

GASTOS GENERALES Y TERMINACIONES IMPULSAN ALZA DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL GRAN SANTIAGO

De acuerdo al estudio realizado por DRS Ingeniería y Gestión, la integración temprana de los proveedores, la industrialización y el control de costos, permitiría alcanzar ahorros de entre 3 y 6% en los costos de edificación habitacional en altura.



E

L COSTO DE CONSTRUCCIÓN habitacional medido en el Gran Santiago se incrementó en un 10% promedio durante el primer semestre de 2019, comparado con el mismo período del año anterior.

Esto de acuerdo al último estudio “Evolución de Costos de Construcción Habitacional del Gran Santiago”, realizado por el área de estudios de DRS Ingeniería y Gestión.

El análisis detectó que las mayores alzas se registraron en las comunas de Santiago y San Miguel, con subidas cercanas al 20% mientras que en Providencia y Las Condes el aumento varió entre un 9% y un 10%.

El jefe de Estudios de DRS Ingeniería y Gestión, Rubén Zenteno, explicó que el informe identifica las partidas claves que representan un mayor costo en obras habitacionales en altura en las principales comunas de la capital, siendo el ítem Gastos Generales el que tuvo una mayor variación en el período analizado, de 2,7%, “principalmente debido a los resguardos de las constructoras ante las nuevas exigencias de post venta y calidad imprimidas por las inmobiliarias”, indica.

Asimismo, incidió el ítem Terminaciones, que subió 2,5%, debido al mejor estándar que las inmobiliarias estarían considerando para alhajar las unidades habitacionales como una forma de diferenciar su producto.

Además, de acuerdo al estudio, las nuevas leyes del Ducto y de Contratación por Faena también tuvieron un impacto al alza de 1,9% en los costos de las instalaciones; y de 1,2% en obra gruesa, por mayor dotación.

Finalmente, se detectó un aumento de 1,6% en los costos de socializados y excavaciones, originado por la condición de los terrenos disponibles, cuyas cabidas son cada vez más ajustadas.

Al respecto, una de las recomendaciones del estudio para lograr una mayor eficiencia en los proyectos, es la integración temprana de los proveedores, puesto que –como explica Zenteno– ello colaboraría en la efi-

ciencia de los materiales, así como también en su correcto uso, disminuyendo costos hundidos de reparación, trabajos rehechos y post venta.

“En varios de nuestros proyectos, hemos implementado estas recomendaciones, obteniendo ahorros que están entre el 3 y 6%, lo cual es muy significativo si se considera que las utilidades de una constructora esta entorno al 8%. Considerar una mirada integral, una integración temprana de los proveedores y contar con un control de costos permanente es crucial”, explica el ejecutivo de DRS Ingeniería y Gestión.

Otro aspecto fundamental será dar paso a la industrialización de los proyectos; es decir, a la prefabricación e industrialización de partes que se construyen a partir de secciones estandarizadas, fabricadas con antelación fuera de su lugar de emplazamiento y posteriormente enviadas a su ubicación definitiva para su ensamblaje final.

DEPARTAMENTOS MÁS REDUCIDOS

El estudio detectó, además, una caída de 8,5% en la superficie útil promedio de departamentos actualmente a la venta –ya sea en proyectos en blanco, verde o entrega inmediata–, ubicándose ésta en 58 m² para este año, mientras que en el 2017 estaba en 63 m²; siendo la oferta de las comunas de Macul y La Reina las que anotaron la mayor baja, con un 9,2% y 7,8% respectivamente.

Otras comunas que anotaron una caída fueron Estación Central, con -4,11%; Las Condes (-0,51%) y Santiago (-0,11%). En tanto, la superficie útil promedio de los departamentos nuevos de Independencia, Ñuñoa, Providencia, La Florida y San Miguel registró un aumento que fluctúa entre 2,44% y 0,48%.

Respecto de los proyectos que se encuentran en evaluación, es decir, Rubén Zenteno señala que en etapa de diseño con fecha de salida a venta para el segundo semestre del 2020, la superficie útil se reducirá



en torno a un 2% adicional respecto del metraje promedio de 2017, con unidades de uno a tres dormitorios en un rango de entre 35 y 50 metros cuadrados útiles.

