



Mercado Inmobiliario y Turístico: Experiencia de Iquique

Delegación Iquique
Cámara Chilena de la Construcción

Junio 2008



Estructura de la presentación

- 1. El sector inmobiliario.**
- 2. El sector turístico.**
- 3. Otros polos de desarrollo.**
- 4. El aspecto normativo.**
- 5. Inversión pública en infraestructura.**
- 6. Administración comunal: su influencia.**
- 7. Conclusiones.**
- 8. Muestras.**



1. El sector inmobiliario.

La evolución del sector

El mercado inmobiliario de la ciudad de Iquique tuvo un importante período de desarrollo en la década del 90, en la cual se ejecutaron importantes proyectos de edificación en altura, tanto en vivienda como en oficinas.

Los precios de las unidades inmobiliarias en dicho período fluctuaron entre las U.F. 2000 y las U.F. 11.000, concentrándose principalmente en el tramo de U.F. 3000 a U.F. 5.000 correspondientes a viviendas en altura.

Condicionado por la crisis del Asia, el mercado inmobiliario local experimentó una reestructuración de la oferta, con valores del rango U.F. 1000 a U.F. 2000, dirigida a segmentos medios compuestos principalmente por trabajadores dependientes, profesionales y técnicos.



1. El sector inmobiliario.

La actualidad

Actualmente en Iquique el negocio inmobiliario se funda en dos aspectos básicos:

1.- Tipo de oferta (definición del producto)

La entrada al mercado de una demanda que durante mucho tiempo estuvo a la espera de productos acordes a su capacidad de pago. Este factor explica las velocidades de ventas promedio de un 10 % mensual de los proyectos ejecutados a la fecha. En algunos casos se llegó a un 98 % de venta a la recepción municipal del edificio.

2. Factor confianza

Se considera la percepción favorable que tiene el cliente de su futuro laboral, oportunidades, buen desempeño de la economía nacional y condiciones del mercado financiero.



1. El sector inmobiliario.

3. Los Agentes Inmobiliarios

Las barreras de entrada al negocio impuestas por los agentes financieros y aspectos legales, tales como la ley de venta en verde, el grado de información del comprador, la atención post venta, entre otros, ha facilitado que intervengan en el negocio inmobiliario sólo empresas especialistas, con gran capacidad técnica y financiera. Impedido la participación de empresas ajenas al sector con financiamiento, mediante flujos relacionados (extranjeros, usuarios de zona franca, etc).

Hoy el sector inmobiliario está compuesto por desarrolladores de carácter regional y nacional, con empresas consolidadas con una tasa de crecimiento promedio anual, los últimos diez años, cercana al 5% anual.



1. El sector inmobiliario.

Inversión del sector inmobiliario en los últimos diez años.

235-01: EDIFICACIÓN SECTORES PRIVADOS Y PÚBLICOS OBRAS NUEVAS, POR DESTINO Y SUPERFICIE.1996-2007.

AÑO Y MES	TOTAL M2	NÚMERO DE VIVIENDAS	VIVIENDAS M2	INDUSTRIAS M2	SERVICIOS M2
1996	389.108	2.680	188.345	168.020	32.743
1997*	351.172	2.140	176.906	154.616	19.650
1998*	254.360	2.363	136.977	93.299	24.084
1999	296.237	4.242	212.014	46.766	37.457
2000	175.821	1.337	84.816	66.415	24.590
2001	313.426	6.447	265.860	34.547	13.019
2002	202.185	2.980	147.280	30.436	24.469
2003	172.857	1.587	82.521	57.837	32.499
2004	244.787	2.825	169.333	52.823	22.631
2005	140.578	1.515	86.176	43.865	10.537
2006	299.847	2.608	141.264	91.501	14.787
2007	289.776	2.589	156.432	89.745	16.369



1. El sector inmobiliario.

Origen de la demanda

Del total de los proyectos construidos, el 70% es adquirido por residentes de la ciudad de Iquique, y el 20% es adquirido por residentes de la segunda región y región metropolitana como segunda vivienda y el 10% restante como inversión.

Las cifras indican que el negocio se sustenta mayormente en el aumento de la población residente de la ciudad, motivado por el desarrollo económico.

