

EDITORIAL

REACTIVACIÓN INMOBILIARIA

A través de dos vías, el gobierno está buscando reactivar el mercado de la vivienda y promover una baja en los precios, mediante una rebaja del IVA a la venta de unidades nuevas y una serie de ajustes normativos. Las propuestas han sido bien valoradas, por cuanto apuntan a reducir costos de desarrollo y actualizan regulaciones que han quedado rezagadas frente a cambios demográficos y urbanos. Sin embargo, existe coincidencia en la industria y entre expertos en que, aunque contribuirían a moderar los precios, el impacto sería menor al proyectado por el Ejecutivo, por lo que se requerirían iniciativas adicionales para lograr efectos más significativos a largo plazo.

En un contexto de condiciones financieras más restrictivas, tras el estallido social y la pandemia, el mercado inmobiliario enfrenta hoy un escenario de alto stock, baja demanda y precios que no han logrado ajustarse con la velocidad esperada. Según estimaciones del sector construcción, permanecen cerca de 100 mil viviendas nuevas sin comprador, mientras el déficit habitacional bordea las 500 mil unidades.

En este escenario, el Ministerio de Vivienda propuso un paquete de cambios a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para reducir en hasta 15% el precio de las viviendas, que incluyen medidas sobre superficie edificada, estacionamientos, y vigencia de permisos de construcción. Entre ellas, destaca la modificación a la densidad habitacional como una de las con mayor potencial, pero también de más complejidad.

En la actualidad el 65% de la población se concentra en tres regiones –Santiago, Valparaíso y Concepción–, lo que vuelve

el suelo escaso, mientras los precios suben. Al permitir la construcción de una mayor cantidad de unidades en un mismo terreno bajaría la presión de ese factor, uno de los componentes más relevantes en el valor final. Y, además, abriría la posibilidad de contener la expansión hacia la periferia, acercando la oferta a los centros urbanos, con efectos positivos en acceso a servicios y fuentes laborales. Sin embargo, su implementación dependerá de decisiones de Gobiernos Regionales y municipios –a cargo de los respectivos planes reguladores–, lo que introduce grados de incertidumbre respecto de su alcance efectivo.

Las medidas propuestas apuntan en la dirección correcta, pero su impacto estará limitado sin cambios de mayor escala.

En una segunda línea, el gobierno trabaja en la eliminación transitoria del IVA a la venta de viviendas nuevas, en el marco del proyecto de Reconstrucción Nacional que enviará al Congreso. Aunque la iniciativa ha sido bien recibida, existen dudas respecto de su traspaso completo a los precios finales, que se estiman bajarían más bien en torno a

7%. A ello se suma que los ciclos de comercialización de proyectos superan ampliamente el horizonte de 12 meses que se contempla, aproximándose a 30 meses promedio, lo que puede generar problemas contables y volver la medida engorrosa. Aun así, puede tener un efecto relevante en la liquidación del stock acumulado, lo que permitiría destrabar nuevos desarrollos, reactivar la actividad del sector y con ello el empleo.

Las medidas anunciadas pueden fortalecerse, además, con la extensión del subsidio a la tasa hipotecaria que ha mostrado una mayor efectividad en dinamizar la demanda, ajustes a normativas de copropiedad y reducción de tiempos de aprobación de proyectos. De esta forma podría avanzarse en soluciones de mayor escala, que generen condiciones permanentes para responder con mayor eficacia a una demanda hoy contenida.