



Asociación de  
Desarrolladores  
Inmobiliarios

# Mercado inmobiliario

contexto actual

medidas de reactivación

generación de oferta en el mediano y largo plazo

Slaven Razmilic

Noviembre 2024

# Contexto / Período 2010-2020

## Múltiples catalizadores de demanda por vivienda

- Disminución del tamaño de los hogares
- Mayor esperanza de vida
- **Significativo flujo migratorio**

Demografía

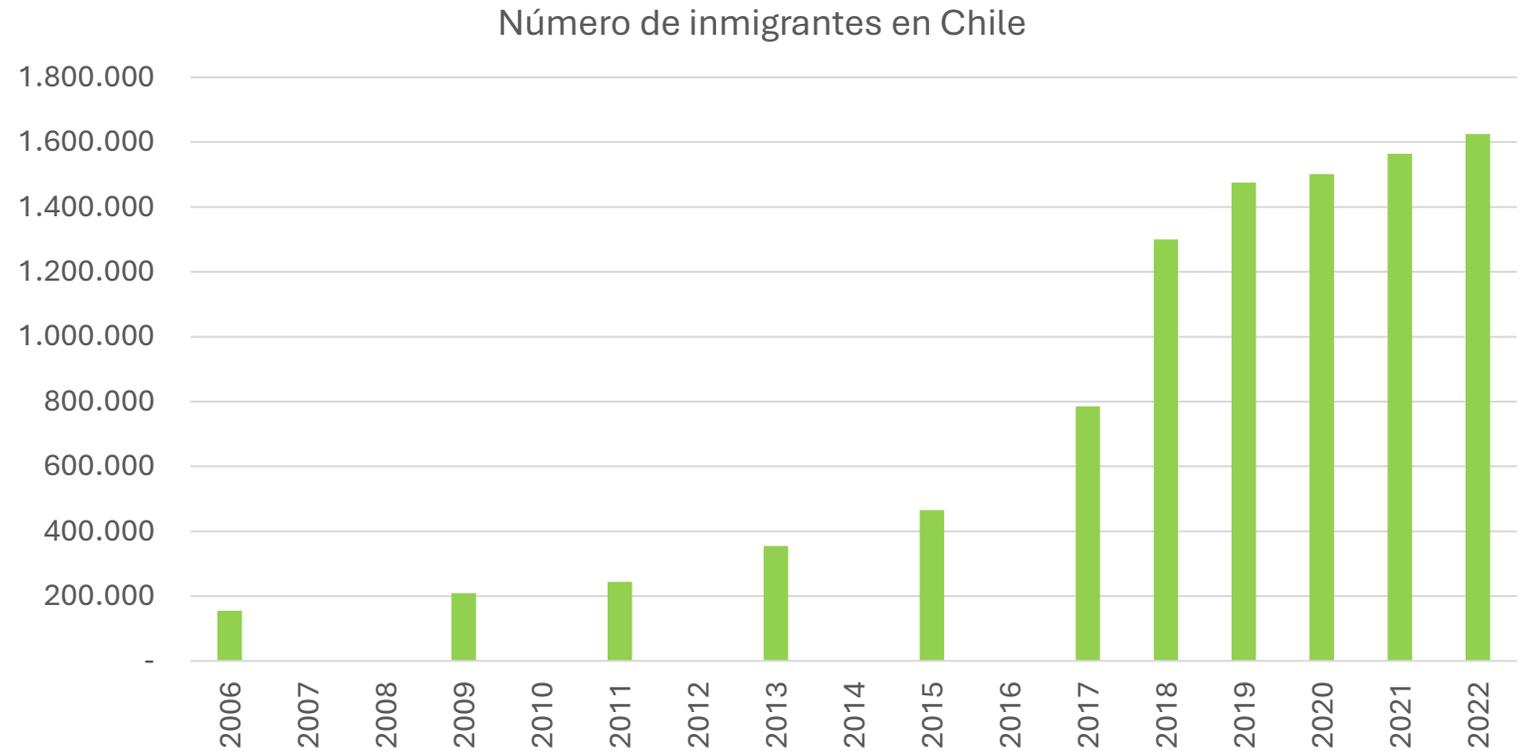
- Crecimiento económico relativamente alto (comparado con el actual)
- Bajas tasas de interés
  - mejores condiciones para el comprador
  - inversión en bienes raíces atractiva en términos relativos

Economía

# Contexto / Período 2010-2020

## Significativo flujo migratorio

- Población migrante se multiplicó por 7 en solo 15 años
- Fuerte presión sobre los precios de arriendo
- De 5,5% de los hogares con déficit habitacional en 2009 hasta un 31% en 2022 (Déficit Cero, 2023)



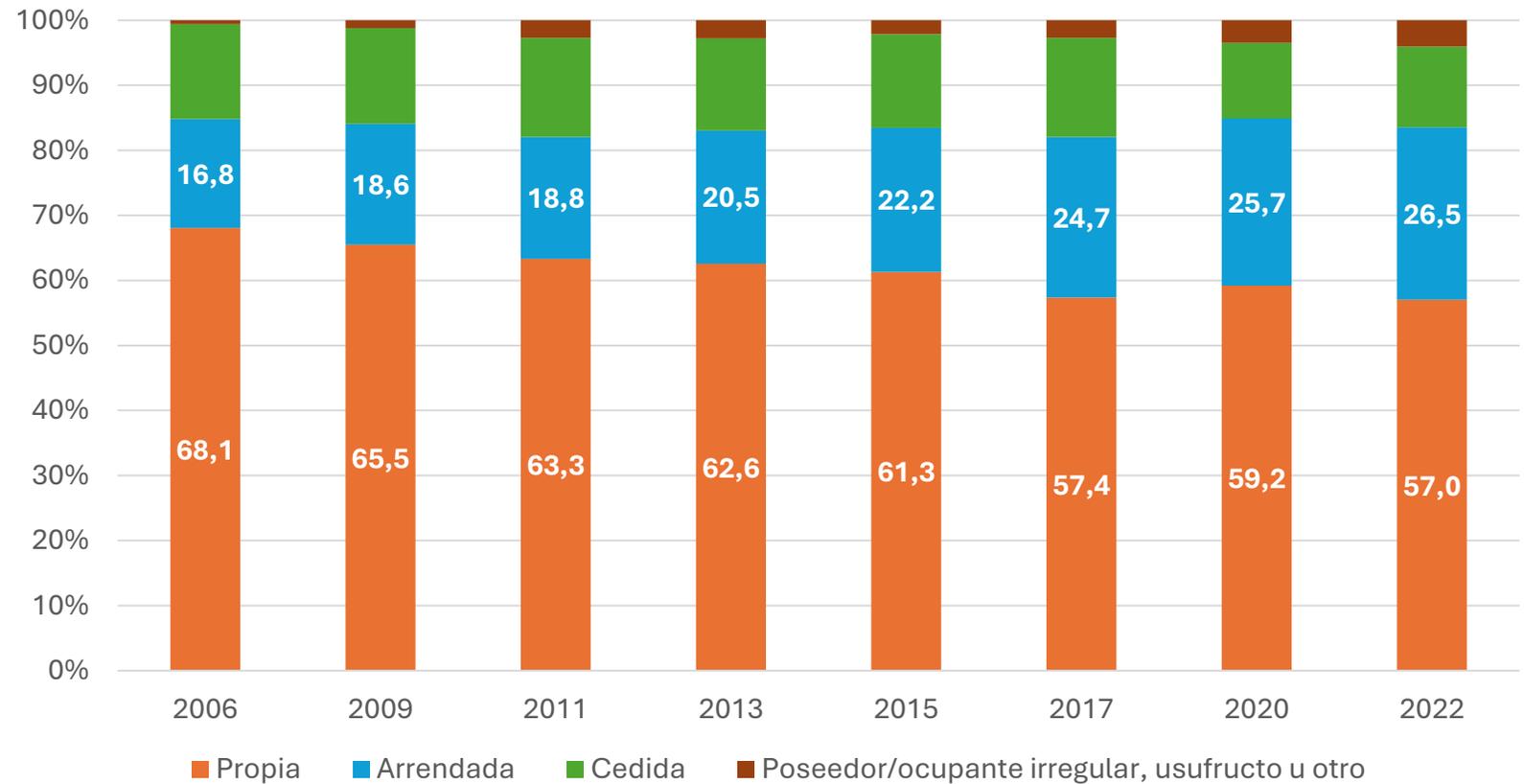
Fuente: CASEN, Censo 2017, INE y Servicio de Migraciones

# Contexto / Período 2010-2020

Significativo flujo migratorio

- Tenencia en arriendo crece sostenidamente desde 2006

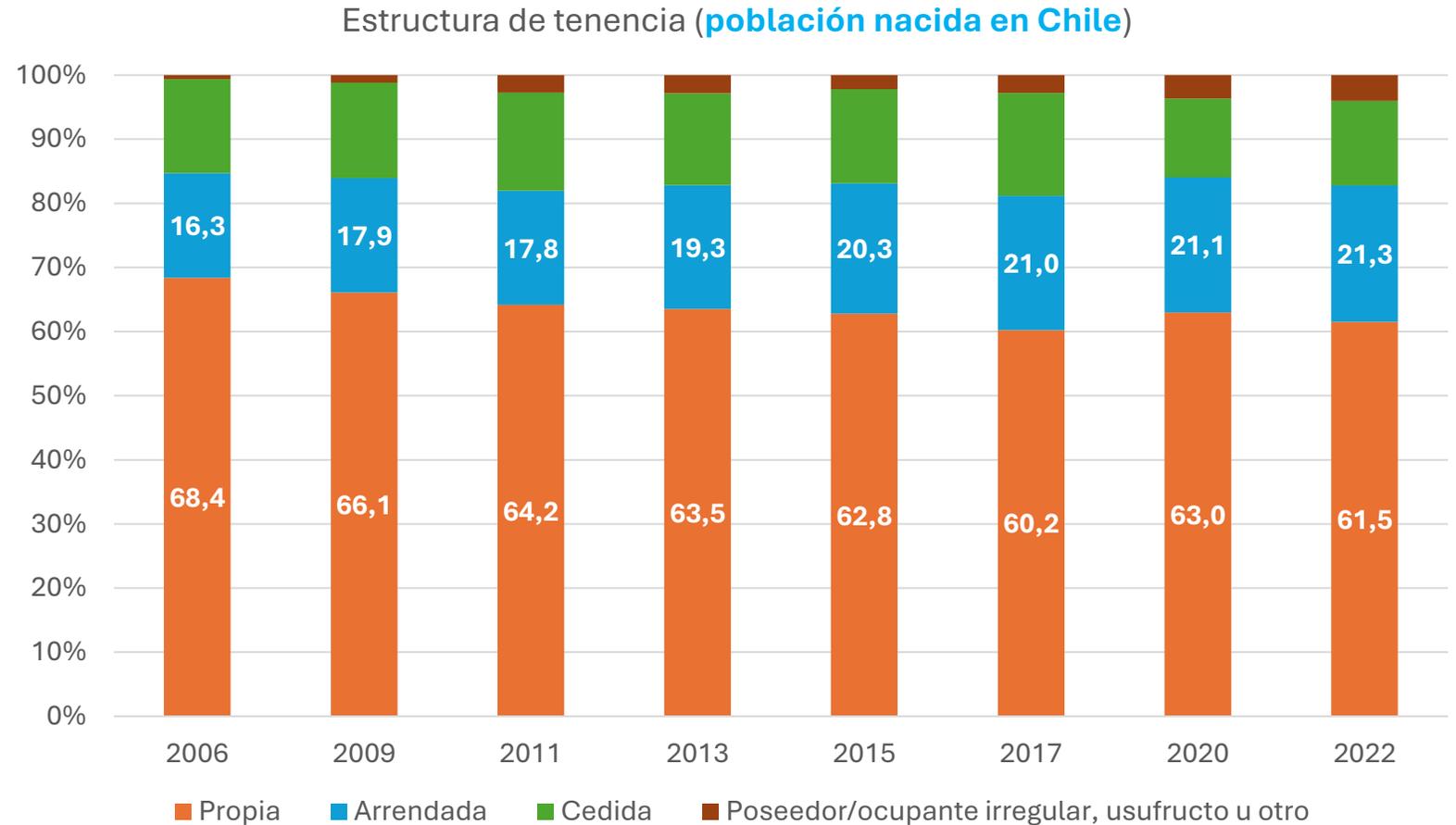
Estructura de tenencia (población total)



# Contexto / Período 2010-2020

Significativo flujo migratorio

- Tenencia en arriendo crece sostenidamente desde 2006
- Pero desde 2017 el aumento responde exclusivamente a migración
- Arrendamiento entre hogares no migrantes se mantiene estable en 21% desde 2017

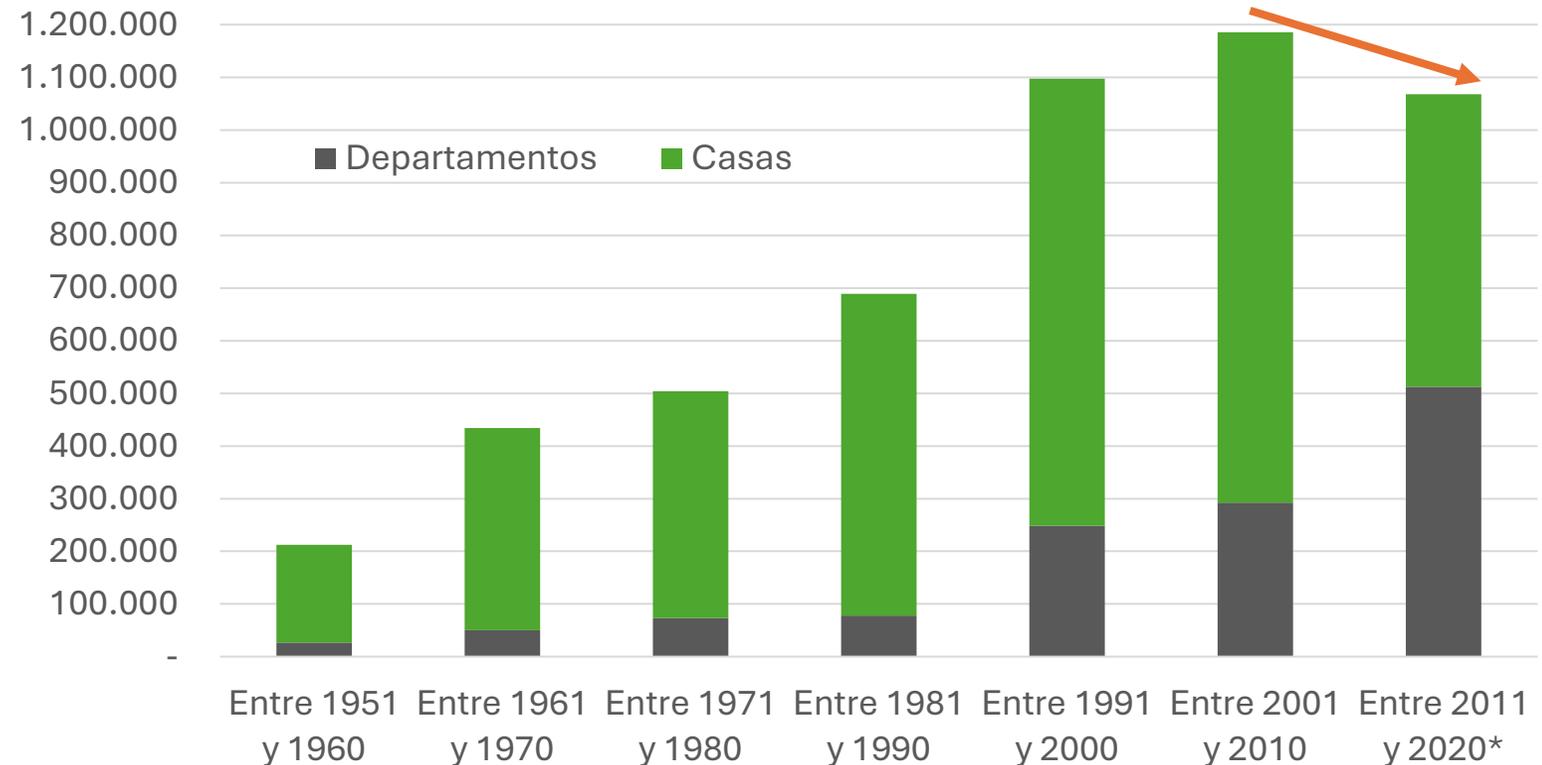


# Período 2010-2020 / Demanda > Oferta

## Reducción en el ritmo de construcción

- En la última década, cuando mayor fue el crecimiento de la demanda, se redujo nuestra capacidad de construir nuevas viviendas.