No menos importante, es incremento de clientes de otras regiones motivados fundamentalmente por el desarrollo turístico y comercial de la ciudad



1. El sector inmobiliario.

Requerimientos de infraestructura para el desarrollo futuro

- Construcción 2º acceso a la ciudad.
- Autopista Iquique - Antofagasta.
- Autopista Iquique - Pozo Almonte.
- Corredor bioceánico (Huará-Colchane)
- Desarrollo y modificación de la red vial urbana, tales como la construcción de nudos viales, pasos sobre y bajo nivel, vías exclusivas, estacionamientos subterráneos, etc.
- Ampliación del puerto de Iquique. Construcción del terminal turístico, para cruceros.
- Ampliación del aeropuerto de Iquique.



2. El sector turístico.

1. Análisis actual del sector turístico.
2. Carencias y obstáculos que lo limitan.
3. El turismo receptivo.
4. El factor comercio de zona franca.
5. Seguridad ciudadana. (Ejemplos: Miami - Río de Janeiro)
6. Generación de espacios para el arte, cultura y el deporte.





2. El sector turístico.

1. Análisis actual del sector turístico.

El mercado turístico actual es insipiente, sin embargo, existe un gran desarrollo de la industria hotelera sustentada por el comercio, la industria y la minería.

Existe un gran desarrollo del mercado corporativo y un bajo desarrollo del mercado turístico.

2. Carencias y obstáculos que lo limitan.

- Limpieza y orden urbanos.
- Ticket aéreo demasiado elevado. (Generación de chárteres).
- Mayor inversión en infraestructura turística, tales como, terminal portuario turístico, terminal rodoviario, accesos viales, etc.).

3. Turismo receptivo

- Descubrimiento de nuevos mercados, con una mirada hacia países limítrofes, América del sur y Europa.
- Nacimiento de operadores turísticos regionales, conectados con operadores mayoristas extranjeros (excursiones orientados al mar, al desierto, la precordillera, bellas naturales, etc).



2. El sector turístico.

4. El factor comercio de la Zona Franca.

Ha sido determinante el desarrollo turístico nacional, motivado por la compra al detalle.

Será necesario una reestructuración del mall zofri, a la altura de los más importantes de Chile..

Sin embargo, la condición de zona geográfica delimitada para las franquicias no ha permitido el desarrollo turístico del resto de la ciudad (tampoco el inmobiliario)

5. Seguridad ciudadana.

Iquique está considerada como una ciudad segura, con un bajo índice de delincuencia, con grandes espacios públicos, vigilados por las autoridades (Carabineros y seguridad Ciudadana).

Sin embargo, existe dos grandes amenazas, la primera es crecimiento explosivo poblacional de la comuna de Alto Hospicio, ocasionando la proliferación de delincuentes juveniles, como a su vez la amenaza de la droga.

6. Generación de espacios para el arte, cultura y el deporte.

Todo esto pensado en un turista exigente de intereses especiales.



2. El sector turístico.

Pasajeros entrados a Iquique en los últimos diez años.

254-03: NÚMERO Y PORCENTAJE DE PASAJEROS ENTRADOS, IQUIQUE 1996 -2007

AÑO Y MES	Establecimientos Informantes _1/	TOTAL	PASAJEROS ENTRADOS A IQUIQUE			
			Chile	%	Otros Países	%
1996	74	113.676	88.046	77,5	25.630	2
1997	70	196.397	148.980	75,9	47.417	2
1998	64	192.477	142.773	74,2	49.704	2
1999	61	127.669	95.908	75,1	31.761	2
2000	87	212.088	158.338	74,7	53.750	2
2001	84	204.553	162.286	79,3	42.267	2
2002	79	188.784	161.993	85,8	26.791	1
2003	75	195.888	170.129	86,9	25.759	1
2004	79	202.861	175.661	86,6	27.200	1
2005	81	222.824	193.610	86,9	29.214	1
2006	77	115.461	98.924	85,7	16.537	1
2007	82	223.824	195.730	87,2	25,053	1

Fuente: INE



2. El sector turístico.

Pernoctaciones de pasajeros en los últimos diez años.

