EL MERCURIO
emol.

EDICIONES.ESPECIALES@MERCURIO.CL
SANTIAGO DE CHILE
SÁBADO 29 DE DICIEMBRE DE 2012

CIUDADMAYOR

UNIVERSIDAD MAYOR
para espíritus emprendedores

MERCADO INMOBILIARIO:

¿Qué factores explican la notable alza de precios de las propiedades en el Gran Santiago?

Pablo Trivelli, experto en Economía Urbana y académico de la Universidad Mayor, responde esta interrogante.

"No existe una 'burbuja especulativa en la capital'. En general, los precios que hoy presentan los distintos mercados inmobiliarios no son sino la suma de una serie de factores que se anclan en situaciones reales", afirma Pablo Trivelli, director del Máster en Economía Urbana de la Universidad Mayor.

Pone algunos elementos sobre la mesa: "Chile viene creciendo tasas muy altas desde fines de los ochenta, lo cual ha hecho que los ingresos reales prácticamente se hayan triplicado. Y cuando las personas ven aumentar sus recursos, muchas veces quieren vivir en viviendas más holgadas, en barrios que sean de su elección, con la calidad de vida y el prestigio social que pueden pagar."

ALTA DEMANDA

Señala que en el Gran Santiago existe claramente un sector que se identifica con esta búsqueda: el espacio formado por las comunas de Las Condes, Lo Barnechea, Vitacura, Providencia, La Reina y parte de Ñuñoa.

"La demanda por vivir en esas comunas ha crecido mucho en los últimos años, como consecuencia del crecimiento económico del país. Hoy hay mucha más gente con altos ingresos que la que había hace una década, muchos de los cuales quieren vivir en el sector oriente. Es la concentración de esta demanda en un espacio específico de la ciudad lo que explica el rápido crecimiento del precio de las propiedades".

Afirma que la oferta es muy fluida y responde a los requisitos de superficie, calidad, precio y localización que se manifiesta en el mercado. "Como la mayor parte de la oferta de casas nuevas se concentra en proyectos ubicados en la precordillera —donde aún queda un stock de terrenos que se va agotando— la demanda por habitar en casas con ubicaciones más centrales se satisface en el mercado de viviendas usadas, que son recicladas según los gustos y necesidades de nuevos hogares que las habitan".

Indica el experto de la Universidad Mayor, que hay una proporción creciente de la demanda habitacional del sector oriente de Santiago que se satisface con la oferta de departamentos que se localizan mayoritariamente en zonas interiores de la ciudad y se desarrollan en base al reciclaje de terrenos que fueron ocupados por casas. Ello constituye la respuesta de mercado para hogares que quieren mejores localizaciones, más cerca del trabajo y de los servicios.

De esta manera, señala, "se puede decir que las alzas de los precios en el flanco oriente de la capital son la expresión de la escasez relativa que existe en ese sector. Existe una demanda real de la gente por vivir allí".

Otro punto importante, indica el especialista, es que en treinta años el precio promedio de los terrenos ofrecidos en el Gran Santiago subió casi 1.000%.

"De esta manera, si en 1982 el precio promedio de los terrenos ofrecidos en la capital alcanzaba a 0,64 UF por metro cuadrado (unos $14.500 al valor de hoy), en el 2012 este valor llega a las 6 UF, es decir, unos $140 mil".

¿Por qué han subido tanto?

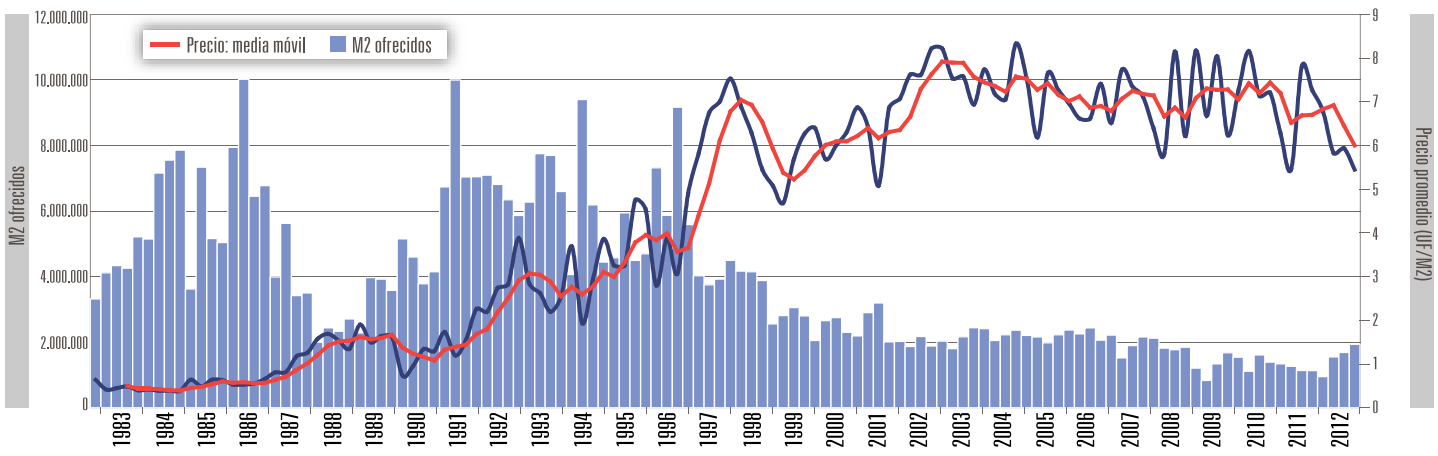
"Porque lo mismo que se explicó para el sector oriente de Santiago se ha generalizado, a distintos niveles de ingreso en toda la ciudad", asegura. "El alza en los precios no significa que se estén acabando los terrenos en Santiago. Estimo que en las 34 comunas del Gran Santiago quedan unas 20 mil hectáreas, en diversas situaciones".

