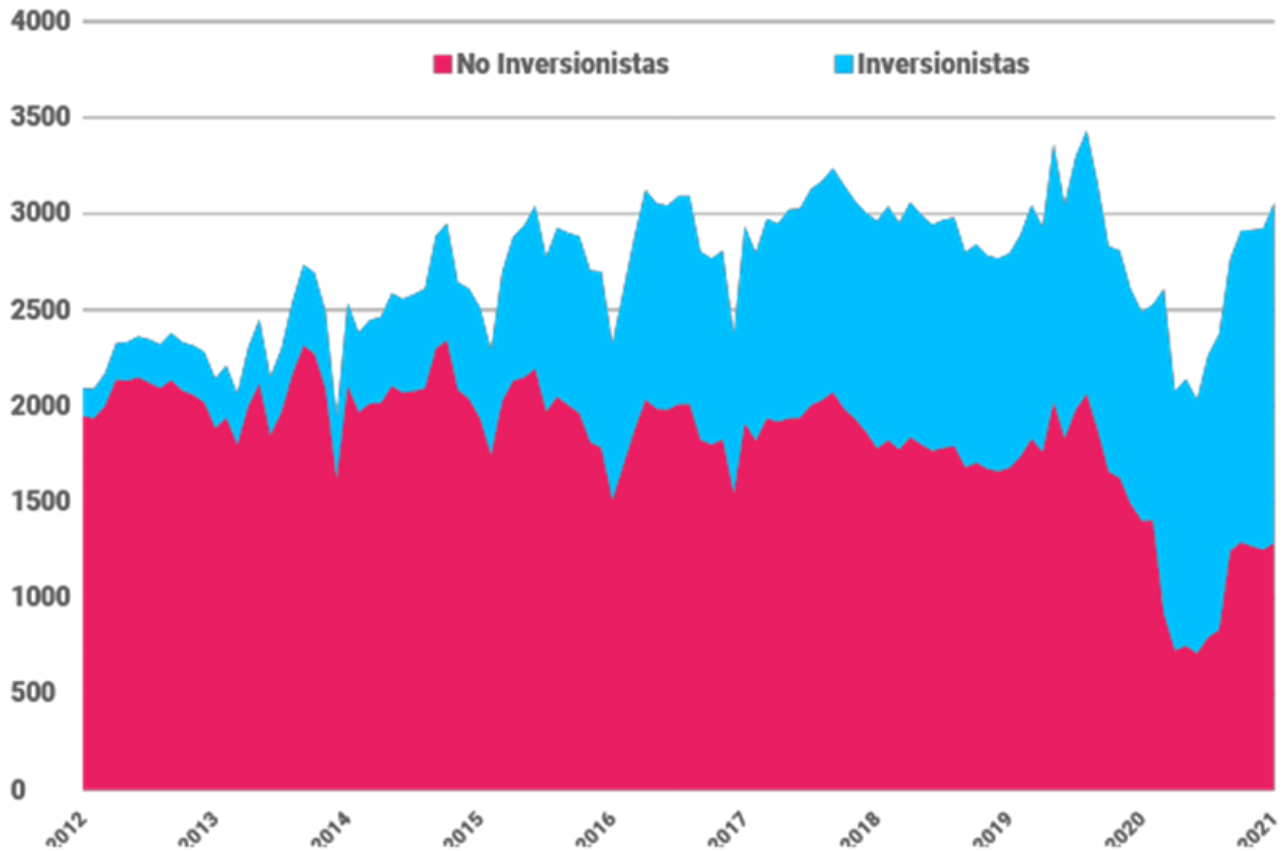


Fuente: Serey, 2022.

Escenario actual de la industria

- Las **inversiones más estables** y con mayores retornos **se han vuelto más atractivas.**
- El porcentaje de **unidades compradas por inversionistas ha ido en aumento.**
- La tendencia de desarrollar proyectos de edificios residenciales para destinarlos a la renta, bajo una única administración y dueño, **es relativamente nueva en Chile, aunque ha seguido una curva ascendente.** Hoy alcanza un **inventario acumulado de 26.216 unidades** y un total de **114 edificios en operación.**

Estimación de presencia de inversionistas en el mercado inmobiliario



Fuente: Serey, 2020.