254-06 : NÚMERO Y PROMEDIO DE PERNOCTACIONES DE PASAJEROS POR PAÍS DE ORIGEN,
PROVINCIA DE IQUIQUE. 1996 - 2007

AÑO Y MES	TOTAL	NÚMERO DE PERNOCTACIONES		PROMEDIO DE PERNOCTACION	
		Chile	Otros Países	Chile	Otros Países
1996	253.903	190.720	63.183	2,2	2,
1997	385.912	290.480	95.432	1,9	2,
1998	398.465	296.659	101.806	2,1	2,
1999	251.969	192.675	59.294	2,0	1,
2000	383.723	289.263	94.460	1,8	1,
2001	402.931	319.867	83.064	2,0	2,
2002	388.941	332.473	56.468	2,1	2,
2003	436.793	377.328	59.465	2,2	2,
2004	422.107	358.528	63.579	2,0	2,
2005	476.180	412.557	63.623	2,1	2,
2006	376.314	324.845	51.469	2,2	2,
2007	389.600	333.980	55.620	2,2	2,

Fuente: SERNATUR / INE

Nota : A contar de Enero de 1993 hasta Diciembre de 1994 la Encuesta de Alojamiento Turístico sólo se realizó los meses de enero, febrero, junio, julio, agosto y diciembre.



3. Otros polos de desarrollo.

La ciudad de Iquique ha dispuesto permanentemente de distintas fuentes o polos de desarrollo sustentable:

- 1. Pesca.
- 2. Minería.
- 3. Comercio.
- Otros.





3. Otros polos de desarrollo.

1. La pesca.

- La pesca en Iquique está determinada por contraste, desde la gran industria hasta los artesanales, de grandes goletas a pequeños botes, de la producción de harina de pescado a propuestas para desarrollar la acuicultura en la región.
- Este sector productivo se encuentra en buen pie, sustentando la economía local y creando nuevos proyectos para desarrollar la industria en el mediano plazo. El 2007 fue un año estable y el 2008 las cifras son auspiciosas.
- La actividad pesquera en la Primera Región aumentó en un 58 por ciento respecto al 2001.



3. Otros polos de desarrollo.

2. La minería.

- La región tiene la particularidad de ser la segunda productora de cobre en el país.
- La actividad minera constituye el gran aporte de capital que ha dinamizado a la región de Tarapacá en los últimos veinte años, aunque sus efectos e impacto no sean observados en toda su magnitud por las características de la actividad y sus particularidades de los diseños organizacionales y operativos de la minería actual.
- Iquique, como comuna, representa una población para el año 2002 de más de 224.000 habitantes, de los cuales, casi un 23% habita en la localidad de Alto Hospicio (Fuente INE, Resumen comunal Precenso Nacional, 2001). Este crecimiento poblacional en más de 70.000 habitantes con respecto a una década atrás, también puede verse reflejado en la modificación del espacio territorial en la propia ciudad de Iquique, en dónde el crecimiento del sector sur de la ciudad ha dado origen al surgimiento de nuevos suburbios para una clase más acomodada, trabajadores mineros, en especial en los espacios más cercanos al mar.



3. Otros polos de desarrollo.

3. El comercio.

La actividad comercial de Iquique, se basa principalmente en el comercio internacional a través de la Zona Franca de Iquique, ZOFRI, y el comercio detallista tradicional.

Sin embargo, la condición de la zona franca, como sitio amurallado, sólo a fortalecido el comercio exterior y no ha permitido el desarrollo el resto de la ciudad.

Como así también el concepto de una zona franca con la condición de empresa sociedad anónima, en busca de rentabilidad, a generado excedentes mayoritariamente para el fisco, pero ha quedado libertad a los verdaderos empresarios quienes con los usuarios. **“la utilidad de Zofrisa, constituye un impuesto al sistema franco.**



