

Mercado inmobiliario

Contexto actual y medidas de reactivación y de generación de oferta en el mediano y largo plazo

Agosto 2024

Contexto / Período 2010-2020

Múltiples catalizadores de demanda por vivienda

- Disminución del tamaño de los hogares
- Significativo flujo migratorio
- Mayor esperanza de vida



Demografía

- Crecimiento económico relativamente alto (comparado con el actual)
- Bajas tasas de interés
 - mejores condiciones para el comprador
 - inversión en bienes raíces atractiva en términos relativos



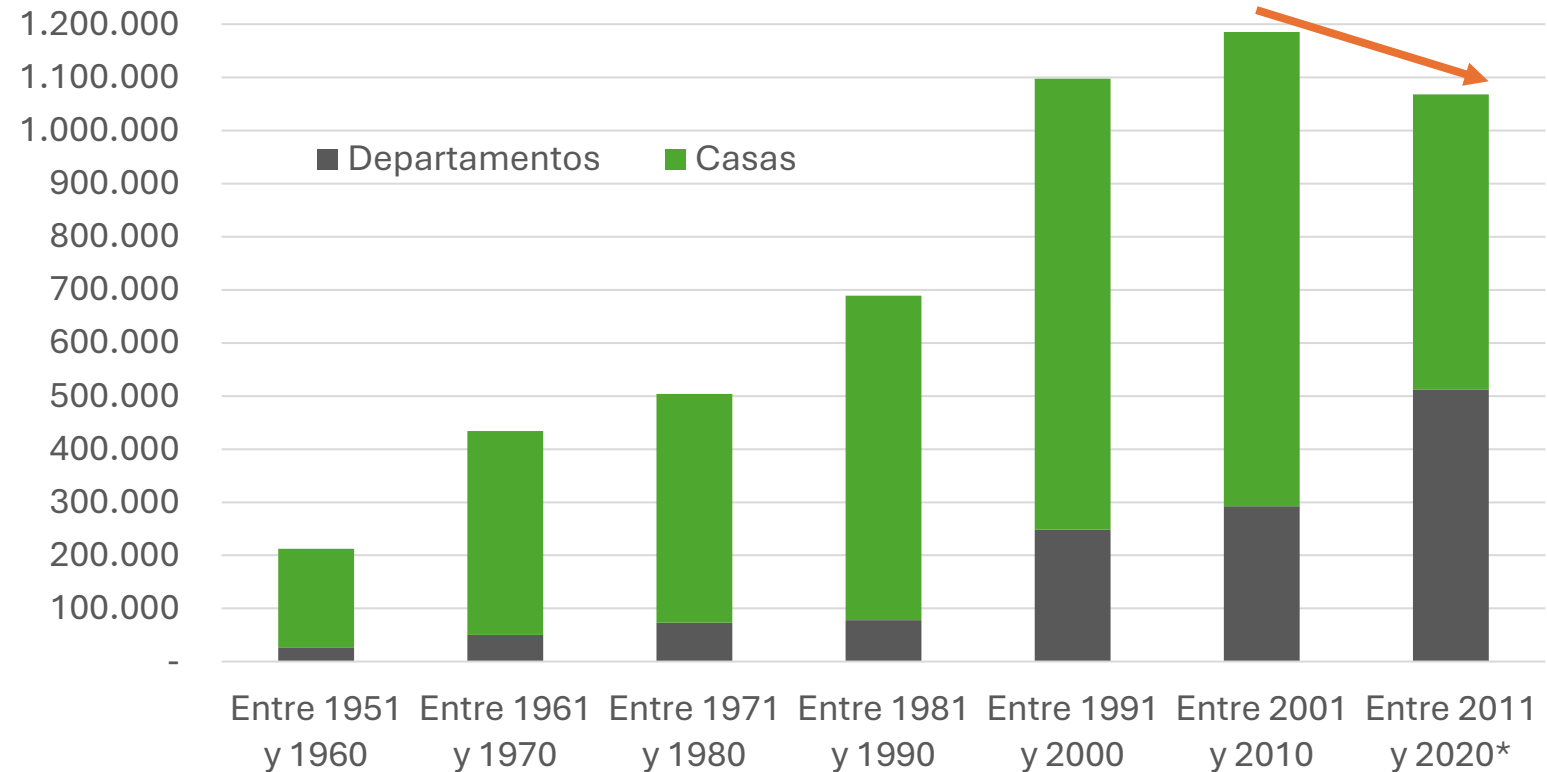
Economía

Período 2010-2020 / Demanda > Oferta

Reducción en el ritmo de construcción

- En la última década, cuando mayor fue el crecimiento de la demanda, se redujo nuestra capacidad de construir nuevas viviendas.

