LITORALPRESS

Fecha: 12-05-2026
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero
Tipo: Noticia general
Título: Normativas, costos laborales y escenario global: las cinco variables que encarecen en al menos 10% el precio de las viviendas

Pág. : 10
Cm2: 663,1
VPE: $ 5.875.424

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

Normativas, costos laborales y escenario global: las cinco variables que encarecen en al menos 10% el precio de las viviendas

ATON

POR LAURA GUZMÁN

Uno de los principales objetivos que se trazó el gobierno de José Antonio Kast fue reducir el precio de las viviendas. Para ello, la administración ha comenzado a impulsar una serie de medidas orientadas a abaratar los costos habitacionales, entre ellas la eliminación del IVA, la densificación urbana y una mayor liberalización del suelo.

Sin embargo, el director del Centro de Estudios Inmobiliarios de la ESE Business School y vicerrector académico de la Universidad de los Andes, José Miguel Simian, advirtió que existen otros factores que siguen -y seguirán- presionando al alza los precios de las viviendas. Por ello, sostuvo que más allá de las políticas orientadas a reducir el valor de estos inmuebles, una de las fórmulas más efectivas para enfrentar el problema es avanzar en ayudas focalizadas al comprador, especialmente en materia de financiamiento.

En concreto, el académico explicó que el alza actual de los precios responde principalmente a dos grandes factores. El primero tiene relación con las nuevas normativas que se han incorporado -y que continuarán incorporándose- en la industria inmobiliaria. Si bien destacó que muchas de ellas son "muy interesantes" y efectivamente mejoran la calidad, seguridad y eficiencia de las viviendas, advirtió que también aumentan los costos de construcción y, por ende, terminan elevando los precios finales.

Por otro lado, sostuvo que existen variables externas que también están encareciendo el desarrollo inmobiliario, más allá de la propia actividad del sector. Entre ellas mencionó la reducción de la jornada laboral, además del actual escenario económico global.

Constructoras advirtieron que ciertas exigencias regulatorias, mayores costos laborales y el contexto global están elevando los costos de edificación.

Para dimensionar el impacto de estas variables, **Diario Financiero** consultó a dos grandes constructoras del país respecto de cómo se han movido sus costos de edificación y el efecto que esto tiene en los precios finales de las viviendas. Entre las normativas y factores identificados por las firmas, el impacto acumulado ya supera el 10%.

1 La normativa de telecomunicaciones

Una de las regulaciones que hoy está encareciendo los proyectos inmobiliarios es la denominada "ley de ductos". La normativa -vigente desde septiembre de 2018- busca garantizar el derecho de los usuarios a elegir libremente proveedores de internet, telefonía y televisión de pago. Para ello, obliga a las empresas a construir infraestructura de canalización interna y externa en sus proyectos.

El problema, según explicó el profesional de terreno de la constructora Santolaya, Eduardo Gibson, es que gran parte de esa infraestructura termina sin utilizarse. "Del total que se construye, solo se ocupa el 20%; el resto ya no", afirmó.

A juicio del ejecutivo, la regulación quedó obsoleta, considerando que gran parte del sistema fue diseñado pensando en cable coaxial, mientras que actualmente las compañías operan principalmente con fibra óptica y routers.

Así, sostuvo que esta exigencia incrementa en torno a un 1% los costos de construcción de una vivienda, impacto que finalmente termina trasladándose al comprador.

2 La arista energética

Otro de los factores relevantes que está impactando los costos de construcción son las exigencias energéticas para los proyectos inmobiliarios. Según cifras de Ingevec, este conjunto de normativas ha elevado en torno a un 4,78% el costo de las viviendas.

Una de ellas es la normativa eléctrica RIC/SEC -vigente desde 2021-, que establece estándares mínimos obligatorios de seguridad para el diseño, construcción, operación y mantenimiento de instalaciones eléctricas. De acuerdo con Ingevec, esta regulación representa un incremento de 1,74% en los costos.

A ello se suma la Calificación Energética de Viviendas (CEV), que pasó a ser obligatoria en 2025. Esta evaluación mide el desempeño energético de las viviendas considerando factores como aislamiento térmico, iluminación y sistemas de agua caliente. Según la constructora, esta exigencia ha elevado los costos en otro 3,04%.

Desde Ingevec señalaron que ambas regulaciones son positivas, ya que entregan mayores estándares de seguridad y eficiencia para las viviendas. Sin embargo, recalcaron que antes "no se tenían problemas eléctricos" y que con la normativa anterior "funcionábamos bien".

A ello se sumará, además, el aumento esperado en las tarifas eléctricas a partir de julio, lo que también impactará los costos de construcción debido al uso intensivo de maquinaria y equipos eléctricos en las faenas.

3 Más exigencias

Además de las normativas específicas, las constructoras advirtieron que los proyectos enfrentan crecientes exigencias en materia de gestión técnica, coordinación y certificaciones adicionales.

Según Ingevec, aspectos como revisores independientes, trazabilidad normativa e iteraciones con certificadoras representan un incremento adicional cercano al 0,43%.

A ello se suma la Ley de Aportes al Espacio Público y mitigaciones urbanas -vigente desde 2020-, que obliga a desarrollar obras viales y aportes urbanos asociados a cada proyecto. Dependiendo de la magnitud del desarrollo, indicaron desde la firma, esto puede representar "varios cientos de UF" adicionales en proyectos medianos.

4 Las 42 horas

Más allá de las exigencias propias de la regulación sectorial, las empresas también identificaron el factor laboral como una presión relevante.

Desde Santolaya explicaron que la reducción de la jornada laboral desde 44 a 42 horas ya ha significado un aumento de costos cercano al 3,5%. Y, en caso de concretarse una eventual rebaja a 40 horas, el impacto podría elevarse hasta 5%.

Gibson señaló que esta situación obliga a extender jornadas, aumentar turnos o recurrir al pago de horas extraordinarias. "Salvo que logres dar un salto importante de productividad, lo que es súper difícil", afirmó.

5 Panorama global

El contexto internacional aparece como un factor que podría encarecer la construcción en Chile. Según explicó Gibson, gran parte de los materiales de terminación utilizados en el país -como cerámicas, cerraduras y otros insumos- son importados. En ese escenario, el alza en los combustibles ha elevado los costos de transporte y fletes internacionales.

A ello se suma que el pasado 1 de mayo China eliminó el subsidio que beneficiaba a materiales de construcción provenientes del gigante asiático, el que equivalía aproximadamente a un 9%.

De esta forma, además del mayor costo logístico, los materiales importados se encarecerán al menos en ese porcentaje. El fenómeno también se estaría observando en otros productos, como el acero, cuyo precio podría seguir aumentando dependiendo de la evolución del escenario internacional.

"Eso sigue en desarrollo. Todavía no sabemos cuánto va a impactar, pero de que va a presionar los precios al alza, lo hará", concluyó Gibson, de Santolaya.