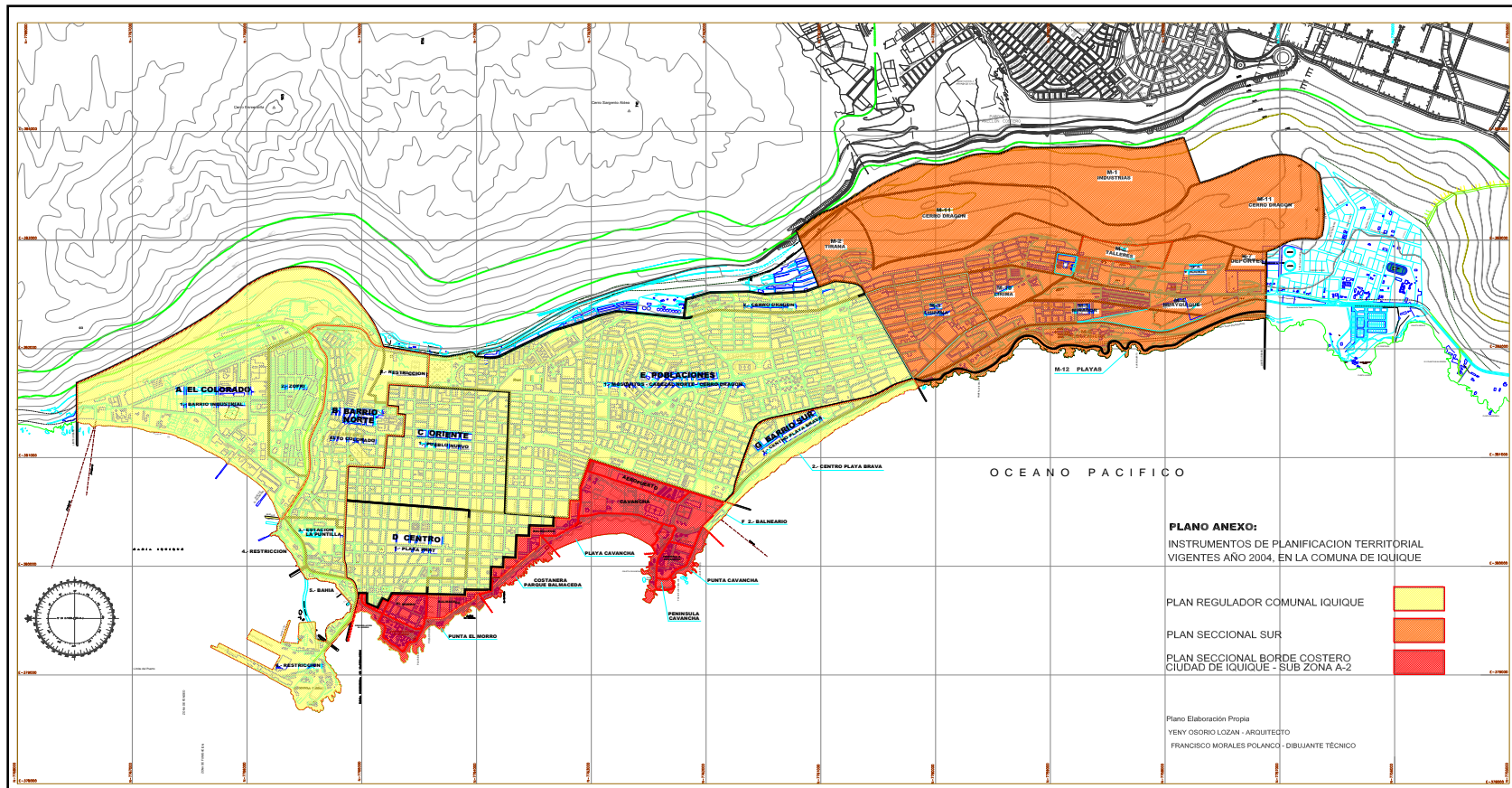
4. El aspecto normativo.

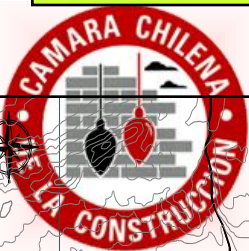
- El plan regulador comunal de Iquique está vigente desde el año 1981 y sólo se ha modificado ha través de dos seccionales: el Seccional Sur del año 1989 y el Seccional Borde Costero, del año 1989.
- En la actualidad están en estudio algunas modificaciones al Plan Regulador a través de la creación de cinco Centros Urbanos: Bajo Molle, Tres Islas, Playa Blanca (Bajo y Alto), Los Verdes y Playa Lobito; que generan una expectativa de ordenamiento y desarrollo territorial hacia el sector sur de la ciudad de Iquique.