Viviendas por período de construcción - CHILE

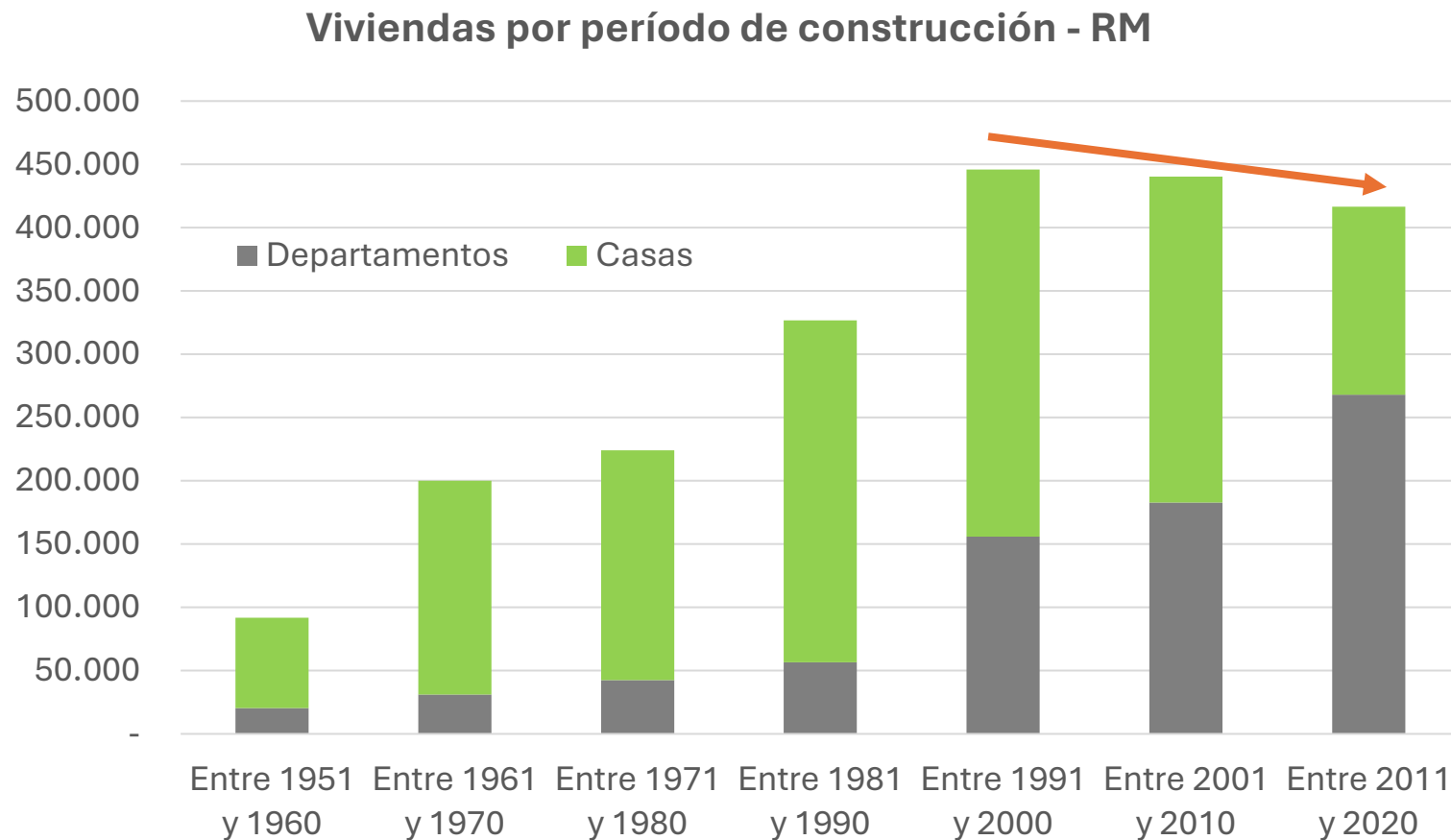


Fuente: MINVU en base a catastro SII.

Período 2010-2020 / Demanda > Oferta

Reducción en el ritmo de construcción

- Aumenta significativamente la proporción de departamentos (crecimiento en densidad), pero el crecimiento del stock se reduce.
- “Vemos” mucha construcción, pero es menos que en períodos anteriores y menos de lo que se necesita.