### Viviendas por período de construcción - CHILE



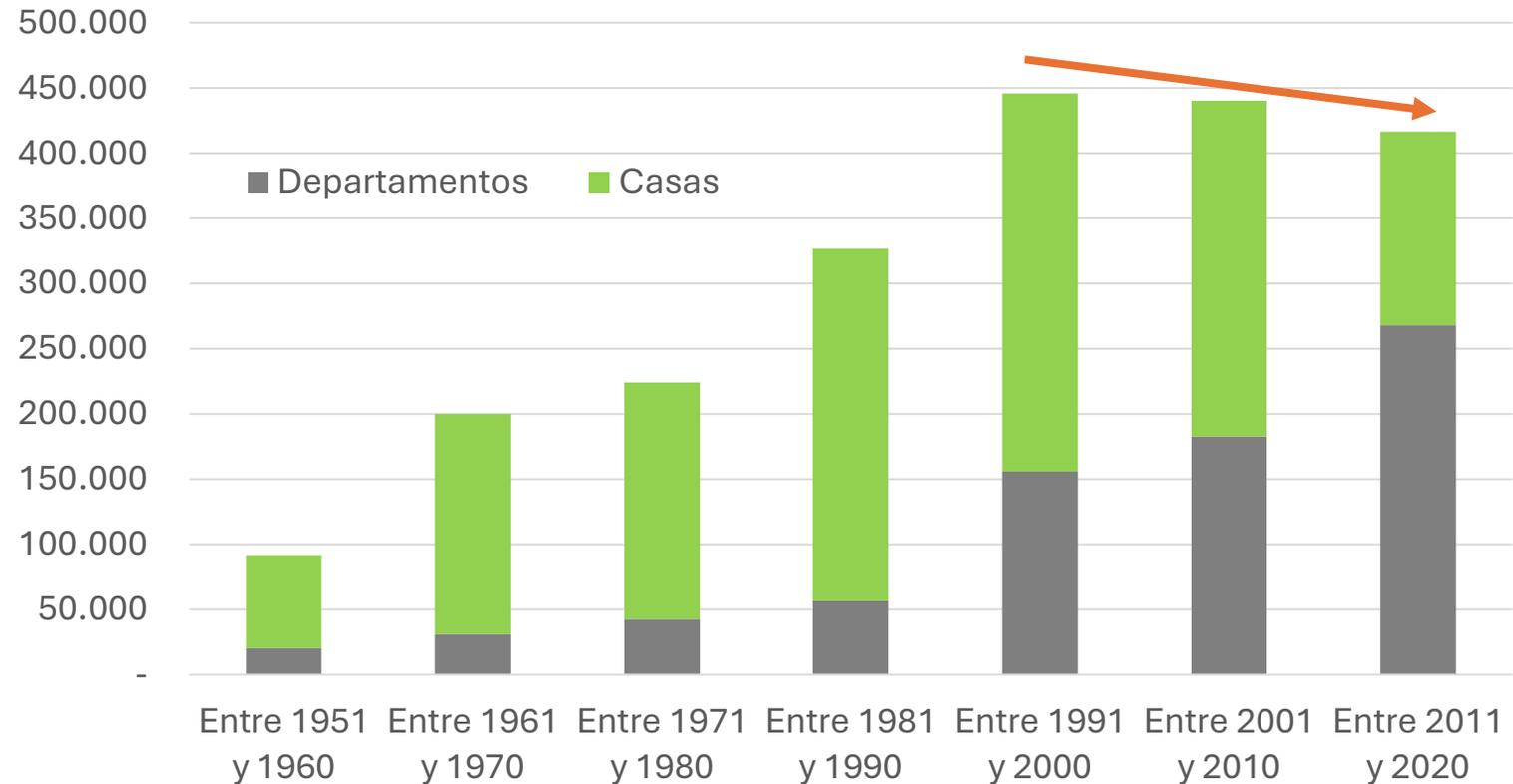
Fuente: MINVU en base a catastro SII.

# Período 2010-2020 / Demanda > Oferta

## Reducción en el ritmo de construcción

- Aumenta significativamente la proporción de departamentos (crecimiento en densidad), pero el crecimiento del stock se reduce.
- “Vemos” mucha construcción, pero es menos que en períodos anteriores y menos de lo que se necesita.

### Viviendas por período de construcción - RM

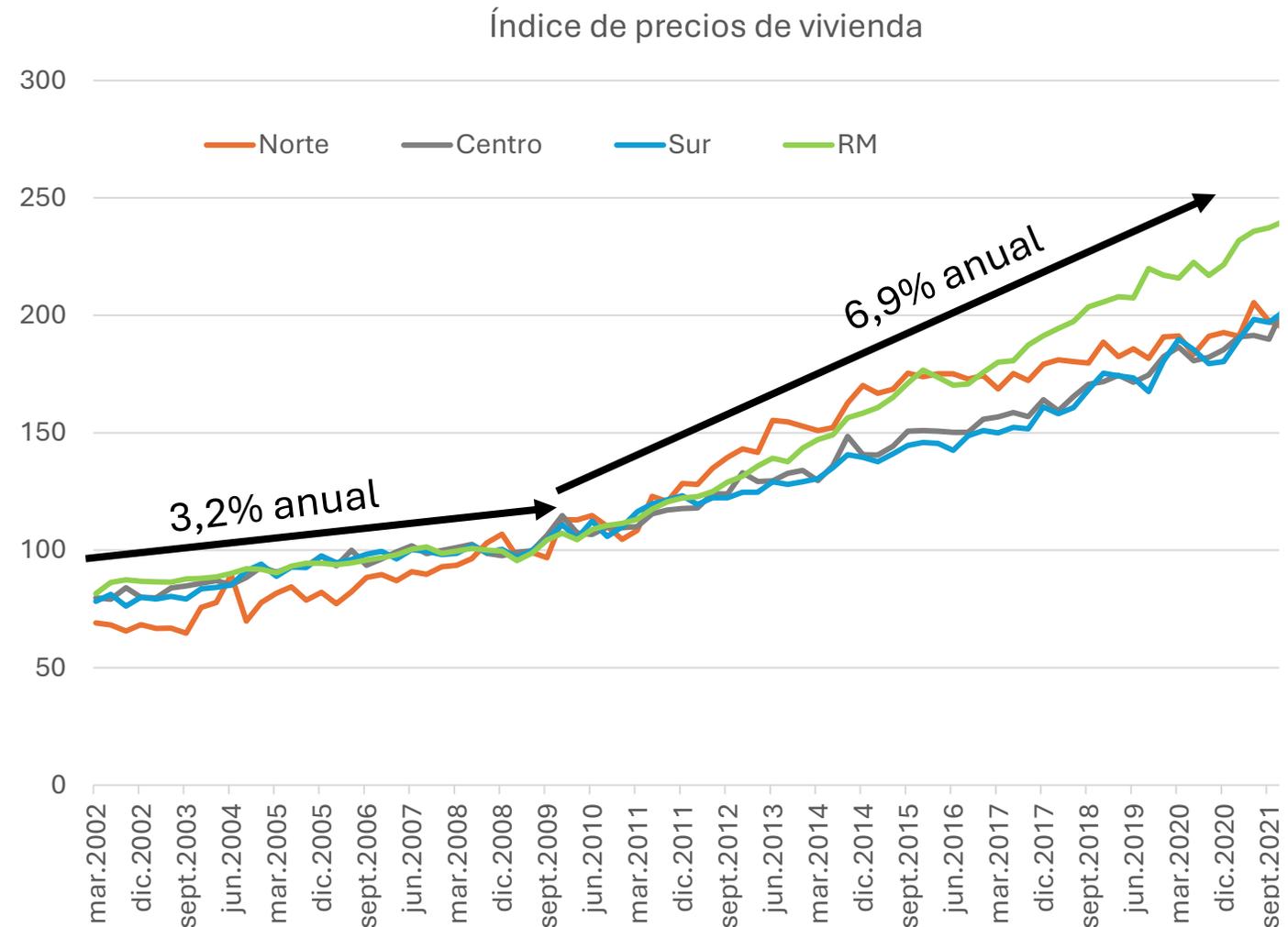


Fuente: MINVU en base a catastro SII.

# Período 2010-2020 / Demanda > Oferta

Precios promedio duplican ritmo de crecimiento

- Ritmo de crecimiento de los precios se duplica a partir de 2010.
- En el período los precios crecen 4 veces más que los ingresos.



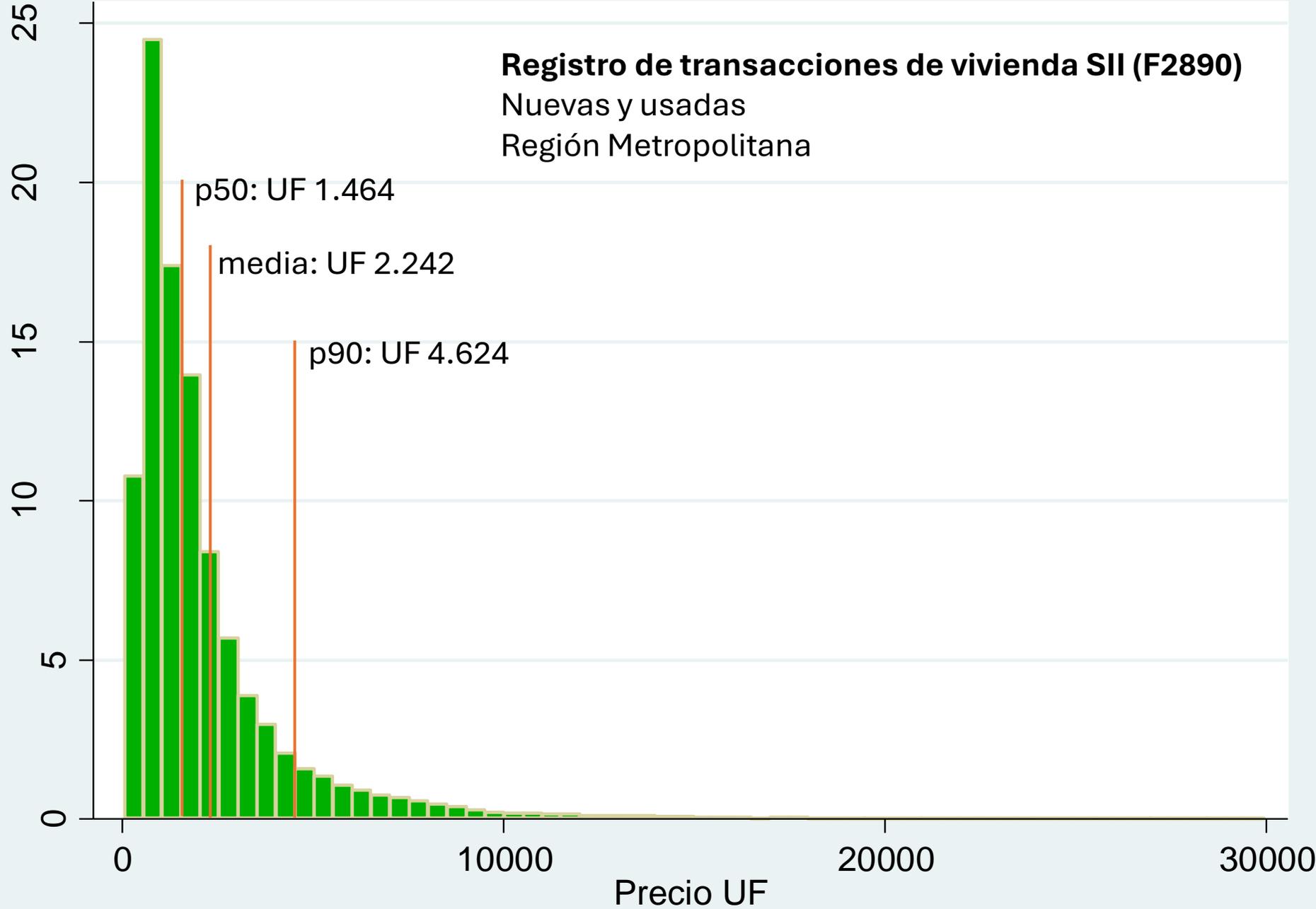
Fuente: Banco Central.

