



# ANÁLISIS Y PERSPECTIVAS DE LA VIVIENDA

LA ACTIVIDAD QUE EL GREMIO REALIZA ANUALMENTE BUSCA REUNIR A EMPRESARIOS, AUTORIDADES Y PÚBLICO EN GENERAL EN ACCIONES QUE PROMUEVEN EL SECTOR INMOBILIARIO DESDE DISTINTOS ÁMBITOS.

*Por Beatriz Espinoza\_Fotos Vivi Peláez*

**Uno de los acontecimientos más destacados** dentro de la Semana Inmobiliaria, fue la realización del Primer Congreso Inmobiliario de Chile, que contó con importantes participantes, tales como el ex presidente del Banco Central, Vittorio Corbo, el economista Tomás Izquierdo, el abogado tributarista Pedro Troncoso, el gerente de estudios de CChC, Javier Hurtado, y el subsecretario de Vivienda, Jaime Romero.

Los expositores entregaron su análisis y visión sobre la necesidad de un desarrollo urbano planificado y de calidad, mejorando los recursos financieros y los instrumentos de planificación, desde una mirada externa y un trabajo conjunto para así proyectar la actividad para el año 2015.

Las palabras de bienvenida estuvieron a cargo del presidente de la CChC, Jorge Mas Figueroa, quien recalcó la importancia de la industria inmobiliaria y su impacto en el mercado laboral y en la economía nacional. “A nuestro juicio, la vivienda es un bien social y como tal debe tener un tratamiento tributario diferenciado”, señaló. Agregó que

la posición histórica del gremio ha sido y seguirá siendo que no debe dificultarse el acceso a la casa propia, dado que ha sido el principal instrumento de ahorro y de inversión de las familias chilenas.

## ANÁLISIS INMOBILIARIO

En el evento, el economista Tomás Izquierdo opinó que el grueso de la desaceleración económica no se debe a factores externos internacionales, como opinan algunos analistas, sino a situaciones internas que han generado incertidumbre en los distintos actores de la economía. Esto se debe a una agenda política legislativa demasiado ambiciosa y a un mal planteamiento de la Reforma Tributaria por parte del gobierno.

Refiriéndose al aumento de los permisos de edificación de viviendas, señaló que éstos no representan un boom de la construcción, sino más bien una renovación que no necesariamente se materializará en el corto plazo. “Después de un índice de crecimiento sostenido y bueno, ya llevamos tres meses consecutivos de caída en la actividad

del sector construcción, lo que comienza a marcar una tendencia. Se espera una proyección de crecimiento del 0,5 % hacia fines del 2014”, indicó Izquierdo.

En tanto, el gerente de estudios de la CChC, Javier Hurtado, se refirió al mercado inmobiliario en el gran Santiago. “Desde el año 2012 en adelante, se ha registrado una disminución de las ventas del sector, con una caída en agosto del 2014 del 3,8%”, dijo. La venta de departamentos sigue siendo creciente, con un aumento de 1,6 % en el último año, mientras que el de las casas lleva un descenso de 16%.

## LA VISIÓN DEL GOBIERNO

Reflejando la opinión del gobierno acerca del acontecer económico y sectorial, expuso el subsecretario de Vivienda y Urbanismo, Jaime Romero. Si bien reconoció que el país pasa por una situación económica difícil, dijo que “los proyectos inmobiliarios se están activando y se acelerarán en el mes de noviembre y de cara al 2015 con un presupuesto en materia de vivienda y obras

públicas mucho más expansivo de lo que hemos visto en los últimos años, incluso en las últimas décadas”, dijo.

Asimismo, el personero indicó que es fundamental que el alza de precios de las viviendas sea coherente con el aumento en las tarifas de la construcción y con el incremento de los salarios. Si no se mantiene esa congruencia, los riesgos de endeudamiento excesivo van a jugar en contra de la estabilidad de la propia industria inmobiliaria.

Por otra parte, el abogado tributarista Pedro Troncoso comentó los principales impactos que tendría la Reforma Tributaria y explicó las nuevas atribuciones que se le darían al Servicio de Impuestos Internos (SII).

El Congreso finalizó con la exposición del ex presidente del Banco Central, Vittorio Corbo. Según el experto, la desaceleración económica llegó al país más tarde que al resto de la región, pero en los últimos trimestres ha sido especialmente pronunciada. A ello han contribuido tanto factores cíclicos -el fin del superciclo de precios del cobre y de la reconstrucción- como factores

locales. Entre estos últimos sobresalen la sensación de incertidumbre que conlleva la amplia agenda de reformas políticas que ha incentivado el gobierno y el impacto anticipado de estos cambios en la inversión.

En cuanto a las expectativas para el año 2015, la economía mundial tomaría algo más de actividad, principalmente por un mejor año para Estados Unidos, cuyo crecimiento sería impulsado por una política monetaria aún expansiva, una situación fiscal más neutral, una menor deuda de las familias y empresas, y la recuperación en la confianza de consumidores y de empresarios.

Considerando este escenario externo, los esfuerzos de Chile deberían encaminarse a fortalecer su marco de políticas macrofinancieras, mejorar el clima de negocios y remover obstáculos internos que afectan el crecimiento potencial. En esto último, el país tiene grandes oportunidades para reducir la falta de certeza y estructurar una agenda de crecimiento que impulse la inversión y las mejoras de productividad, partiendo por destrabar proyectos de infraestructura y de energía.



### TERCER SALÓN INMOBILIARIO DE CHILE (SICH)

En el marco de la Semana Inmobiliaria de la CChC, se inauguró la tercera versión del Salón Inmobiliario de Chile, SICH, que se ha convertido en la principal exposición de viviendas del país. La muestra recibió a cerca de 20 mil visitantes y convocó a 40 empresas que exhibieron 170 proyectos de casas y departamentos, tanto de Santiago como de regiones. El tradicional corte de cinta fue llevado a cabo por el presidente de la CChC, Jorge Mas Figueroa, el presidente del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción, Cristián Armas Morel, y el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, Jaime Romero.

“El Salón Inmobiliario es una gran oportunidad para cotizar y comprar una vivienda, ya que una de las principales ventajas que ofrece es que las personas pueden obtener en un solo día y en un mismo lugar la información que de otra forma tardarían meses en recabar”, señaló durante la inauguración de la muestra, Cristián Armas Morel.

En cuanto al panorama que presenta el sector actualmente, Armas indicó que hay una tendencia a la venta en blanco y en verde, en donde el inmueble no ha sido construido o aún no se encuentra terminado, pero el cliente tiene la posibilidad de acceder a los planos o a la versión piloto. Estas edificaciones a futuro, en creciente demanda, se pueden adquirir a menor precio y les permite a los compradores tener más poder de decisión al momento de elegir su hogar.