

ECONOMÍA Y NEGOCIOS

SANTIAGO DE CHILE, LUNES 24 DE ABRIL DE 2017



Mauricio Varela, gerente general de Empresas Socovesa.

Socovesa apuesta a que la economía salga del "estancamiento"

"El mercado está razonablemente difícil, pero en rangos llevaderos", afirmó el gerente general corporativo de Empresas Socovesa, Mauricio Varela, a los accionistas de la compañía en la junta ordinaria del grupo, la semana pasada. Sostuvo que se "ve un buen interés de los consumidores, pero se enfrentan a una economía más lenta y bienes que conformar un pie más alto" para comprar una vivienda con crédito. La empresa duplicará los lanzamientos de proyectos —(inversión en construcción)— y también el gasto en compra de terrenos en 2017, sumando en total unos 17,9 millones de UF, más de US\$ 727 millones. "El plan de este año va en línea con una esperada recuperación en 2018 y la expectativa de que la economía salga de este estancamiento que hemos estado en los últimos cuatro años", añadió Varela. Indicó que el mercado de Antofagasta ha repuntado este año por la mejoría del precio del cobre. También ve un mejor desempeño del segmento sobre las 10 mil UF.



Rodrigo Lyon, gerente general y socio de Inmobiliaria Actual.

Inmobiliaria Actual ve alza en demanda en 2018, pero oferta restringida

Si bien el gerente general y socio de Inmobiliaria Actual, Rodrigo Lyon, afirma que las ventas de la empresa "se han mantenido activas", admite que continúan altos los desistimientos de compraventa, debido al rechazo en los créditos hipotecarios. Pese a ello, indicó que en algunos casos se puede reemplazar al cliente. Lyon comenta que la escasez de terrenos, producto de planes reguladores restrictivos y burocracias municipales, está incidiendo en que el inicio de nuevas obras continúa cayendo. Esto "seguirá impactando los precios de viviendas al alza", dijo. Sobre las perspectivas del mercado, estimó que "hasta 2018 espero que la demanda aumente en general, por mejores expectativas y mayor certeza en el mercado. La oferta seguirá siendo baja por las restricciones". Añade que el mercado continuará estable en segmentos medios, mientras que en los más bajos se mantendrá el impacto adverso del acceso al crédito.



Raimundo Cruzat, gte. gral. de Echeverría Izquierdo Inmobiliaria.

Echeverría Izquierdo alerta por alza en valor del suelo y su escasez

Pese al escenario de bajo crecimiento, de-



La actividad de la construcción, medida por el índice Imacon que elabora la Cámara Chilena de la Construcción, descendió 4,7% en febrero pasado, respecto de igual mes de 2016, con lo que acumuló seis meses seguidos de retrocesos anuales.

PESE A BAJÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN PRIMEROS MESES DEL AÑO, LAS EMPRESAS DEL SECTOR MANTIENEN UNA VISIÓN OPTIMISTA A MEDIANO PLAZO:

Inmobiliarias ven reactivación en 2018, pero afirman que trabas municipales elevarán precios de viviendas

Las compañías aseguran que sus ventas están en niveles sanos, aunque reconocen que existen restricciones de financiamiento hipotecario a clientes, situación que en algunos casos ha elevado los desistimientos.

MARCO GUTIÉRREZ V.

El bajón en el sector de la construcción en el inicio de 2017 no desanima a las inmobiliarias, que ven en 2018 —aunque en fines de este año— el inicio de un período de mayor dinamismo para la industria, en particular el segmento residencial. Esto, por mejores expectativas para la economía y el cambio de gobierno.

La actividad de la construcción, medida por el índice Imacon que elabora la Cámara Chilena de la Construcción, descendió 4,7% en febrero pasado, respecto de igual mes de 2016, con lo que

acumuló seis meses seguidos de retrocesos anuales. Así lo informó la semana pasada dicho gremio, desde donde admitieron que se podrá hablar de una "recesión sectorial". A la vez, un informe de Colliers International indicó que las ventas de viviendas nuevas en el Gran Santiago cayeron 29% anual en el primer trimestre.

Pese a ello, importantes inmobiliarias locales tienen una visión optimista y la mayoría admite que sus ventas están en niveles sanos si se comparan con años "normales", sin el efecto que derivó de 2015, cuando las personas aceleraron sus compras por la aplicación de

IVA a la venta de viviendas, medida ligada a la reforma tributaria.

Pero en el sector reconocen que las restricciones de financiamiento hipotecario a clientes han hecho subir los desistimientos de promesas de compraventa. Asimismo, afirman que la fuerte caída en los permisos de construcción obedece a las restricciones municipales y que esa situación hará subir los precios por haber menos proyectos en oferta.

El subcomponente del Imacon que más fuerte bajó en febrero fue "permisos de edificación", el cual cedió 13,4% anual. En enero ya había disminuido 24,9% en 12 meses.



Ariel Magendzo, gerente general de Paz Corp.

Paz Corp: Compradores deben aprovechar tasas hipotecarias atractivas

El gerente general de Paz Corp., Ariel Magendzo, asegura que las ventas de la firma "han estado más o menos en línea con lo esperado". Añade que si bien existe preocupación por el crecimiento del país y factores políticos, indica que en la demanda por viviendas existe un mayor fuerza —entre otros— los niveles de desempleo y el acceso a créditos hipotecarios a tasas atractivas, que hoy deben aprovechar los compradores, agrega. Respecto de la baja en los permisos de edificación, Magendzo comenta que, "a medida que crece la ciudad, se hace más difícil encontrar buenos terrenos". Además, afirma que las restricciones en las normativas municipales limitan el suelo disponible para desarrollo inmobiliario. En relación con el desempeño del mercado inmobiliario para este año, Magendzo estima que "esperamos un panorama similar al de 2016". Sostiene que el segmento de productos de dos mil a cinco mil UF está muy dinámico.