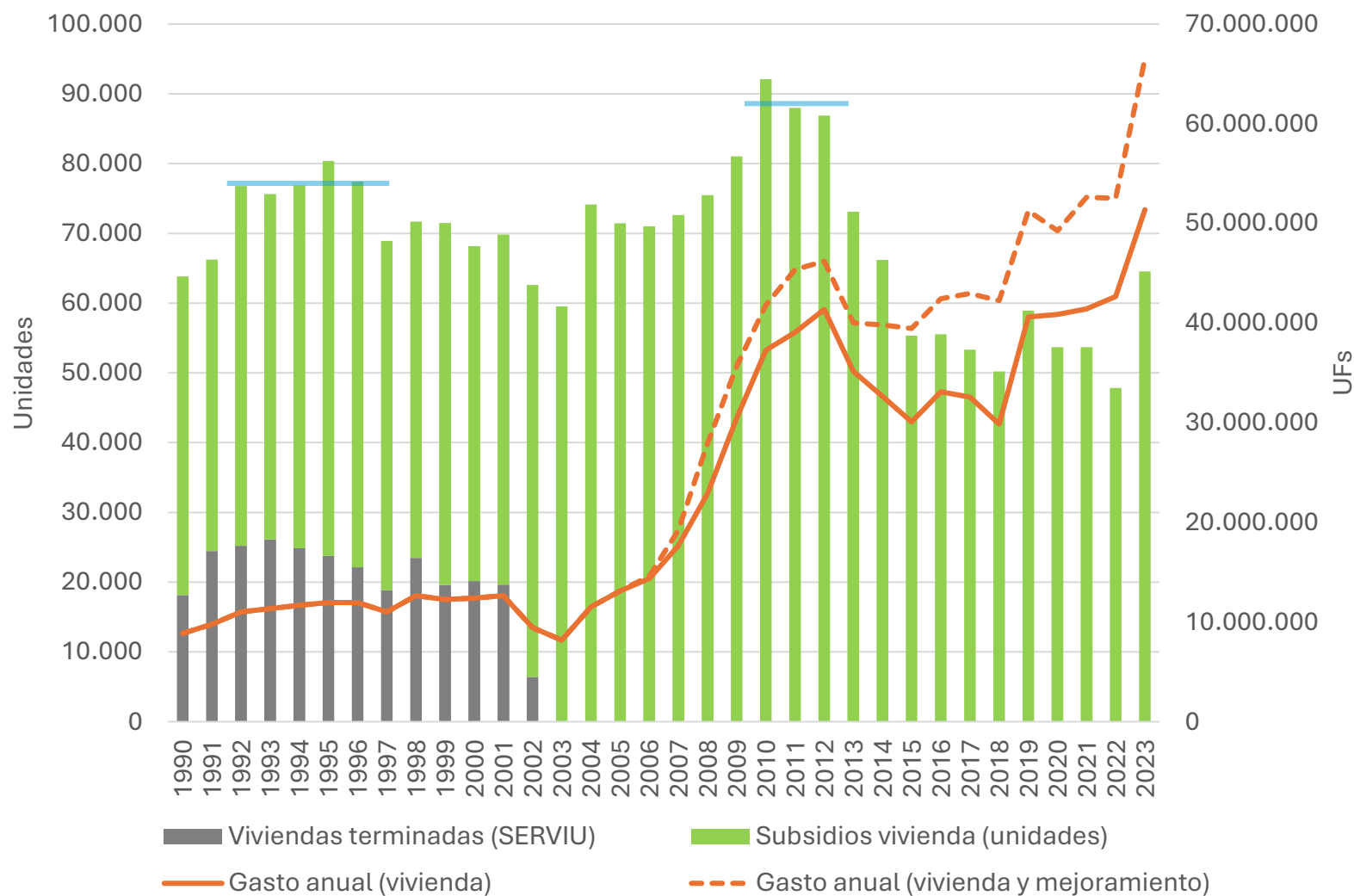


Fuente: MINVU en base a catastro SII.

Período 2010-2020 / Demanda > Oferta

Fuerte baja en la producción de vivienda subsidiada

- La capacidad de producción de vivienda subsidiada se ha visto particularmente afectada.
- Flujos de los 90s o del período de reconstrucción post 27F hoy no son factibles, a pesar del aumento de recursos.

