

ECONOMÍA Y NEGOCIOS

SANTIAGO DE CHILE, LINES 27 DE MARZO DE 2017

LOS VALORES PROMEDIO DEL MERCADO DE VIVIENDAS NUEVAS EN LA REGIÓN METROPOLITANA REGISTRAN UN INCREMENTO DE 33% EN ÚLTIMOS CINCO AÑOS:

Precios por m² de casas y departamentos parten en 2017 al alza, pese a menor demanda

Los proyectos habitacionales se han encarecido por la escasez de terrenos y condiciones de edificación más restrictivas en algunas comunas, aseguran en el rubro inmobiliario.

MARCO GUTIÉRREZ V.

La percepción del mercado inmobiliario local es que en los primeros meses de 2017, las ventas de viviendas nuevas han caído producto del bajo crecimiento de la economía y también por condiciones de financiamiento más restrictivas. Esto llevó a que la actividad de la construcción, reflejada en el índice Imacon del rubro, retrocediera 5,9% en enero pasado, el peor desempeño desde 2009.

VENTAS A LA BAJA

La menor venta de viviendas se explicaría por el débil crecimiento económico y restricciones al financiamiento hipotecario.

año pasado estaban en una media de 43 UF por m².

Los avances de los precios promedio en la RM no solo se constata al revisar la variación de un mes respecto del anterior, sino también al analizar la evolución de los trimestres noviembre-enero de los últimos cinco periodos (ver infografía). Tanto en departamentos como en casas, los valores exhiben alzas de 33,3% entre 2012 y 2017.

El factor suelo

El product manager inmobiliario de Tectoc.com Ariel Rogozky comentó que el aumento de precios en Santiago se explica por factores macroeconómicos y urbanos que se han potenciado en los últimos siete años. Detalló que ha existido un fuerte crecimiento de la demanda por parte de jóvenes profesionales con mejor acceso a crédito

Valores UF/m² de las viviendas en la RM

Promedios trimestre noviembre-diciembre-enero de cada periodo.



Fuente: Tectoc.com

EL MERCURIO

En Santiago Centro, los valores promedio de departamentos subieron 45% en los últimos cinco años.

y de familias consolidadas que han mejorado sus ingresos en la última década.

“Si bien el aumento de la demanda eleva los precios, estos se ven presionados al alza por el aumento de los costos de construcción. Entre 2011 y el 2014, los costos de mano de obra subieron, lo que es una buena noticia porque los maestros y obreros están mejor remunerados”, destacó Rogozky. Sin embargo, advirtió que “el principal factor del alza de los precios ha sido y seguirá siendo la escasez de suelo disponible para densificar, lo que eleva el costo del terreno y de los proyectos. Hoy ya no es raro encontrar iniciativas que gastan más del 27% de las ventas totales en el suelo”.

El director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), Vicente Domínguez, también señaló que el costo de la tierra es el ítem que más ha subido dentro de la estructura de costos de los proyectos. A esto se añaden nuevas

condiciones de constructibilidad, más estrictas, en algunas comunas, lo que también está impactando en los valores.

Domínguez sostuvo que los consumidores igualmente hoy pueden acceder a viviendas más caras debido a las bajas tasas de interés que repercuten en dividendos que pueden ser costosos por las personas. Añadió que los costos de construcción ligados a precios de los materiales y mano de obra se han mantenido estables en los últimos años, por lo que su efecto en los valores de venta a público es menor que la falta de suelo.

Para Ariel Rogozky, la presión al alza en los valores de las viviendas se ve con mayor fuerza en las zonas céntricas de la RM, debido a la mayor demanda por estar en áreas mejor ubicadas.

Las comunas más caras

En el caso del segmento de departamentos, en enero el valor promedio más alto se re-

67 UF/m²

es el precio de los departamentos en la comuna de Ñuñoa, lo que representa un alza frente a los 46 UF de hace cinco años. En el sector inmobiliario afirman que está comenza la la quitado compradores a Providencia en los últimos años.

40%

aumentó el valor promedio de las viviendas en altura en Estación Central entre 2012 y 2017.

37%

subió el precio del m² de las casas en Huechurabá en los últimos cinco años. Hoy ronda 48 UF.

gistró en las comunas de Vitacura y Lo Barnechea, con 86 UF el m² respectivamente, lo que representa un incremento cercano a 39% en cinco años en ambos casos. Más atrás se ubican Las Condes y Providencia, empatadas con 84 UF el m², y con aumentos de 40% y 53% respecto de 2012, respectivamente.

En el mercado de las casas, si bien el precio promedio de enero en la RM fue de 45 UF el m², en el caso de La Barnechea llega a 83 UF, cifra 36% superior a la observada en 2012.

La segunda zona más cara en el segmento de casas es Piedra Roja, en Chicares (Colina), según Tectoc.com. Los datos señalan que en ese lugar el precio promedio llegó a 64 UF el m² en enero pasado, registrándose un alza de 21% en cinco años.

En el sector afirmaron que el alza de precios es favorable para los inversionistas y propietarios, quienes ven como mejora la plusvalía de sus activos.