UN MERCADO EN ALZA

UNA SERIE DE INDICADORES MUESTRAN EL SOSTENIDO CRECIMIENTO QUE HAN TENIDO LOS PRECIOS Y LAS VENTAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

Variación de precios y superficie de terrenos ofrecidos

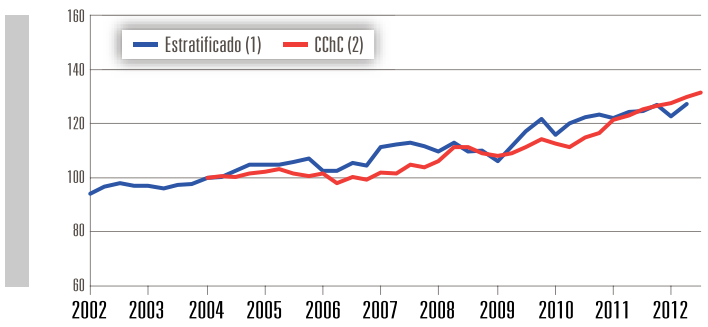
Gran Santiago. Oferta trimestral período 1982-2012



FUENTE: Boletín de Mercado de Suelo" Pablo Trivelli y Cia. Ltda.

Índice de precios reales de viviendas

(Índice base mar.04 = 100)



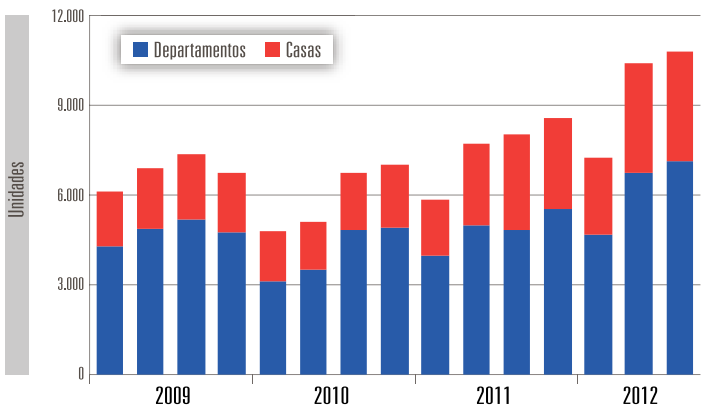
(1): Resultados preliminares. Calculado usando un ajuste composicional de acuerdo a las características de la vivienda. Ver Vio (2011).

(2): Índice de precios para viviendas nuevas en el Gran Santiago, elaborados en base a la metodología de precios hedónico por la Cámara Chilena de la Construcción.

FUENTE: Banco Central de Chile en base a información del SII y la Cámara Chilena de la Construcción.

Ventas de viviendas en el Gran Santiago (*)

(Unidades)



(*): Incluye promesas de compras.

FUENTE: Cámara Chilena de la Construcción.

TRES ÍNDICES TRANQUILIZADORES

La morosidad es baja

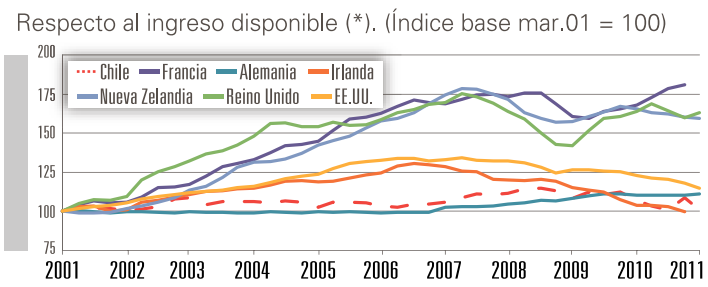
De acuerdo al Banco Central, el índice de cartera vencida (ICV) de deuda hipotecaria bancaria de vivienda se redujo en los últimos meses, manteniéndose en niveles inferiores a su promedio histórico. Esto, señala el Informe de Estabilidad Financiera, "es coherente con tasas decrecientes de morosidad de la cartera hipotecaria, las cuales alcanzan niveles inferiores a su promedio histórico —en torno a 1,5% de la cartera hipotecaria total en julio del 2012".