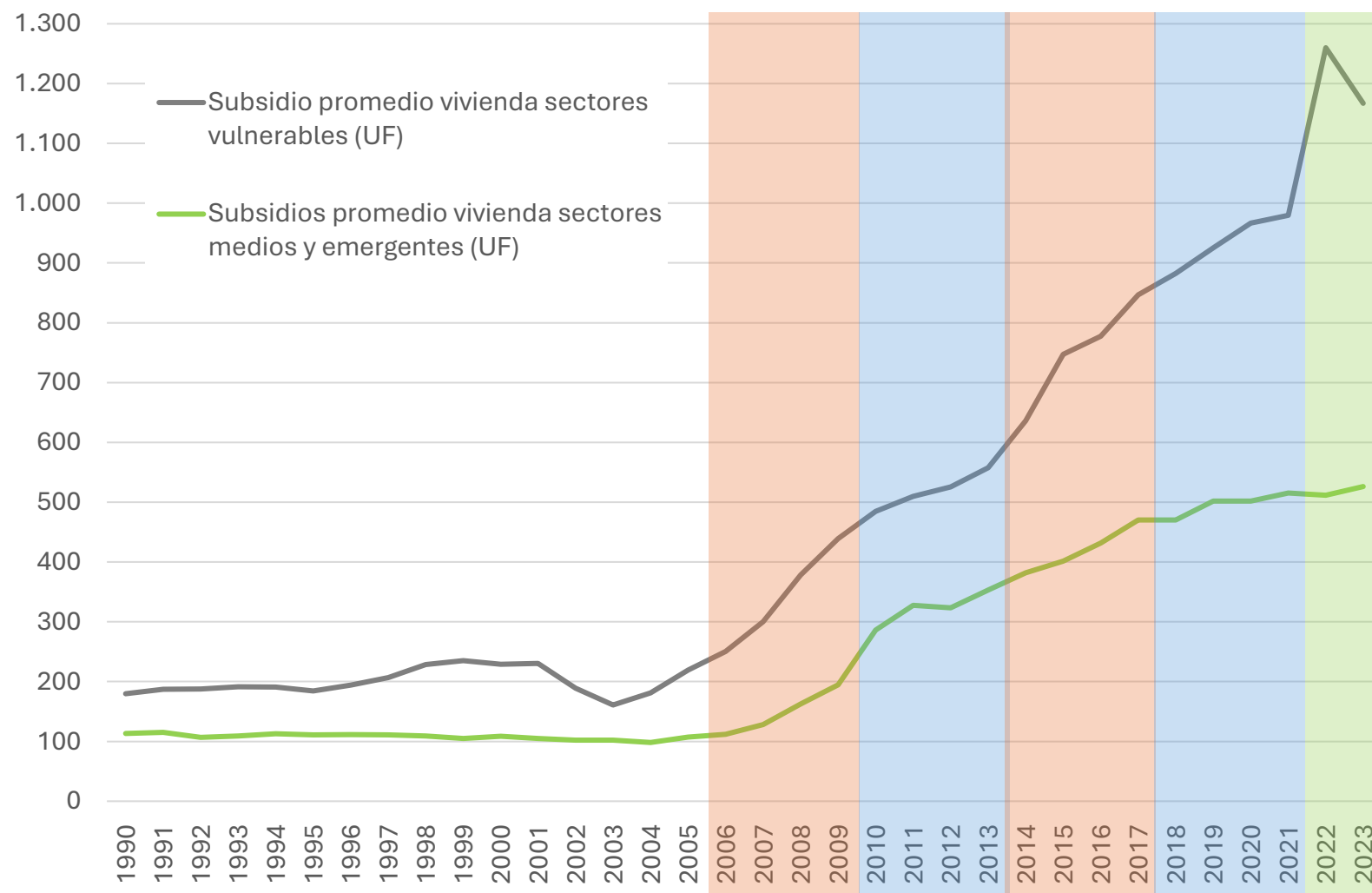


Fuente: MINVU.

Período 2010-2020 / Demanda > Oferta

Acelerado crecimiento de los subsidios promedio

- Subsidios promedio inician una escalada continua a partir de 2006.
- Parte de esto es mejor estándar (superficie, especificaciones, normativas más exigentes y mejor localización).
- Parte de esto es impuestos, gastos financieros, mayores plazos, remuneraciones, costo de materiales, mayor costo de suelo y ajuste de precios de mercado.

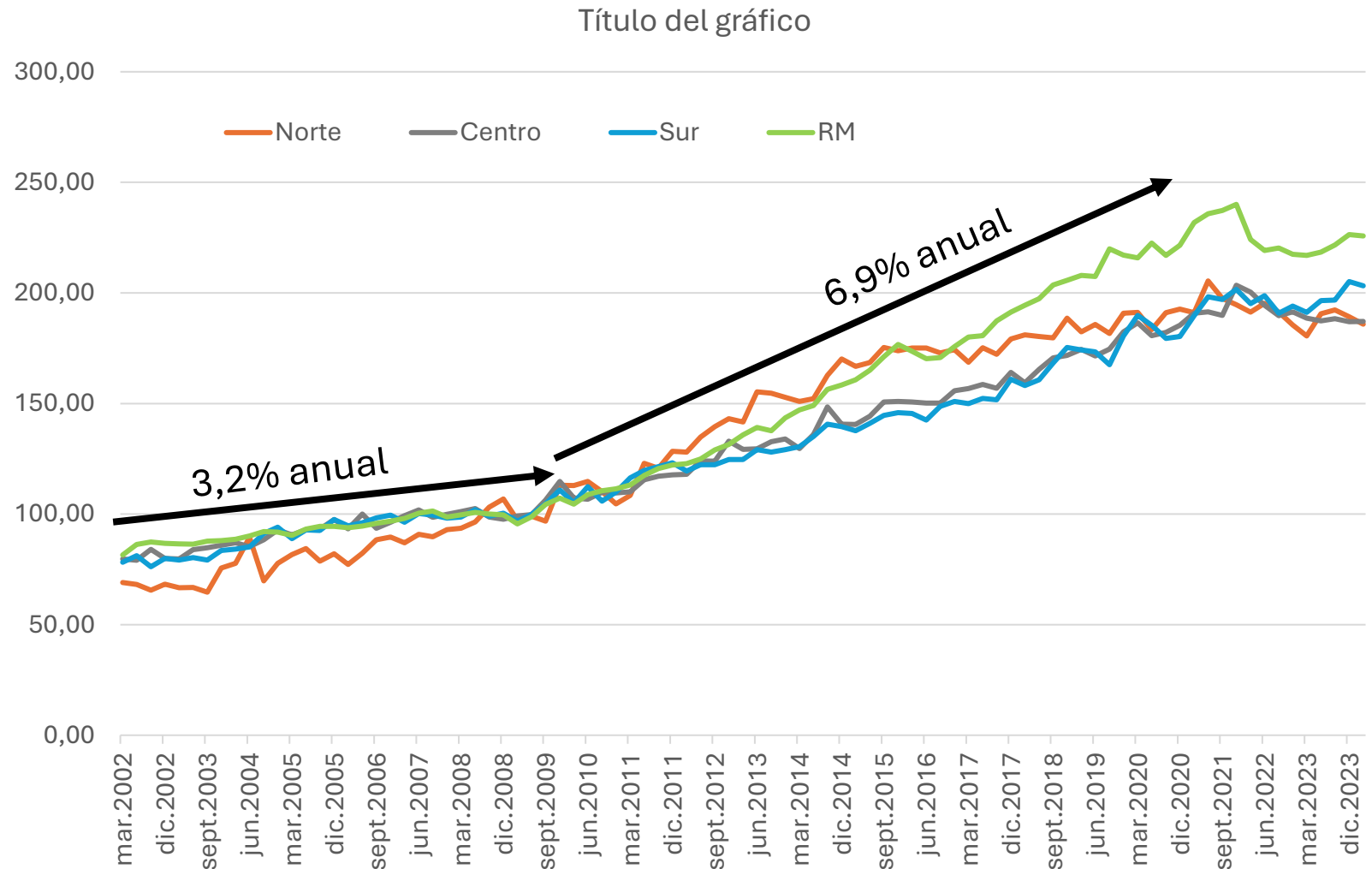


Fuente: MINVU.