# Período 2010-2020 / Demanda > Oferta

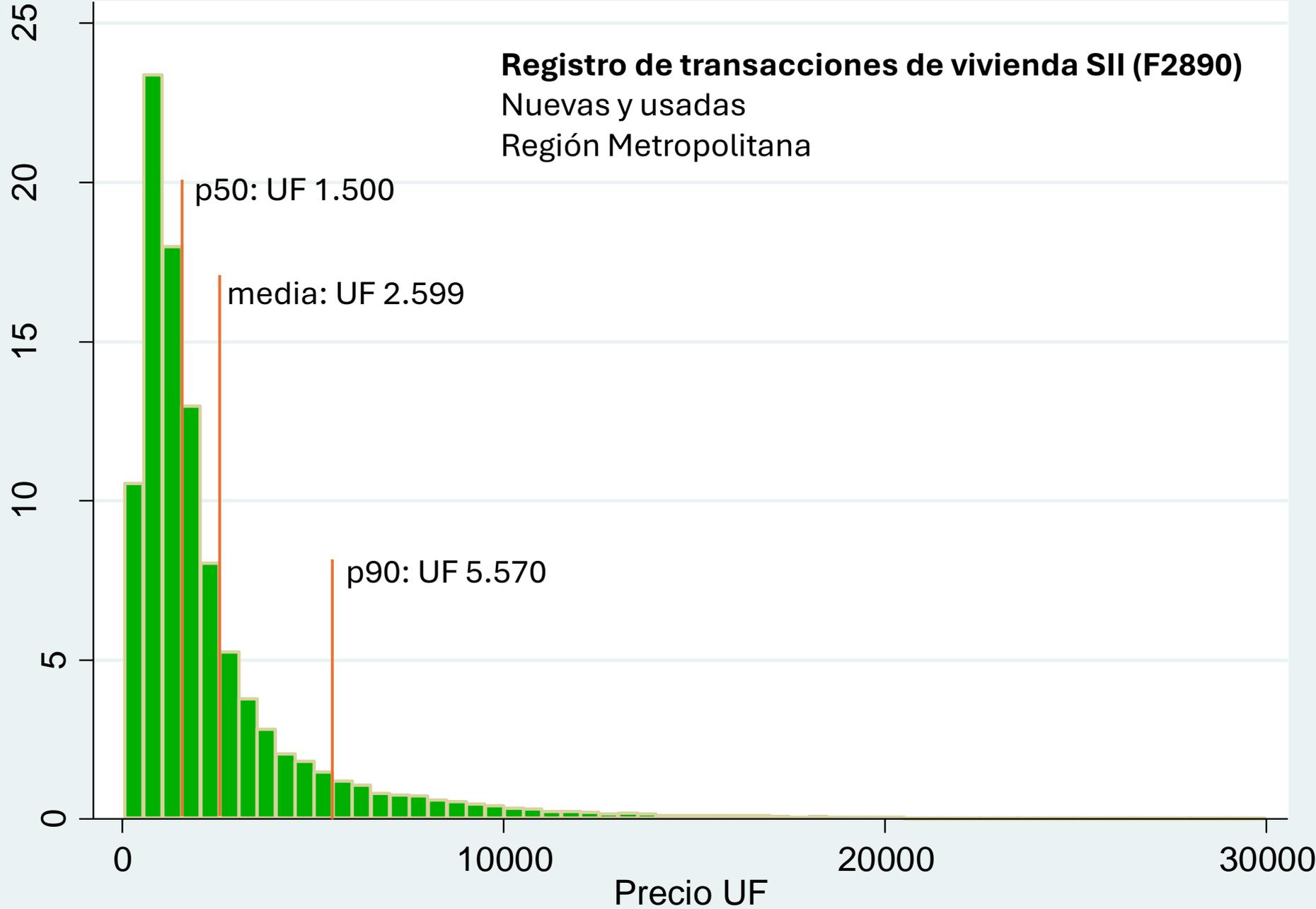
## Precios promedio duplican ritmo de crecimiento

- Precios en UF/m<sup>2</sup> crecen 118% en la Región Metropolitana.
- Unidades vendidas reducen su superficie promedio
- Aumenta la dispersión de precios
- Aumento más que proporcional en segmentos altos

