

Estudio señala los factores que impulsan los precios de las viviendas: impuestos, permisología y cambios en la normativa

Los datos de Colliers apuntan a que las viviendas han subido su valor en un 54% en los últimos 10 años.

PAULINA ORTEGA

El problema es claro. El precio de las viviendas se ha incrementado mucho más rápido de lo que ha avanzando el poder adquisitivo de las personas. De hecho, de acuerdo a un estudio realizado por Espacio Público, Chile es uno de los países del mundo donde más han aumentado los precios de las viviendas en los últimos 15 años.

Los datos de Colliers apuntan a que las viviendas han subido su valor en un 54% en los últimos 10 años. ¿Cuáles son los motivos detrás de alza de los precios de las viviendas? un análisis realizado por la consultora inmobiliaria buscó explicar cuáles son los factores detrás de la subida de precios, mostrando que más del 60% del incremento está determinado por mayores impuestos, excesiva permisología y cambios en la normativa.

Casi un 33% de los precios actuales de las viviendas se explican por estos factores.

PRC: una "restricción a la disponibilidad de suelo"

Respecto a los cambios en la normativa, Colliers explica que han impulsado un sobrepeso en los terrenos. Con las actualizaciones de planes reguladores comunales se han ido restringiendo "severamente las normas de uso de suelos permitidos y las normas de construcción como densidad, altura de edificación y constructibilidad", explica la firma.

La población en Chile ha mostrado varios cambios demográficos, con familias más pequeñas, aumentando los hogares monoparentales, y los jóvenes retrasando o descartando tener hijos, pero la normativa no ha tenido en cuenta estos cambios al reglamentar cómo construir.

"La evolución de la normativa es completamente opuesta a la demanda efectiva del mercado -la cual ha cambiado bastante respecto a 20 años atrás-, generando una restricción a la disponibilidad de suelo urbano para proyectos de vivienda. Esto es explicación clave de la caída de los permisos de edificación al mínimo histórico", señala Jaime Ugarte, Director Ejecutivo de Colliers.



La consultora apunta a que en la Región Metropolitana existe un sobrecosto de 5,1% en el sector oriente, 7,2% en el poniente, 8,7% en el norte y 7,4% en el sur principalmente impulsados por los cambios de planes reguladores comunales.

PERMISOLOGÍA

La tardanza en los permisos para las distintas etapas de la construcción de proyectos, no solo residenciales, ha sido un tema que ha invadido las discusiones del mercado en busca de dinamismo.

Al 2025 el tiempo promedio del plazo de tramitación de anteproyectos, permisos de edificación y recepción, los 3 trámites más importantes para proyectos inmobiliarios, suman 468 días, 19 más que en el 2022.

En ese sentido apunta a que actualmente no existe un sistema de supervisión ni mecanismos sancionatorios para las Direcciones de Obras Municipales (DOM) cuando los plazos legales no se cumplen.

"Esta ausencia de control ha propiciado la politización de sus decisiones, fenómeno que, junto a las modificaciones frecuentes en los planes reguladores comunales y la poca experiencia con la que en casos cuenta el personal a cargo genera incertidumbre en los criterios de evaluación y aprobación", dice el análisis.

Colliers estima que el sobrepeso producto de la permisología se traduce en un sobrecosto de 12,2% por este factor y en el sector centro poniente llega a un 14,0%.

INCERTIDUMBRES

El tercer factor que ha complicado el escenario para las constructoras e inmobiliarias son las políticas públicas "que han obligado al mercado inmobiliario a enfrentarse a incertidumbre y paralizaciones", manifiesta la consultora.

En esta línea ejemplifican con la reforma tributaria que eliminó la exención al IVA en la venta de viviendas nuevas; la eliminación del Crédito Especial de Empresas Constructoras; y la ley de aportes al espacio público que incluye la modificación a las mitigaciones viales y establece un aporte para financiar infraestructura urbana.

Entre otras políticas públicas, el director ejecutivo de Colliers, Jaime Ugarte, también resalta el impacto negativo del consejo de monumentos que "cuenta con facultades para paralizar obras por extensos plazos, ha generado un costo operativo y financiero fuera de presupuesto. Este último factor es responsable de un 13,4%, pero en los sectores medios y bajos llega hasta un 14,7%".

Desde Colliers apuntan distintas medidas para poder detener el alza de costos de viviendas. "Desde el punto de vista de los terrenos, se deberían aplicar incentivos normativos o tributarios que estimulen el desarrollo de terrenos urbanos que hoy están vacíos o subutilizados; actualizar la normativa urbana que actualmente obliga a considerar 4 personas por hogar, toda vez que el Censo ha demostrado que el promedio de personas por hogar ha disminuido a 2,8. Es fundamental dejar de restringir la densidad y potenciar la construcción de viviendas que tengan sentido con la demanda actual", señala Jaime Ugarte.

En términos de permisología llamaron a centralizar, despolitizar y seguir criterios objetivos en normativas y restricciones y a aplicar silencio administrativo positivo a la vivienda, es decir, que si una autoridad no responde en el plazo legal se permite se pueda considerar otorgado, entre otras cosas.

En cuanto a las políticas públicas, Colliers propone dejar de gravar con IVA la venta de viviendas DFL2, reponer el Crédito Especial de Empresas Constructoras, y limitar las consultas ciudadanas cuando los proyectos no presenten discordias a la norma urbana vigente. ●