Período 2010-2020 / Demanda > Oferta

Precios promedio duplican ritmo de crecimiento

- Ritmo de crecimiento de los precios se duplica a partir de 2010.
- La trayectoria solo es interrumpida por la pandemia y la posterior crisis del sector, pero nada indica una contención de precios más allá de la actual coyuntura.



Fuente: Banco Central.

Período 2010-2020 / Demanda > Oferta

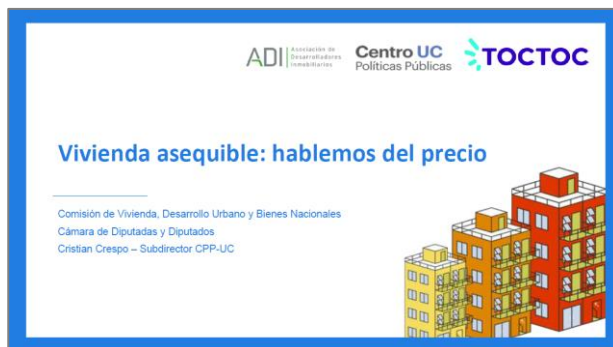
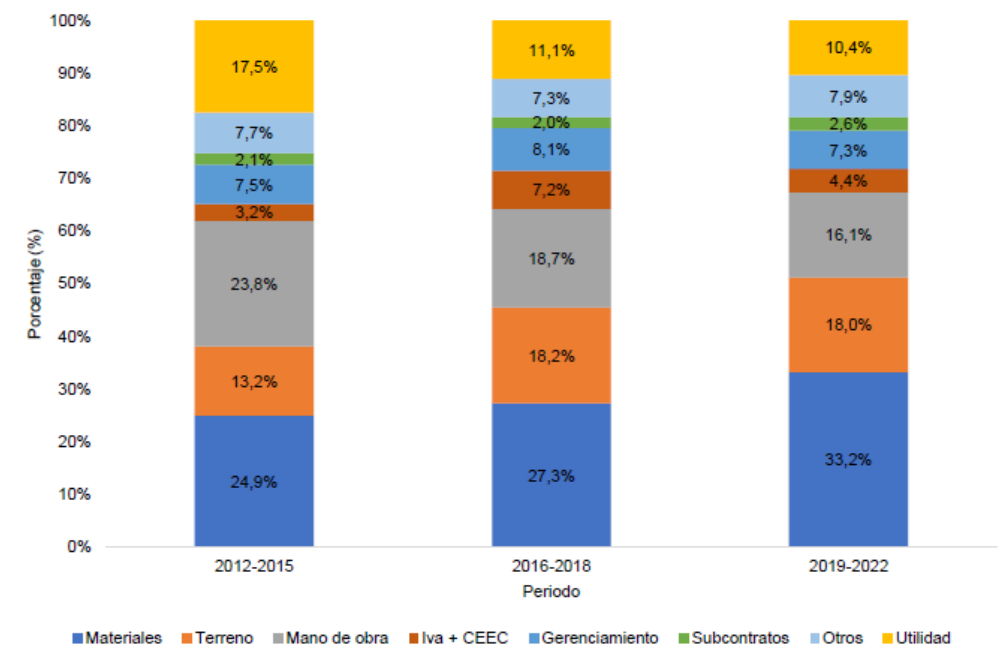
Alza de costos y contención de utilidades

- Costos crecientes y márgenes cada vez más ajustados, a pesar del alza de precios hasta 2020 (revertida en la actual coyuntura)

EXISTEN CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA DE COSTOS DE LOS PROYECTOS & DISMINUYE LA UTILIDAD PROYECTADA EX ANTE

- Los materiales aumentan en 8,3 puntos porcentuales, alcanzando 33,2% desde un 24,9% al inicio.
- El costo del terreno aumenta en 4,8 puntos porcentuales. Pasa de concentrar el 13,2% al 18,0%.
- La utilidad disminuye 7,1 puntos porcentuales, de 17,5% a un 10,4%.
- En términos absolutos, la utilidad cae 3,2 UF/m² en promedio entre el primer periodo y el tercero.