**2011**

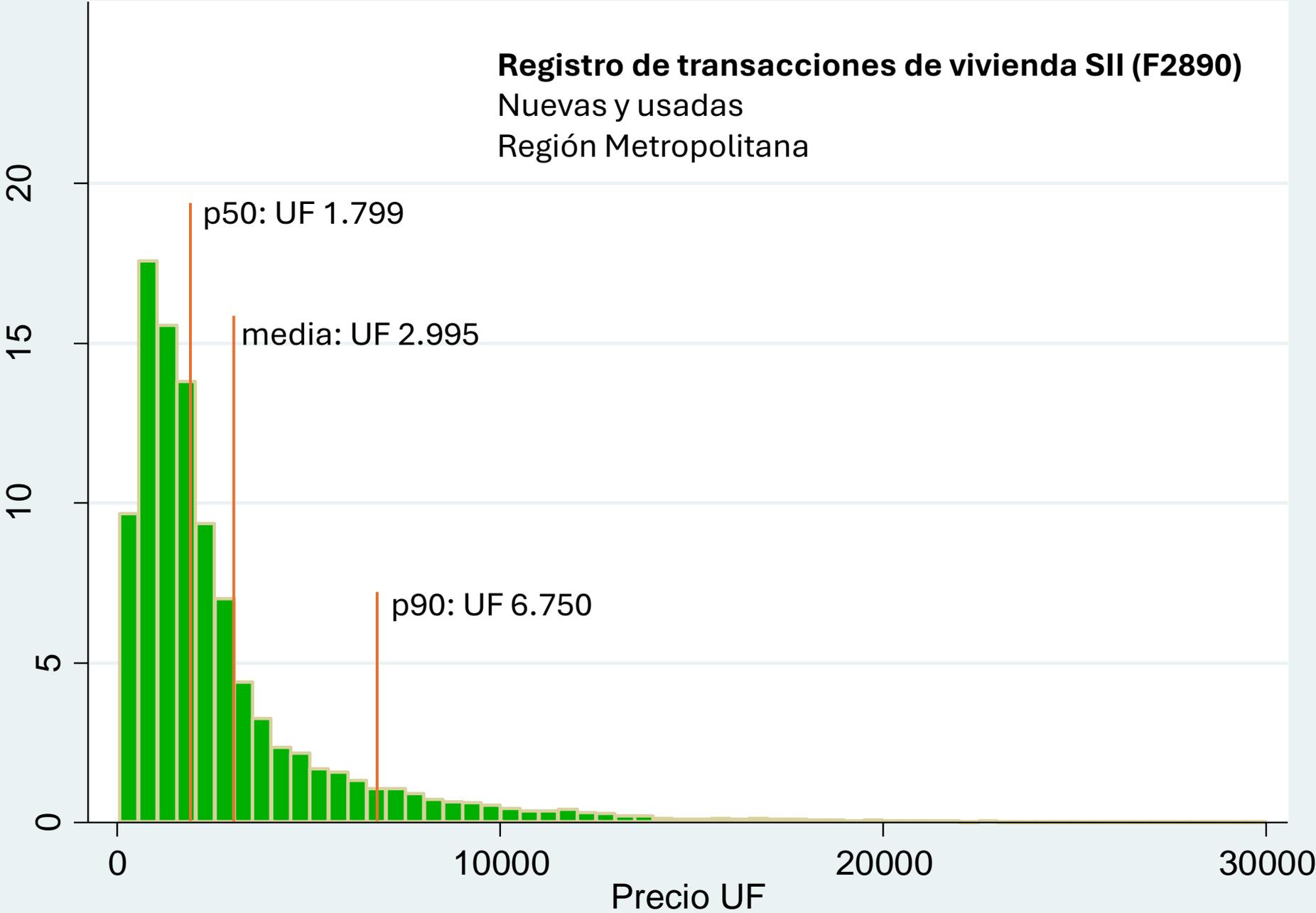


**2013**



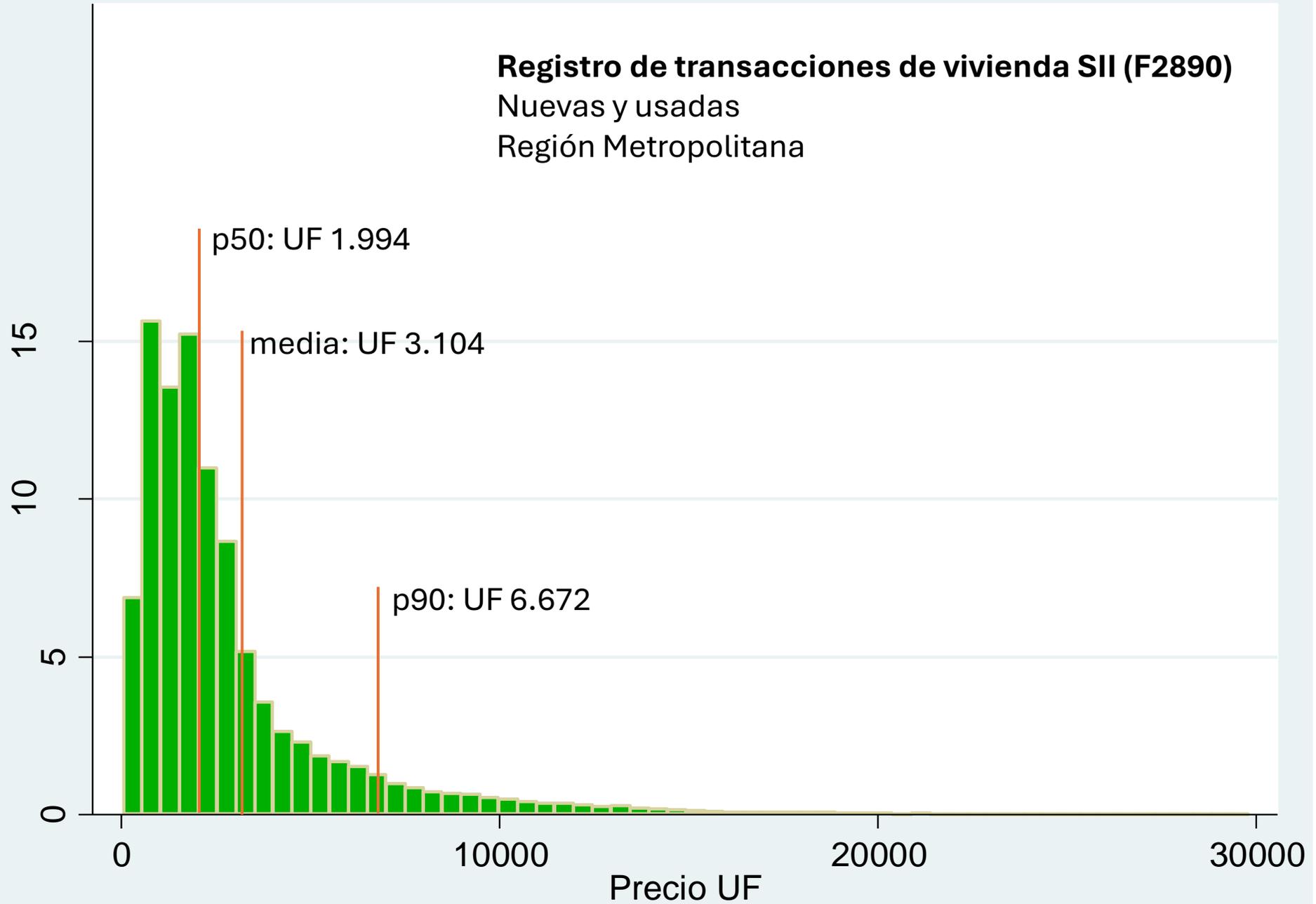
**2015**

**Registro de transacciones de vivienda SII (F2890)**  
Nuevas y usadas  
Región Metropolitana



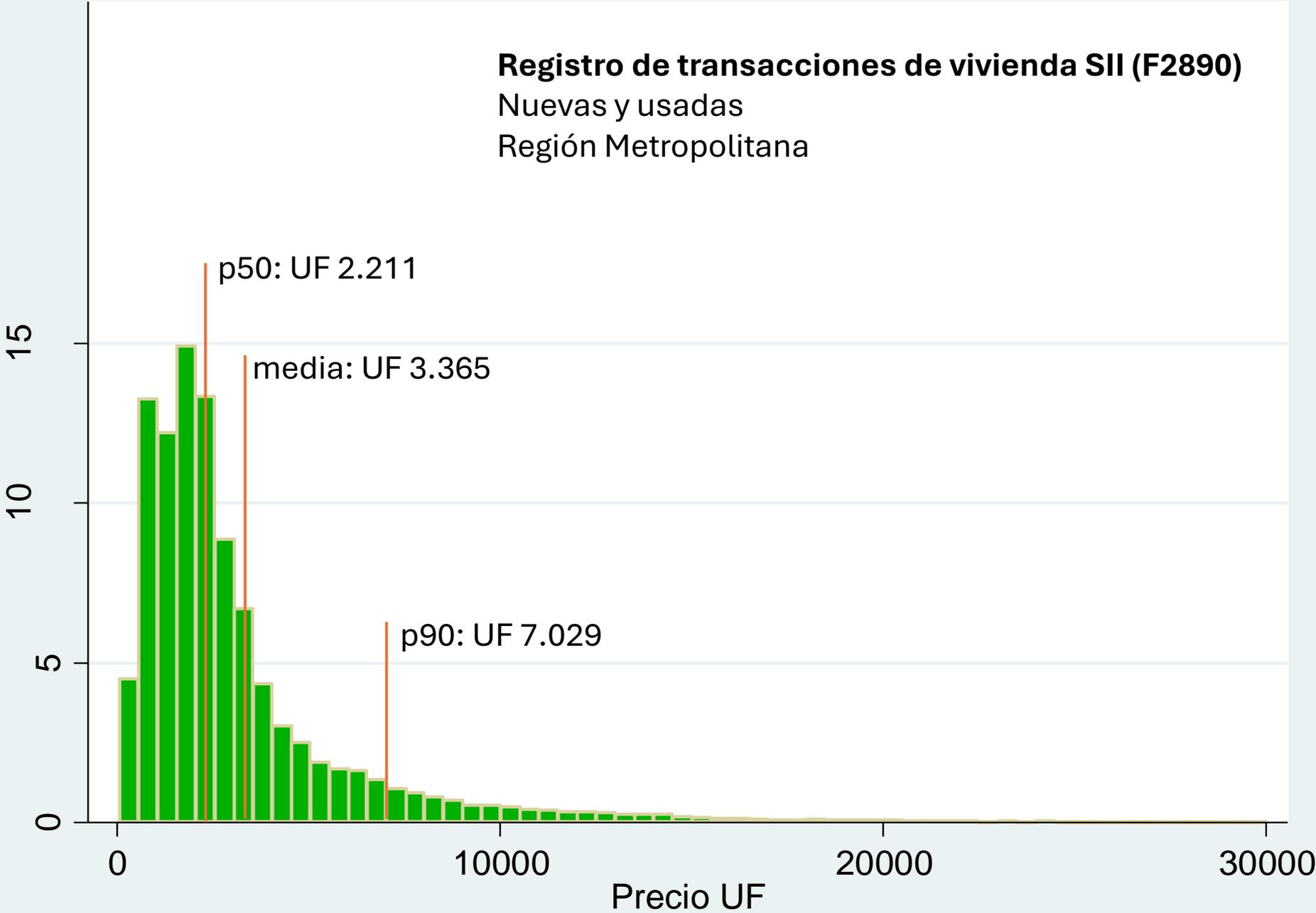
**2017**

**Registro de transacciones de vivienda SII (F2890)**  
Nuevas y usadas  
Región Metropolitana



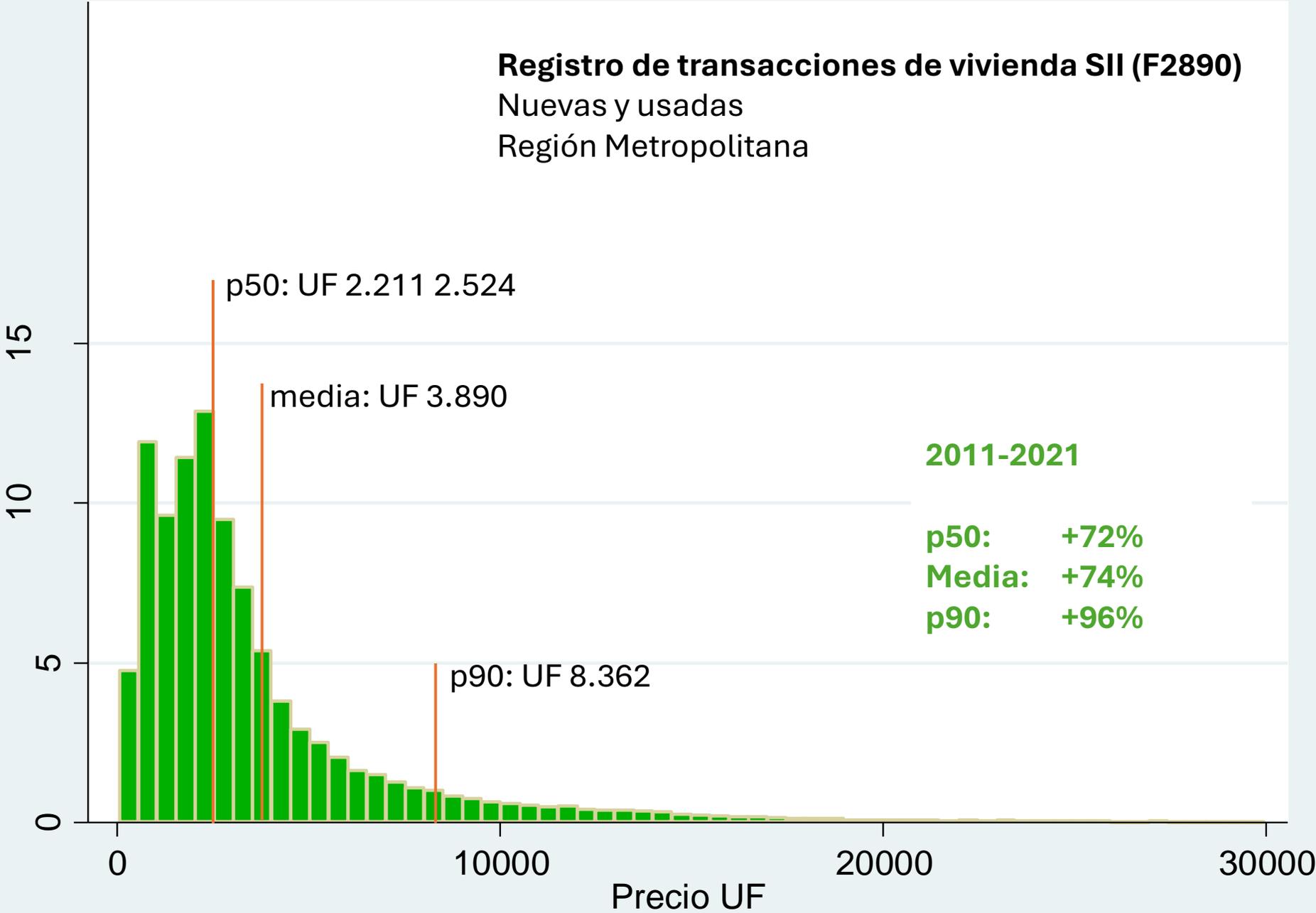
**2019**

**Registro de transacciones de vivienda SII (F2890)**  
Nuevas y usadas  
Región Metropolitana



**2021**

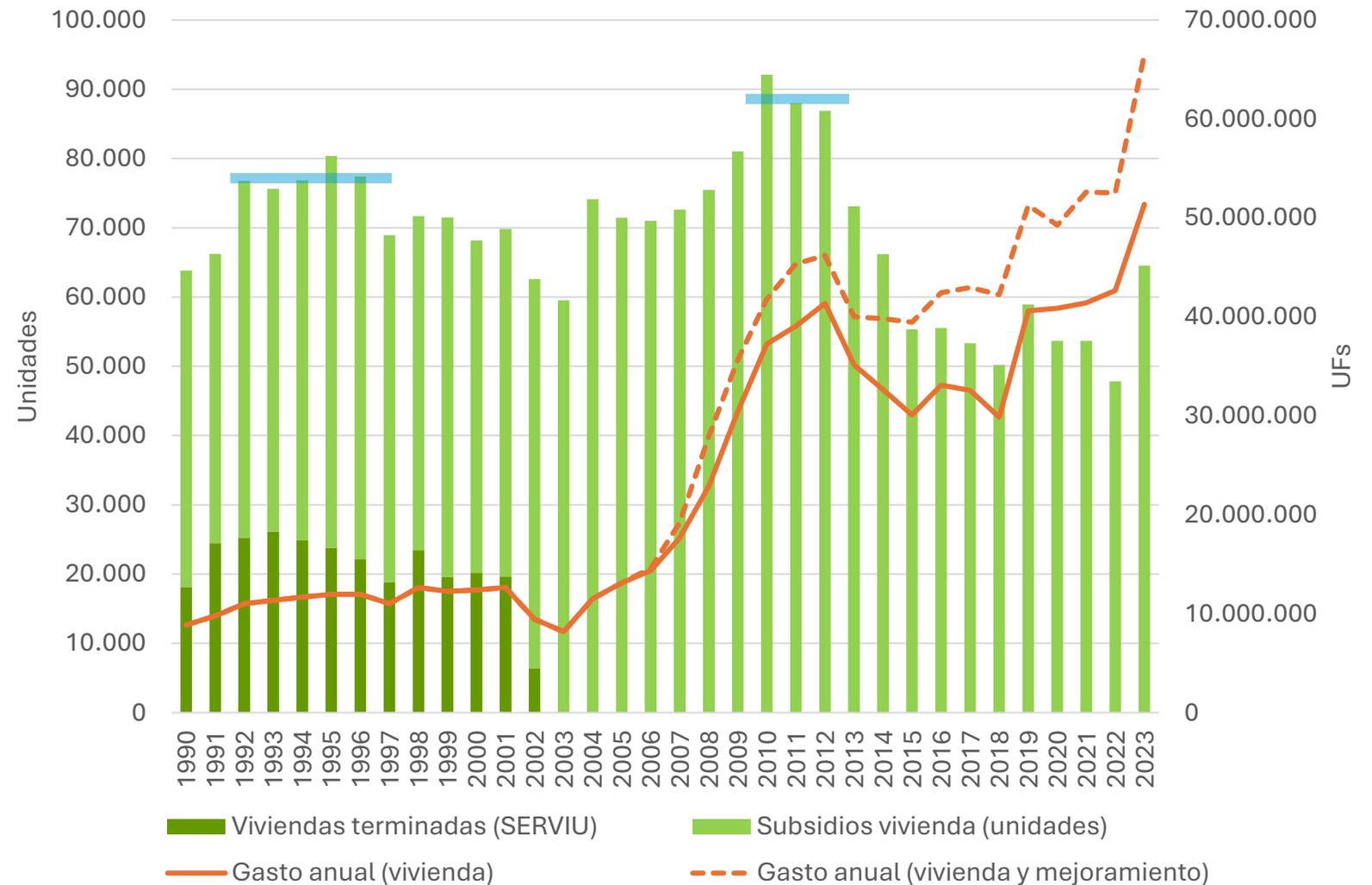
**Registro de transacciones de vivienda SII (F2890)**  
Nuevas y usadas  
Región Metropolitana



# Período 2010-2020 / Demanda > Oferta

## Fuerte baja en la producción de vivienda subsidiada

- La capacidad de producción de vivienda subsidiada se ha visto particularmente afectada.
- Flujos de los 90s o del período de reconstrucción post 27F hoy no son factibles, a pesar del aumento de recursos.

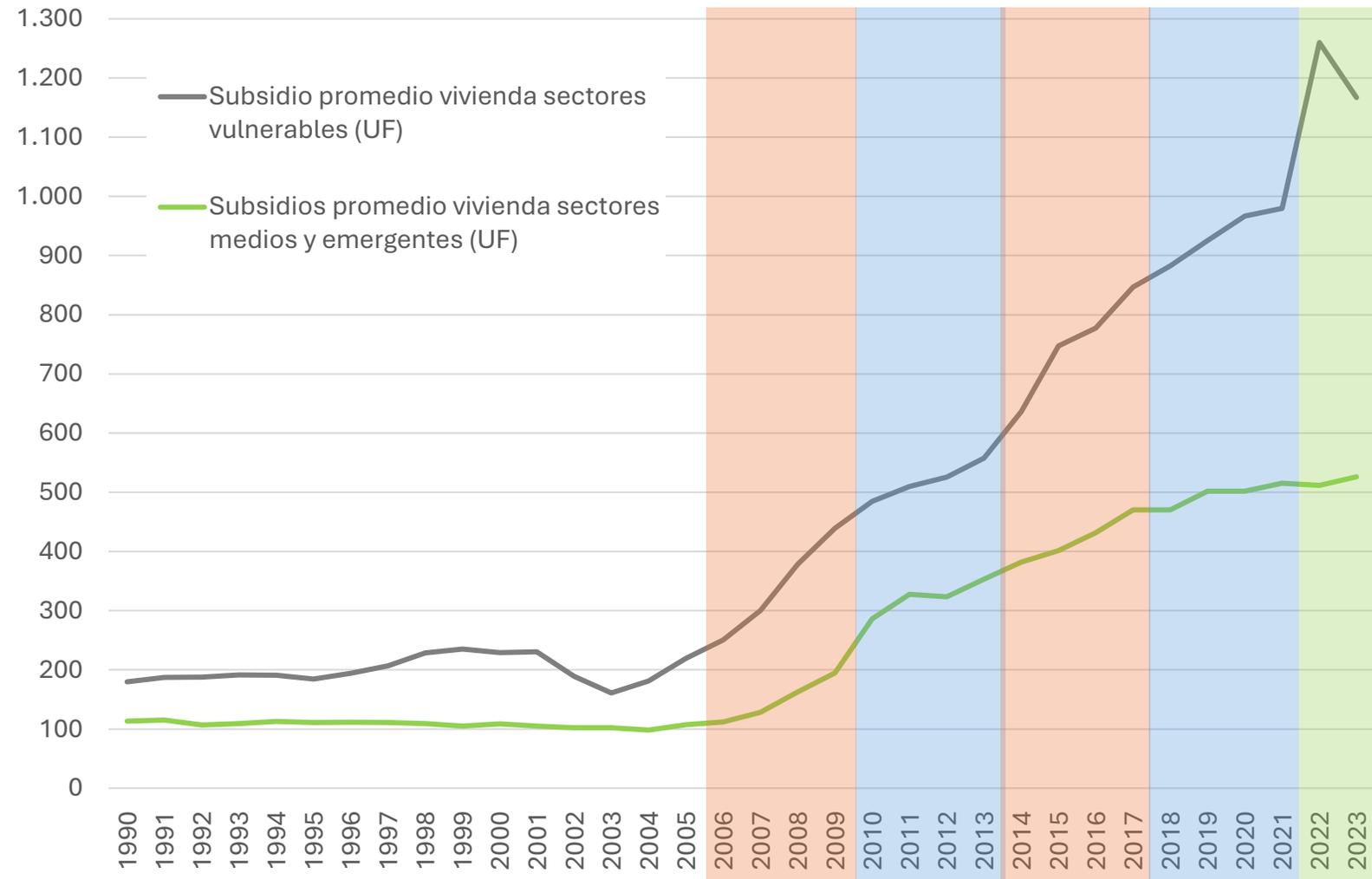


Fuente: MINVU.

# Período 2010-2020 / Demanda > Oferta

## Acelerado crecimiento de los subsidios promedio

- Subsidios promedio inician una escalada continua a partir de 2006.
- Parte de esto es mejor estándar (superficie, especificaciones, normativas más exigentes y mejor localización).
- Parte de esto es impuestos, gastos financieros, mayores plazos, remuneraciones, costo de materiales, mayor costo de suelo y ajuste de precios de mercado.



Fuente: MINVU.

## Mayor demanda por espacio residencial

- Flujo migratorio sin precedentes
- Crecimiento económico (moderado) e incertidumbre comparativamente menor

## Alta demanda por vivienda como activo inmobiliario

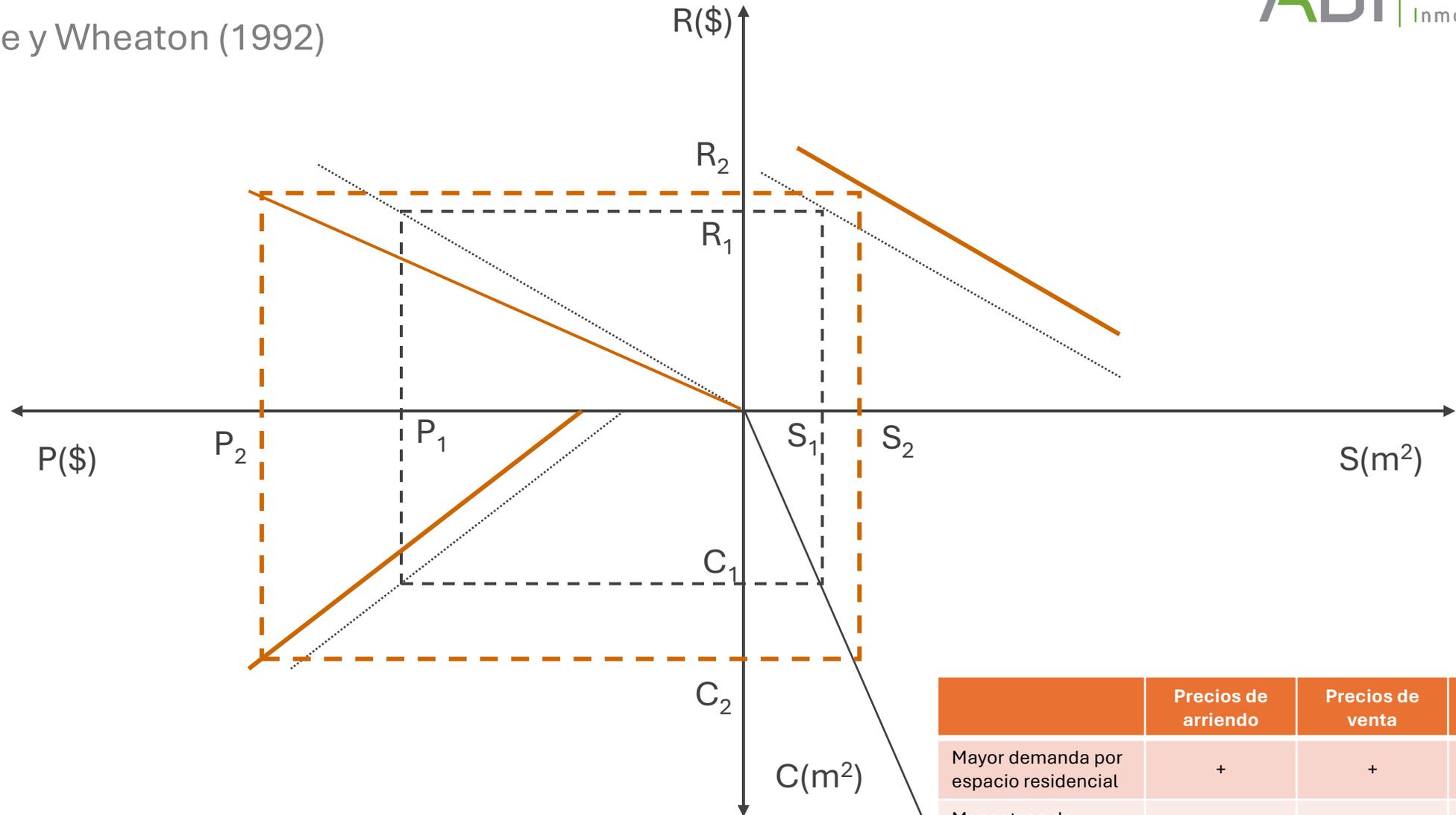
- Tasa de interés de largo plazo con bajas sucesivas

## Costos de construcción en aumento

- Mayor costo de suelo
- Mayores exigencias regulatorias
- Restricciones normativas

# Chile 2015-2020

DiPasquale y Wheaton (1992)



	Precios de arriendo	Precios de venta	Flujo de construcción
Mayor demanda por espacio residencial	+	+	+
Menor tasa de interés	-	+	+
Mayor costo de construcción	+	+	-

## Se contrae la demanda por espacio residencial

- Aumento drástico de la inflación
- Menor flujo migratorio
- Menor crecimiento económico, más incertidumbre y debilidad del mercado laboral

