



El futuro inmobiliario del país

LA VIVIENDA EN EL CHILE DE HOY

EN DIEZ AÑOS, HA DISMINUIDO EL NÚMERO DE PERSONAS POR FAMILIA Y MEJORADO OSTENSIBLEMENTE EL INGRESO ECONÓMICO. CON ELLO, SE HAN REDUCIDO TANTO EL TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS COMO LA EDAD DE QUIENES LAS COMPRAN. ASÍ ES EL NUEVO MUNDO INMOBILIARIO.

Por Jorge Velasco_Fotos: Vivi Peláez

En el último decenio el país ha sufrido diversos cambios a nivel social. Dichas variaciones colocan a la construcción en el centro de la información, pues es un reflejo de cómo ha variado la constitución de la familia chilena, gracias a indicadores de tipo, tamaño y equipamiento de las viviendas. “Hace mucho tiempo que se sabe que Chile está pasando por una etapa de transición demográfica, que es el paso de sociedades tradicionales a sociedades modernas. Hay una menor proporción de población joven, un aumento de la población mayor de edad y es la población en edad adulta la que

constituye el grueso. Esta tendencia se está profundizando y mucho más rápido de lo esperado, como la disminución de la tasa de fecundidad, que llegó a 1,45 hijos por mujer en edad fértil. Es una sociedad que envejece”, explica Omar Aguilar, director de la Carrera de Sociología de la Universidad Alberto Hurtado. En efecto, el peso de la población de más de 60 años pasó de 44 personas a 67,1 por cada 100 menores de 15 años. Casi cinco millones de personas tienen entre 20 y 44 años.

Hoy no somos muchos más que en 2002 -año en que se hizo el último estudio demográfico- pero sí somos diferentes: compramos más viviendas, habitamos en espacios más reducidos, estamos más viejos, tenemos mayores niveles educacionales y contamos con más recursos económicos disponibles.

Según el último Censo, la cantidad de residencias particulares ascendió desde 4.380.822 en 2002 a 5.732.503 el año pasado. A su vez, su calidad subió: los tipos de habitaciones catalogadas como rancho, cho-

za, mediagua, móvil y pieza en casa antigua disminuyeron 42,99%. Y, si bien las casas se mantienen como el tipo de vivienda más utilizada (82,39%), los departamentos han ido ganando terreno, ya que pasaron de representar un 12,62% en 2002 a 15,29% en el último estudio.

En una década, el sector de la construcción ha vivido un auge que se manifiesta en cifras de crecimiento que han oscilado entre 8% y 10% en promedio al año, con inversiones que hoy alcanzan los USD\$27 mil millones. Es en este contexto que el desarrollo del sector habitacional ha manifestado una evolución drástica. “Hoy el 80% de las personas son dueñas de sus viviendas”, afirma Javier Hurtado, gerente de estudios de la Cámara Chilena de la Construcción.

Tanto desde la perspectiva del comprador como de los trabajadores de la construcción, los cambios han sido sustanciales: familias más reducidas, mayor poder adquisitivo, mejor equipamiento y más exigencias, son las características de un mercado en permanente expansión.



La nueva vivienda en Chile es más pequeña y busca optimizar el espacio de manera funcional.

MÁS PROPIEDADES Y MÁS PEQUEÑAS

En 2012, la venta de propiedades a nivel nacional llegó a 67 mil unidades y subió 18% en relación al periodo anterior. Mientras tanto, según cifras de la CChC, la venta de viviendas en el gran Santiago durante el primer trimestre de 2013 tuvo un alza de 5,3% frente a igual periodo del año anterior. Con ello se continúa una tendencia que puede remontarse a 2003.

“Entre las variables que han resultado claves para el desarrollo del sector, destacan el bajo nivel de desempleo, las remuneraciones –que crecieron más de 4% anual en términos reales durante los últimos meses– el optimismo de los consumidores, y las tasas hipotecarias, que se mantuvieron por debajo del promedio histórico”, explica Javier Hurtado. El ingreso per cápita se ha casi duplicado en diez años. Si en 2002 era de USD\$10 mil, para 2014 el FMI

(Fondo Monetario Internacional) proyecta USD\$20.000. Junto con ello, los niveles de desempleo se ubican en mínimos históricos (6,2% en trimestre diciembre-febrero) y el optimismo por el desarrollo de la economía sigue latente. Por ello la gente tiene mayor disponibilidad a gastar e invertir, y la rentabilidad del sector inmobiliario (6,5%-7,5%) hacen de este un mercado sumamente atractivo por sobre otros instrumentos.

Según los estudios, desde principios del



Foto gentileza Empresas Armas

LA TENDENCIA SON LOS espacios más pequeños: Los departamentos de menos de 50 m² fueron los que más aumentaron su presencia en los últimos doce meses, al igual que las casas de menos de 70 m². Por el contrario, los departamentos y las casas de más de 120 m² bajaron su participación en 5% y 2%, respectivamente.



Sergio Villagrán, gerente comercial de Empresas Armas.

actual milenio el número de viviendas habitadas sólo por un hogar (una o más personas que viven en una residencia), ha subido 3,1%. A su vez, bajó la cantidad de personas por dormitorio y los habitantes promedio de los hogares pasaron de 3,57 a 3,28 personas. Asimismo, los hogares unipersonales crecieron desde el 11,61% al 14%.

De esta forma, no debe extrañar el aumento en la demanda inmobiliaria y que ésta se encuentre liderada por la venta de

departamentos: según cifras de la CChC en el primer trimestre de 2013, sus ventas en el gran Santiago representaron un 67% del total y su participación fue un 3% superior a 2012. En este contexto, los departamentos de menos de 50m² fueron los que más aumentaron su presencia en doce meses, al igual que las casas de menos de 70m². Por el contrario, los departamentos y las casas de más de 120m² bajaron su participación en 5% y 2%, respectivamente.