Patricio Muñoz, presidente de Enaco.

Enaco llama a tener una política urbana coherente en la ciudad

El presidente de Enaco, Patricio Muñoz, afirma que el desempeño del sector inmobiliario este año está "dentro de lo esperado y será similar a 2016". Si bien algunos actores del mercado a fines del año pasado anticipaban un alza en los permisos de edificación en 2017, para tomar posiciones ante una mejoría de la economía, Muñoz comenta que "con un crecimiento del país de 1% y con la precarización del empleo, no sé quién esperas eso".

Muñoz sostiene que un desempeño más dinámico de la industria inmobiliaria se verá cuando mejore la economía, el empleo y "cuando de verdad tengamos una política urbana coherente en toda la ciudad, que modere el alza de los terrenos e impida la edificación de viviendas asfálticas". A la vez, plantea que se debe corregir la prohibición de la llegada de nuevos habitantes a barrios que tienen infraestructura para recibir más personas.



Cristián Armas, presidente ejecutivo de Empresas Armas.

Empresas Armas: "Este año ya está jugado, el próximo y 2019 son los que estamos mirando"

El gerente general de Ingevec, Rodrigo González, sostuvo que pese a los datos del Imacon, "a nivel inmobiliario hacemos un buen balance de las ventas de viviendas en el primer trimestre". La firma, que se orienta a segmentos medios en la Región Metropolitana, aseguró que registra volúmenes de comercialización "bastante sanos". En relación con la disminución de los permisos de edificación, González señaló que "está dentro de lo esperado". El ejecutivo indicó que "esperamos que haya una leve mejora de las expectativas del mercado, que debiesen comenzar a materializarse con mayor claridad hacia fines de año".



Juan Pablo Monge, director de Desarrollo Transitorio de Desco.

Desco: "En 2018 se reactivará la economía, pero efecto en el sector se verá en 2019"

empleo e incertidumbre normativa, que están afectando las decisiones de compras de viviendas, la constructora Echeverría Izquierdo ha observado una venta estable respecto del año pasado.

Así lo afirma el gerente general de Echeverría Izquierdo Inmobiliaria, Raimundo Cruzat, quien agrega que la disminución de los permisos de edificación está relacionada a mayores restricciones para construir o cambios en los planes reguladores. "Estas modificaciones disminuyen la cantidad de suelo disponible para el desarrollo inmobiliario y, por lo tanto, aumentan su precio", explica.

Cruzat sostiene que este año el mercado será similar a 2016 o "quizás algo más lento". Añade que "si las expectativas políticas y económicas hacia fines de año arrojan un escenario esperanzador, es probable que se pueda ver cierta reactivación". En cuanto a los segmentos de precios más lentos, dice que son los de menos de 1.500 UF y sobre ocho mil UF.

este tipo de desarrollos, "sin que exista un plus general para la ciudad de Santiago y otras grandes urbes".

El ejecutivo sostiene que la demanda por casas y departamentos "segura robusta, pues hay un déficit histórico, que se suma al aumento de la población que requiere viviendas".



Marcos Retamal, gerente general de Moller y Pérez-Cofapos.

El presidente ejecutivo de Empresas Armas, Cristián Armas, explica que la compañía reorientó parte relevante de su actividad a las viviendas sociales, lo que ha permitido mejorar las ventas.

Sobre el futuro de la industria, Armas sostiene que "este año ya está jugado, el próximo y 2019 son los que los inmobiliarios estamos mirando cuando compramos tierra". El empresario anticipa que ocurrirán dos situaciones. "Cada vez habrá menos lugares donde edificar, por causa de los congelamientos, y ante un eventual cambio de gobierno hacia la derecha, habría probablemente un rally en la industria a causa de la mejora de expectativas", dice.

Señala que los meses para agotar stock están en niveles sanos, debido a que la oferta "está bastante acotada por causa de la ola de congelamientos y prohibiciones de edificación en muchas comunas, particularmente las más importantes de Chile".

Sobre los planes de la empresa en el área inmobiliaria, anticipó que "proyectamos iniciar en torno a 10 proyectos nuevos este año, orientados a segmentos medios de la población, algunos de los cuales se acogen al programa de subsidios DS19, implementado por el Gobierno en Chillán, Curicó y Santiago".



Rodrigo González, gerente general de Injevec.

"La gente sigue refugiándose en la vivienda, la ve como una inversión segura en tiempos turbulentos", dice el director de Desarrollo Inmobiliario de Cesco, Juan Pablo Monge. Añade que las ventas de la firma han mejorado 13% este año respecto de 2016.

De todos modos, admite que las ventas a inversionistas han caído debido a que otros instrumentos, como las acciones, están más atractivos, a lo que se suma una inercia en el valor de los arriendos. Monge sostiene que un factor preocupante para este año es el desempleo, que podría impactar negativamente en los volúmenes comercializados. En tanto, los costos de construcción se encarecerían por las reformas laborales, explica. "Si bien creo que en 2018 se reactivará la economía, el efecto en el sector inmobiliario se empezará a ver en 2019, ya que hay un rezago en las demandas de las personas, que primero cubren otras necesidades antes de la nueva vivienda", proyecta.