## Cae la demanda por activo inmobiliario

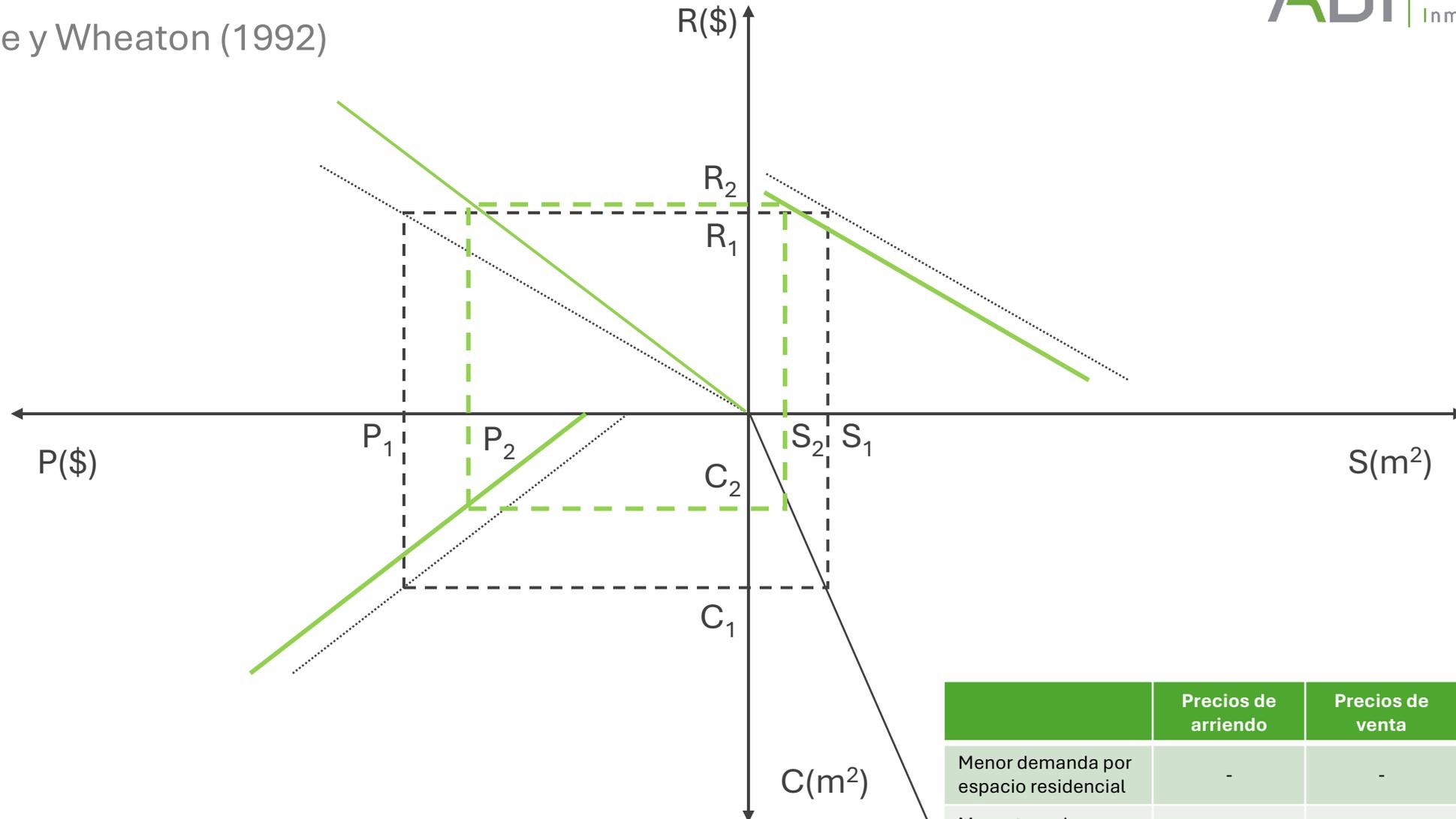
- Aumento de tasa de interés

## Costos de construcción siguen en aumento

- Mayor costo de suelo
- Mayores exigencias regulatorias
- Restricciones normativas

# Chile 2022-2024

DiPasquale y Wheaton (1992)



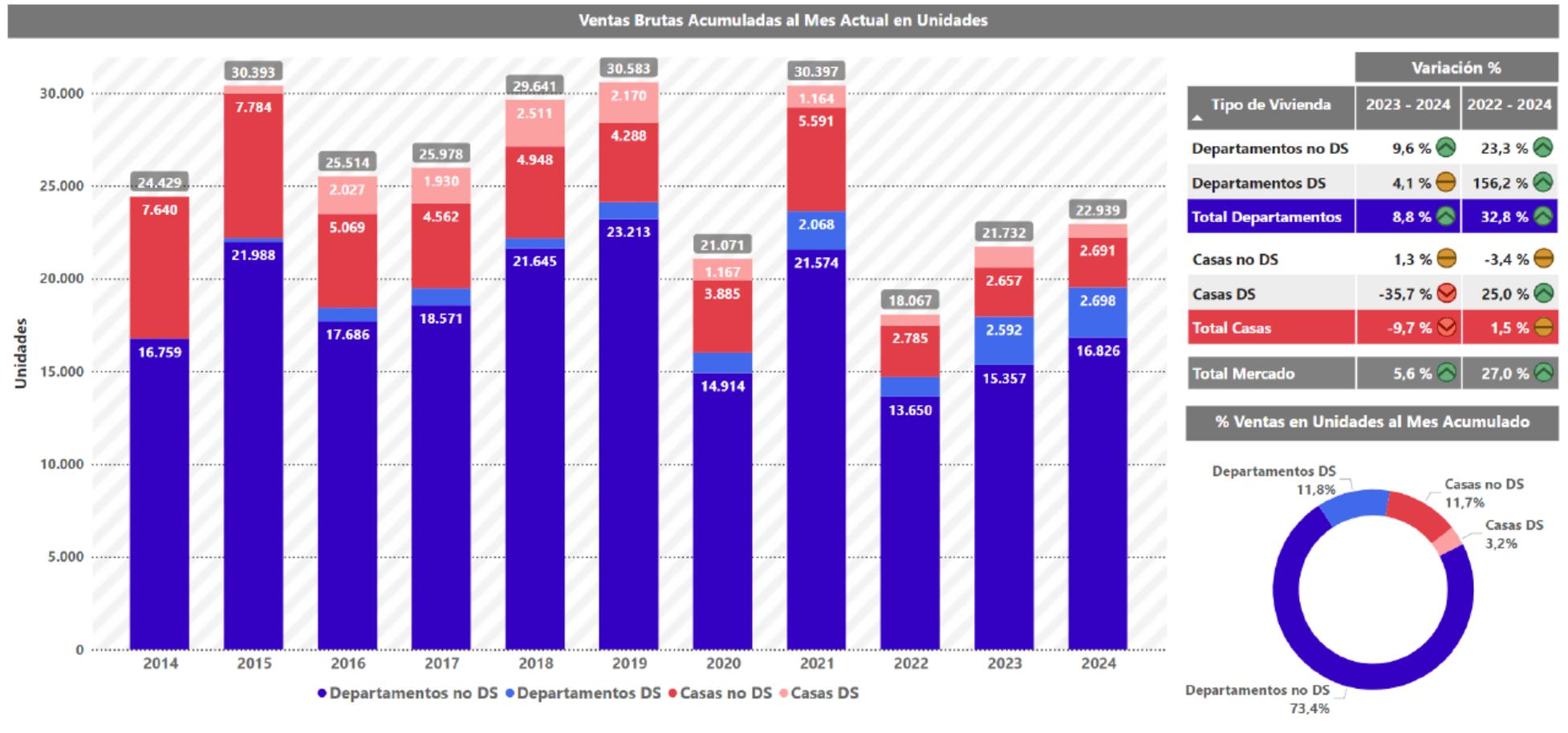
	Precios de arriendo	Precios de venta	Flujo de construcción
Menor demanda por espacio residencial	-	-	-
Mayor tasa de interés	+	-	-
Mayor costo de construcción	+	+	-