“Hace diez años teníamos departamentos de un dormitorio de 45 a 50m². Ahora vamos en 33 metros cuadrados y estamos vendiendo estudios de hasta 20m²”, dice Sergio Villagrán, gerente general comercial de Empresas Armas. A su vez, aclara, los requerimientos por parte del consumidor son bastante más exigentes: las propiedades deben estar bien ubicadas y ser cómodas; deben contar con tecnología que aumente la seguridad y calidad de vida (aisladores sísmicos, por ejem-

HOY EL COMPRADOR ES MÁS EDUCADO e informado. Tiene más claro la vivienda que quiere adquirir y es más exigente: ya no basta con que sea una casa o departamento sólido, sino que tenga buenas terminaciones. Adicionalmente, el mercado entrega hoy mayores opciones de acceso al crédito.



Izquierda: El sociólogo Omar Aguilar. Derecha: Cecilia Montecino, de la Fundación Social de la CChC.

plo), y tener espacios de esparcimiento, como jardines y quinchos, además de equipamiento como gimnasios o piscinas.

También ha cambiado el tipo de comprador: hoy es más educado e informado. Por una parte, el porcentaje de personas que han estudiado o están cursando algún nivel de educación superior pasó de 21,99% a 30,02% de los mayores de 18 años. Y, por otro, el acceso a Internet se ha cuadruplicado. “Lo que implica esto desde el punto de vista de los aprendizajes cognitivos e interactivos del uso de estas tecnologías, es muy importante. Lo relevante está en cómo los individuos van adaptando a sus prácticas sociales”, comenta al respecto el sociólogo Omar Aguilar.

Por ello, hoy el comprador tiene más claro el tipo de vivienda que quiere adquirir y es más exigente. Ya no basta con que la vi-

vienda sea sólida, sino que también tenga buenas terminaciones. Adicionalmente, el mercado entrega hoy mayores opciones de acceso al crédito. Es así como se han consolidado las opciones de compras en verde y hasta en blanco (con el plano): las ventas de obras sin ejecución duplicaron su participación en un año y mantienen un 10% de la demanda.

Antes, explica Sergio Villagrán, “había un estereotipo de una persona que llevaba trabajando mucho tiempo y tenía un buen sueldo. Hoy, al dar un abanico de posibilidades de financiamiento y cuotas, el nicho comprador se ha ampliado a universitarios, profesionales, empleados y empresarios, entre otros. Está diversificado. Cualquier persona con un buen trabajo opta a una vivienda”.

El segmento de compradores se ha rejuvenecido (en Armas alcanza un 25%), tiene

mayores ingresos y adquieren su vivienda de acuerdo a sus necesidades. Por eso la idea de la “casa para toda la vida” está en retirada. Cada siete u ocho años, explican en Empresas Armas, se va renovando la adquisición de propiedades de acuerdo a si el usuario vive solo, se casa y tiene hijos.

LA OTRA CARA

La mejora en las condiciones de vida y en los ingresos económicos del país tiene otra faceta en los trabajadores de la construcción. Las remuneraciones y el costo de mano de obra en el rubro aumentaron más de 6% en los últimos diez meses. La remuneración imponible en la construcción alcanza actualmente a 526 mil pesos en promedio. Y la tasa de desempleo es muy baja. “Hoy es 7,7%, cuando antes un buen año era 10%”, afirma Javier Hurtado.



La realidad educacional del trabajador de la construcción es un poco diferente a la del resto de la población. Según estudios de la CChC, un 9% tiene educación universitaria o técnica (en 2005 era 6,7%), y un 56% ha completado sólo hasta educación media. “El trabajador de la construcción hoy día valora más el título y, por ende, busca capacitarse más. Hoy existen becas y ayudas que hacen financieramente viable estudiar en la noche. Antes no era posible”, explica Cecilia Montecino, gerente de responsabilidad social de la Fundación Social de la CChC.

“Hoy en día el trabajador chileno –agrega Omar Aguilar– tiene un nivel de educación mayor comparado con el de hace una década. Por otro lado, está habilitado desde el punto de vista de las competencias interactivas y cognitivas que requieren el uso de tecnologías de la información. Por lo tanto,

los operarios disponen de un conjunto de habilidades diferentes a lo que había hace un tiempo atrás. Eso los convierte en trabajadores mucho más interesantes, por la posibilidad de poder integrarlo a otros procesos productivos”.

Las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción revelan que las familias son pequeñas: un 84% tiene 3 integrantes o menos, lo que se asocia con el número de cargas. Por otra parte, la mujer del trabajador de la construcción ha ido adquiriendo un rol más activo. Hoy el 25% de ellas trabaja, frente a un 21,7% que lo hacía en 2005. Sobre el 60% de los hijos estudia.

Gracias a las mejoras en educación, remuneraciones y acceso a Internet, el trabajador de la construcción es más activo en la búsqueda de soluciones a sus problemas o para acceder a mejoras para él y su familia.

Es, en definitiva, más diverso y exigente. “Tiene la aspiración de tener mejores condiciones de vida: un colegio mejor, una salud mejor. Quiere comprar su casa y que sea en un lugar seguro. Quiere un poco más de calidad”, concluye Cecilia Montecino.

Al cierre de esta edición ha trascendido a la opinión pública un fuerte cuestionamiento a las Cifras del Censo 2012, ya que éstas no tendrían la cobertura necesaria para ser denominadas “censales”, toda vez que un porcentaje habría sido resultado de una “estimación”. Desafortunadamente, a la fecha no se sabe la magnitud del error muestral de esta situación, aunque, de no mediar una resolución en contrario, las cifras del Censo 2012 siguen siendo oficiales.