

ECR

IL

Algunas reflexiones a la luz de los números...

- Nuevo canal de Venta: los “Brokers”
- Cómo sacar presión al precio de la vivienda
- Breve radiografía del déficit habitacional

(Re)Aparecen los “Brokers”

- Especie de corredores o intermediarios que facilitan el encuentro de la oferta y la demanda.
- No son todos iguales: comunidad de brokers independientes vs gestores de demanda.
- Las experiencias tampoco son iguales... Malas prácticas.
- Comisiones en torno a un 5%, y algunas exigencias de precio o condiciones comerciales, arriendo garantizado, administración gratis, pero sobre todo número de cuotas para completar el pie.

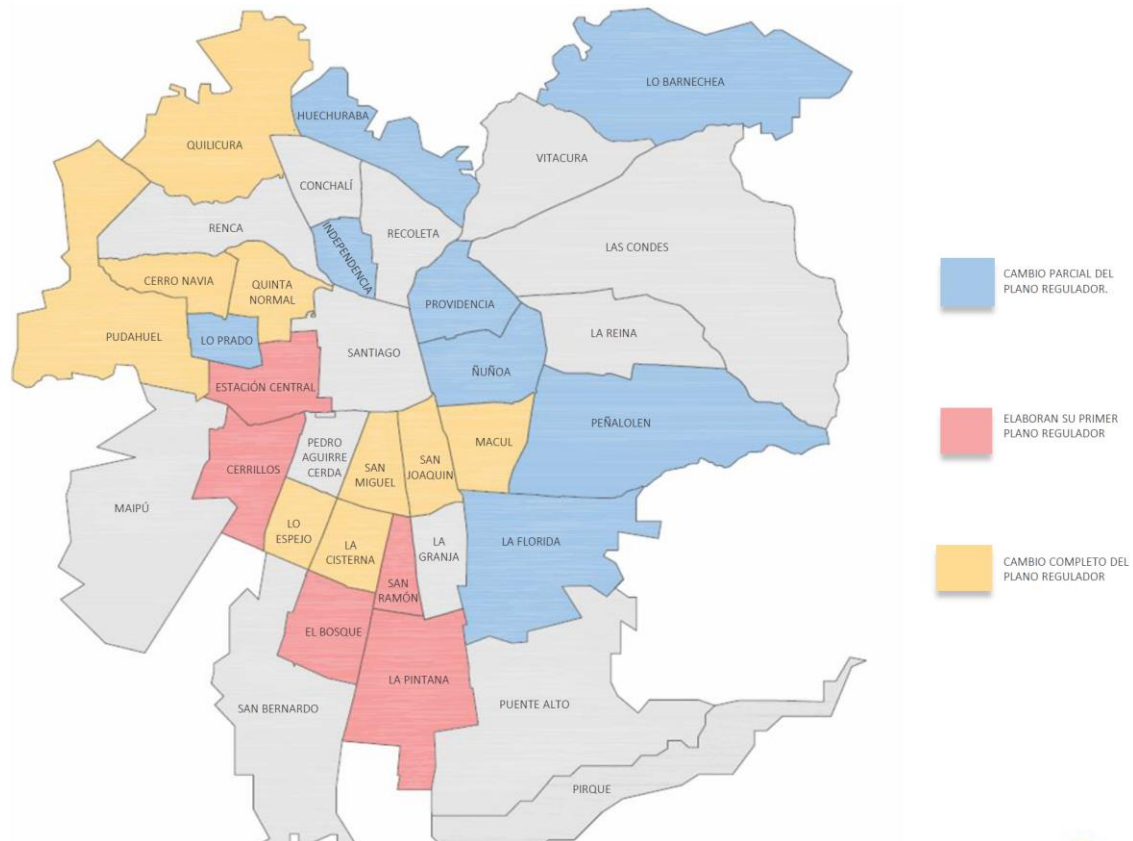
(Re)Aparecen los “Brokers”

- Representan el 30% de nuestra venta en los últimos 6 meses (sin contar DS19).
- Según TGA – Best Place to Live, un dolor importante de los clientes es la falta de acompañamiento, para lo que los brokers son al mismo tiempo un riesgo y una oportunidad.
- Existe el riesgo (o la tentación) de perder el contacto y el conocimiento del cliente:
 - 53% compra para inversión.
 - 62% entre 25 y 35 años.
 - Equidad de género.
 - Multinacionalidad.
 - 70% profesionales.

(Re)Aparecen los “Brokers” - Preguntas

- ¿Cómo ajustamos la fuerza de venta tradicional?
- ¿Cómo ajustamos los canales de comunicación y captación?
- Experiencia peruana: las ferias...
- ¿Tendencia de largo plazo o situación puntual por la coyuntura?

Más allá del precio y de la venta...



Construcción

La industria inmobiliaria bajo la lupa de las nuevas alcaldesas de Santiago, Ñuñoa y Viña del Mar

Por: J. Troncoso Ostornol | Publicado: Lunes 17 de mayo de 2021 a las 09:00 hrs.