Escenario actual de la industria

- La industria inmobiliaria tiene **gran importancia a nivel país** al impulsar significativamente los mercados hipotecarios. Así también, al proveer un bien de primera necesidad está altamente expuesta a la opinión pública.

- Se caracteriza por ser un **mercado altamente atomizado**. Ninguna marca inmobiliaria concentra más del 15% de los proyectos en una comuna. **Entre el 40% y 70% de los proyectos** es desarrollado por inmobiliarias que **solo cuentan con un proyecto en venta.**

- La industria inmobiliaria **presenta una alta volatilidad** y es altamente dependiente de variables exógenas como el empleo y las expectativas económicas.

"La industria inmobiliaria es una industria muy dependiente de la normativa y muy dependiente de las decisiones de la autoridad, y en ese sentido creo que cada vez se ha ido estrechando más y complicando más su actuar, hoy día su funcionamiento está muy determinado por la normativa de distinto tipo, la normativa de construcción... y de distintos tipos de normativa que se van incorporando, que la van obligando y que la han ido encareciendo también, y la han ido poniendo más compleja"

(Representante de empresa de inversiones inmobiliarias)

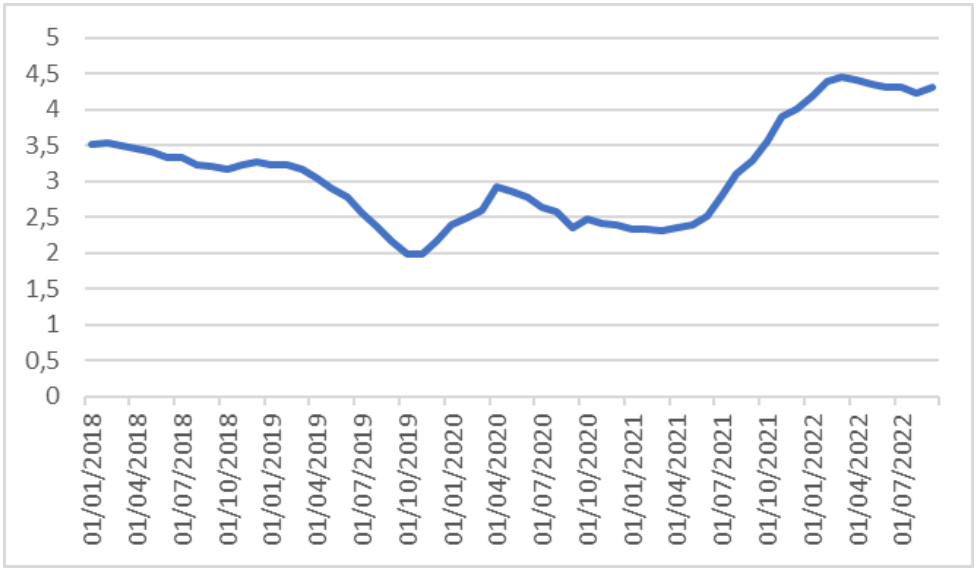
Escenario actual de la industria

- El **estallido social** supuso una **merma importante** en las **unidades de viviendas comercializadas.** La llegada de **la pandemia en 2020** agudizó aún más la caída, registrando un **descenso en las ventas de un 28%** en comparación con el promedio histórico.

- Los **costos de edificación y de edificación en altura**, marcaron **alzas históricas** producto del **incremento de los precios de la mano de obra e insumos de la construcción.**

- **Condiciones financieras más restrictivas** que enfrentan los consumidores, principalmente **debido al aumento en las tasas de interés.**

Tasa de interés de colocaciones para la vivienda



Fuente: Banco Central.