Distribución de costos y utilidades relativas ex ante (%) por periodo



Período 2020-2024

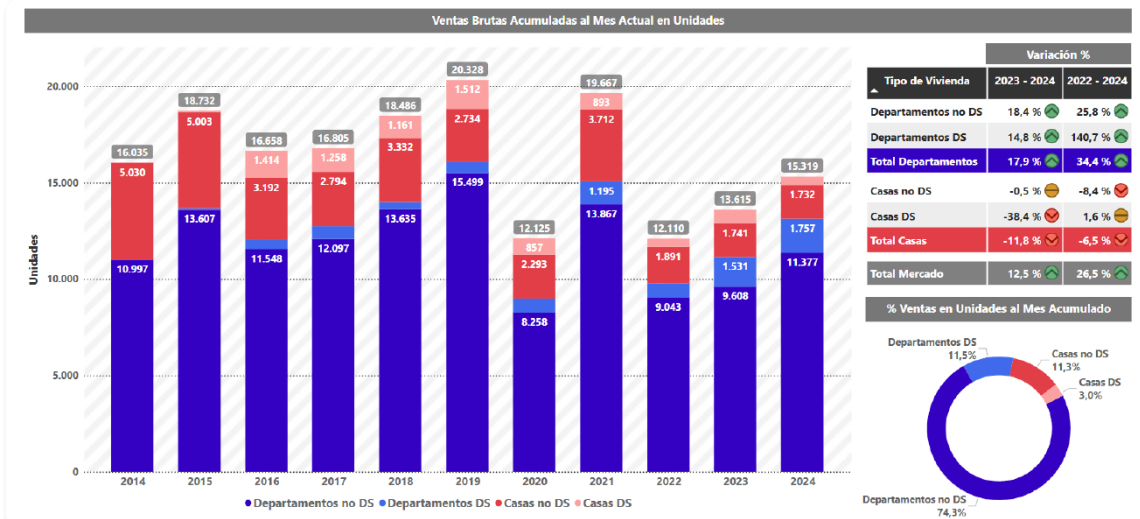
Significativo shock de demanda

- Circunstancia actual es de lenta recuperación luego de ventas en 2020 y 2022 que estuvieron 33% por debajo del promedio 2014-2019.
- Significativa acumulación de stocks con más del 40% para entrega inmediata.
- Dificultades para muchas empresas.
- Freno abrupto a la inversión en lo que tarde el ajuste.

Ventas Brutas en Unidades al Mes Acumulado

Mercado General

TOCTOC | empresas

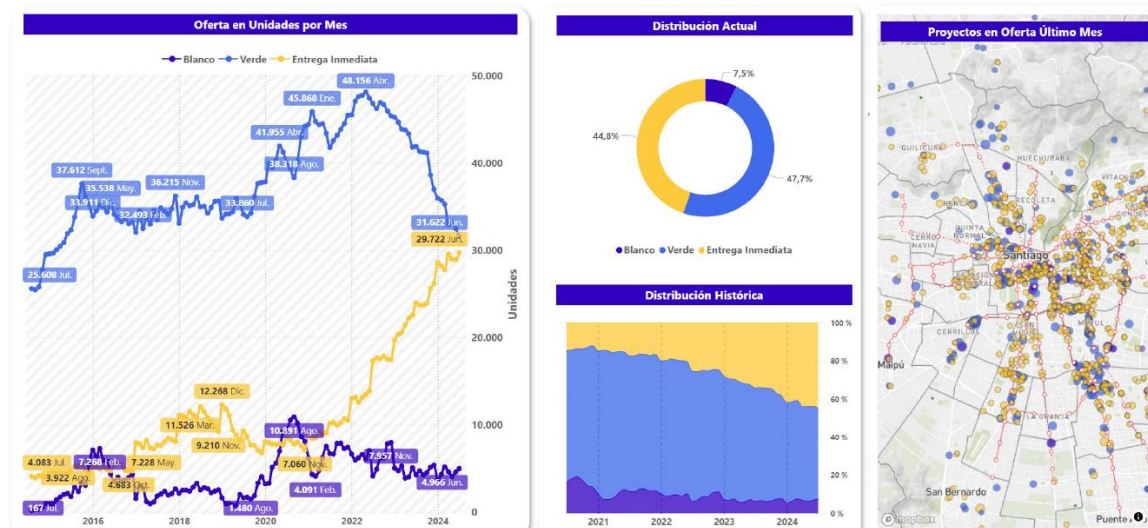


General (Junio 2024)

Evolución Oferta por Tipo de Entrega de Departamentos

Mercado General

TOCTOC | empresas



General (Junio 2024)

¿Qué hacer?

Medidas de corto y largo plazo

	Demanda	Oferta
Corto plazo	Incentivar la compra - Ajuste de precios - Beneficios tributarios a la compra - Facilidades de financiamiento - Subsidios	Mecanismos de apoyo a la inversión - Extender vigencia de permisos de edificación - No retirar incentivos tributarios existentes - Stock para arriendo
Largo plazo	Financiamiento e incentivos - Estudiar nuevas alternativas de financiamiento - Reestudiar beneficios tributarios permanentes	Aumentar oferta y contener precios - Aumentar productividad - Racionalizar permisología - Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo - Concesiones de suelo para oferta en arriendo

¿Qué hacer?

Medidas de corto y largo plazo

	Demanda	Oferta
Corto plazo	Incentivar la compra - Ajuste de precios - Beneficios tributarios a la compra - Facilidades de financiamiento - Subsidios	Mecanismos de apoyo a la inversión - Extender vigencia de permisos de edificación - No retirar incentivos tributarios existentes - Stock para arriendo
Largo plazo	Financiamiento e incentivos - Estudiar nuevas alternativas de financiamiento - Reestudiar beneficios tributarios permanentes	Aumentar oferta y contener precios - Aumentar productividad - Racionalizar permisología - Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo - Concesiones de suelo para oferta en arriendo

¿Qué hacer?

Corto plazo - Oferta / Apoyo a la inversión

Extender vigencia de permisos de edificación

- En septiembre, solo en la RM caducan permisos para 47mil unidades. Impacto no solo es más burocracia, también tiene efectos económicos serios por cambios en exigencias constructivas, normas urbanísticas y tratamiento tributario.