Las alcaldesas electas Emilia Ríos (Ñuñoa), Irací Hassler (Santiago) y Macarena Ripamonti (Viña del Mar).

Compartir



La alcaldesa electa de Santiago, Irací Hassler (Partido Comunista); de Ñuñoa, Emilia Ríos (Frente Amplio), y Viña del Mar, Macarena Ripamonti (Partido Socialista).

Emilia Ríos: “Vamos a revisar los últimos permisos para asegurar que se cumpla con las normas”

■ La alcaldesa electa de Ñuñoa dijo que la comuna está viviendo aún los impactos de las autorizaciones de obras sin planificación.

POR VALENTINA OSORIO

– En su programa señala que la comuna es “presa de las inmobiliarias”. ¿Por qué?

– Durante mucho tiempo Ñuñoa contó con un plan regulador que permitía construcciones en altura y densidad libre, sin ningún tipo de planificación estratégica. Esa situación se prolongó por años; de hecho, la comuna está viviendo aún los impactos de las entregas de todos esos permisos de edificación. Esto se hizo con la absoluta venia de las autoridades políticas de ese tiempo, y la verdad es que no estamos diciendo nada más ni nada menos que es lo que los vecinos sienten.

– ¿El cambio en el plan regulador no está siendo suficiente?

– Lo que pasó es que entraron una gran cantidad de permisos de edificación con la norma urbanística antigua antes de cambiar el plan regulador. Durante todo ese tiempo la autoridad comunal estuvo hablando de que iban a terminar con las construcciones en altura; sin embargo, no hace tanto tiempo, estas obras empezaron de todas maneras. Ahora estamos viendo los resultados de esta



demora. Por otro lado, tenemos antecedentes desde Controlaría y de la comisión investigadora del Concejo sobre los permisos de edificación que en el proceso de entrega ha habido vicios, y que la Dirección de Obras no ha tomado las acciones que corresponden, de anularlos cuando han sido mal entregados.

– El crecimiento de la comuna ha permitido que ciudadanos de segmentos medios puedan vivir en Ñuñoa. Si se busca limitar la construcción, ¿cómo podrían seguir llegando?

– No se trata de que no lleguen más personas, pero tampoco se trata de que hipotequemos la calidad de vida de todas las personas. No hablamos de lujos, hablamos de que estamos muy por debajo de las recomendaciones de la OMS en metros cuadrados por persona. La idea es que las personas puedan desarrollarse en plenitud. Eso es algo que hoy está completamente hipotecado y es una pregunta que tenemos que instalar en la planificación urbana.

– ¿Cuál de sus propuestas en el sector inmobiliario cree que es prioritaria?

– Vamos a hacer la revisión de los últimos permisos entregados para asegurar que se haya cumplido con las normas establecidas. Luego vamos a hacer una nueva modificación al plan regulador, incorporando nuevos criterios donde podamos hacer una planificación más estratégica en torno a vialidad y áreas verdes.

Ejemplo: un ingreso familiar de \$1.146.273 a \$1.432.125 permite obtener una vivienda de 2.001 a 2.500 UF

Dime cuánto ganas y te diré qué tipo de vivienda puedes comprar

MELISSA FORNO

Cualquier santiaguino puede intuir dónde le alcanza para comprarse una propiedad, pero tener datos más precisos de cuánto se necesita para un determinado lugar hasta ahora no estaba tan claro. Esa es la virtud del estudio "Acceso al mercado de viviendas nuevas en Santiago", realizado por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales-Observatorio de Ciudades UC e Inciti, plataforma de investigación urbana e inmobiliaria.

Cruces de información.-

La investigación analizó el acceso a este mercado de los hogares de la Región Metropolitana. Para ello, efectuó un catastro de 3.500 proyectos de viviendas nuevas. A las unidades

Comuna	Rango precio de viviendas por comuna						>UF 10.001
	<UF 1.214	UF 1.214 - 2.000	UF 2.001 - 2.500	UF 2.501 - 3.000	UF 3.001 - 5.000	UF 5.001 - 10.000	
San Bernardo							
La Cisterna							
Estación Central							
Quinta Normal							
Santiago							
San Miguel							
Independencia							
Conchalí							
Recoleta							
Maipú							
La Granja							
Macul							
Puente Alto							
Padre Hurtado							
Nuñoa							

La mitad de los hogares de Santiago no puede comprar viviendas nuevas

Estudio de la UC plantea que la mayoría de los proyectos inmobiliarios se ubica en el sector centro-oriente de Santiago, a valores inalcanzables para la población.