Principales mitos o cuestionamientos a la industria inmobiliaria

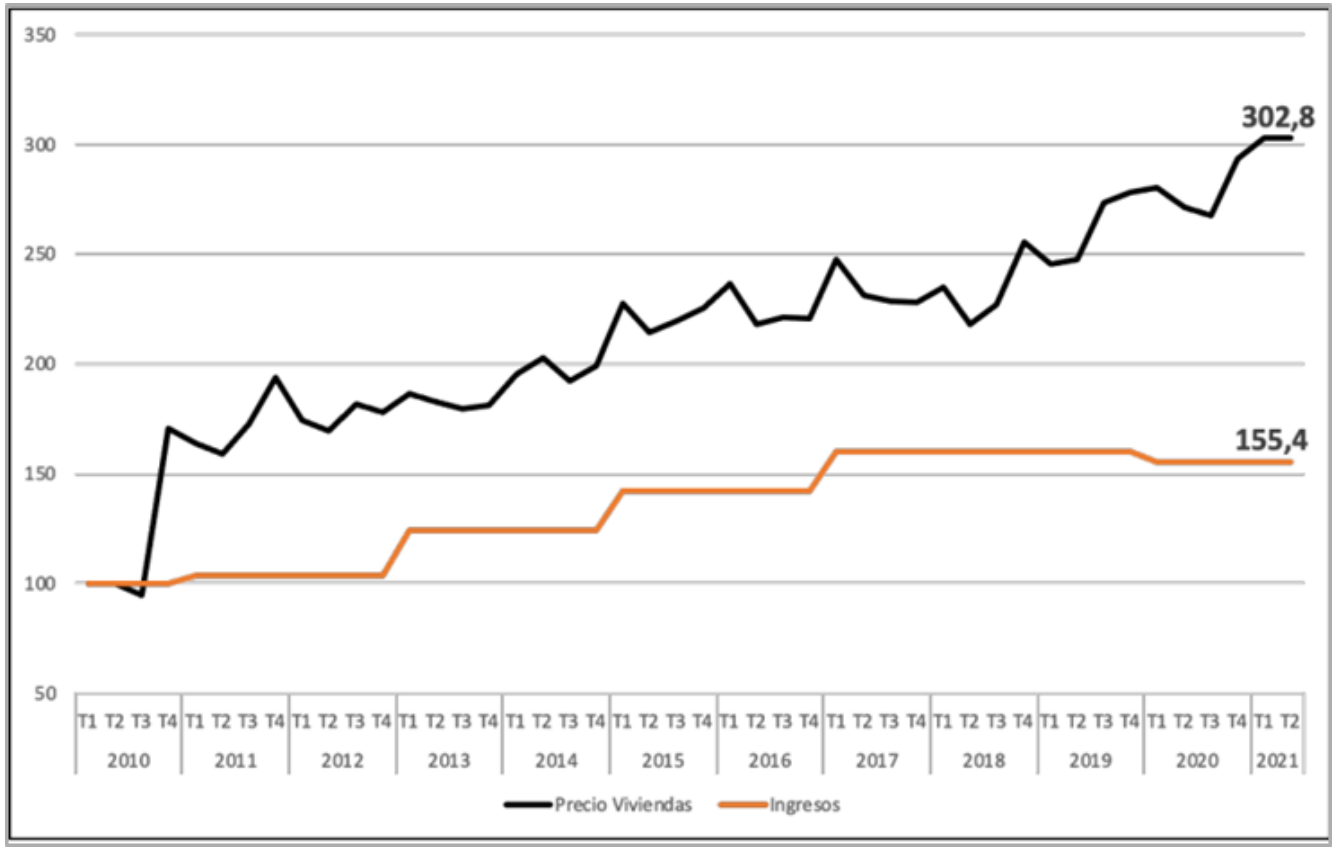
"Los sueldos no han ido aumentando a la par con el precio de la vivienda"

- La evidencia disponible da cuenta que esta **aseveración es efectiva.**

- Existe una **brecha creciente entre el precio de las viviendas y los ingresos de las familias.**

- Si en 2010 el precio de la vivienda era en promedio de 1.723 UF, **en 2020 aumenta a 4.118 UF**, mientras que **el ingreso autónomo** de los hogares **solo incrementa de 35 a 40 UF** en el mismo periodo (Inciti, 2021).

Evolución de precios de las viviendas e ingreso autónomo de los hogares (Base 100=2010)



Fuente: Inciti, 2021.

