

## ESPECTATIVAS PARA EL MERCADO INMOBILIARIO 2014- 2015 (REVISTA DINERO):

Sin duda que este año ha producido grandes cambios en el mercado inmobiliario actual y futuro. No sólo se termina un ciclo expansivo post terremoto 2010, que significó un gran auge en la construcción acompañada con un alza sostenida en los valores de venta en vivienda. A esto se suma la variable “incertidumbre” que ha producido la baja en la actividad económica, sumado al proyecto de reforma tributaria, que plantea cambios no sólo de en el ámbito de los desarrolladores inmobiliarios sino que también en el espectro de los compradores.

Es así, que por el lado de los desarrolladores, existen efectos de un alza de costos en la construcción, al eliminarse el crédito de 65% sobre el IVA ligado a la construcción. Este será acotado a viviendas que tengan un valor de venta que no supere un valor de 2.000 UF, sumado al cobro de IVA sobre venta de propiedades no recurrentes que superen un valor de 8.000 UF (lo que afectará la compra de terrenos destinados a desarrollos inmobiliarios). Se estima que esto puede producir un aumento gradual de los costos de construcción que se incrementaría en un 12% sobre costo hacia el final del año 2016.

No existe certeza de cuanto de este sobre costo será traspasado al comprador o si este aumento de costos genere un retraso en el desarrollo de proyectos, pero ciertamente esto se sumará al aumento del impuesto de timbre y estampillas, que se incrementará desde un 0,4 a 0,8% del valor de venta total (en el caso de las viviendas que se acogen al DFL- 2, el aumento es de un 0,2 a 0,4%).

### **Es así que podemos esperar los siguientes efectos en el mercado inmobiliario:**

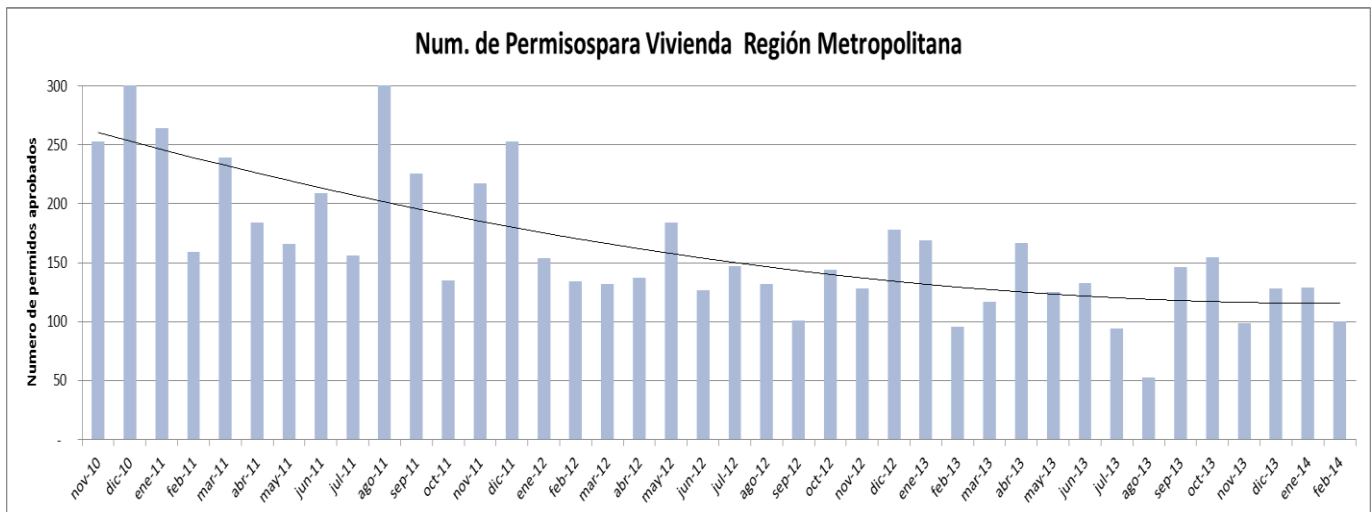
- Una menor demanda en la venta, debería presionar la mayor demanda en arriendos, lo cual podría generar un aumento en los precios.
- Mientras se mantenga la tasa de empleos vigente y confianza en el mercado, existen más probabilidad que las personas privilegien arriendos más caros, cuando sus posibilidades de compra se dificultan, produciendo un retraso en la toma de decisión de compra de vivienda.
- En zonas donde se han paralizado proyectos (ej. proyectos mineros u otros de alto impacto en la población), los valores deberían tender a estabilizarse o bajar, a la espera que dichos proyectos se puedan materializar.
- Casos puntuales como en el norte del país como ocurre en las regiones de Arica y Antofagasta o en el caso de la región de Valparaíso, es

altamente probable que por los últimos acontecimientos, aumente sustancialmente la demanda de arriendo.

- Para el resto del país, se presume un estancamiento en la rotación.
- En las comunas que tradicionalmente privilegian productos de alto valor se reducirá el ingreso de nuevos productos presionando al alza el mercado (esto se daría por ejemplo en el sector oriente de Santiago).

**Dentro de los efectos inmediatos que podemos ver en el mercado (previos a la aprobación de la reforma tributaria):**

- Un apresuramiento de las transacciones para evitar la incertidumbre de la reforma tributaria lo que es especialmente palpable en las comunas en que los valores promedio de viviendas por sobre la media del mercado (en torno a los 8 mil UF).
- Una disminución en permisos de edificación lo que es especialmente palpable en la región metropolitana para viviendas con un descenso en la cantidad de permisos aprobados a 12 y 24 meses. Aquí se puede apreciar un descenso de 10 a 15%.



Esto implica que hay un enfriamiento en nuevos proyectos y una menor oferta de viviendas en el futuro cercano.

No podemos tener certeza de cómo estará el panorama inmobiliario el año 2015, dado que probablemente se consensuen cambios en el proyecto tributario tendiendo a una ley que genere mayor consenso, **pero dado el descenso de cantidad de permisos y superficie aprobada para viviendas va a haber una baja de nueva vivienda en el periodo 2014 – 2015**, Sin embargo,



otras iniciativas impulsadas por el gobierno como lo son proyectos de infraestructura e inversión en nueva infraestructura educacional pueden atenuar un posible baja en la actividad inmobiliaria y de la construcción, pero no evitarán los mayores costos asociados a la construcción que se vislumbran en el futuro cercano.

Que estos efectos no generen una esperada baja en la actividad depende de cómo sea aprobado finalmente el proyecto de reforma tributaria.

**Cristian Gutiérrez Gebauer**  
Gerente de Estudios

**Teodosio Cayo Araya.**  
Gerente General

miércoles, 16 de Noviembre de 2016