SERÁ TENDENCIA

Como los departamentos serán cada vez más pequeños, según este estudio, la tendencia para el año 2020 será potenciar las facilities/amenities de los edificios: “áreas comunes mejores y más amplias para compartir con la familia y los amigos son de gran importancia. Ya son una realidad las salas de cine, lounge con cocina de concepto abierto, cafeterías y sectores para trabajar”, destaca Zenteno.

El aumento de los kilómetros de ciclo vías ha generado un alza en el uso de este tipo de transporte. Por ello, las inmobiliarias están incorporando cicleros más grandes, con mayores estándares de seguridad e incluso con zonas de reparación.

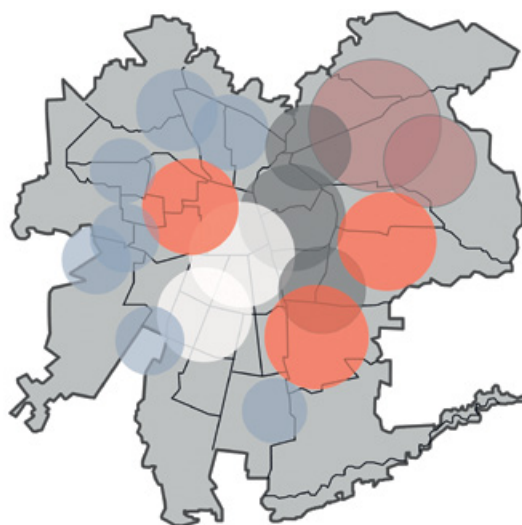
La extensión de las compras por internet ha llevado a incluir una mejora en los espacios de las conserjerías, agregándoles zonas refrigeradas para la recepción de compras de supermercados y zonas de bodegaje para paquetes más grandes.

Otro factor considerado son los servicios de delivery, pues se están incluyendo zonas de estacionamiento exterior para motos, además de sistemas digitales de ingreso para permitir el acceso de los shoppers de manera segura al edificio.

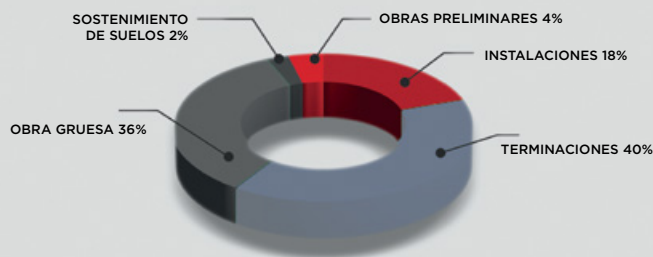
A esto se suma la tenencia responsable de mascotas, pues ya hay varios proyectos que incluyen zonas exteriores señalizadas para su paseo y áreas comunes para el baño.

Considerando todos estos upgrades, Zenteno concluye que “si bien tenemos un alza en los costos de construcción, los futuros usuarios tendrán disponibles nuevas áreas para su uso, que buscan compensar las deficiencias de superficie sin encarecer las unidades de viviendas”. ■

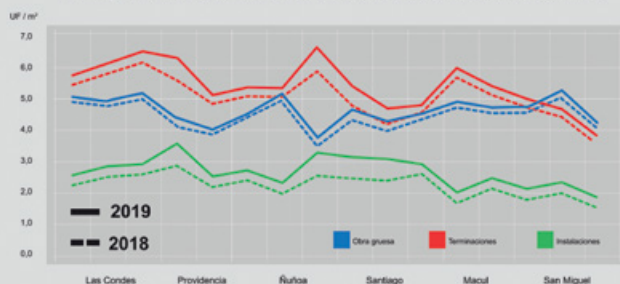
Indicadores de costos de construcción UF/m² neto



Distribución de los costos de construcción habitacional



Comparativo índices de la construcción habitacional



Fuente: Costos de construcción habitacional en el Gran Santiago, DRS Ingeniería y Gestión