"Los altos precios de las viviendas se deben a que la oferta de vivienda no ha ido evolucionando a la misma velocidad que la demanda, además que los permisos de edificación han ido disminuyendo".

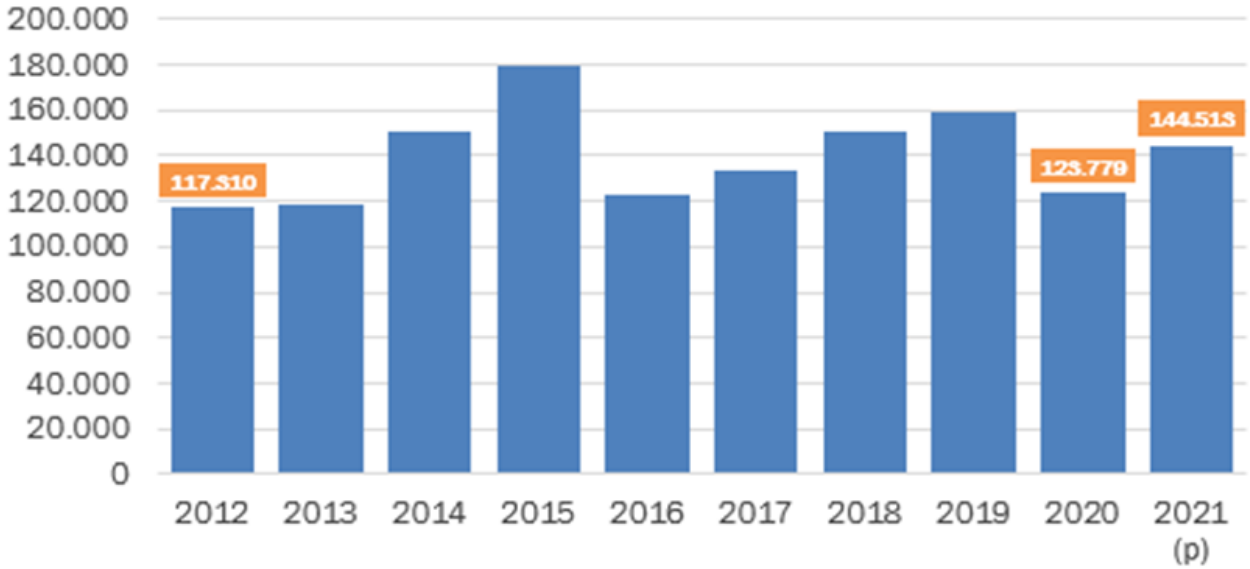
- En 2020 había un **20% más de hogares conformados que viviendas** en Chile, y se prevé que estas cifras continúen en aumento.

- **La producción de vivienda** se ha mantenido **constante en el tiempo.**

"Nosotros hemos tenido un shock de demanda brutal y la oferta no ha tenido un aumento igual de brutal, ha sido grande, pero el shock de demanda que tuvimos en particular por migración fue una cuestión a la que no hemos podido dar respuesta" (Representante del gobierno central).

- **La evolución de los permisos de edificación es más bien cíclica y no claramente a la baja**, aunque existe acuerdo sobre tramitaciones más largas.

Edificación autorizada obras nuevas: viviendas. Total nacional. Período 2012-2020.



Fuente: Centro de información Cámara Chilena de la Construcción.

“El aumento de la compra para inversión es lo que ha provocado el aumento del precio de la vivienda”



