

Incertidumbre para invertir y avance de la delincuencia en Santiago Centro son otros de los impactos:

Efectos pospandemia: Tamaños de viviendas se reducen y costos de compra se disparan

• Expertos analizaron los cambios en el mercado inmobiliario en los últimos tres años en *webinar* de Clapes UC.

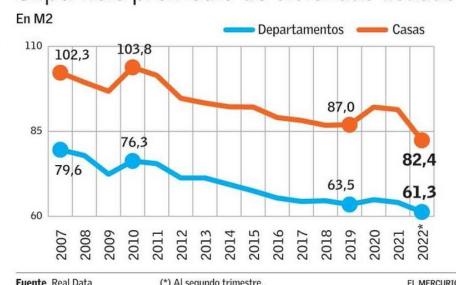
MARCO GUTIÉRREZ V.

Los cambios en el mercado inmobiliario pospandemia fue el tema que se abordó ayer en un *webinar* organizado por Clapes UC. La mayor incertidumbre para invertir en el sector en los últimos tres años, en medio de discusiones de reformas en el país; el incremento del costo para adquirir una propiedad por la inflación y tasas más altas, el impacto del avance de la delincuencia y la reducción del tamaño de las viviendas, fueron algunos de los múltiples aspectos que se abordaron en el evento.

En la actividad participaron el director ejecutivo de Real Data, Patricio Hempel; el presidente del Fondo de Inversión Independencia, Fernando Sánchez; la gerenta general de BCI Asset Management, Claudia Torres; la gerenta general de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Paula Urenda, y los investigadores de Clapes UC Arturo Cifuentes y Jorge Alfaro.

El director de Clapes UC –y

Superficie promedio de viviendas usadas



Fuente: Real Data

(* Al segundo trimestre.

EL MERCURIO

DELINCUENCIA
 Los precios de los
 arriendos en Santiago
 Centro han caído 15% a
 20% por este efecto.

siones adicionales en este sector. Además, las AFP invierten en ac-

tivos inmobiliarios, es decir, hay un nexo entre pensiones y sector inmobiliario", señaló.

Patricio Hempel afirmó que el mercado de viviendas se ha ido ajustando en superficie y para ejemplificar esto señaló que entre 2007 y este año, el tamaño promedio de departamentos usados cayó 24% y en casas usadas disminuyó 21%. Igualmente, de acuerdo a cifras de Real Data se observa una reducción más acotada de las dimensiones entre



MAURICIO GUEZADA

Entre 2007 y este año, el tamaño promedio de departamentos usados cayó 24% y en casas usadas disminuyó 21%.

2019 –antes de la pandemia– y 2022 (ver infografía).

En cuanto al encarecimiento para adquirir una vivienda, Claudia Torres recordó que antes del covid-19, para acceder a una vivienda de 2.500 UF, las tasas de interés para financiarla estaban en 2,3% a 2,6%, mientras que hoy se sitúan en torno al 4,3%.

La ejecutiva señaló que en 2019 una persona ponía un pie del 25% con ingresos de \$1,8 millones y quedaba con un dividendo de 13,4 UF. Ese mismo dividendo hoy es de casi 16 UF, añadió, y el comprador debe aportar el 29% de sus ingresos, subiendo la renta exigida a \$2,1 millones.

Paula Urenda, gerenta general de la CChC, indicó que desde la pandemia han existido cambios de tendencia de consumo en este sector por el teletrabajo. A la vez, recordó que la industria resintió los golpes de las paralizaciones de obras por las cuarentenas, a lo que luego se sumó el incremento de los costos de los materiales, la inflación y el deterioro económico.

Urenda afirmó que los mayores costos se trasapan a precios de las viviendas, lo que impacta en el déficit habitacional. Por otra parte, envió un mensaje a la banca, haciéndole un llamado para que al momento de analizar un financiamiento "se evalúe a

cada empresa en su mérito y no se tomen decisiones parejas para la industria, porque si bien hay algunas compañías que tienen complicaciones hay otras que no".

Respecto de las perspectivas para invertir en el país, Fernando Sánchez, presidente de Independencia, sostuvo que el mercado chileno está expuesto a la incertidumbre que generan múltiples reformas –como la tributarias y de pensiones–, que se suman a problemas en materia de seguridad y el conflicto en La Araucanía. "Necesitamos ponernos de acuerdo", sostuvo.

Sánchez destacó el momento que vive Uruguay que es uno de los pocos países de la región que está captando recursos. A la vez, destacó que las inversiones que se van al mercado inmobiliario estadounidense se sustentan por las mejores expectativas de largo plazo en ese país.

Respecto del impacto del aumento de la delincuencia sobre el mercado inmobiliario, Hempel comentó que quizás hace cinco o seis años ese tema era específico en algunos sectores de la RM, pero hoy es más generalizado. Añadió que el efecto en precios es mucho mayor en los edificios, como por ejemplo en Santiago Centro donde han caído 15% a 20% los precios de arriendo.