“Bono marzo” que entregan empresas fluctúa entre \$30 mil y \$80 mil

Independiente del tamaño de la compañía, los trabajadores que reciben algún tipo de bonificación en marzo tienden a utilizarla en el pago de la escolaridad. En el caso de las empresas medianas, con entre 51 y 200 personas, el 56% de quienes son beneficiarios con este ingreso adicional lo destinan a las matrículas de los colegios de sus hijos. En las firmas grandes, con más de 201 empleados, la cifra se queda en el 47%, y en las pequeñas, de hasta 50 colaboradores, llega al 34%.

Así se desprende de una encuesta realizada por Trabajando.com a 1.698 personas. El sondeo mostró, además, que tanto en pequeñas como en medianas empresas lo más común es entregar un bono de entre \$30 mil y \$50 mil en marzo, mientras que en las grandes el beneficio se mueve entre \$50 mil y \$80 mil.

Para el gerente general de la plataforma, Álvaro Vargas, este tipo de ayuda incide en los resultados de la empresa: “Un trabajador endeudado está comprometido y en algunos casos angustiada por el nivel de gastos, lo que lo lleva a un mayor estrés, desconcentración e incluso a bajar su nivel de productividad”.

Ex superintendente de

DURANTE 2016 EN LOS SECTORES COMERCIO, INDUSTRIA MANUFACTURERA Y LA MINERÍA:

Inventarios en bodegas caen US\$ 4 mil millones en valor por debilidad en el consumo y cambio tecnológico

Según un estudio elaborado por la Cámara de Comercio de Santiago (CCS), los stocks acumulan tres años consecutivos de contracción y su velocidad de descenso es incluso más acentuada que la registrada en plena crisis financiera.

DANIELA PRADEL A.

Contracción en minería y manufactura

No solo el sector del comercio ha experimentado un fuerte retroceso en sus stocks en los últimos años. Según la CCS, en la industria manufacturera los inventarios cerraron con un descenso de 8% en el cuarto trimestre del año pasado, que implica una aceleración con respecto a lo registrado durante los trimestres anteriores. En el caso de la minería del cobre, en tanto, se viene observando una caída muy pronunciada en sus inventarios en los últimos años. De acuerdo al estudio de la CCS, durante 2015 sus bodegas experimentaron un retroceso de un 15%, mientras que en 2016 esa cifra llegó a un 12%. Pese a lo anterior, el informe detalla que los datos sugieren una cierta pérdida de intensidad en esta trayectoria y un cambio de signo hacia una zona positiva.

industria manufacturera y a la minería (ver recuadro).

De esta forma, según los cálculos de la CCS, la disminución de activos en bodega a nivel general fue del orden de US\$ 4 mil millones durante 2016, lo que equivale a un 1,6% del Producto Interno Bruto (PIB) nacional. Con esta baja, los inventarios completan tres años consecutivos de

“Nunca antes los bienes mantenidos en bodega mostraron una trayectoria contractiva tan profunda como la actual”, indica el estudio de la CCS.

Además, estas cifras se comparan negativamente con el crecimiento registrado en las últimas dos décadas, donde los inventarios mantenidos en bodega, ya sea en la forma de productos terminados o en proceso, au-

Ciclo económico y cambio tecnológico

El escenario de contracción que han experimentado los inventarios estos últimos tres años tienen dos puntos de origen: el ciclo económico local y el cambio tecnológico que han experimentado la mayoría de las empresas a nivel nacional.

“Por su persistencia en el tiempo y profundidad, esta caída de inventarios reflejaría una desacumulación intencional por parte de las empresas, lo que respondería a la debilidad del ciclo económico y a la persistencia de las expectativas en zona negativa”, asegura el informe.

No obstante, también reconocen que esta tendencia, por su magnitud, podría tener otros componentes que van más allá del abatimiento de expectativas y de la desaceleración de la demanda. En este sentido, la CCS afirma que la innovación digital ha incrementado a las empresas a “operar con inventarios en niveles mínimos y a acelerar su rotación, presionando la gestión logística, el transporte y un conocimiento más preciso de los mer-

Pensiones lanza libro sobre corrupción

El próximo 25 de abril será un día importante para la ex superintendente de Pensiones Tamara Agnig. Esto, porque lanzará su libro "Corrupción a la carta" —que escribió junto a Susana Sierra, gerente comercial de B1 Compliance— y que aborda cómo erradicar las malas prácticas que están sobre la mesa.

En el proyecto entrevistaron a políticos, directores de empresas, ex reguladores y presidentes de la República, como la actual Mandataria, y los ex presidentes Piñera, Lagos y Frei.

El libro será presentado por el economista y ex superintendente de Valores y Seguros (SVS) Fernando Coloma y por el abogado y ex presidente del Consejo de Defensa del Estado (CDE) Juan Ignacio Piña.

más contractivas. Esta tendencia no se estaría viendo solo en el sector del comercio, sino también ha abetado a la

contracción y su velocidad de descenso es incluso más acentuada que la registrada en la crisis financiera.

mentaron anualmente a un promedio equivalente a 0,5% del PIB, es decir, unos US\$ 1.253 millones.

cados externos, así como también de los canales de distribución, tanto a escala nacional como internacional".

