

Pais: **Chile**
Fecha: **2009-09-29**
Medio: **El Mercurio**

Sección: **Economía y Negocios**
Página(s): **B3**

Balance de empresas del sector en los últimos diez años:

Inmobiliarias detectan cuatro grandes cambios en cómo los chilenos compran propiedades

Menos ahorro y más crédito, aumento de la demanda de inversionistas y períodos de permanencia promedio más cortos en los inmuebles son algunas tendencias.

Claudia Ramírez Friderichsen

Compran más informados. Buscan viviendas que den respuestas a sus necesidades. Tienen menos ahorros, pero más ganas de invertir. Los compradores de casas y departamentos del país han vivido profundos cambios en esta década.

Uno de los más importantes se refiere al financiamiento de la vivienda. En el sector coinciden en que el desarrollo de los créditos que financian por completo las casas y departamentos -que surgieron antes de la crisis internacional- atentó contra la capacidad de ahorro de los compradores. "Lamentablemente el crédito al 100% desfigura el ahorro previo como también lo hace la disminución de estas exigencias en los programas con subsidio habitacional", explica Vicente Domínguez, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios.

Mauricio Varela, gerente general de Almagro, agrega que si bien han sido favorables para el mercado -"puesto que aumenta la cantidad de gente que puede comprar una vivienda o puede adelantar su decisión"- también es clave que se mantenga una cultura donde el contar con capacidad de ahorro sea algo valorado.

En contrapartida, la mayor gama de alternativas de financiamiento -a la que se acaba de sumar el revival de las letras hipotecarias-, ha contribuido a atraer más inversionistas.

Cifras de Real Data muestran que el 12% de los compradores en el primer semestre de este año era inversionista; esto es, que adquirió dos o más departamentos. En el primer semestre de 2008, los inversionistas eran sólo el 7%.

Otra razón para la mayor cantidad de inversionistas es la percepción de mayor rentabilidad. "La diferencia de rentabilidad entre depósitos a plazo y propiedades ha disminuido brutalmente. Chile hoy está muy bien calificada por lo que las tasas de interés estructurales son muy bajas, y la renta inmobiliaria es muy superior, y además es libre de impuestos", explica Cristián Armas, gerente general de Empresas Armas.

Un aspecto que también ha variado es el tiempo de permanencia en las viviendas. En general, la casa y el departamento ya no son percibidos como algo "para toda la vida".

Según Real Data, hoy la permanencia en departamentos usados es de nueve años, mientras que en las casas es de doce años. En el sector, aseguran que a fines de los noventa la permanencia promedio se empujaba sobre los doce años.

Si de cambios se trata, uno evidente es el crecimiento de ventas de departamentos. En dos años, este tipo de inmueble aumentó su participación 10 puntos porcentuales. Según Real Data, en el segmento de propiedades nuevas, las casas

cayeron de 45% de participación en enero de 2007 a 25% en junio de 2009.

En todo caso, en la industria coinciden en que "la demanda por casas sigue siendo sólida y con muy buenos fundamentos", según Varela.

12%

es la participación de los inversionistas en el mercado en el primer semestre, según Real Data. En igual período de 2008 era de 7%.

75%

de las ventas de viviendas nuevas a junio en el Gran Santiago fue de departamentos, según Real Data. En 2007 era el 55%.

30 m {+2}

es lo que, en promedio, ha crecido la superficie de las casas en el Gran Santiago en los últimos 16 años, según Collect GfK.

9 años

es la permanencia promedio de los compradores en un departamento usado, según Real Data. Doce años en el de una casa.

Gremio constructor: consumidores exigen hoy mayor calidad técnica

Los compradores de hoy son más exigentes e informados. Y no sólo saben de financiamiento para la vivienda. También conocen los aspectos técnicos de la construcción, asegura Orlando Sillano, presidente del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

"Como el combustible se ha encarecido, los consumidores cuidan la inversión en la calefacción y entonces exigen mayor aislamiento térmico", ilustra. También piden aislamiento acústico y están más atentos a las terminaciones de las viviendas. "La construcción ha experimentado un cambio brutal en los últimos diez años. Hoy se usa mucho más el plástico, el aluminio y el fierro y cada vez se usa menos la madera, que era un problema que tenía una terminación y un cuidado más complejo", explica Sillano.

Otra transformación constructiva es la del tamaño de las viviendas. Si en enero de 1993 la superficie promedio de las casas en venta en el Gran Santiago llegaba a 59,4 metros cuadrados, en marzo de este año alcanzaban casi los 89 m {+2} . En el sentido opuesto, en los últimos 16 años los departamentos se han ido "comprimiendo" y si antes promediaban los 83,1 m {+2} , ahora llegan sólo a 60,9 m {+2} , según cifras de Collect GfK.

La existencia de departamentos más pequeños que hace 16 años se debe a varios factores, según Sillano. Uno es la menor cantidad de terreno disponible en la ciudad y otro la demanda de familias con menos integrantes, que requieren espacios más pequeños.