



FACTORES QUE AFECTAN A LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA

Noviembre 2018

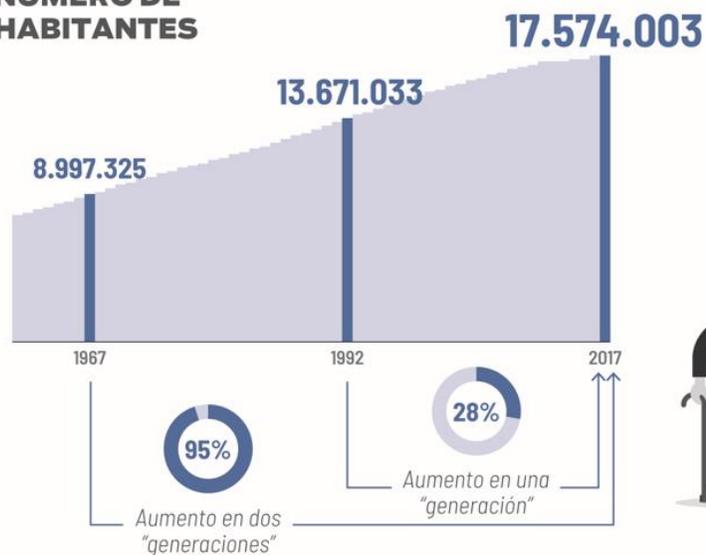
Gerencia de Estudios - Cámara Chilena de la Construcción

Crece demanda por la Ciudad

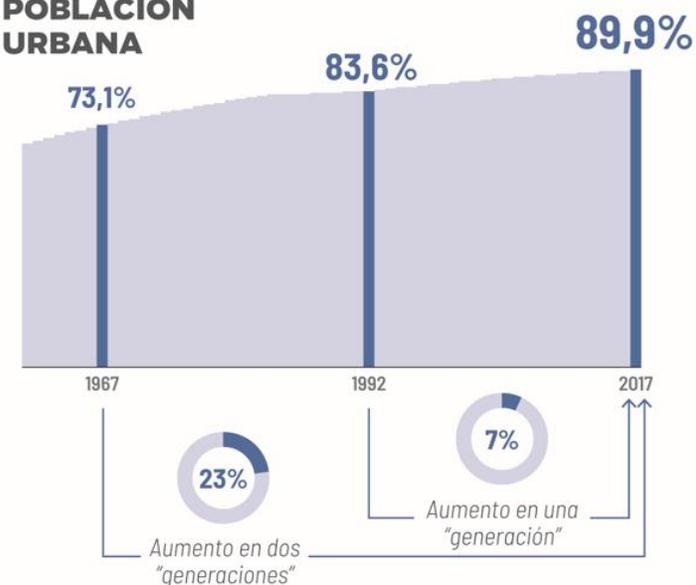
CRECE LA DEMANDA POR LA CIUDAD

En los últimos 50 años, nuestra población se ha duplicado, mientras nos convertimos en un país eminentemente urbano...

NÚMERO DE HABITANTES



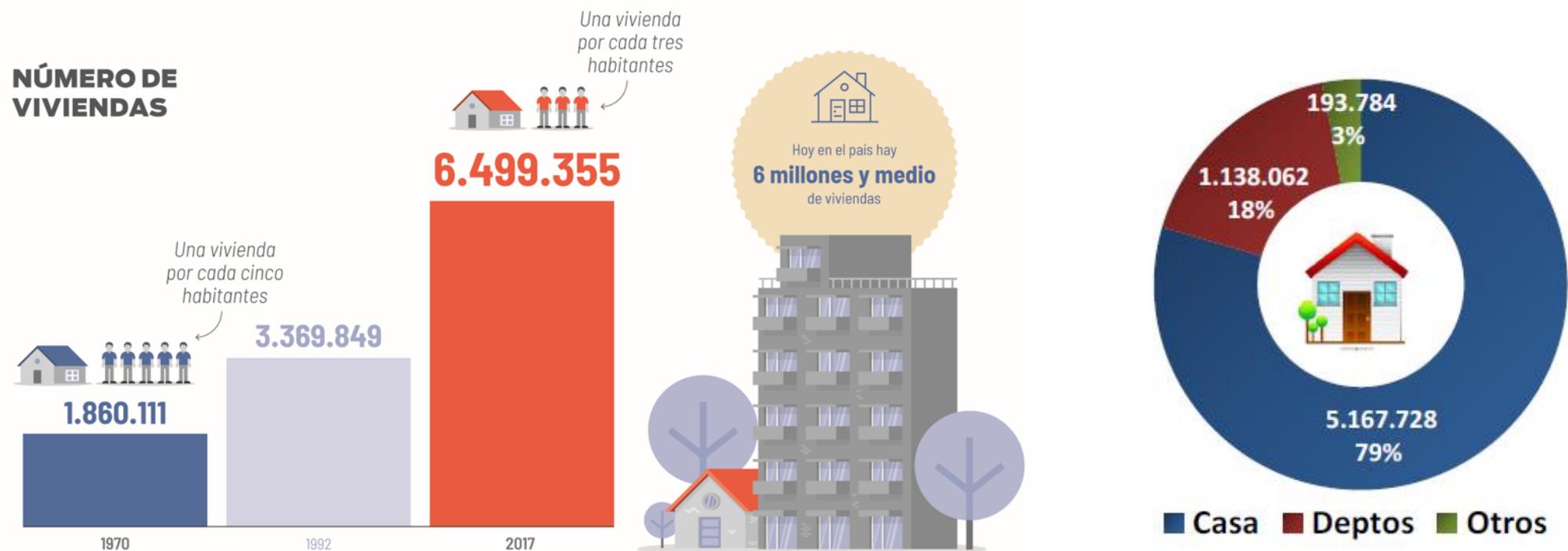
POBLACIÓN URBANA



Crece demanda por la Ciudad

CRECE LA DEMANDA POR LA CIUDAD

Esto ha venido acompañado de un importante aumento del número de viviendas, triplicándose en los últimos 50 años, y donde el stock actual corresponde a 79% casas y 18% departamentos...



Nuevas Tendencias Demográficas y Socioculturales

ESTE CRECIMIENTO EN EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES EXPLICADO POR IMPORTANTES CAMBIOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIOCULTURALES ...

Hogares más pequeños: de 4,4 a 3,1 personas por hogar.

Población envejece: Tasa de natalidad cae de 1,6 a 1,3

Hogares unipersonales: de 9,7% a 17,8%

Hogares uniparentales: de 9,7% a 12,7%

Biparentales sin hijos: de 9,3% a 12,7%

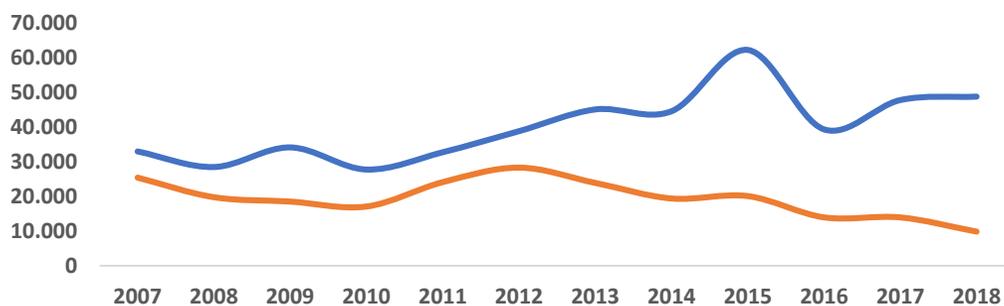
Migrantes crecieron a 4,4% de la población.



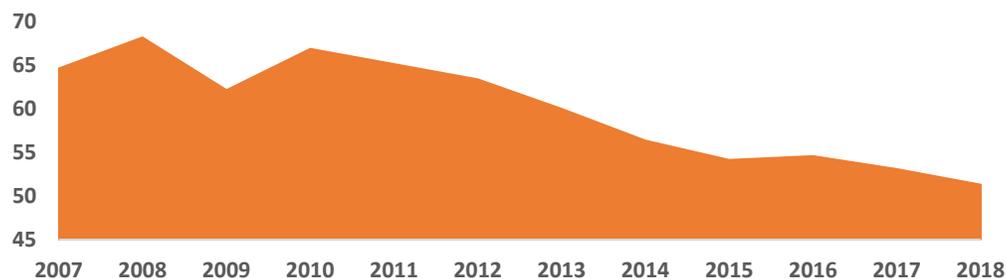
Nuevas Tendencias Demográficas y Socioculturales