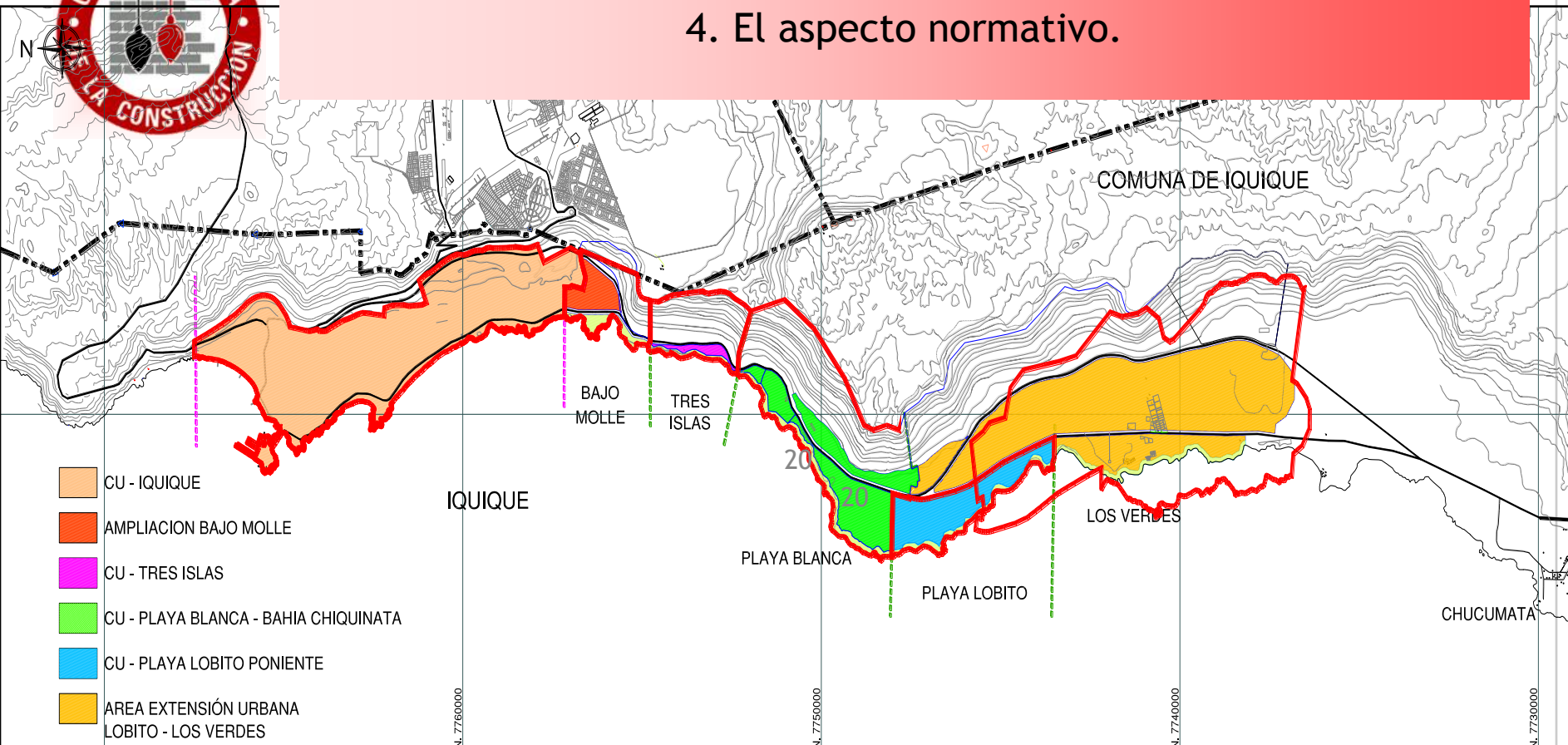
4. El aspecto normativo.

1. Modificaciones al Plan Regulador de Iquique vigente.





4. El aspecto normativo.



IQUIQUE : 2.059 Há.

BAJO MOLLE : 110 Há.

TRES ISLAS : 66 Há.

PLAYA BLANCA : 157 Há.

PLAYA LOBITO : 358 Há.

LOBITO – LOS VERDES : 2.160 Há.

7.62 % DE IQUIQUE

17.38 % DE IQUIQUE

100.00 % DE IQUIQUE

* SOLO SUPERFICIE ÚTIL

TOTAL BAJO MOLLE – TRES ISLAS – P. BLANCA – P. LOBITO = 691 Há.

33.54 % DE IQUIQUE



5. Inversión pública en infraestructura.

1. La inversión pública en infraestructura de los últimos años se ha visto reflejada en algunas obras de importancia que sin duda tienen incidencia en el ámbito inmobiliario y turístico:
 - Acceso a Iquique (Iquique - Alto Hospicio). \$ 3.500.000.000.
 - Construcción de caleta Riquelme en Iquique. Proyecto Bicentenario, avaluado en \$ 2.521.000.000.
 - Corredor Internacional Huara - Colchane. (En licitación) \$13.466.724.011
 - Ampliación y Remodelación del Aeropuerto Diego Aracena de Iquique. MMUS\$ 12.423.629.



7. Conclusiones.

Iquique





7. Conclusiones.

PROBLEMAS PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO

Hoy día no existe una gran disponibilidad de terrenos en el sector urbano de la ciudad, para la materialización de futuros proyectos inmobiliarios. En el caso del sector centro, existe una atomización de la propiedad. Este sector está formado por manzanas cuyas superficies se encuentran en el rango entre 0,75 a 1,5 hectáreas, con un promedio cercano a 1 hectárea. Cada una de estas manzanas a su vez se encuentra subdividida en un importante número de predios que oscila, a grandes rasgos, entre 20 y 50 lotes.