# Período 2022-2024

Ventas caen 40% para luego recuperarse muy gradualmente

## Ventas Brutas en Unidades al Mes Acumulado

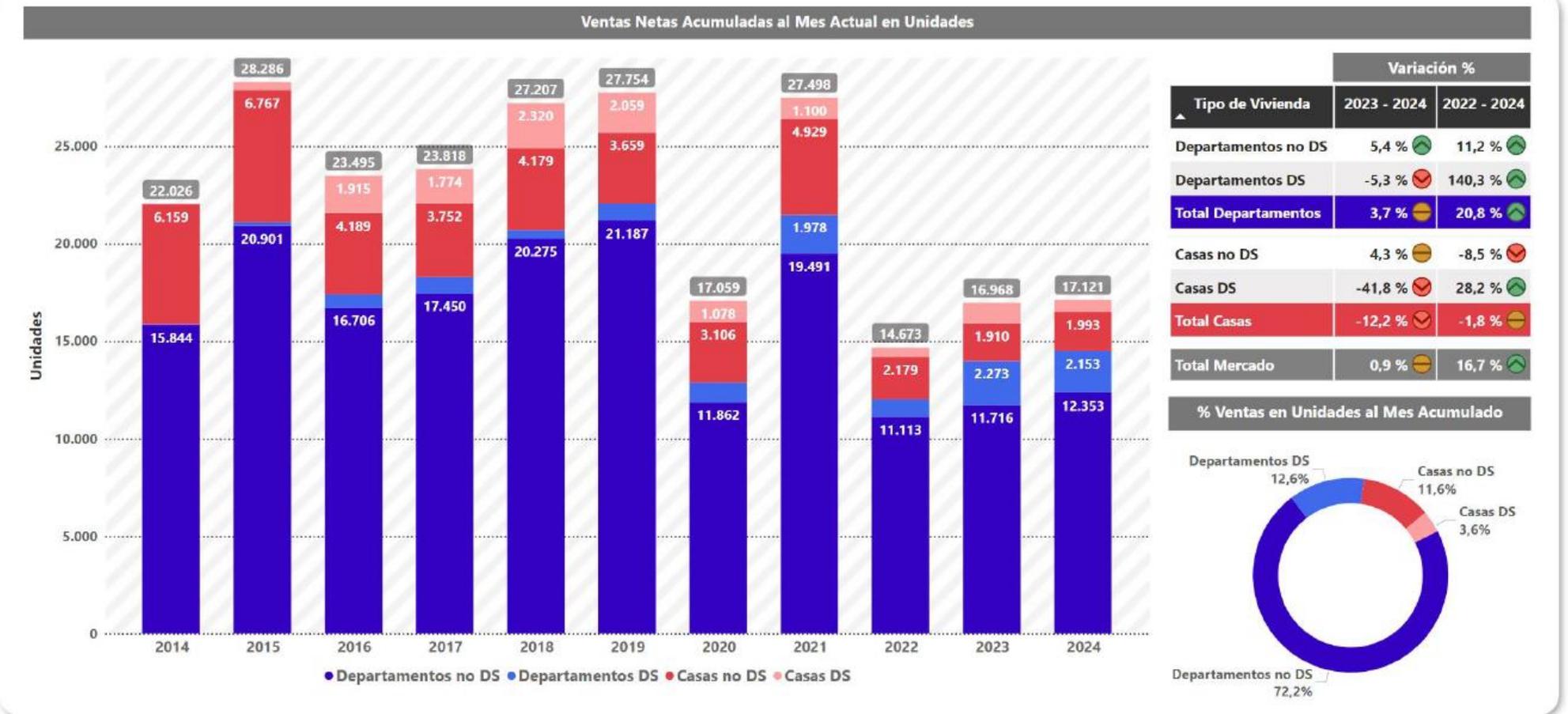
Mercado General



# Período 2022-2024

Pero ventas netas de desistimientos están planas en 2024

## Ventas Netas en Unidades al Mes Acumulado Mercado General

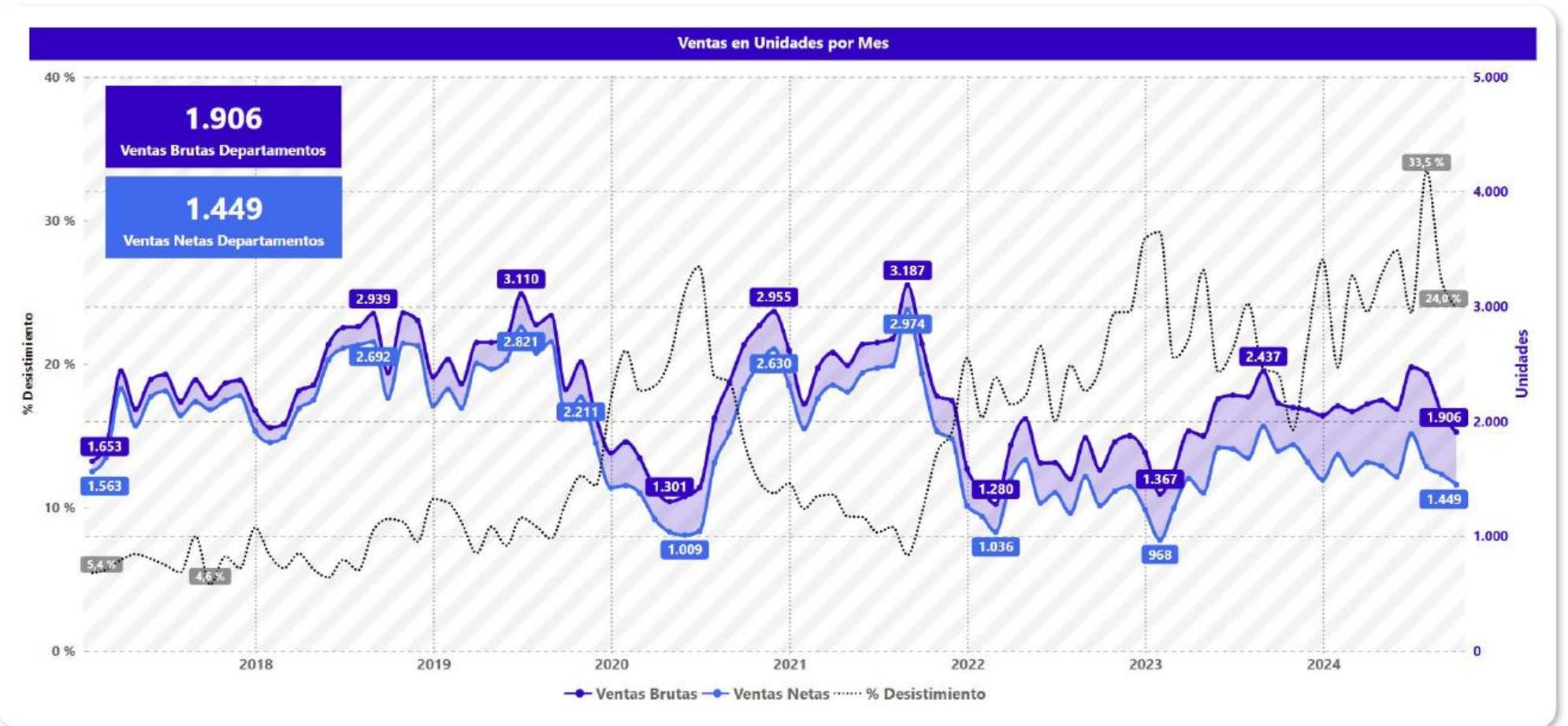


# Período 2022-2024

Desistimientos en torno a 25% desde 2023

## Total Ventas en Unidades por Mes Departamentos

TOCTOC | empresas



# Período 2022-2024

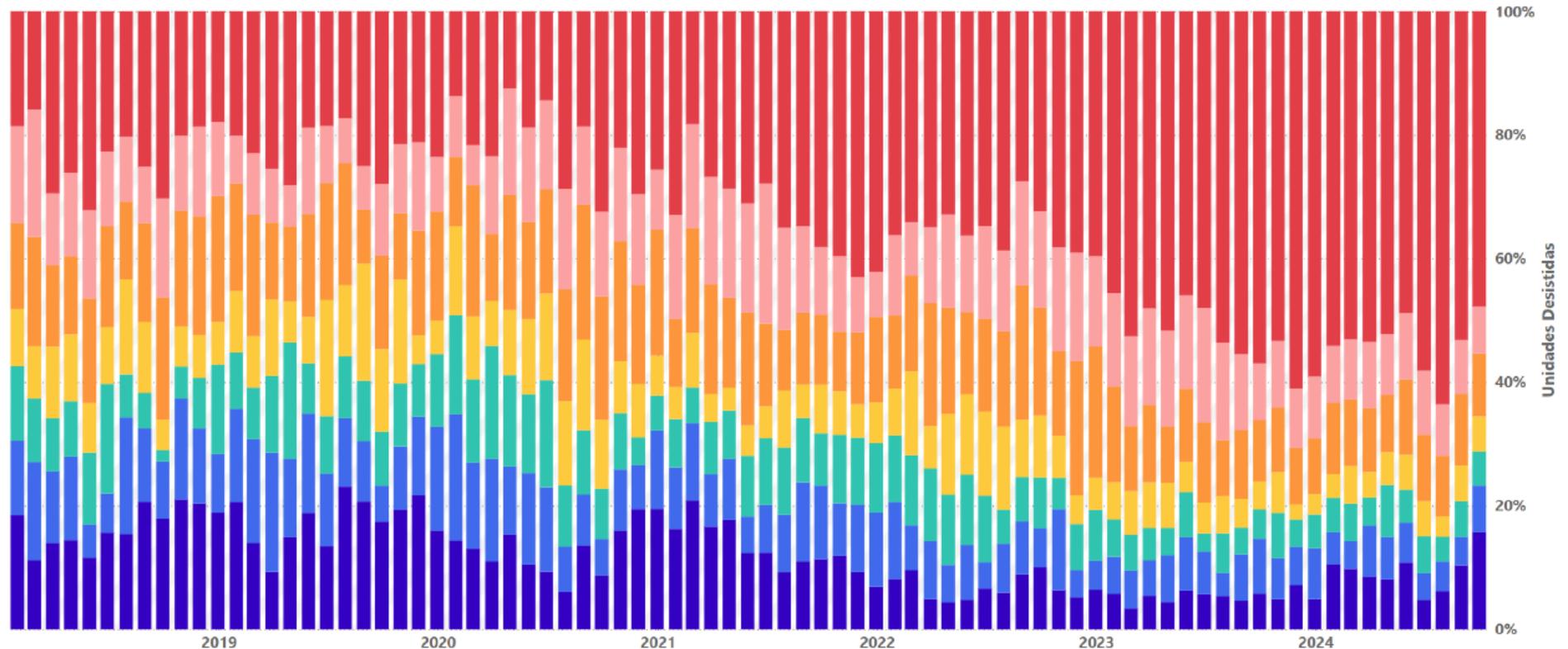
Alto desistimiento de promesas antiguas (hechas en otras condiciones)

## Antigüedad de Desistimientos

Mercado General

Distribución de Desistimientos de Departamentos por Antigüedad de Promesa

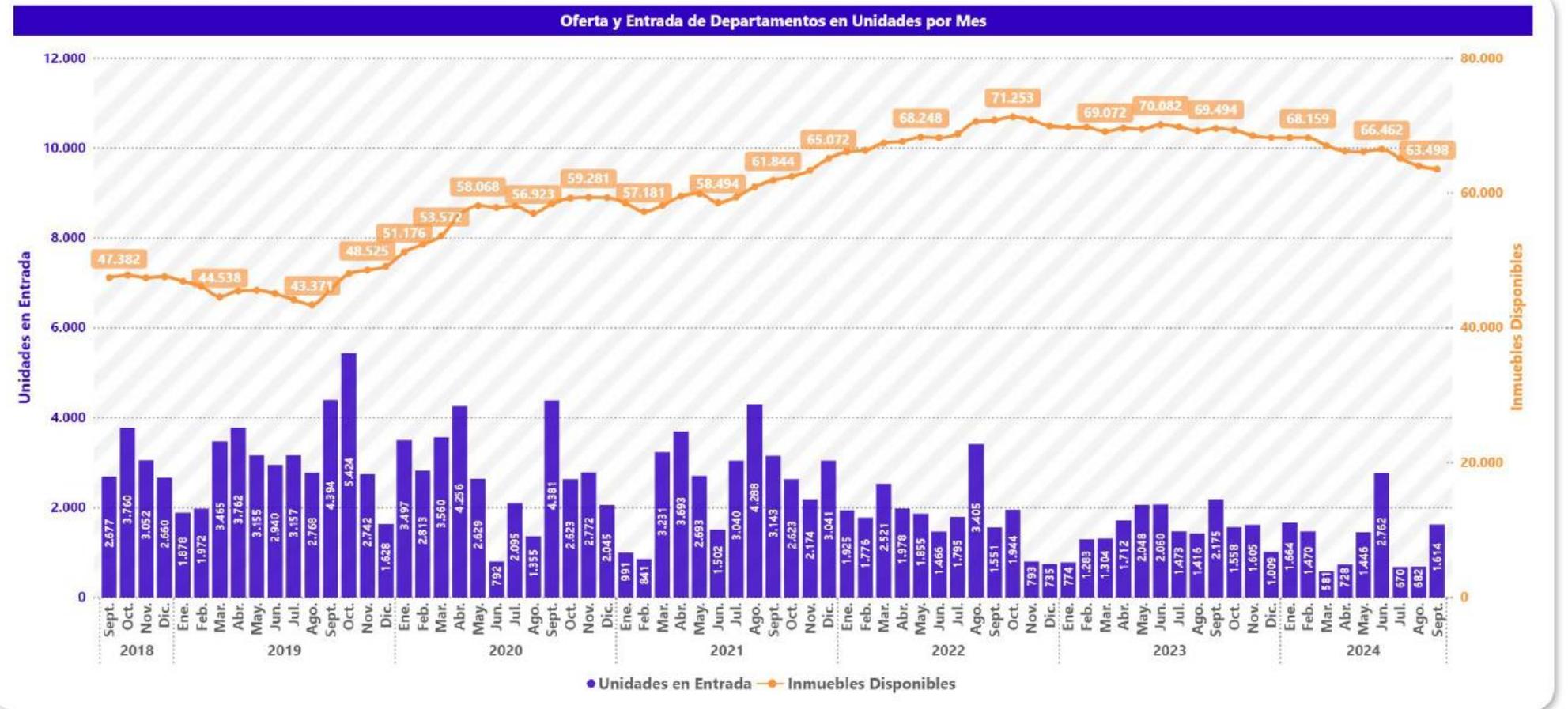
● 1 a 3 meses ● 4 a 6 meses ● 7 a 9 meses ● 10 a 12 meses ● 13 a 18 meses ● 19 a 24 meses ● más de 24 meses



# Período 2022-2024

Se reduce el ingreso de proyectos y cae gradualmente el stock

## Unidades en Entrada y Oferta de Departamentos Mercado General

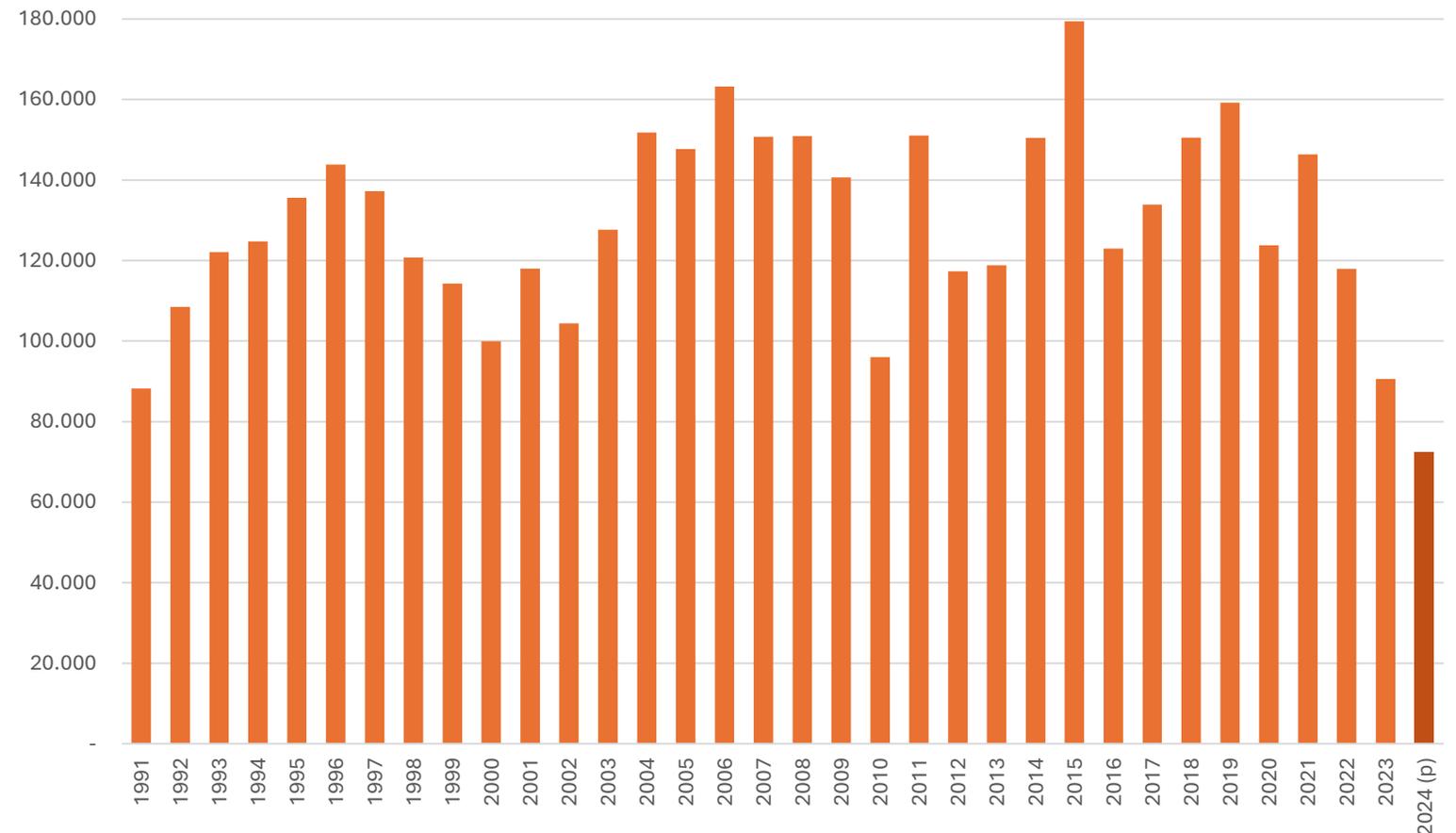


# Período 2022-2024

## Flujo de construcción necesariamente se reduce

- Viviendas aprobadas en 2023 apenas por sobre las de 1991.
- A septiembre de 2024 se acumula una caída adicional de 29,6%.

Permisos de edificación (número de viviendas aprobadas)

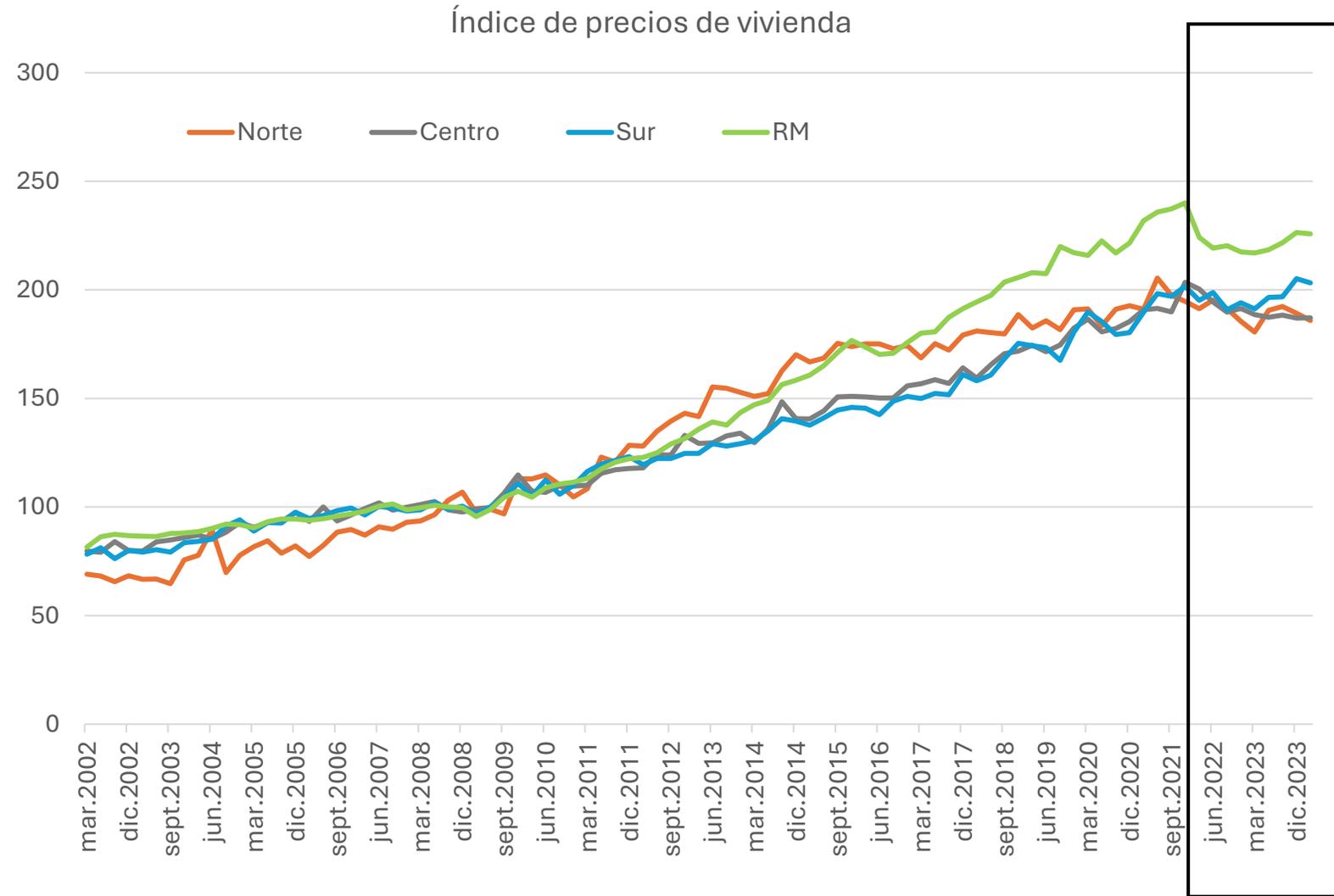


Fuente: INE.

# Período 2022-2024

## Precios de venta se contraen en el margen

- Baja pronunciada en 2022 y estabilidad posterior.
- Ajuste es en todo el país, aunque algo mayor en la Región Metropolitana.