TODOS ESTOS FACTORES INFLUYEN EN DOS ASPECTOS: MAYOR DEMANDA POR DEPARTAMENTOS Y UNIDADES DE MENOR TAMAÑO

Demanda de Departamentos y Casas



Metros cuadrados departamento tipo



Departamento Tipo



Casa Tipo

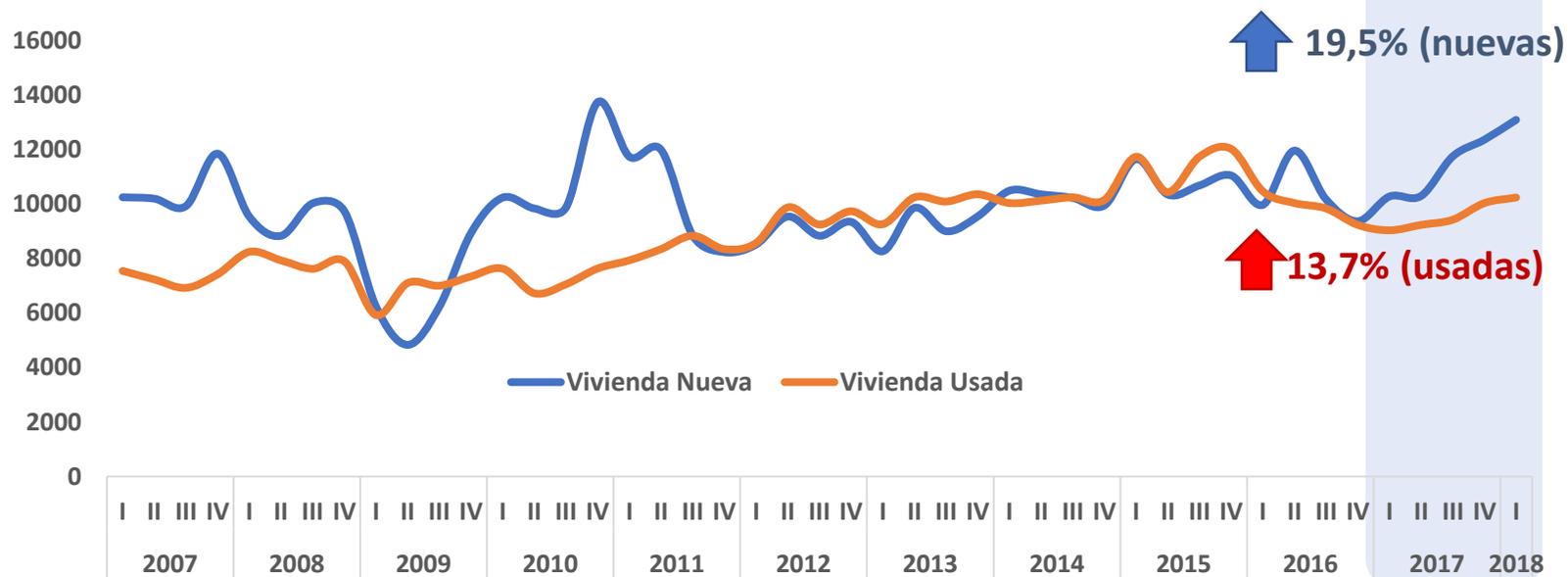


Número de Viviendas nuevas y usadas comercializadas por trimestre

EN ESTE CONTEXTO, LA DEMANDA POR VIVIENDA HA TENDIDO AL ALZA...

En el último año se observa un crecimiento de 19,5% en la venta de viviendas nuevas...

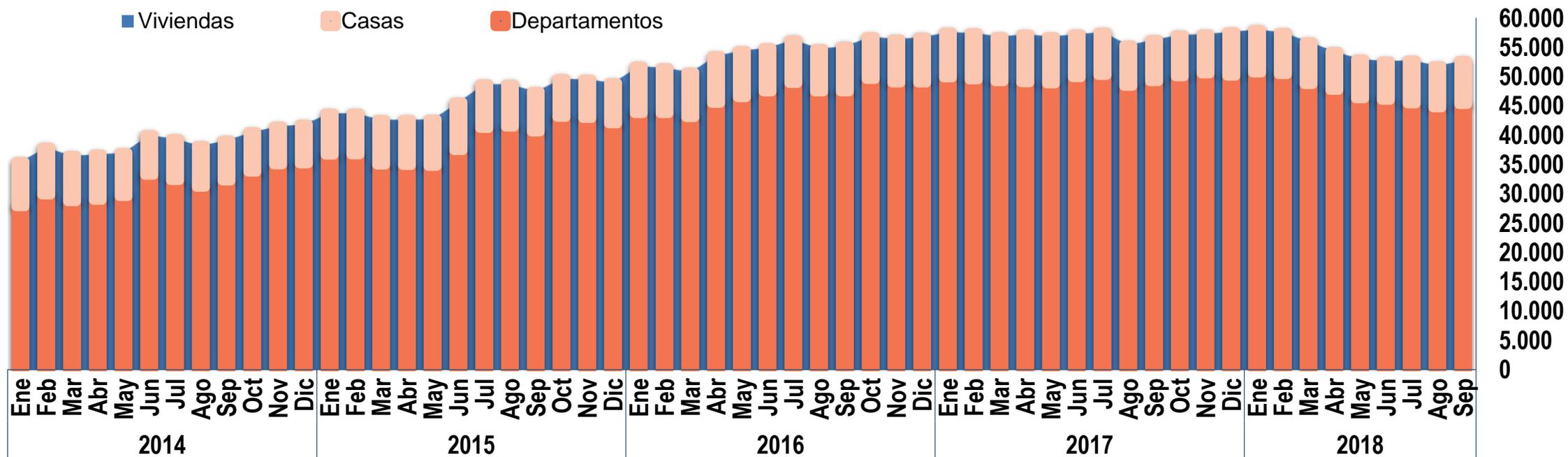
Viviendas Comercializadas



Relación entre Índice de precio de viviendas y precio de Suelo

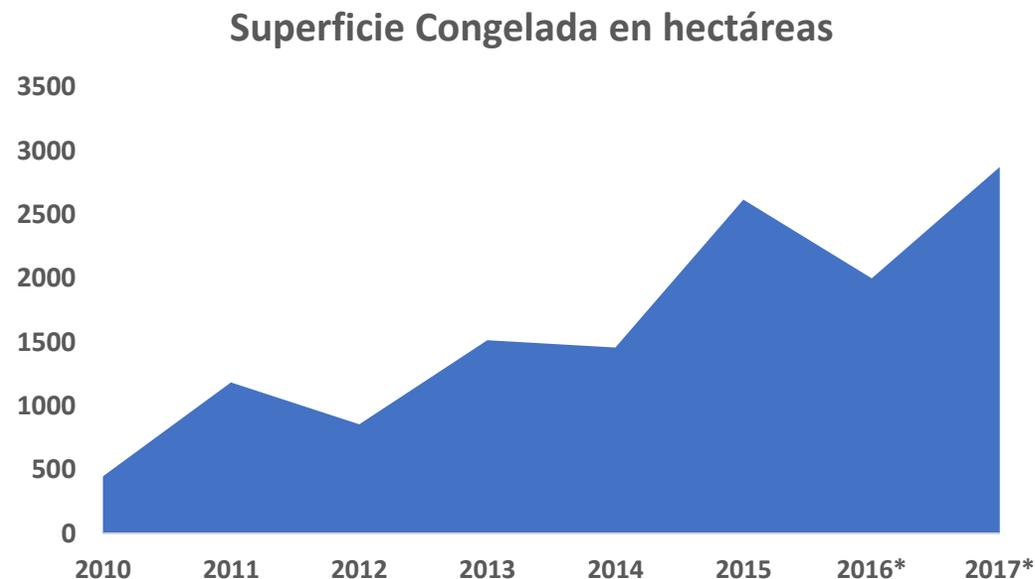
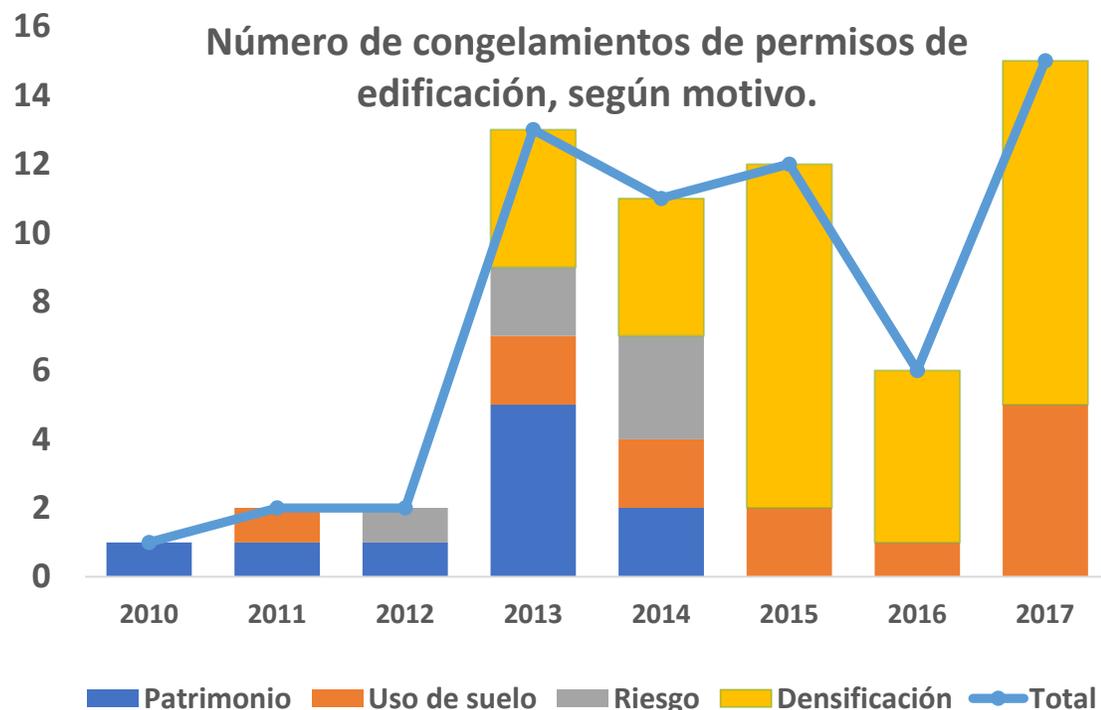
LA OFERTA, POR SU PARTE, SE HA MANTENIDO CONTENIDA EN LOS ULTIMOS AÑOS, Y EN PARTICULAR DURANTE EL PRESENTE AÑO HA COMENZADO A DISMINUIR...