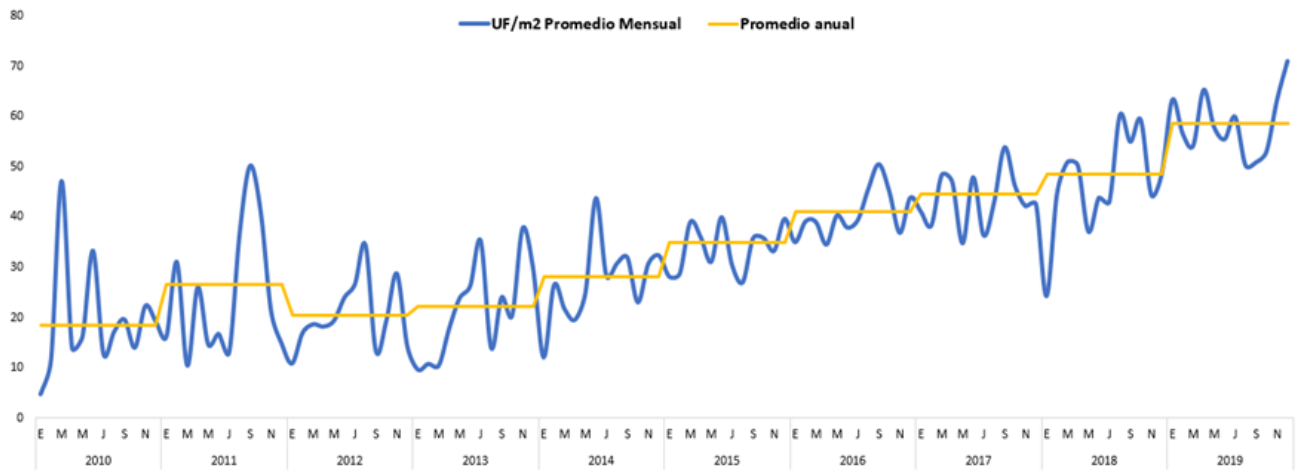
- Extendida **estrategia de ahorro** a través de la adquisición de una primera o segunda vivienda para arriendo.
- Diversas fuentes identifican un alza en la compra para inversión, aunque hay limitaciones de datos para obtener estimaciones precisas. Aproximadamente entre 2011 y 2016 un 34,5% de las ventas corresponden a compradores de dos o más unidades.
- A pesar de esta alza, la data disponible solo permite inferir que la compra para la inversión ha permitido sostener el alza de los precios de las viviendas, pero no producir en si misma el incremento.

“La demanda ha cambiado, ya no es solamente la familia que compra para vivir, como bien final, sino que sobre todo a partir del año 2014-2015 empiezan a surgir fuertemente los inversionistas: familias que compraban una segunda vivienda para obtener un retorno, sobre todo de largo plazo, nuevamente por los precios de la vivienda que en ese tiempo era a 30 años…(Entrevista a representante de gremio).

“La escasez de suelo ha hecho aumentar los precios, y además hay mucho terreno en engorda, pues la sanción de tener los terrenos sin utilizar es baja”

- Aunque en términos cuantitativos no hay una escasez de suelo como tal, si hay consenso en que cada vez hay una mayor dificultad para encontrar suelos bien localizados.
- En el caso del Gran Santiago, en el periodo 2010 – 2019 el precio de los terrenos ha experimentado un aumento del 218% a una tasa promedio del 15% anual.
- El uso, la intensidad de uso y la disposición de pago por el suelo bien localizado provoca el alza en su valor y con ello el alza en el precio de la vivienda.
- Existen opiniones divididas entre los actores entrevistados respecto a las terrenos de engorda. Estas prácticas serían acotadas, no necesariamente asociadas a los desarrolladores inmobiliarios. Se manifiesta que existen bajos incentivos de no usar el terreno.

Evolución del precio de metro cuadrado de suelo en el Gran Santiago



Fuente: Serey, 2022.

"El precio de la vivienda ha aumentado por el alza de las restricciones y regulaciones"