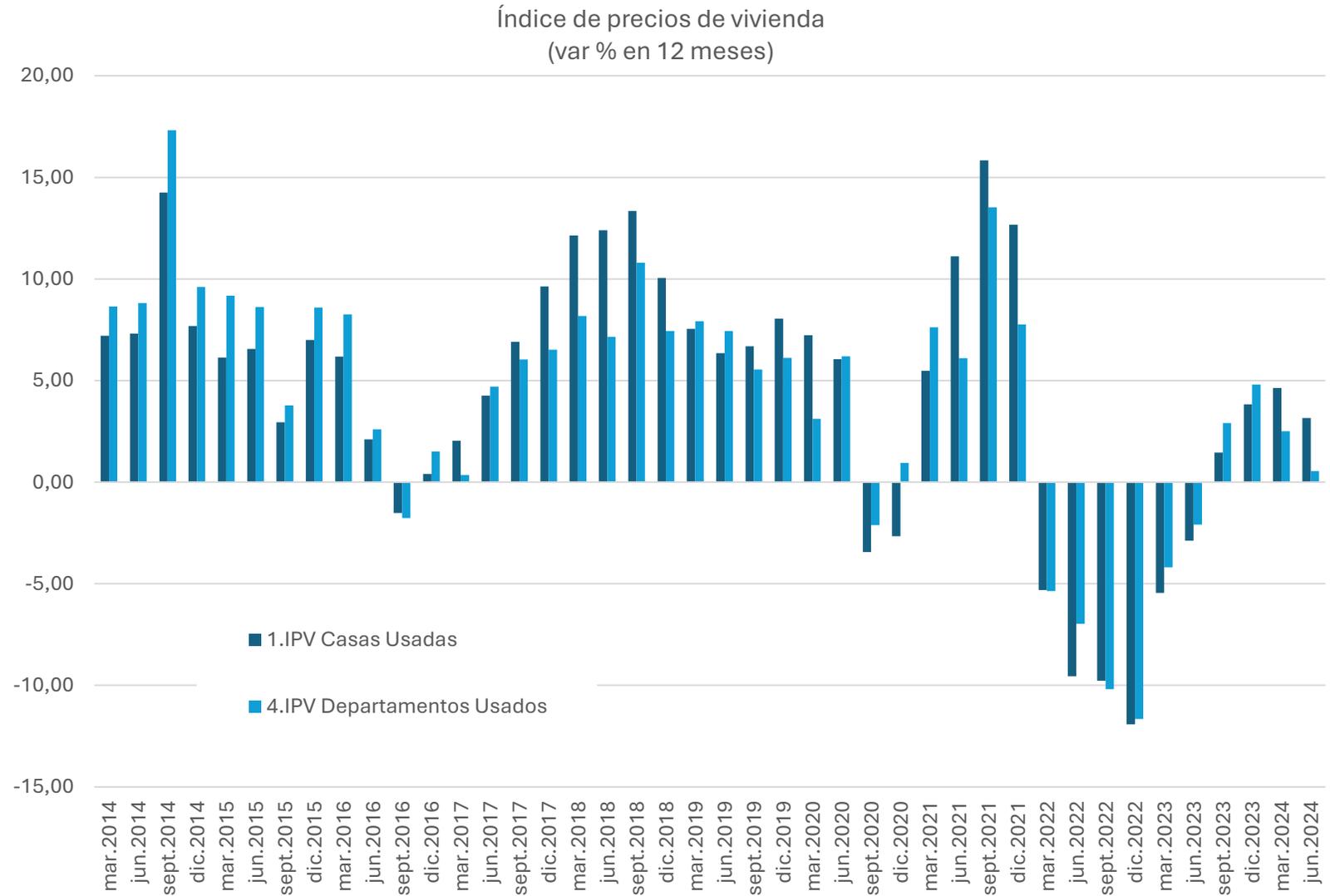


Fuente: Banco Central.

# Período 2022-2024

## Precios de venta se contraen en el margen

- Ajuste relevante en precios de viviendas usadas en 2022 y primera mitad de 2023.
- Con recuperación parcial en los últimos 4 trimestres.

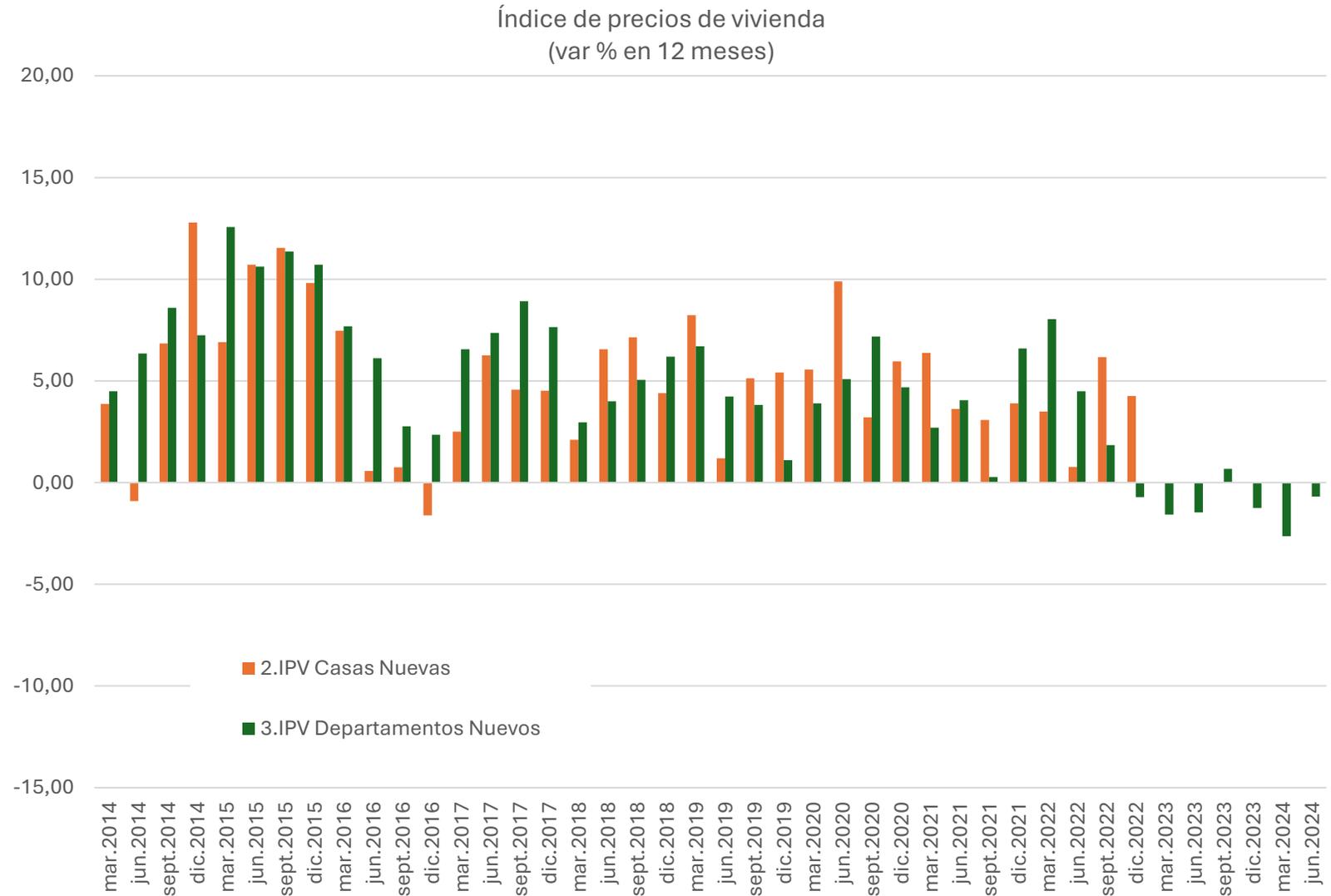


Fuente: Banco Central.

# Período 2022-2024

## Precios de venta se contraen en el margen

- Precios de venta de departamentos nuevos con bajas interanuales en 6 de los últimos 7 trimestres.
- Precios observados promedian compras de unidades para entrega inmediata junto a unidades promesadas al inicio de la construcción del proyecto.

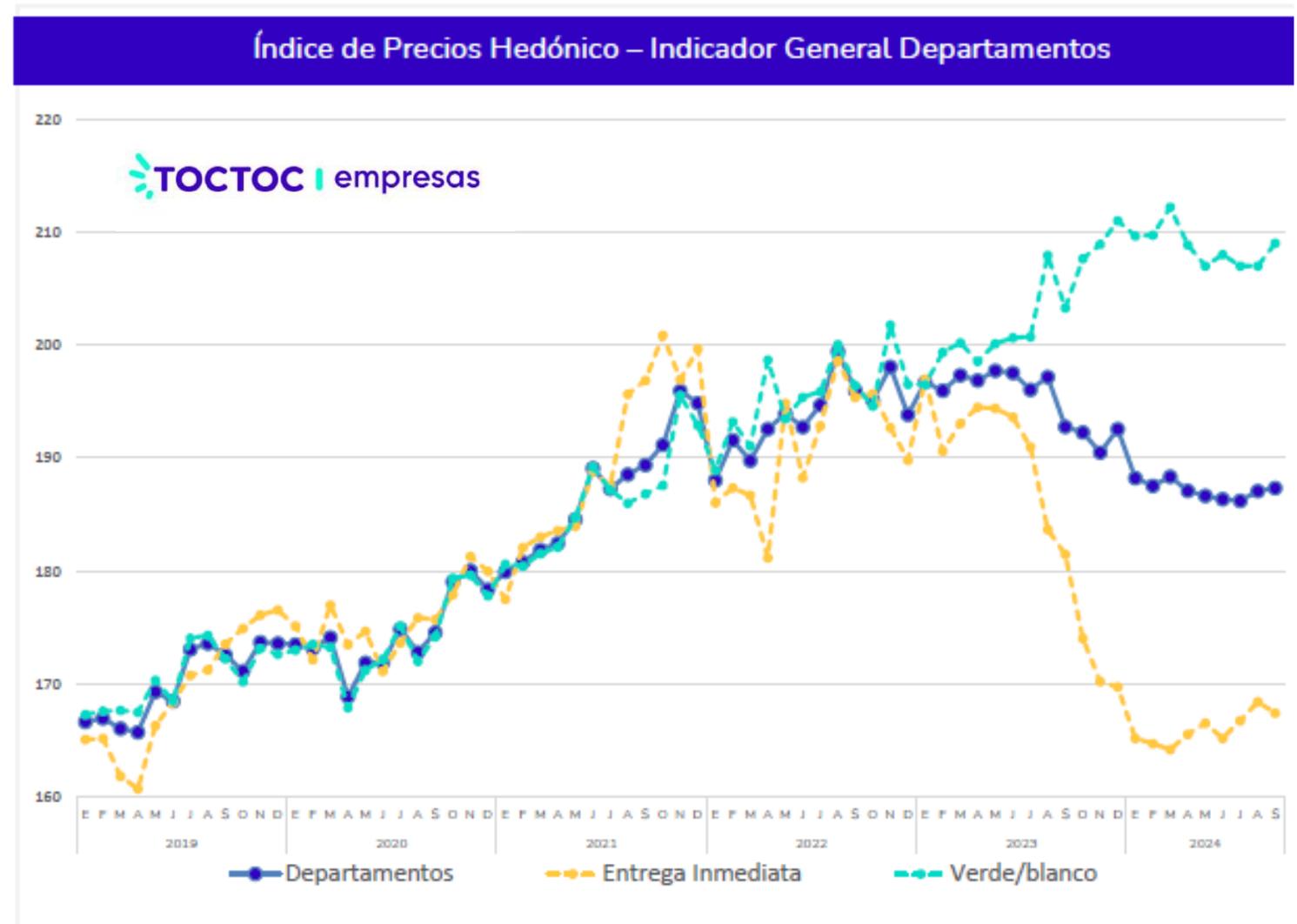


Fuente: Banco Central.

# Asequibilidad de la vivienda

## Ajuste de precios acotado por alza de costos

- Precios de unidades en verde y en blanco se mantienen en un nivel alto.
- Ajuste se acota a unidades para entrega inmediata en contexto de contracción de demanda.



# Asequibilidad de la vivienda

## Ajuste de precios acotado por alza de costos

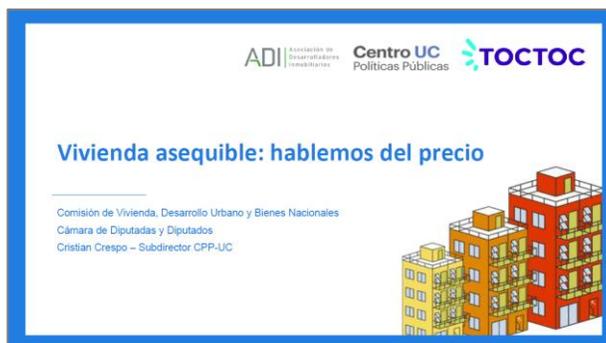
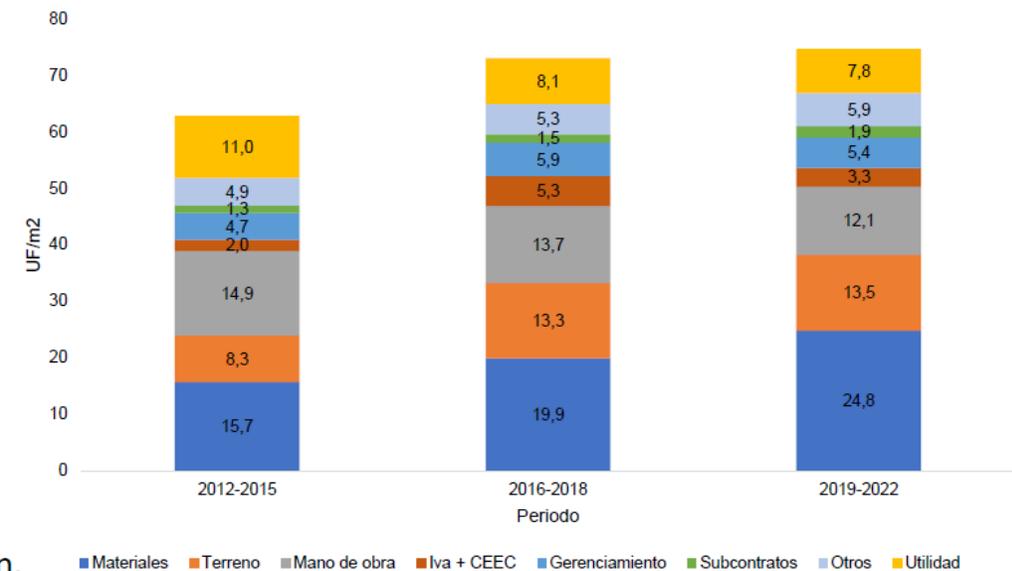
- Costos crecientes y márgenes cada vez más ajustados, a pesar del alza de precios hasta 2020 (revertida en la actual coyuntura)

### AUMENTAN LOS COSTOS DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS

- Los costos de los proyectos han experimentado un alza constante.
- Desde 51,8 UF/m<sup>2</sup> en el primer periodo a 66,9 UF/m<sup>2</sup> en el tercero, es decir, un incremento de un 29,1%.
- En el costo de materiales se observa un incremento de 58,2% entre el primer y el tercer periodo de análisis.
- Por su parte, el costo de los terrenos experimentó un aumento de 62,5%.

\* Costos y utilidades reportadas por los proyectos inmobiliarios previo a su ejecución.