Acumulando una caída de 6,4% en el presente año



Relación entre Índice de precio de viviendas y precio de Suelo

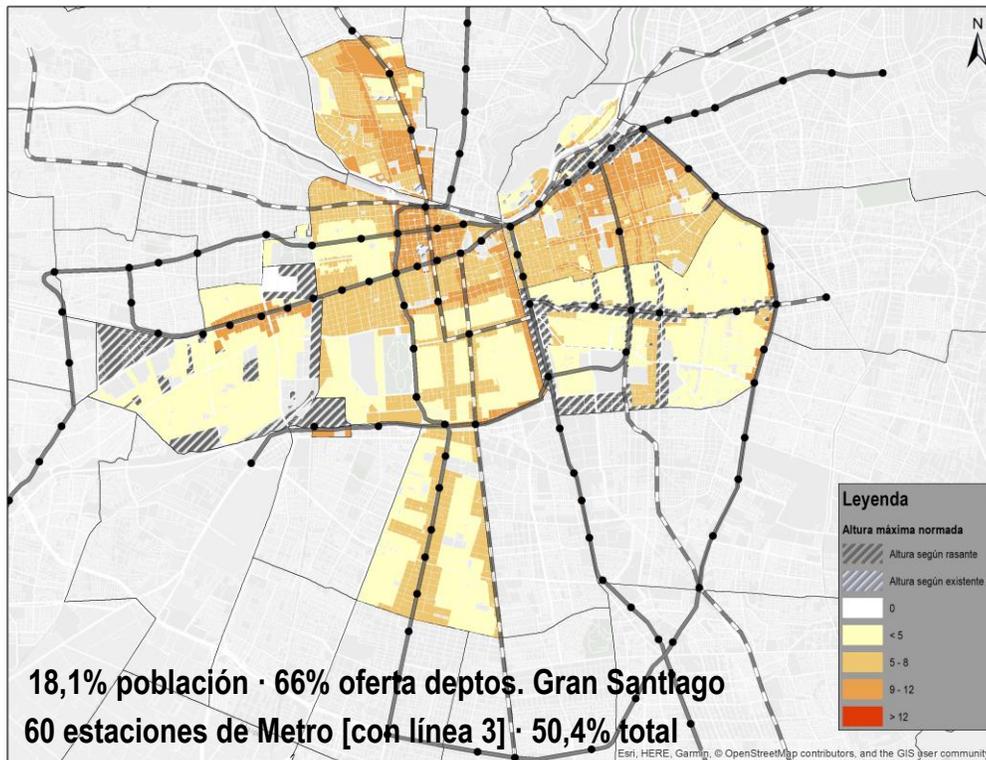
DETRÁS DE ESTA DISMINUCIÓN HAY DIFERENTES CAUSAS, DENTRO DE LAS QUE DESTACA EL AUMENTO TANTO EN NÚMERO DE CONGELAMIENTO, COMO HECTÁREAS CONGELADAS POR MOTIVOS DE DENSIFICACIÓN...



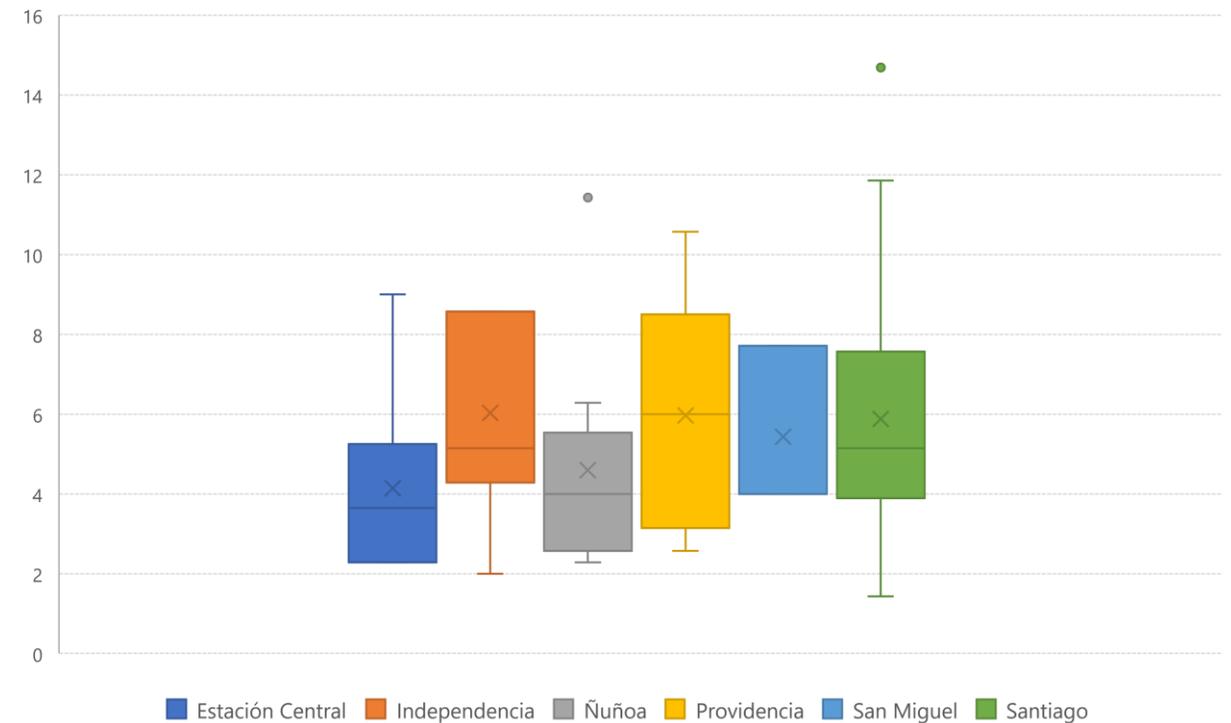
Congelamientos en suelo urbano

EN EFECTO, CAMBIOS NORMATIVOS ESTÁN LIMITANDO ALTURA EN SIGNIFICATIVAS PORCIONES DEL CENTRO DE LA CIUDAD

DONDE LA ALTURA PERMITIDA NO SUPERA LOS 8 PISOS EN LA MAYORÍA DE SU TERRITORIO



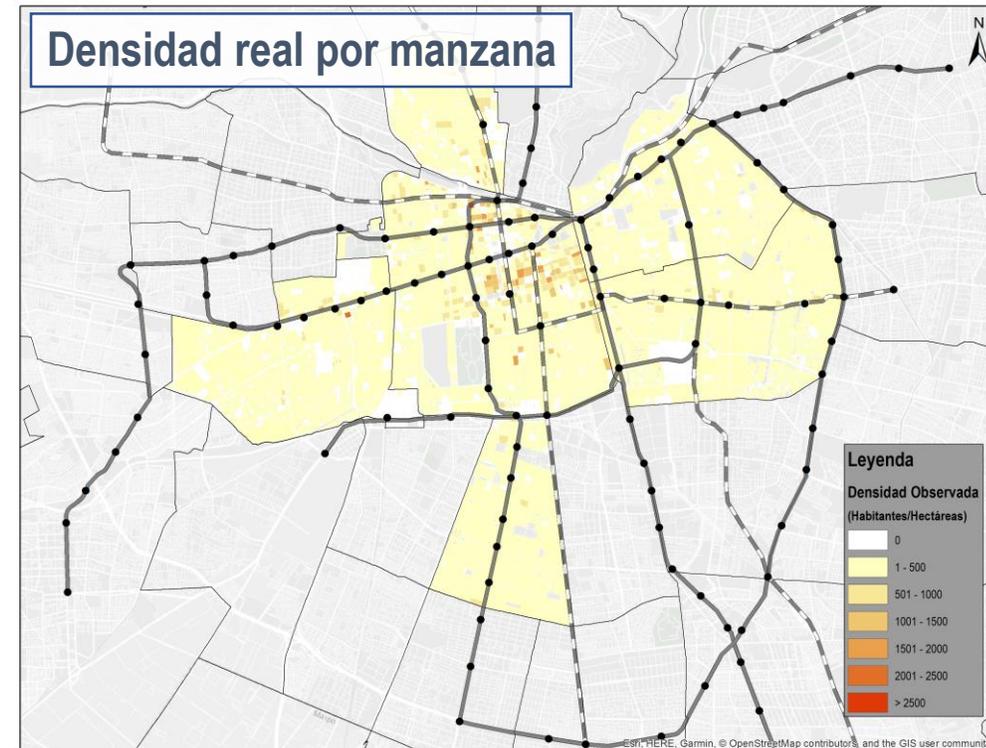
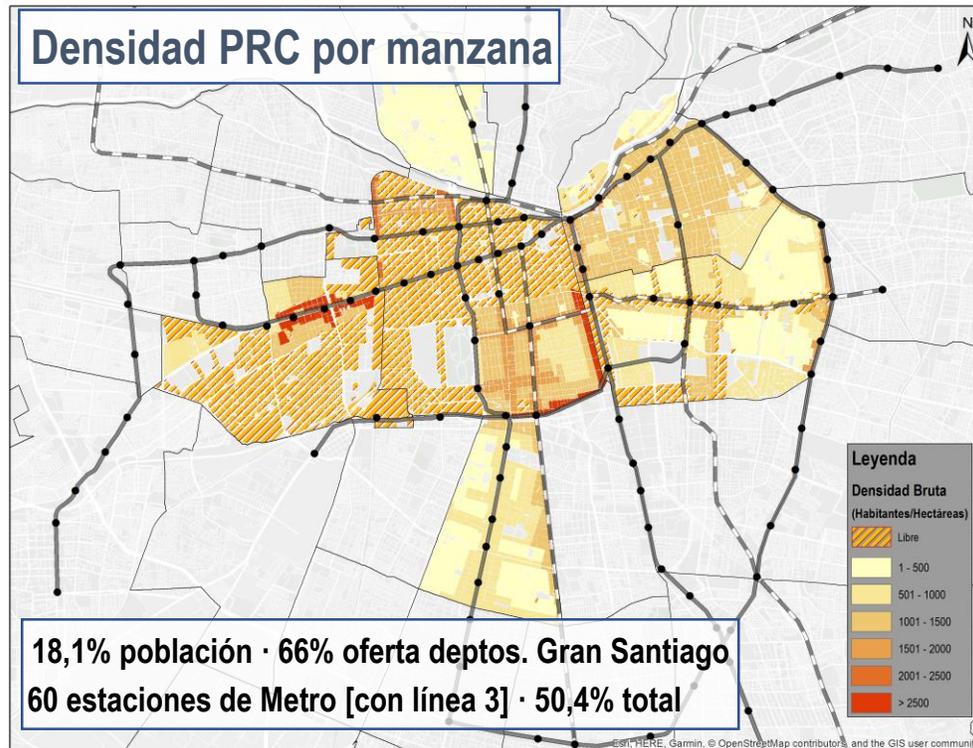
Alturas normadas (pisos) comunas en estudio



Congelamientos en suelo urbano

ESTO LLEVA A QUE LA DENSIDAD ACTUAL ESTE SIGNIFICATIVAMENTE POR DEBAJO DE LAS DENSIDADES ESTABLECIDAS EN LOS PRC...