La razón de deuda a garantía se acerca a un límite de lo razonable

El Informe de Estabilidad Financiera del Banco Central de Chile asegura que respecto de las condiciones crediticias de la cartera hipotecaria, la razón de deuda a garantía (LTV) aumentó desde 79 a 86% entre junio del 2011 e igual mes de este año.

Precio real de viviendas

Respecto al ingreso disponible (*). (Índice base mar.01 = 100)



(*): Ingreso disponible ajustado por crecimiento demográfico.

FUENTE: Banco Central de Chile a base de información del SII y CEIC data.

Estabilidad en el nivel de endeudamiento respecto del ingreso

De acuerdo al Informe de Estabilidad Financiera del Banco Central de Chile del segundo semestre de 2011, "en nuestro país el precio de la vivienda como proporción del ingreso se ha mantenido relativamente estable, situación que contrasta con el sustancial aumento en países que recientemente han experimentado ciclos de expansión inmobiliaria", como se observa en el gráfico asociado (a la izquierda).

BLOOMBERG

Santiago: desafíos pendientes

Opinión

POR FERNANDO MARÍN CRUCHAGA, Decano Facultad de Arquitectura, Diseño y Construcción de la Universidad Mayor

Transformar la ciudad para hacerla más amigable y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, fue el punto de convocatoria para destacados arquitectos y urbanistas nacionales e internacionales, que participaron del seminario "Santiago, la transformación necesaria", organizado por la Facultad de Arquitectura Diseño y Construcción de la Universidad Mayor.

En este encuentro, GeoAdfimark realizó un análisis de cómo ha cambiado Santiago desde el censo 2002 al 2012, mientras que Eduard Bru, protagonista de la transformación de Barcelona, explicó el proceso que la convirtió en ciudad ícono. Sobre estos procesos debatieron los arquitectos Marcial Echenique, Iván Poduje, Aquiles González de la Escuela Politécnica de Barcelona y Pablo Trivelli, director del Magister de Economía Urbana de la U. Mayor.

¿Es necesaria una transformación en Santiago?, ¿se requiere de un Alcalde Mayor para liderar este proceso de manera ordenada y coherente?, ¿hacia dónde debe crecer la ciudad?, ¿Debe consultarse a la ciudadanía a través de plebiscitos o se debe imponer la mirada técnica? Los expertos concuerdan en un gran punto: la ciudad es un organismo activo, en permanente cambio, es un barómetro del estado general de la sociedad, por lo tanto, cualquier transformación debe contar con la participación de sus habitantes.

Las personas son las que configuran la ciudad y le dan movimiento, de esta forma, la ciudad es un correlato de sus problemas y virtudes. Por ejemplo, el centro de Santiago fue el área con mayor densificación y cantidad de metros construidos durante la última década, dando respuesta a la necesidad de vivir más cerca del trabajo. En tanto, comunas como Ñuñoa y Providencia crecieron apoyadas en un mayor ingreso y movilidad social.

En Santiago circulan hoy más de 3 millones de automóviles, 2 millones más que en el año 1990, mientras que el ingreso per capita ha aumentado en un 50% en igual periodo. Los mercados y las posibilidades laborales se han diversificado y ha aumentado el empleo, lo que hace que el riesgo baje y los ciudadanos estén más confiados proyectándose hacia el futuro.

Por eso, urge una plan de desarrollo urbano sustentable que sea flexible a los cambios económicos y sociales, que establezca lineamientos de Estado por sobre visiones parciales. Hoy la ciudad solo reacciona y lo hace mal porque tiene herramientas insuficientes u obsoletas.

UNIVERSIDAD MAYOR
para espíritus emprendedores

Primera universidad chilena en acreditar **su calidad en Estados Unidos**

Comisión Nacional de Acreditación CNA-Chile
5 años Acreditada
Desde abril 2010 hasta abril 2015
Universidad Acreditada en Gestión Institucional y Docencia de Pregrado.

CHE MSA
Middle States Commission on Higher Education
Universidad Mayor is accredited by Middle States Commission on Higher Education, 3624 Market Street, Philadelphia, PA 19104 (267-284-5000). The Middle States Commission on Higher Education is an institutional accrediting agency recognized by the U.S. Secretary of Education and the Council for Higher Education Accreditation.

Primera Escuela de Arquitectura en A. Latina en ser **acreditada bajo criterios UNESCO / UIA por** ETSAB