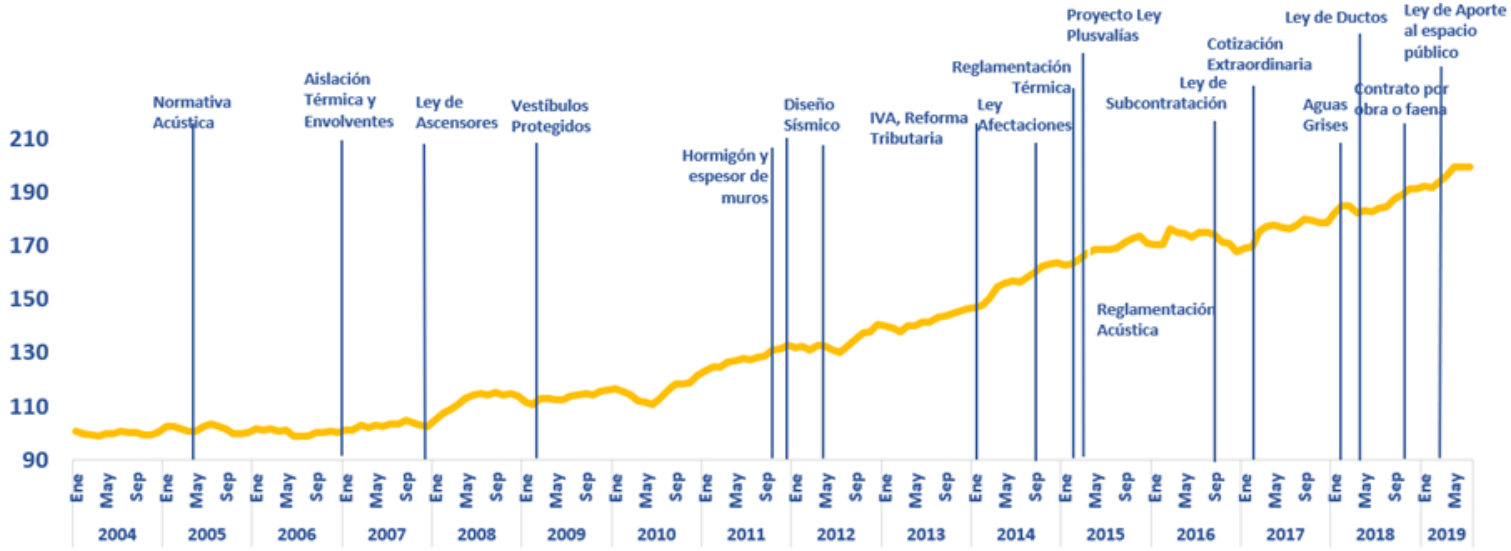
- Bajo la perecpción de los actores entrevistados, el aumento de las normativas de constructibilidad no explicaría la mayor parte del alza de los precios de las viviendas.

- En el caso de las restricciones a la densificación y altura que imponen los Planes Reguladores Comunales, la evidencia da cuenta de que en aquellas comunas con mayor restricción el efecto en el precio de las viviendas es mayor.

"yo pienso que en general prácticamente todas las últimas modificaciones del Plan Regulador de zonas consolidadas han tendido a limitar la llegada de nuevos vecinos, eso sí es un problema grande, han limitado altura, han limitado densidad, han limitado todo, en general, de las zonas consolidadas"

(Entrevista a desarrollador inmobiliario).

Cambio en el precio de las viviendas y cambios normativos



Fuente: Serey, 2022.

“La falta de certeza jurídica afecta de forma importante al desempeño de la industria inmobiliaria”



- No existe una falta de certeza jurídica, dado que todos los cambios normativos que se han generado en las últimas décadas se aplican sobre los nuevos permisos de edificación y en ningún caso tienen un carácter retroactivo sobre los permisos ya emitidos.

“Yo creo que no hay falta de certeza jurídica(...) todos los cambios que se realizan no son retroactivos, o sea, parten para los proyectos futuros, entonces, claro, hay un tiempo de adaptación, pero no sé si hay un desorden jurídico en que uno no sepa qué norma le va a aplicar y cuál no, y que por lo tanto tengas que cobrar mucho más porque no sabes si este proyecto va a ser el último que hagas; yo creo que eso sería un mito significativo si es que alguien lo estableciera de esa manera”

(Entrevista a representante del gobierno central).

“Existen retornos muy elevados en la industria, el precio de la vivienda podría ser menor y seguir siendo rentable”

- Existe una visión muy crítica, donde se percibe una industria que se preocupa en exclusiva de sus ganancias.

  “Creo que hoy las inmobiliarias han visto lucro mayúsculo en esto (…) si bien entiendo que este es su negocio y está perfecto, todos en algún minuto hemos querido ganar plata con un negocio, creo que se ha cruzado una línea super tremenda” (Grupo focal de cotizantes D.S.19).

- La misma composición de la industria, caracterizada por una alta atomización, impide rentabilidades exacerbadas.