Es necesario densificar en especial en torno a los ejes de transporte



Congelamientos en suelo urbano

CAMBIOS NORMATIVOS ESTÁN CONTRIBUYENDO SIGNIFICATIVAMENTE A AUMENTAR LA ESCASEZ DE SUELO URBANO NORMADO Y DENSIFICABLE...



VALPARAÍSO CONGELÓ EL 37% DE SU SUELO URBANO, LO QUE REDUCIRÍA EN 32% LA OFERTA DE LA COMUNA AL 2020.



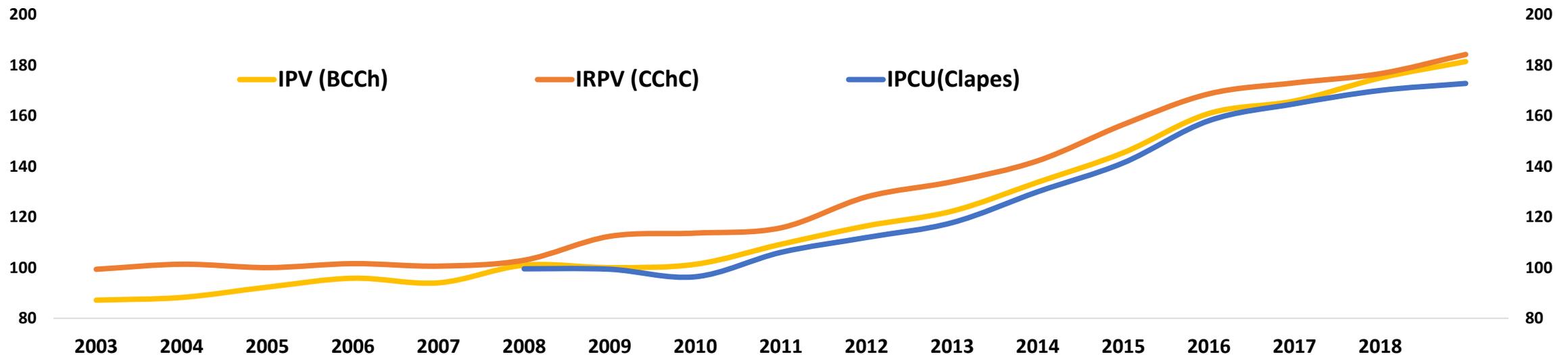
LA RECIENTE MODIFICACIÓN DEL PRC DE ESTACIÓN CENTRAL AFECTÓ 280 HÁ., LO QUE REDUCIRÍA LA OFERTA DE VIVIENDAS EN 56% A 2020 (4.000 VIVIENDAS ANUALES).

EN COLOR ROJO, SUPERFICIES CONGELADAS DEL SUELO URBANO

EN ESTE CONTEXTO, LOS PRECIOS DE VIVIENDA SE HAN CASI DUPLICADO EN LA ULTIMA DÉCADA...

Esta realidad es común, tanto para viviendas usadas como para viviendas nuevas

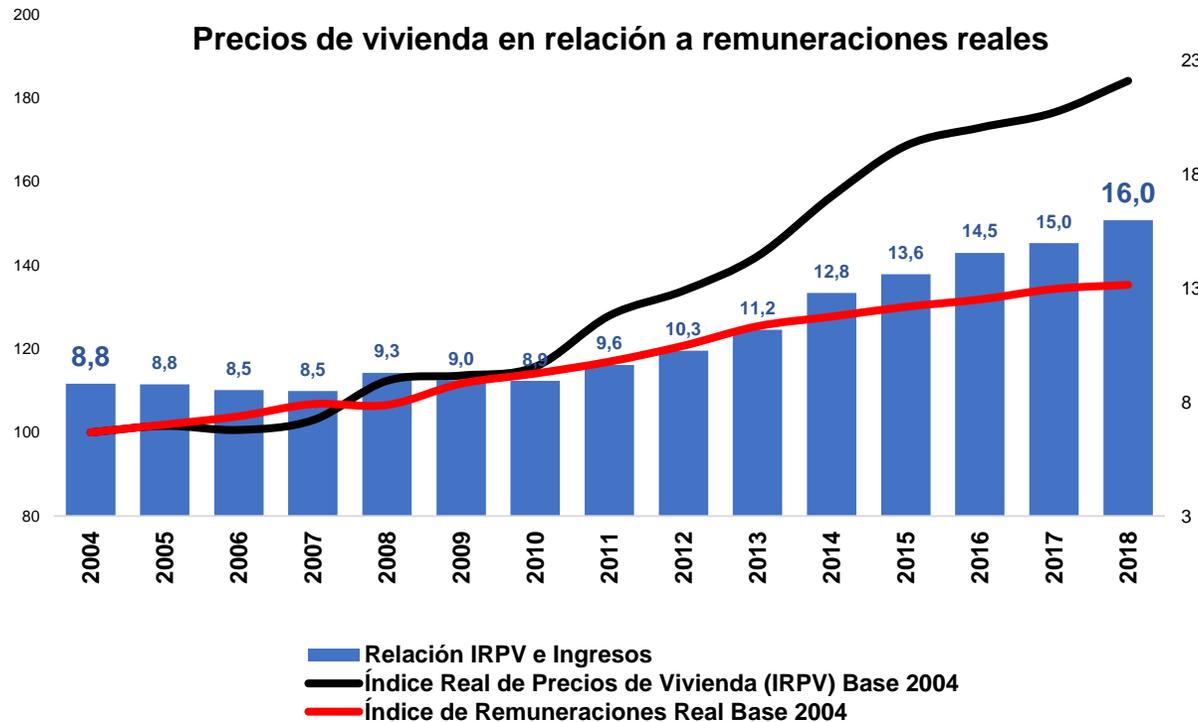
Índices de Precios de vivienda nueva y usada



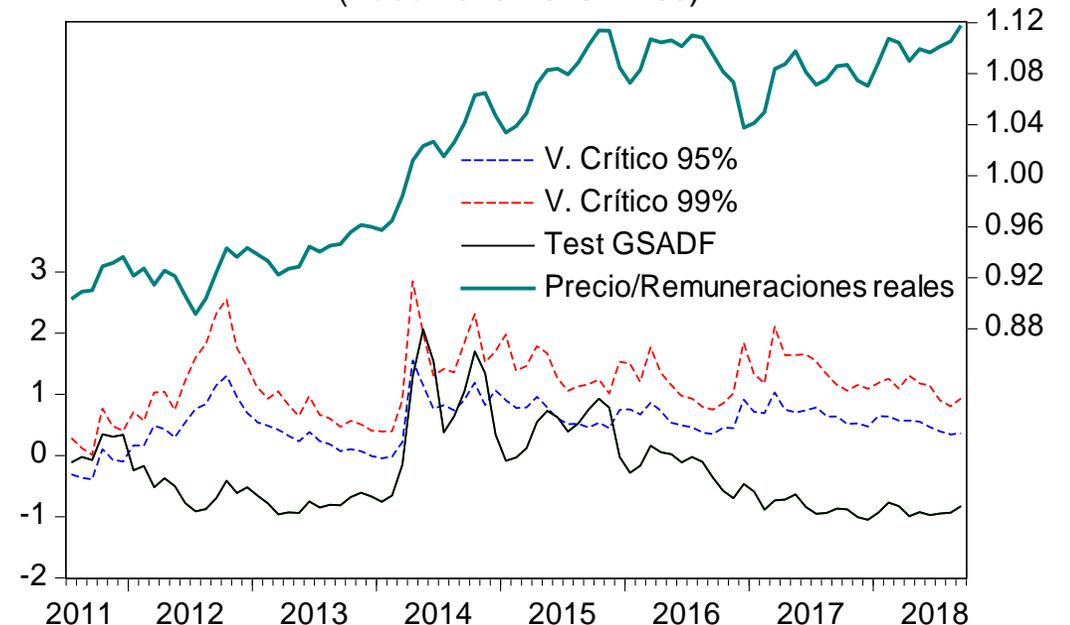
Índices de precio de vivienda nueva y usada

MIENTRAS QUE LOS SALARIOS HAN CRECIDO SOLO CERCA DE UN 36%...

Esto implica que el número de años de ingreso necesarios para comprar una vivienda de igual atributo en los últimos 15 años ha pasado de 8,8 a 16. Sin embargo esto no representa un potencial desalineamiento fundamental...