Distribución de costos y utilidad ex ante\* (UF/m<sup>2</sup>) por periodo



# Asequibilidad de la vivienda

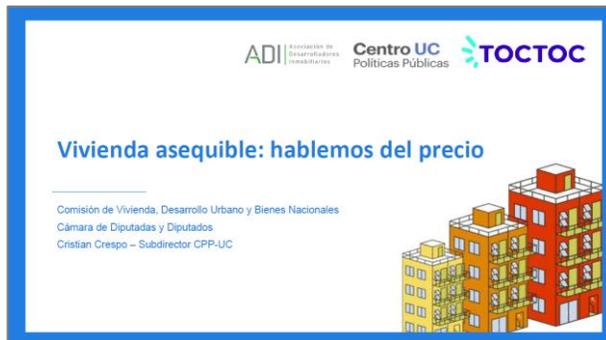
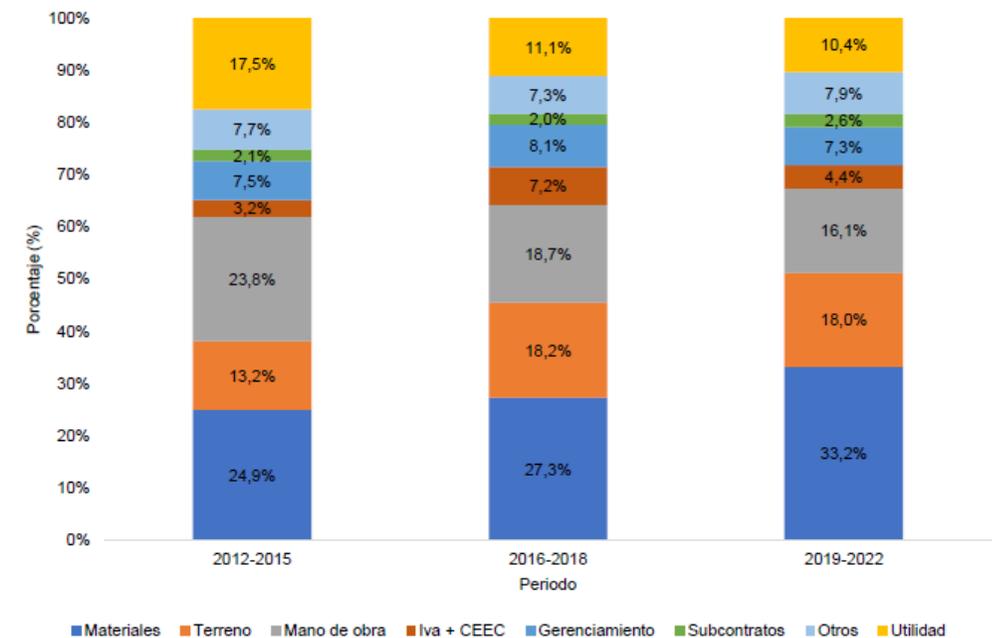
## Ajuste de precios acotado por alza de costos

- Costos crecientes y márgenes cada vez más ajustados, a pesar del alza de precios hasta 2020 (revertida en la actual coyuntura)

### EXISTEN CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA DE COSTOS DE LOS PROYECTOS & DISMINUYE LA UTILIDAD PROYECTADA EX ANTE

- Los materiales aumentan en 8,3 puntos porcentuales, alcanzando 33,2% desde un 24,9% al inicio.
- El costo del terreno aumenta en 4,8 puntos porcentuales. Pasa de concentrar el 13,2% al 18,0%.
- La utilidad disminuye 7,1 puntos porcentuales, de 17,5% a un 10,4%.
- En términos absolutos, la utilidad cae 3,2 UF/m<sup>2</sup> en promedio entre el primer periodo y el tercero.

Distribución de costos y utilidades relativas ex ante (%) por periodo



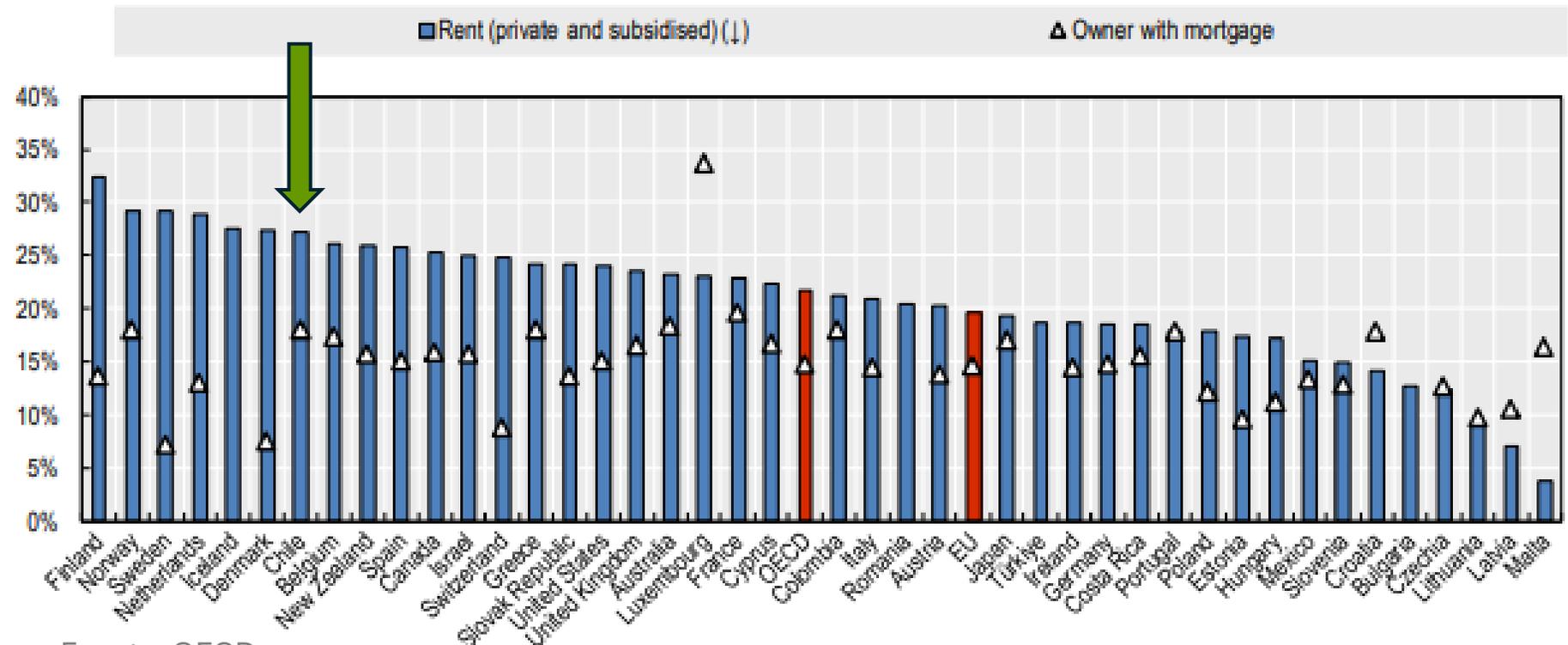
# Asequibilidad de la vivienda

## Alta carga financiera para los hogares

Figure HC1.2.1: Households' housing cost burden (mortgage and rent cost) as a share of disposable income.

Median mortgage burden (principal repayment and interest payments) or rent burden (private market and subsidised rent) as a share of disposable income, in percent, 2022 or latest year available <sup>1, 2, 3, 4, 5, 6, 7</sup>

- Alta carga en términos comparados
- Muy alta para nuestro nivel de ingreso.



Fuente: OECD:

# Asequibilidad de la vivienda

## Alta carga financiera para los hogares

- Aumento es muy acentuado en los últimos 7 años.
- Especialmente en los quintiles de menores ingresos.

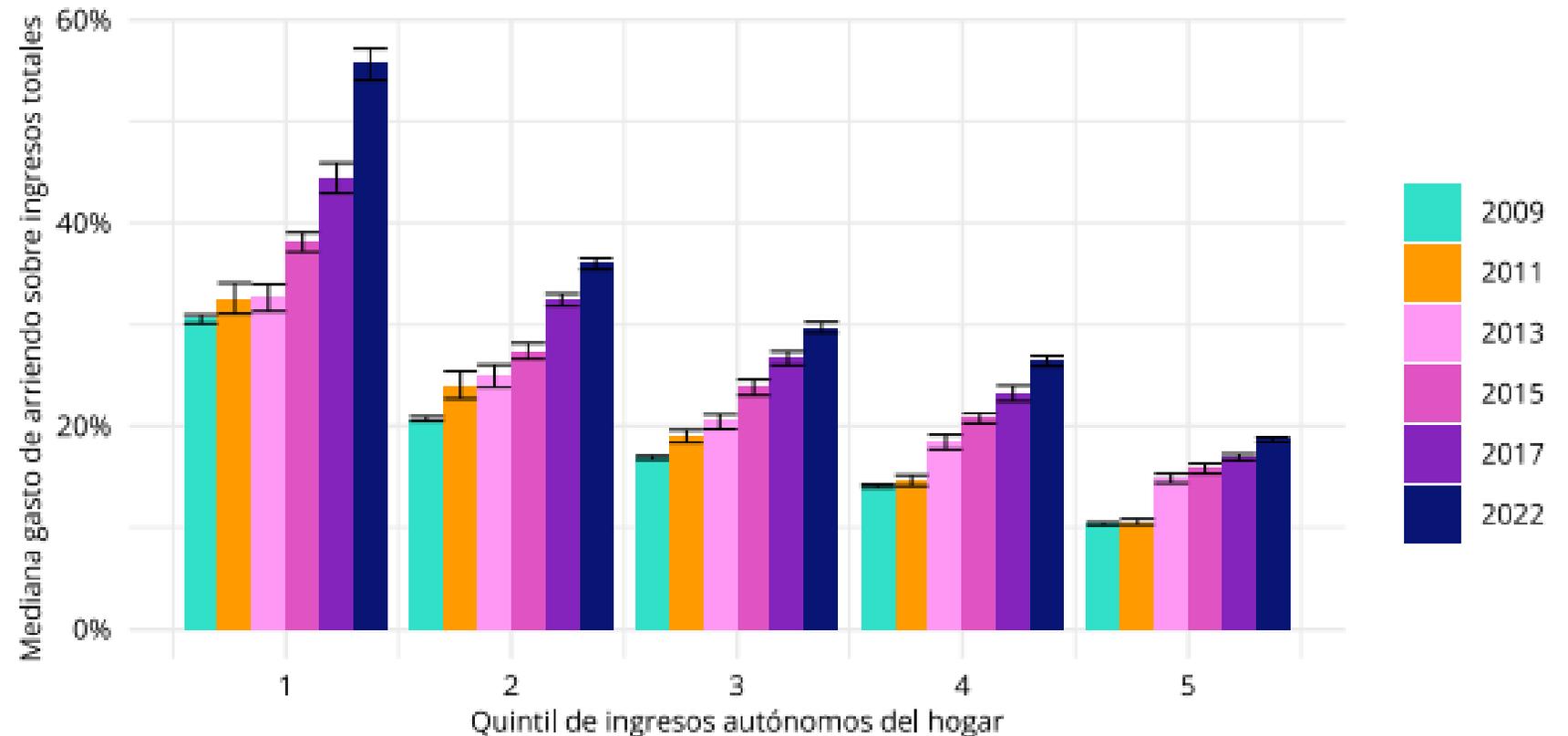


Figura 10: Evolución mediana de carga financiera del arriendo en los ingresos totales por quintil de ingresos.  
Fuente: elaboración propia en base a encuestas Casen.

# ¿Qué hacer?

## Medidas de corto y largo plazo

	<b>Demanda</b>	<b>Oferta</b>
<b>Corto plazo</b>	<p><b>Incentivar la compra</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ajuste de precios</li><li>- Beneficios tributarios a la compra</li><li>- Facilidades de financiamiento</li><li>- Subsidios habitacionales</li></ul>	<p><b>Mecanismos de apoyo a la inversión</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extender vigencia de permisos de edificación</li><li>- No retirar incentivos tributarios existentes</li><li>- Stock para arriendo</li></ul>
<b>Largo plazo</b>	<p><b>Financiamiento e incentivos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Estudiar nuevas alternativas de financiamiento</li><li>- Reestudiar beneficios tributarios permanentes</li></ul>	<p><b>Aumentar oferta y contener costos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aumentar productividad</li><li>- Revisar estándares y exigencias técnicas</li><li>- Racionalizar permisología</li><li>- Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo</li><li>- Concesiones de suelo para oferta en arriendo</li></ul>

# ¿Qué hacer?

## Medidas de corto y largo plazo

	<b>Demanda</b>	<b>Oferta</b>
<b>Corto plazo</b>	<p><b>Incentivar la compra</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ajuste de precios (<b>en curso, alcance acotado</b>)</li><li>- Beneficios tributarios a la compra (<b>insuficientes</b>)</li><li>- Facilidades de financiamiento (<b>en discusión</b>)</li><li>- Subsidios habitacionales (<b>en evaluación</b>)</li></ul>	<p><b>Mecanismos de apoyo a la inversión</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extender vigencia de permisos de edificación</li><li>- No retirar incentivos tributarios existentes</li><li>- Stock para arriendo</li></ul>
<b>Largo plazo</b>	<p><b>Financiamiento e incentivos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Estudiar nuevas alternativas de financiamiento</li><li>- Reestudiar beneficios tributarios permanentes</li></ul>	<p><b>Aumentar oferta y contener costos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aumentar productividad</li><li>- Revisar estándares y exigencias técnicas</li><li>- Racionalizar permisología</li><li>- Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo</li><li>- Concesiones de suelo para oferta en arriendo</li></ul>

# ¿Qué hacer?

## Medidas de corto y largo plazo

	<b>Demanda</b>	<b>Oferta</b>
<b>Corto plazo</b>	<p><b>Incentivar la compra</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ajuste de precios</li><li>- Beneficios tributarios a la compra</li><li>- Facilidades de financiamiento</li><li>- Subsidios habitacionales</li></ul>	<p><b>Mecanismos de apoyo a la inversión</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extender vigencia de permisos de edificación (<b>realizado</b>)</li><li>- No retirar incentivos tributarios existentes (<b>postergado</b>)</li><li>- Stock para arriendo (<b>alcance acotado</b>)</li></ul>
<b>Largo plazo</b>	<p><b>Financiamiento e incentivos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Estudiar nuevas alternativas de financiamiento</li><li>- Reestudiar beneficios tributarios permanentes</li></ul>	<p><b>Aumentar oferta y contener costos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aumentar productividad</li><li>- Revisar estándares y exigencias técnicas</li><li>- Racionalizar permisología</li><li>- Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo</li><li>- Concesiones de suelo para oferta en arriendo</li></ul>

# ¿Qué hacer?

## Medidas de corto y largo plazo

	<b>Demanda</b>	<b>Oferta</b>
<b>Corto plazo</b>	<p><b>Incentivar la compra</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ajuste de precios</li><li>- Beneficios tributarios a la compra</li><li>- Facilidades de financiamiento</li><li>- Subsidios habitacionales</li></ul>	<p><b>Mecanismos de apoyo a la inversión</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extender vigencia de permisos de edificación</li><li>- No retirar incentivos tributarios existentes</li><li>- Stock para arriendo</li></ul>
<b>Largo plazo</b>	<p><b>Financiamiento e incentivos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Estudiar nuevas alternativas de financiamiento</b></li><li>- Reestudiar beneficios tributarios permanentes</li></ul>	<p><b>Aumentar oferta y contener costos</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aumentar productividad</li><li>- Revisar estándares y exigencias técnicas</li><li>- <b>Racionalizar permisología</b></li><li>- <b>Densificación equilibrada e incorporación de nuevo suelo</b></li><li>- Concesiones de suelo para oferta en arriendo</li></ul>



Asociación de  
Desarrolladores  
Inmobiliarios

# Mercado inmobiliario

contexto actual

medidas de reactivación

generación de oferta en el mediano y largo plazo

Slaven Razmilic

Noviembre 2024