Stock para arriendo

- Ampliar medidas en curso de subsidio+préstamo para generación de oferta elegible para subsidio de arriendo (DS 52).
- Sumar préstamos a intermediarios para modelos de propiedad compartida en lógica de arriendo con opción de compra.
- Adquisición de activos a través del Fondo de Infraestructura.

No retirar incentivos tributarios existentes

- Cambio propuesto al artículo 27 bis de la Ley de IVA implica un aumento sustantivo en el requerimiento de capital haciendo inviable parte relevante de la inversión. Su implementación retroactiva puede llevar a insolvencia a varios proyectos.
- Retiro CEEC hará inviables proyectos del DS49 y DS 19. Dado que precio y estándar está regulado la única variable posible de ajuste es menor precio de suelo (peor localización).

¿Qué hacer?

Largo plazo - Oferta

Racionalizar permisología

- Plazos en las DOMs crecen a pesar de la disminución en la cantidad de expedientes procesados.
- Elevada carga administrativa en revisiones mayoritariamente formales, con cero incentivos a agilizar.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL PLAZO TOTAL DE EXPEDIENTES FINALIZADOS 2019-2023



Fuente: Observatorio de Plazos ADI-Toctoc.

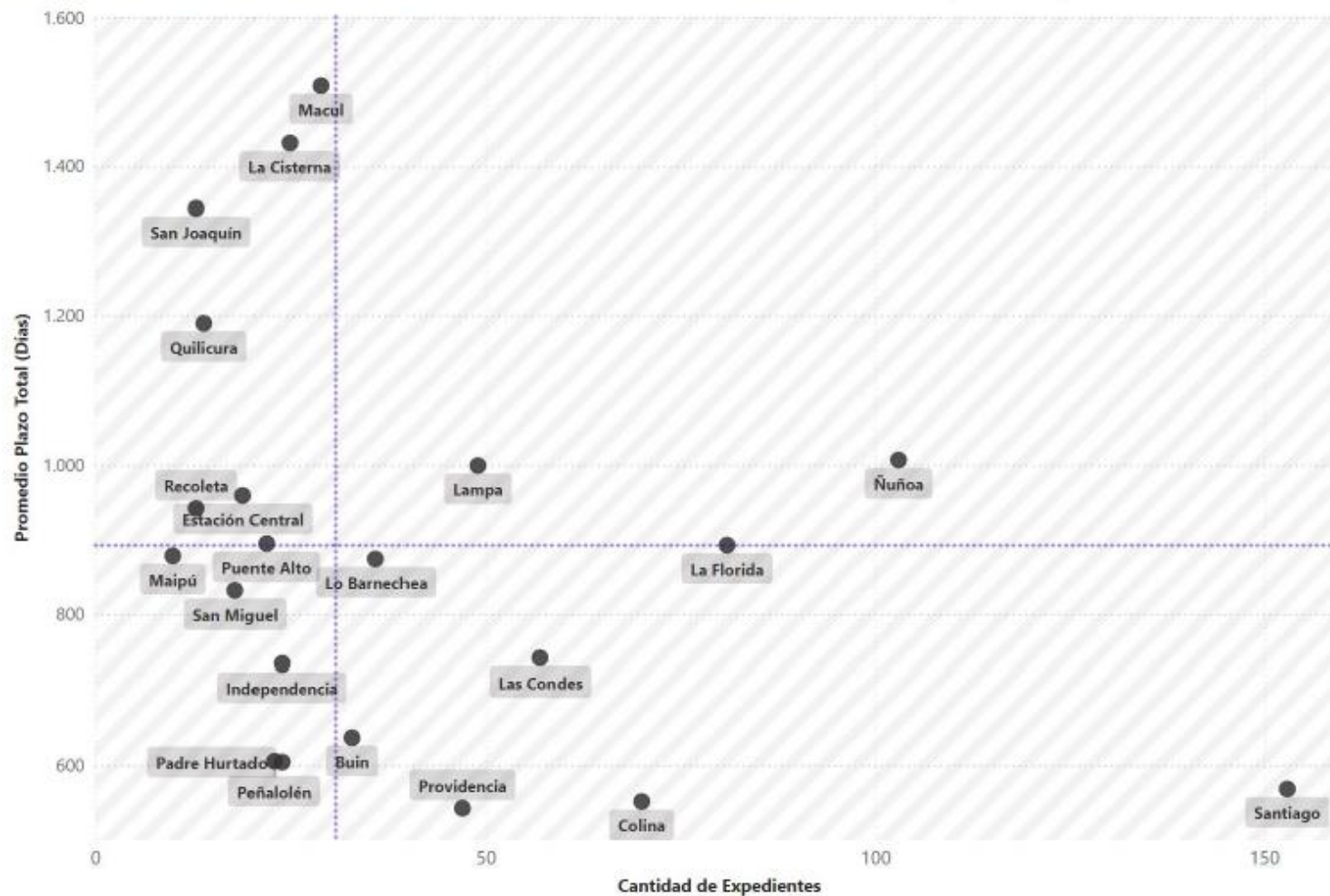
¿Qué hacer?

Largo plazo - Oferta

Racionalizar permisología

- Problema evidente de gestión pública (carencias tecnológicas, personal inadecuado, ausencia de incentivos y aversión al riesgo).
- Se está avanzando en varios frentes
 - 2 proyectos de ley en trámite
 - Transformación digital
 - Manuales de procedimiento
- Dirección es la correcta. Velocidad y profundidad de los cambios es insuficiente.

