

## Diagnóstico y recetas para un mercado inmobiliario convaleciente

**E**n una reciente entrevista, el gerente general de Echeverría Izquierdo afirmó que el desarrollo inmobiliario en Perú está sano y que no sucede lo mismo en Chile. En otras palabras, podríamos señalar que el mercado inmobiliario chileno está enfermo. Una realidad dolorosa, pero a estas alturas, innegable.

Esta enfermedad se manifiesta de múltiples formas: alto stock de viviendas nuevas sin vender; solicitudes de permisos de edificación en mínimos históricos; dificultad para acceder al financiamiento hipotecario; déficit habitacional y un largo etcétera.

¿Cómo podemos explicarlo?

Por el lado de la oferta, la aplicación de una serie de impuestos al rubro inmobiliario luego de la reforma tributaria de Bachelet II (como el IVA a la venta de viviendas nuevas) encareció el desarrollo de proyectos. Sumado a ello, la falta de certeza jurídica y la permisología han impactado no solo los márgenes de los proyectos en ejecución (particularmente su costo financiero),



**PEDRO MUJICA**  
SOCIO DE LATHROP  
MUJICA HERRERA Y  
DIEZ ABOGADOS

**“En el mediano y largo plazo, se requiere voluntad política para adecuar los impuestos a la actividad inmobiliaria. En el corto plazo es crítico otorgar estímulos para liquidar el stock de viviendas nuevas”.**

sino que también han desincentivado la inversión en futuros desarrollos.

Por el lado de la demanda, los retiros de fondos de las AFP quitaron profundidad al mercado de capitales, lo que llevó a que empeoraran las condiciones de financiamiento vía crédito hipotecario, tanto en las tasas de interés como en el plazo de pago. Adicionalmente, el aumento de la inflación perjudicó el acceso al crédito. De este modo, no solo se hizo más caro comprar, sino que cada vez es más difícil ahorrar el porcentaje del pie requerido para obtener un crédito hipotecario.

Así, el deteriorado estado de salud de nuestro mercado inmobiliario se explica por una sumaatoria de factores, varias de ellas de larga data y, siendo múltiples las causas, también son variados los tratamientos para abordarla.

Por el lado de la oferta, es urgente fijar condiciones claras que promuevan la inversión y ejecución de nuevos proyectos que dinamicen el mercado, siendo especialmente relevante la

discusión sobre la Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales y su futura implementación. En el mediano y largo plazo, se requiere voluntad política para adecuar los impuestos que gravan a la actividad inmobiliaria.

Por el lado de la demanda, en el corto plazo es crítico otorgar estímulos que permitan liquidar el stock de viviendas nuevas. Se requieren políticas públicas como aumentar la oferta y monto de subsidios habitacionales. Los beneficios tributarios para la compra de viviendas nuevas van en línea con esa necesidad, pero, a todas luces, son insuficientes. A largo plazo, es una muy buena noticia la aprobación de la reforma de pensiones, pues esto contribuirá a dar mayor profundidad al mercado de capitales y con ello, mejorar las condiciones de financiamiento.

Nuestra industria inmobiliaria está enferma hace bastante tiempo y para sanarla es necesario implementar un tratamiento con múltiples medidas.