Test GSADF: razón precio remuneración real, Ene. 2010- Sep. 2018
(Base 2010-2018 = 100)

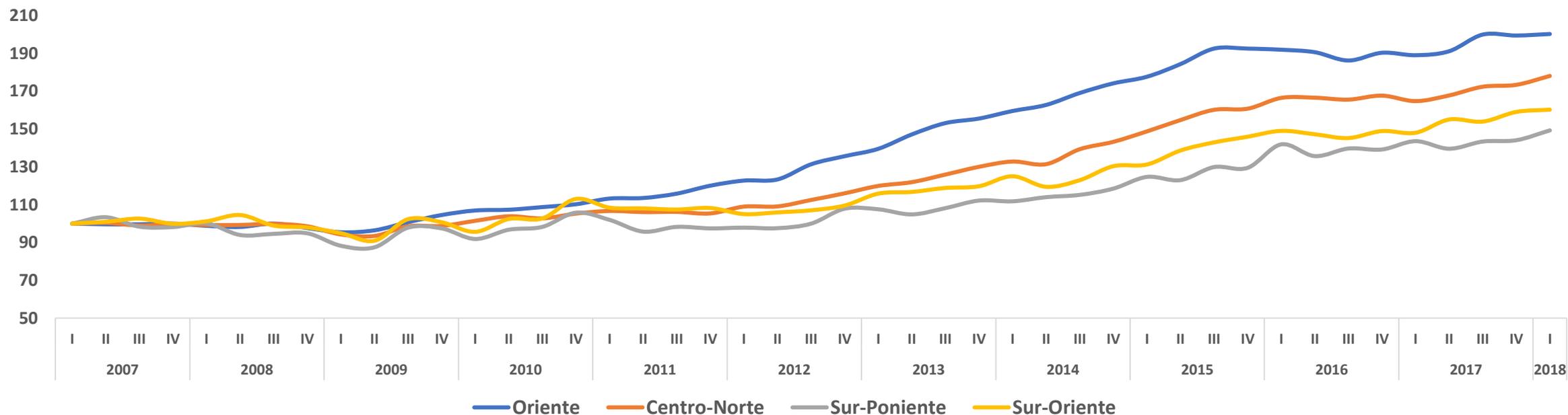


Índice de Precios Reales para Departamentos por zona geográfica

Y DONDE EL SECTOR ORIENTE ES EL QUE MÁS HA APORTADO EN EL AUMENTO DE PRECIOS OBSERVADO EN DEPARTAMENTOS...

Mientras en el sector oriente se han duplicado, en la zona Sur-Poniente han crecido 50%

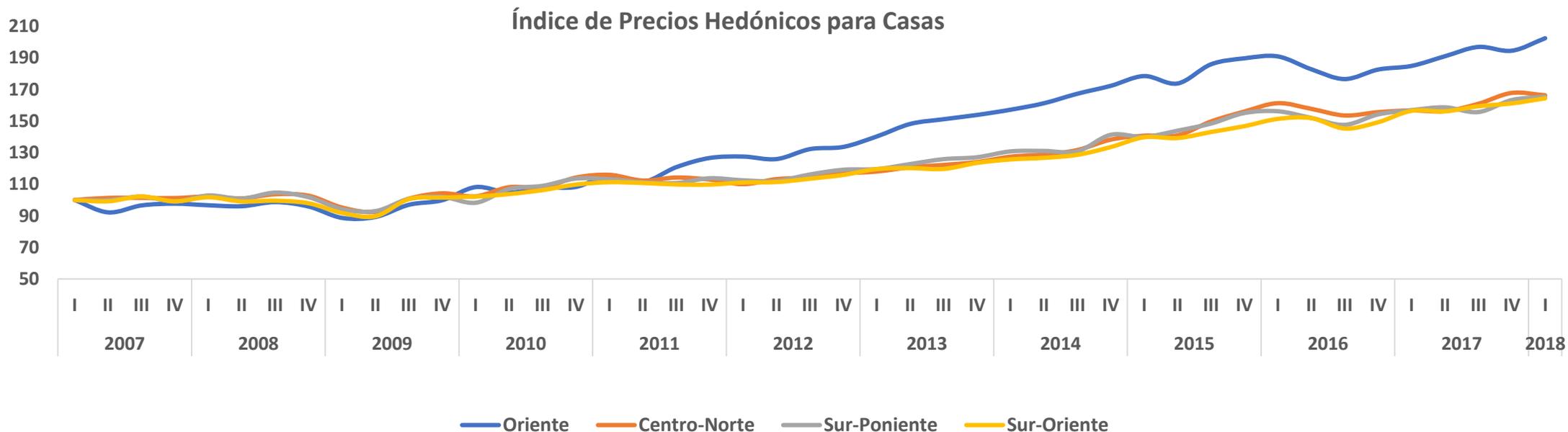
Índice de Precios Hedónicos para Departamentos



Índice de Precios Reales para Departamentos por zona geográfica

PARA LAS CASAS, EL SECTOR ORIENTE NUEVAMENTE MUESTRA UN CRECIMIENTO SIGNIFICATIVO DE LOS PRECIOS...

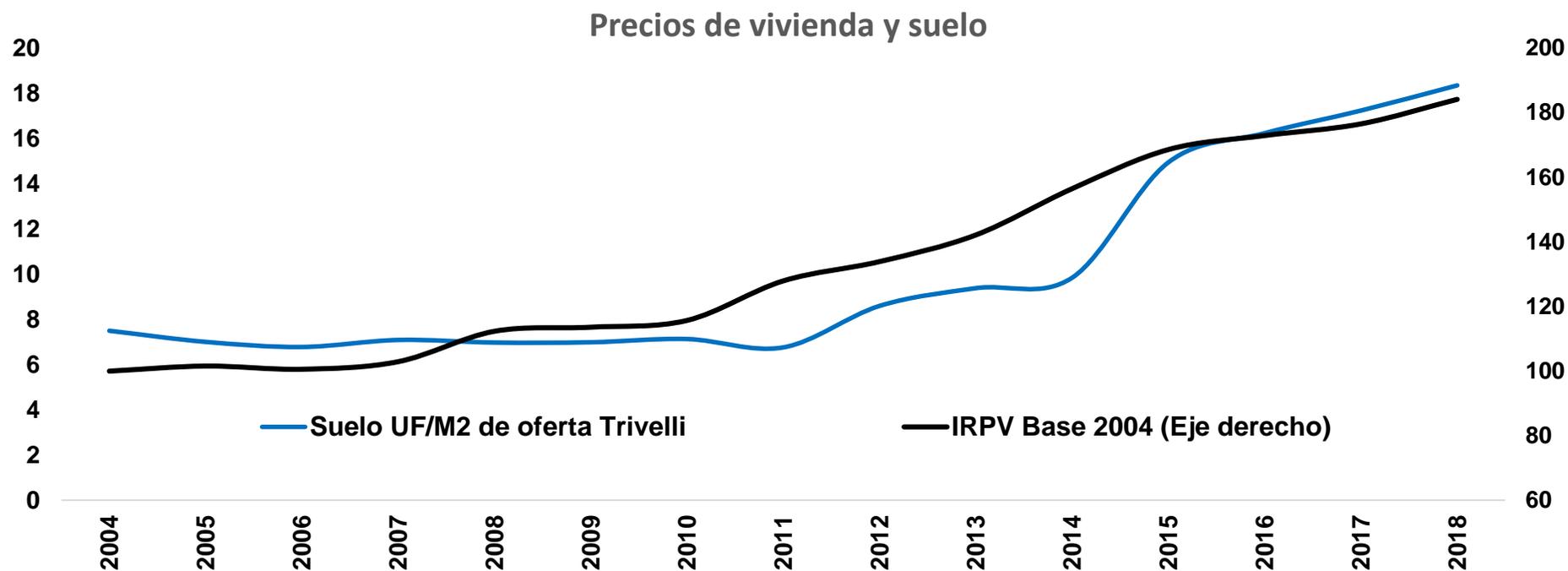
Mientras que el comportamiento ha sido similar en el resto de Santiago



Relación entre Índice de precio de viviendas y precio de Suelo

ALTO PRECIO DEL SUELO HA SIDO UN FACTOR CLAVE PARA EXPLICAR LAS ALZAS DE PRECIO DESDE 2011...

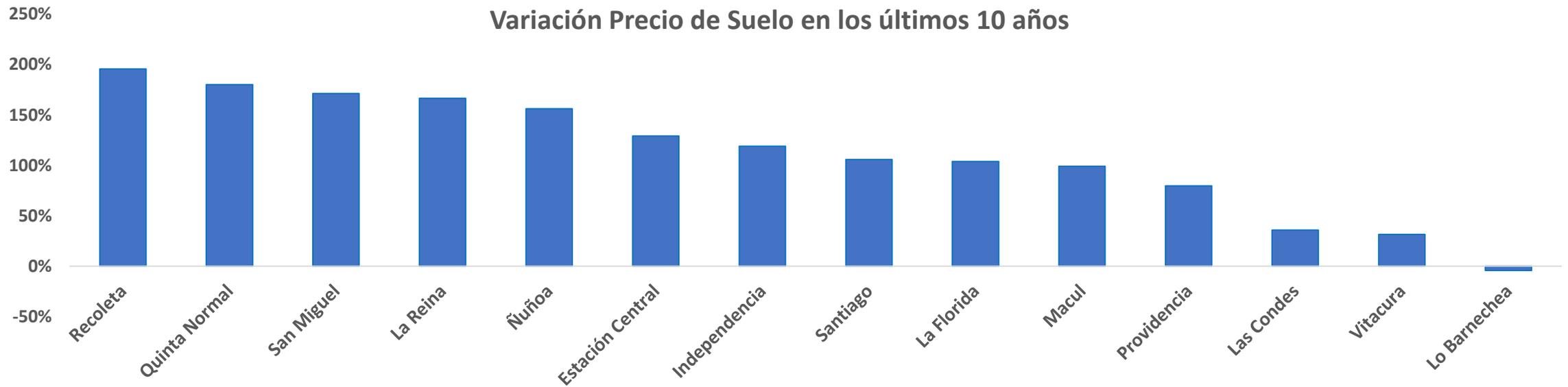
Tendencia creciente más pronunciada si solo se consideran terrenos de menos de media hectárea