Lo anterior indica que cada lote cuenta con una superficie de entre 150 y 450 m² en promedio, teniendo como resultado, una atomización de la propiedad que dificulta el desarrollo de nuevos proyectos de renovación urbana en el sector centro.

Esta situación limita considerablemente la renovación del sector, ya que para concretar un nuevo proyecto competitivo de mercado local, es necesario fusionar por lo menos entre 3 y 7 lotes, los cuales a su vez en muchos casos no pertenecen a personas naturales, sino a sucesiones, lo que dificulta aún más la configuración de un paño interesante.



7. Conclusiones.

PROBLEMAS PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO

Otra limitante al desarrollo y renovación del centro de Iquique , es el alto valor del suelo, respecto a otros que son competitivos en desarrollos residenciales. En este sector se puede encontrar precios que oscilan entre las U.F. 15 por metro cuadrado en las cercanías a la plaza Prat y 4 a 5 U.F, hacia la periferia del centro.

Por otra parte, el sector sur urbano de Iquique, actualmente en desarrollo, no cuenta tampoco con gran disponibilidad de terrenos y sus valores metro cuadrado oscilan entre U.F. 2 a U.F. 7. Los paños de mayor valor se dan en el borde costero, por los atributos que le son propios como las vistas y el emplazamiento.



7. Conclusiones.

CRECIMIENTO URBANO COMUNAL

El Plan de Ordenamiento Territorial consulta a futuro la incorporación de nuevas áreas urbanizables, fundamentalmente hacia el sector sur de Iquique, considerando la ejecución de nueva infraestructura y reserva de terrenos para equipamientos complementarios para suplir las necesidades de los nuevos habitantes de dichos sectores, todo lo cual involucra el poder flexibilizar y acelerar el funcionamiento del mercado del suelo que mayoritariamente es de propiedad del estado. En este sentido cobra especial importancia el estudio de posibles polos de desarrollo que conformen un sistema de centros poblados costeros de la comuna, como por ejemplo: Los Verdes, Chanavayita, Patache, San Marcos, etc.

Dicho estudio lo desarrolla la Secretaría Ministerial del MINVU en coordinación con otros servicios.



7. Conclusiones.

El suelo.

El territorio debiera estar disponible para el desarrollo.

Se requiere:

- Mecanismo más eficiente de traspaso de suelo fiscal a manos privadas
Para el núcleo: subastas cerradas de múltiples rondas y simultáneas.
Para el resto: subastas cerradas de una vuelta, independientes entre sí.
- Mecanismo de concesiones que incentive los desarrollos privados
Costo, plazos, etc.



7. Conclusiones.

- NO PODEMOS SEPARAR AMBOS NEGOCIOS. (INMOBILIARIO - TURÍSTICO).
- DEBEMOS POSICIONAR A IQUIQUE COMO LA ZONA DE LA SEGUNDA VIVIENDA EN CHILE.
- EL GRAN DESAFÍO: SER OPERADORES TURÍSTICOS DE NUESTRA ZONA.
- PARA ESTO SE REQUIEREN INSTRUMENTOS DEL ESTADO EN EL INICIO (SUBSIDIOS).

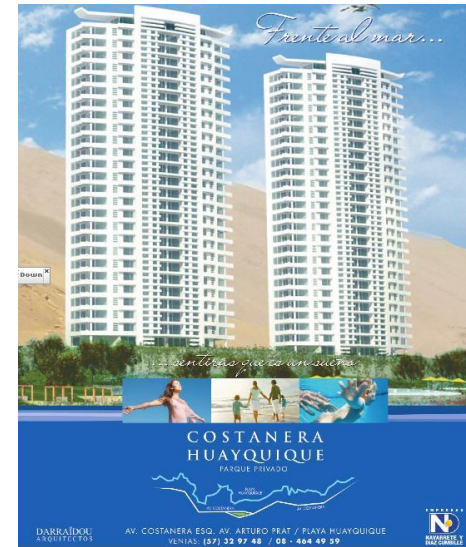


8. Muestras (Vivienda)





8. Muestras.





8. Muestras. (Hoteles)





8. Muestras.



Cavancha ayer



Cavancha hoy.

¡MUCHAS GRACIAS!