RELACIÓN CANTIDAD DE EXPEDIENTES FINALIZADOS Y PROMEDIO PLAZO TOTAL A+P+M+C+R (2019-2023)



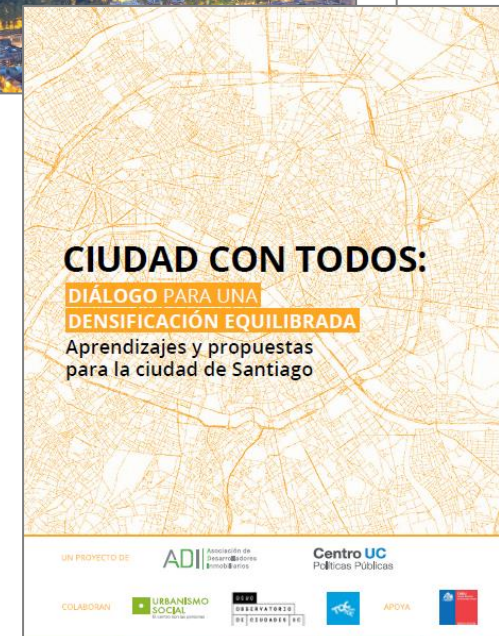
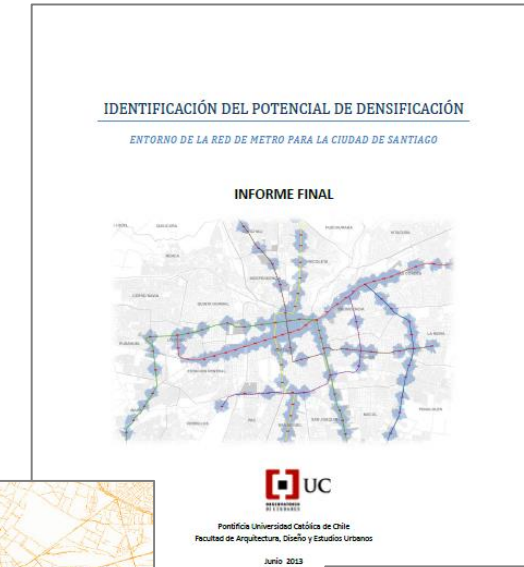
Fuente: Observatorio de Plazos ADI-Toctoc.

¿Qué hacer?

Largo plazo - Oferta

Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo

- Amplio y transversal respaldo técnico a la necesidad de propiciar procesos de densificación equilibrada
 - Identificación del potencial de densificación en torno de la red de Metro en Santiago (OCUC, 2013).
 - Propuestas para una densificación equilibrada en las ciudades chilenas (CNDU, 2019).
 - Consideraciones para el desarrollo del potencial de densificación en la ciudad de Santiago (CChC y DESE-UC, 2019).
 - Ciudad con todos: diálogos para una densificación equilibrada (ADI y CPP-UC, 2020).
 - The Social Divide of Urban Land-Use Regulatory Changes (Asahi, Gil, Herrera, Peñafiel y Silva, 2023)



¿Qué hacer?

Largo plazo - Oferta

Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo

- Sistema de planificación con limitaciones absurdas al crecimiento en extensión.
- En particular en ciudades pequeñas y localidades menores donde la limitación no tiene justificación alguna.
- Reduciendo la oferta, encareciendo el suelo y reduciendo sustancialmente el bienestar de las familias.



¿Qué hacer?

Largo plazo - Oferta

Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo

- Cuando la regulación urbana se determina exclusivamente en la escala municipal, el resultado más probable es un creciente bloqueo a nuevos desarrollos.
- Incentivos electorales son claros y muy difíciles de obviar.
- Para remediar esto la experiencia internacional apunta a:
 - Subir la escala de la toma de decisiones
 - Establecer obligaciones legales
- Nuevas e incipientes tendencias en pro de facilitar la construcción comienzan a mostrar resultados:
 - Can zoning reform change urban development patterns? Evidence from Auckland (Greenaway-McGrevy and Jones, 2023)
 - The impact of upzoning on housing construction in Auckland (Greenaway-McGrevy and Phillips, 2023).
 - Expanding Affordable Middle Housing Options in Single-Family Neighborhoods, An Early Assessment of the Upzoning Reform in Portland, Oregon (Dong, 2024)
 - Making Housing Affordable? The Local Effects of Relaxing Land-Use Regulation (Büchler and Lutz, 2024).
 - *Having a place to call your own is the bedrock of security and aspiration. But it's also a massive drag on our economy. So **when planning rules mean you can't build any houses, that is both a wrecker of dreams and a blockage on our national potential....** So, we will not be deterred. We will build 1.5 million homes over the next parliament. We will increase overall supply – that is crucial for long-term affordability. (Kier Starmer, 2024)*
 - *We need to chart a new way forward to meet the challenges of today. And Kamala understands this. She knows, for example, that if we want to make it easier for more young people to buy a home, **we need to build more units, and clear away some of the outdated laws and regulations that have made it harder to build homes for working people in this country.** (Barack Obama, 2024)*

Mercado inmobiliario

Contexto actual y medidas de reactivación y de generación de oferta en el mediano y largo plazo

Agosto 2024