Relación entre Índice de precio de viviendas y precio de Suelo

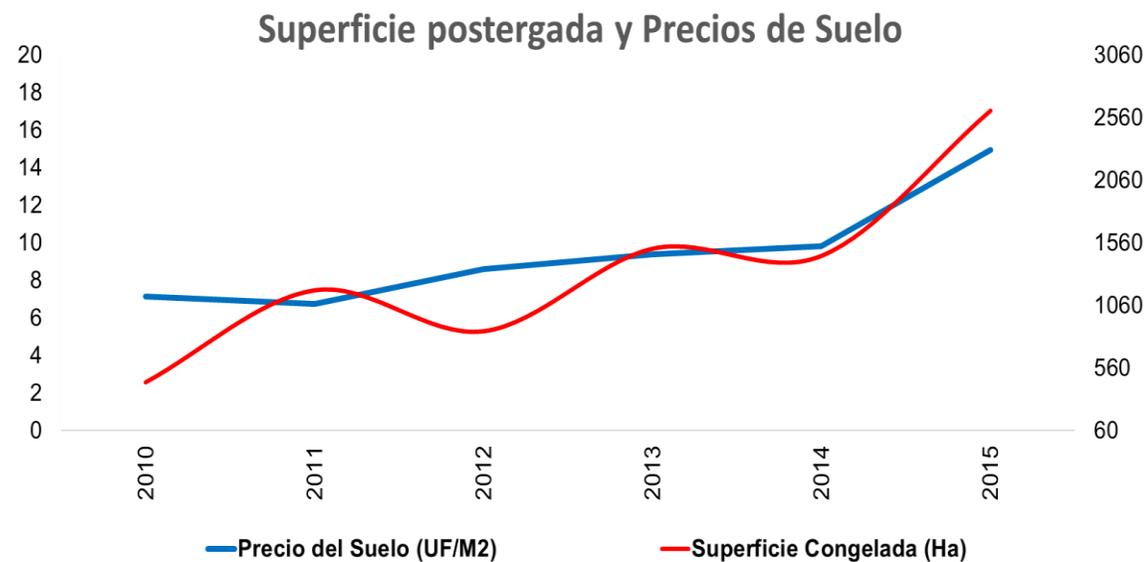
Y DONDE COMUNAS PERI-CÉNTRICAS ACUMULAN LAS MAYORES ALZAS DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS

Recoleta, Quinta Normal, San Miguel, La Reina y Ñuñoa concentran alzas de precio de suelo sobre el 150% en la última década



Relación entre Índice de precio de viviendas y precio de Suelo

EN EFECTO, SE OBSERVA UNA ALTA CORRELACIÓN ENTRE CANTIDAD DE SUPERFICIE POSTERGADA Y PRECIOS DE SUELO ...



Para predios de menos de media Ha.
Fuente: CChC, ACOP, Trivelli

Correlación = 0,92 (p=0,001)

ESTIMAMOS QUE LA VARIACIÓN EN EL PRECIO DEL SUELO, EXPLICA EL 34% DE LA VARIACIÓN EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA.

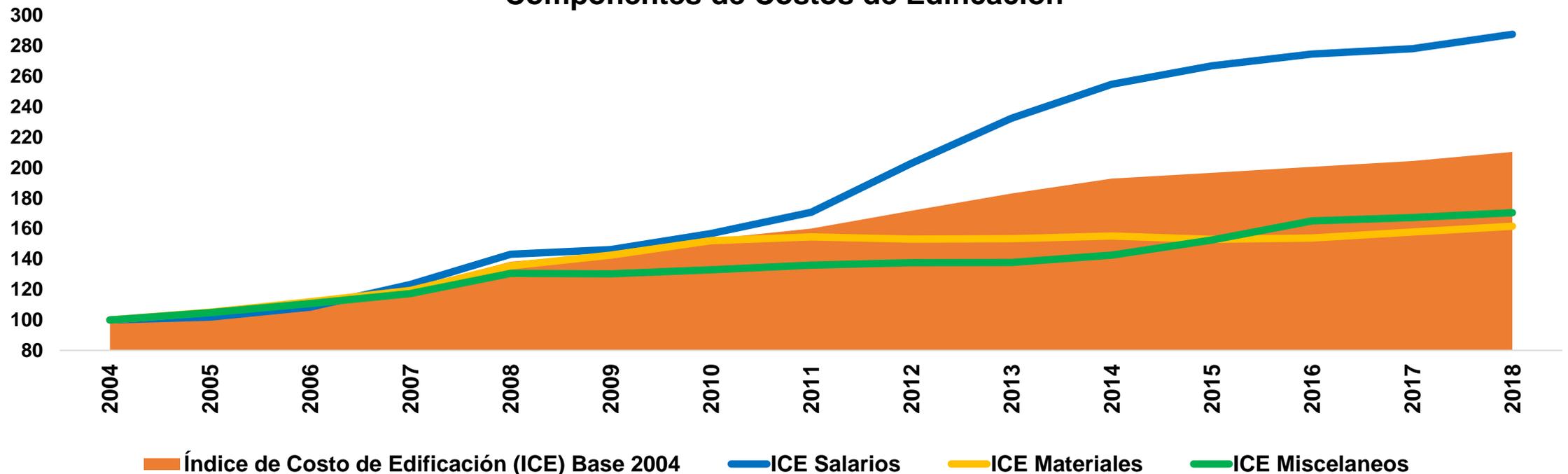
EN CASAS ESTA VARIACIÓN EXPLICA EL 41%, MIENTRAS QUE PARA DEPARTAMENTOS ES 32%

Índices de costo de edificación

ADEMÁS, SE ESTIMA QUE LOS AUMENTOS DE COSTOS DE EDIFICACIÓN HAN IMPACTADO ENTRE 25% A 30% EN EL AUMENTO DE PRECIOS...

EL ITEM SALARIOS ES EL QUE MÁS HA AUMENTADO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS (285%)..

Componentes de Costos de Edificación



Unidades afectas a IVA

POR OTRO LADO, SE ESTIMA QUE EL IVA A LA VIVIENDA, Y OTRAS REGULACIONES, HAN IMPULSADO AL ALZA EL PRECIO ENTRE UN 8% A UN 13%...

NUEVOS IMPUESTOS Y OTRAS REGULACIONES



Unidades afectas a IVA

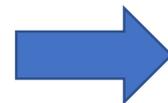
EN RESUMEN, EL ALZA OBSERVADA EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA ES EXPLICADA EN ~70% EN SUS FUNDAMENTOS.

LAS VARIABLES MÁS RELEVANTES SON SUELO Y COSTOS DE EDIFICACIÓN...



Variación en
el precio de la
vivienda

~35% variación precio de suelo
~27% aumento de costos de edificación
~ 11% IVA y otras regulaciones

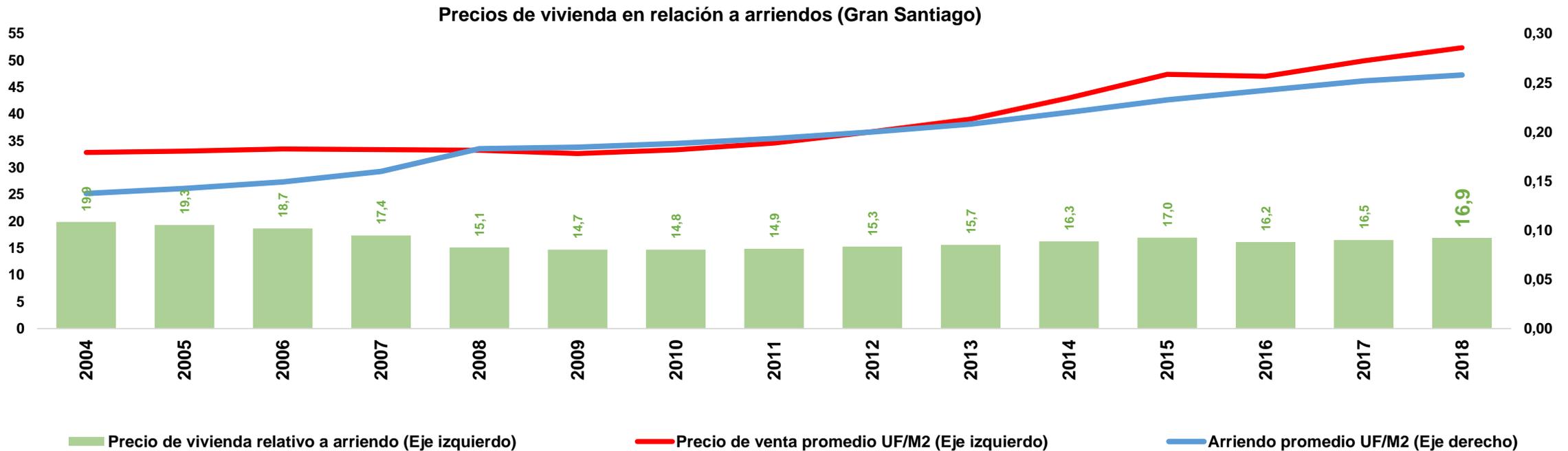


~ 27% atribuible a otras causas

Relación entre precios de vivienda nueva y precios de arriendo

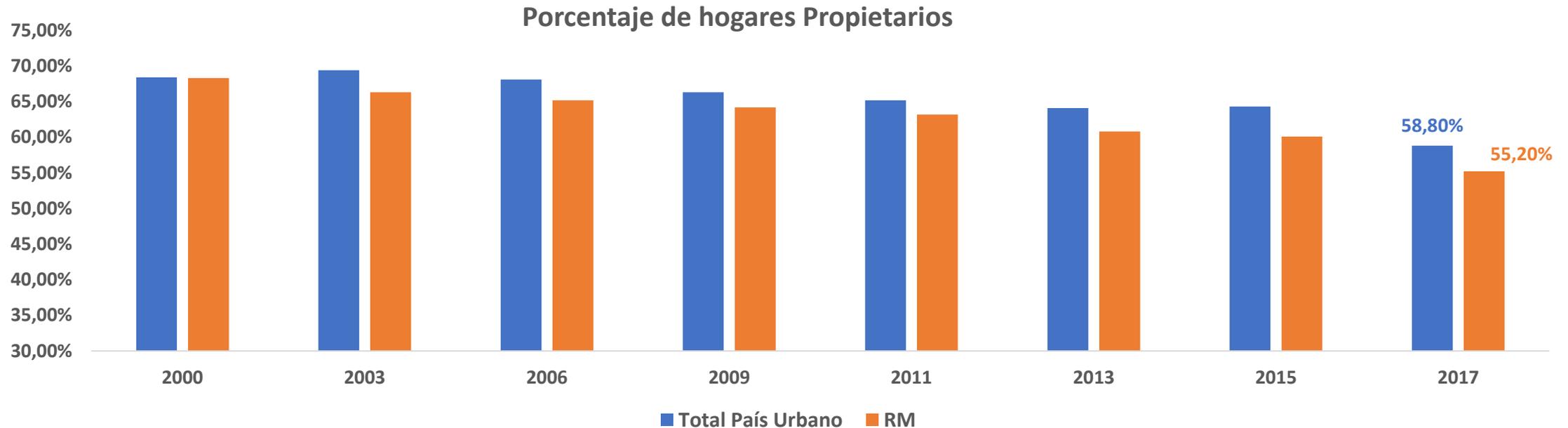
EL ENCARECIMIENTO DE LA VIVIENDA RELATIVO AL INGRESO HA IMPULSADO EL MERCADO DE ARRIENDO...