- Rendimientos bursátiles de la industria de la construcción, ligada estrechamente con la industria inmobiliaria, indican un rendimiento menor desde la pandemia en relación al IPSA.

Rendimiento al precio, indicadores bursátiles seleccionados. Índices S&P Dow Jones.



Fuente: Elaboración propia a partir de S&P Dow Jones Índices LLC.

“La industria ha presentado muchos problemas en la calidad de la construcción y el servicio de postventa”.

- Los estándares de construcción en Chile son muy altos, aunque los modelos de construcción siguen siendo muy dependientes del trabajo de las personas, lo que ocasiona demanda de postventa.

- Las estimaciones dan cuenta de que entre un 55% y 60% de las unidades entregadas debe recibir atención de post venta en el primer año (Portal Innova, 2021).

- Existe una percepción muy instalada en los cotizantes y compradores, que existen problemas de atención y respuesta de la postventa, cuyo origen responde en buena medida a asimetrías de información que se enfrentan durante el proceso de compra.

“En la post venta las inmobiliarias han ido mejorando muchísimo, han hecho un gran trabajo de mejora en post venta, en tiempos de respuesta, es un tema que la industria mide bastante. Es algo que le preocupa a la gente. En general la calidad de los edificios es buena en Chile, uno ve buenos edificios, probablemente si quieres mejorar en calidad tienes que industrializar más, estandarizar más, que sea una construcción “menos artesanal” más eficiente y menos costosa. La industria está en eso, no es fácil, es un tema mundial”

(Entrevista a académico/a).

“La industria no se ha preocupado de la inversión para el desarrollo de la ciudad”

- Existen coincidencias sobre la percepción que la industria ha desarrollado proyectos a costa de la maximización de las rentabilidades. Y que la composición atomizada de la industria interfiere negativamente en que exista una planificación de los proyectos asociada al desarrollo de la ciudad.

- Parte de los desafíos estratégicos más importantes de la industria es que los proyectos puedan conversar cada vez más y de mejor manera con el territorio. Resulta fundamental aprovechar de buena manera la potencialidad de la Ley de Aporte al Espacio Público.

Plaza de juegos (vereda izquierda) junto a edificio en construcción y edificios de departamentos en la comuna de Estación Central.



Fuente: Google Street View.

“Las inmobiliarias tienen un relacionamiento débil con sus stakeholders”

- Hay un gran desafío de relacionamiento con las comunidades donde se insertan los proyectos. Hay buenas prácticas asociadas a la entrega de información y mitigación de externalidades negativas, pero que son muy acotadas.

- Existen brechas en el relacionamiento con las autoridades y los clientes, que generan efectos negativos sobre la rentabilidad de los proyectos.

- La ausencia de una operación más transparente afecta el relacionamiento de la industria con sus *stakeholders.*

“Nosotros queremos ser el mejor edificio y entregar la mejor experiencia de residencia en el barrio en el que operamos, entonces, nos preocupamos mucho de la calidad de vida del residente (...) también nos preocupamos de mantener una buena relación con el entorno de nuestros edificios, entonces, nosotros tenemos un plan de relacionamiento con las comunidades del entorno...”

(Entrevista a inversionista)

Conclusiones

Conclusiones

- Cambios contextuales propician una crisis de asequibilidad
  - Aumento de hogares y migración, producción de viviendas estable.
  - Desacople entre precio de las viviendas y salarios.

- Evidencia para analizar cuestionamientos y mitos permite:
  - Confirmar algunos cuestionamientos (ej: escasez de suelo bien localizado y efectos en el precio).
  - Desmentir mitos importantes (ej: que la industria tiene retornos muy elevados).
  - Otros no quedan del todo dilucidados (ej: aumento de compra para inversión explica el aumento en los precios).

- Desafíos para la industria inmobiliaria:
  - Incrementar la transparencia de la operación.
  - Pavimentar un camino de mejor relacionamiento con sus *stakeholders.*
  - Reducir los cuestionamientos que no tienen correlato en la evidencia.
  - Contribuir para hacer frente a la crisis de asequibilidad de la vivienda y construcción de ciudad.