La razón precio de vivienda relativo al precio de arriendo promedio ha crecido cerca de dos puntos en la última década



¿SOMOS TODAVÍA UN PAÍS DE PROPIETARIOS?...

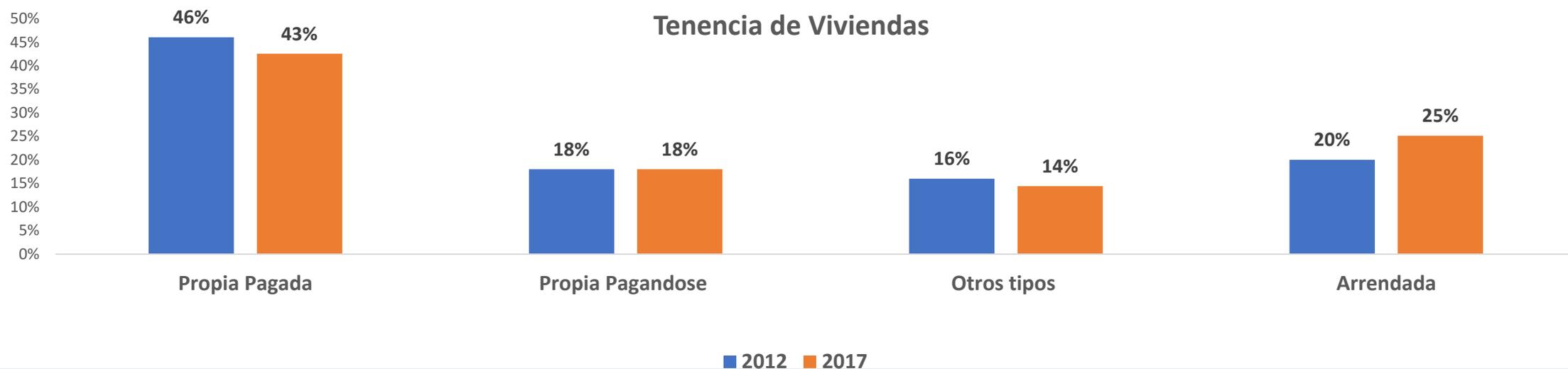
En particular, para la Región Metropolitana este porcentaje alcanzó el mínimo de 55%, mientras que para el resto del país, cayó bajo el 60% por primera vez en 40 años.



EN EL GRAN SANTIAGO, 1 DE CADA 4 HOGARES ARRIENDA...

Y 56% DE LAS FAMILIAS NO PUEDEN OPTAR AL MERCADO PRIVADO

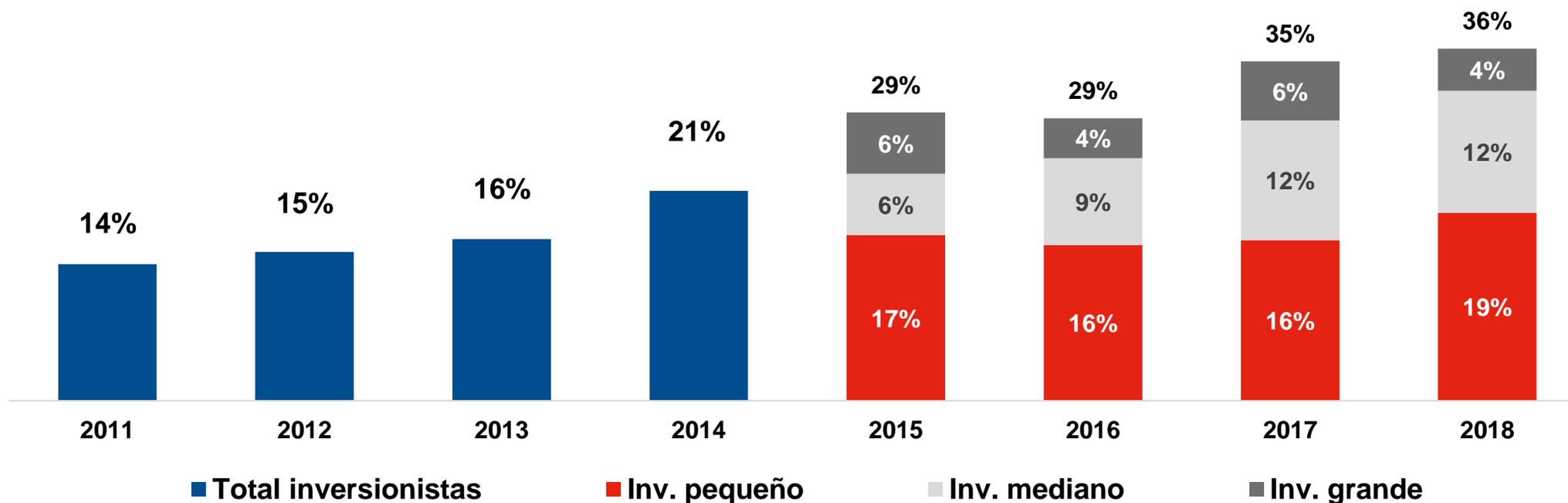
Es cada vez más necesario introducir mejoras al subsidio de arriendo para sectores vulnerables y medios, junto con generar mecanismos e incentivos a la oferta de arriendo



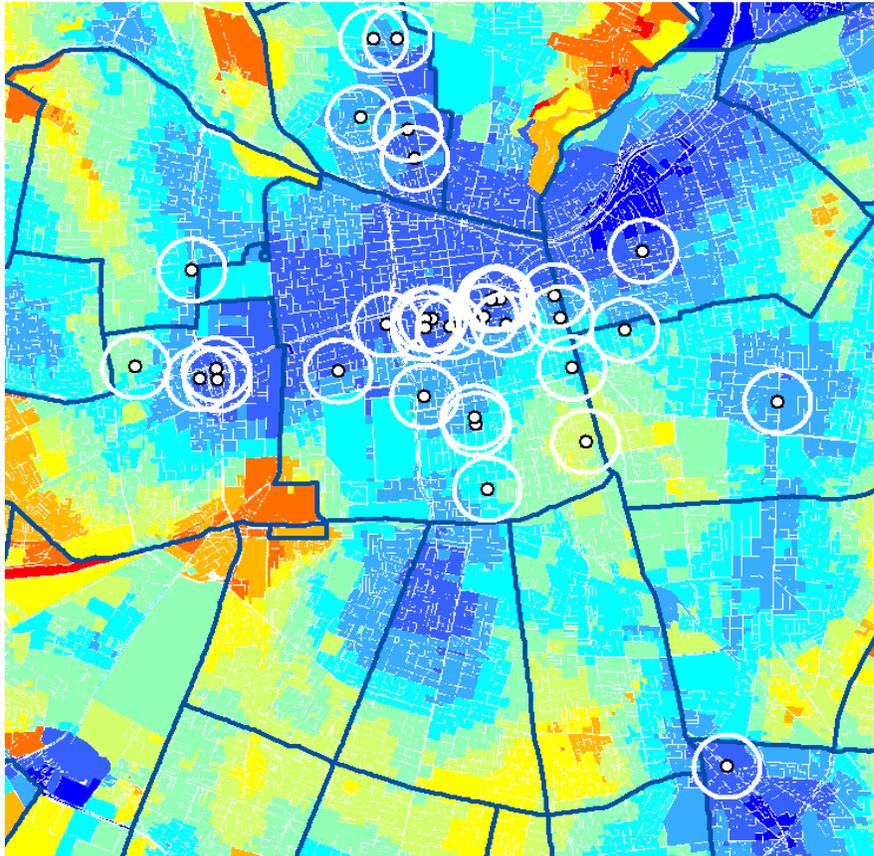
Presencia de Inversionistas en el Mercado Inmobiliario

ESTO HA IMPULSADO A UNA MAYOR PRESENCIA DE INVERSIONISTAS EN LA COMPRA DE VIVIENDAS...

Evolución de la presencia de inversionistas en la compra de vivienda



Nuevas Tendencias Demográficas y Socioculturales



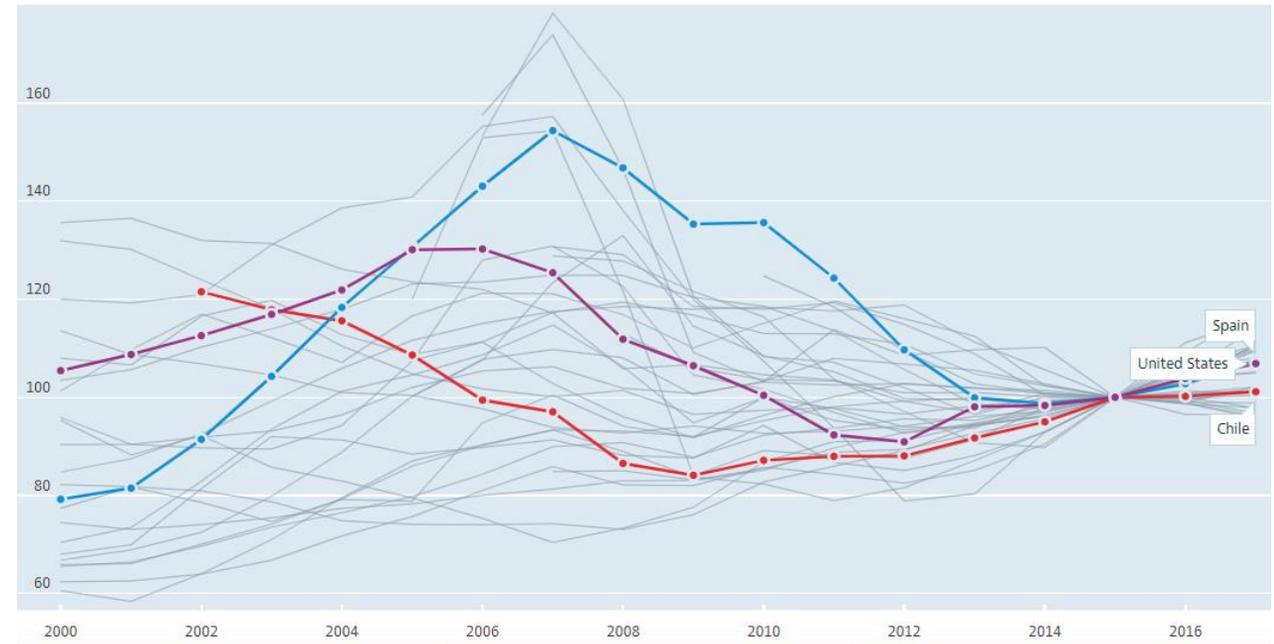
**JUNTO CON LA
DIVERSIFICACIÓN DE
PROYECTOS, COMO
EDIFICIOS EXCLUSIVOS DE
RENTA EN BUENOS LUGARES
DE LA CIUDAD...**

Riesgos y vulnerabilidades en el mercado inmobiliario

Dado el contexto analizado, ¿Es anormal el alza de precios observada ?

- Alza de precios observada está basada en más de dos tercios en sus fundamentos.
- Por otro lado, los precios relativos al ingreso no muestran una evolución similar a otros países que han experimentado problemas importantes en sus mercados inmobiliarios.

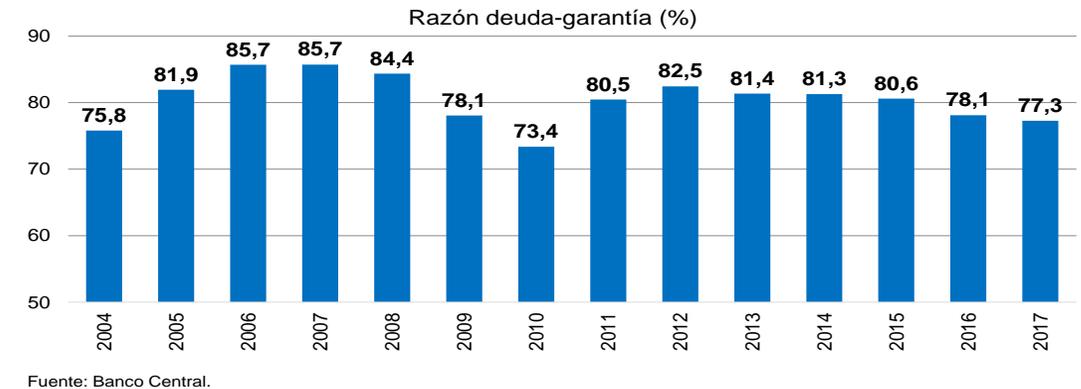
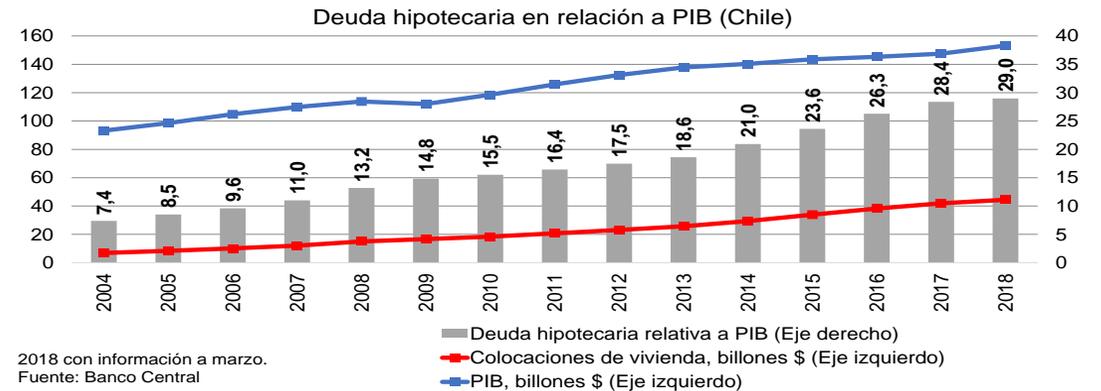
Índice de precios relativo al ingreso, países OCDE



Riesgos y vulnerabilidades en el mercado inmobiliario

¿Qué podemos decir del aumento de la deuda hipotecaria en los últimos años?

- Si bien las colocaciones de vivienda están en récord históricos, coherente con la disminución de la pobreza, destaca el comportamiento prudencial de las entidades bancarias, las cuales han restringido la aprobación de créditos al mismo tiempo que han limitado el porcentaje del valor de la vivienda financiado a través de crédito.

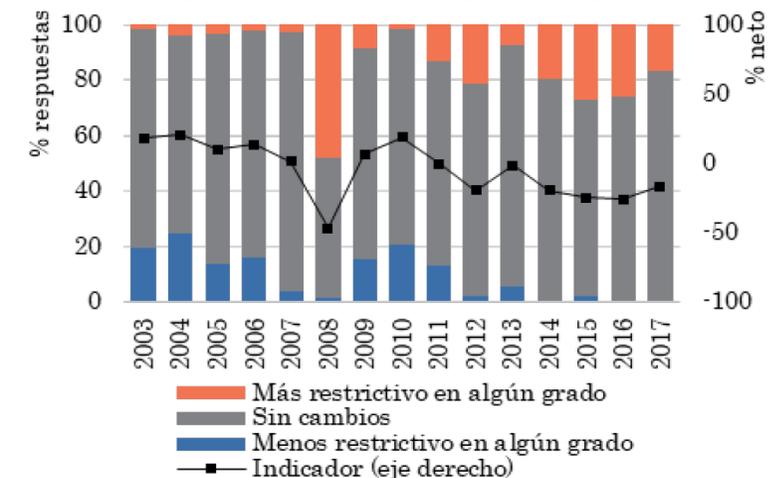


Riesgos y vulnerabilidades en el mercado inmobiliario

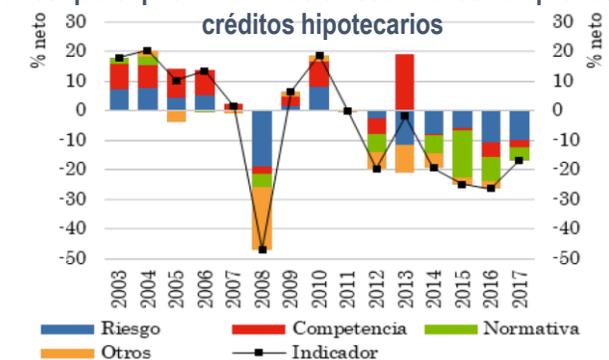
¿Cómo se ha mantenido la banca a la hora de aprobar nuevos créditos hipotecarios?

- Los estándares de aprobación se han ubicado en zona negativa desde 2012, principalmente debido a mayores riesgos y aspectos normativos, lo cual es síntoma de prudencia por parte de los bancos.
- Análogamente, la demanda de nuevos créditos no ha tenido grandes sobresaltos desde 2013.

Estándares de aprobación de créditos hipotecarios para la vivienda



Factores que explican cambios en estándares de aprobación de créditos hipotecarios



Conclusiones

Si bien, aumentos en precio de la vivienda son coherentes con las mayores presiones de demanda, existen factores relevantes que están provocando una aceleración en dinámica de precios, la cual se ha desacoplado del crecimiento económico:

- El crecimiento observado de precios del suelo **permite explicar entre 30% a 40% la variabilidad de precios de vivienda** de los últimos años.
- Por su parte, **evolución de costos de construcción, más nuevos impuestos (IVA, LCP) explican entre 30% a 45%** de la variabilidad de precios de vivienda observada.

En particular, un precio de suelo cada vez más elevado, junto a aumentos de normativas que restringen densidades, alturas y constructibilidades, contribuyen a mayor escasez de suelo normado para densificación en altura.

Conclusiones

No se observan, por otro lado, riesgos elevados en las condiciones actuales: Tenemos precios coincidentes a sus fundamentos, un crecimiento controlado del crédito junto a reducciones acordes a riesgos de los de estándares de aprobación de créditos.

El crecimiento de precios observado no es un fenómeno particular: Todas las grandes ciudades en el mundo lo experimentan, **en la medida que el suelo densificable se va haciendo más escaso.**

Ante esto, la Planificación Urbana es fundamental, para asegurar oferta suficiente de suelo normado, en especial para densificación, acorde a las demandas actuales.

- Debemos densificar nuestros corredores de transporte, perfeccionar la política de subsidios de arriendo para familias de ingresos bajos y medios, junto con incentivar oferta de arriendo en mejores zonas de la ciudad.