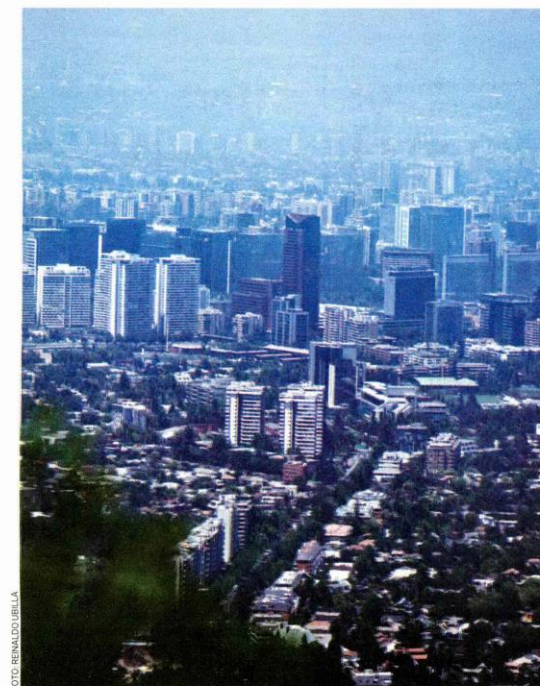


FOTO: RENALDO UBILLA

► El 55% de los proyectos habitacionales hoy se ubica en la zona oriente.



FOTO: RICHARD ULLA

► San Miguel ha tenido un auge inmobiliario en la última década.

Diputado Winter pide intervención a inmobiliarias para que bajen precios "no alcanzables" de las viviendas

por El Mostrador Mercados | 29 agosto, 2019



El presidente de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados valoró la sinceridad del estudio de la Cámara Chilena de la Construcción, pero recalcó que el mismo gremio tiene gran parte de la culpa.

f Compartir

tw Twittear

in Compartir

El último estudio sobre el mercado inmobiliario del país, realizado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), llamó profundamente la atención de la ciudadanía y de la clase política tras concluir que la compra de una vivienda en este momento, especialmente en Santiago, es “severamente no alcanzable”.



NACIONAL

Felipe Ward

Ministro de Vivienda y Urbanismo:

“El acceso universal al techo debería estar en una Constitución”



Dice que gane el Apruebo o el Rechazo, “es necesario incluir el acceso a un techo como un derecho”. Para ello, cuenta que, aparte de los planes de viviendas, están preparando una innovadora política de arriendos.



► “Estoy contento aquí”, dice Ward, evidenciando un poco que no lo pasó bien en sus meses en La Moneda.



La doctrina pro-ciudadana del presidente de la 3ª Sala de la Suprema:

Sergio Muñoz, el urbanista

Foto: Sergio Muñoz / P.

Antes marcó hitos jurídicos con fallos sobre isapres y negocios energéticos. Ahora la Sala que lidera este juez se inclina por incentivar la participación ciudadana en proyectos inmobiliarios.

Hace dos semanas, la Tercera Sala de la Corte Suprema decidió que el proyecto Mall Vivo de Viña del Mar deberá someterse a un proceso de participación ciudadana (PAC) de los vecinos de Rufoa, pese a que el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) lo había descartado y le había concedido su permiso en marzo pasado.

Un día después, la misma sala presidió por el ministro Sergio Muñoz decretó el fin de los edificios de alta densidad nobla-

sobre la afectación socio ambiental de proyectos energéticos y mineros, donde también buscaba profundizar la vinculación con la comunidad.

“Los proyectos inmobiliarios están viviendo hoy lo que vivieron los proyectos energéticos hace una década. Sus escasos espacios de participación afectan su legitimación con la comunidad y eso está siendo analizado por la corte”, comenta el profesor de Derecho Administrativo de la Universidad de Chile, Luis Cordero. Pero cree que “no corresponde personificar el actuar de una sala en un sólo maestro”.

Aunque otros observadores del mundo judicial sostienen que el sello de Muñoz prevalece en una sala donde se han retirado varios ministros que pudieron en su momento generar un contrapeso al magistrado que trabajó en casos como el del asesinato de Tacapel Jiménez, Pato 29 o de las cuentas de Augusto Pinochet.

“Muñoz ejerce un peso indesmentible en la 3ª Sala. En un estudio anterior sobre el funcionamiento de la última integración de la 3ª Sala, pudimos observar que el ministro Muñoz contaba con el mayor número de interacciones. el mayor número

latercera.com | Lunes 21 | agosto | 2023 | 03

LATERCERA

Avenida Apoquindo 4660, Santiago de Chile.

Director: José Luis Santa María Oyanedel Subdirector: Víctor Cofré Soto
Editora General: Gloria Faúndez Herrera Representante Legal: Andrés Benítez Pereira

Prevencciones sobre proyecto contra usurpaciones

Siendo una legislación indispensable para reforzar la protección del derecho de propiedad, debe evitarse dar pie a la autotutela, ante el riesgo de que se puedan producir graves hechos de violencia.

En la Comisión de Seguridad de la Cámara de Diputados y Diputados se encuentra en segundo trámite constitucional el proyecto que regula los delitos de ocupación ilegal de inmuebles —una fusión de dos mociones— que forma parte del acuerdo de “fast track” celebrado entre el Ejecutivo y el Parlamento respecto de 31 proyectos relativos a materias de seguridad cuya iniciativa debía priorizarse.

Lo que se pretende con el cuerpo legal en tramitación legislativa es dar respuesta a una situación que se

te en algún caso ha llegado a la muerte del dueño que solo exigía la salvaguarda de sus derechos, y a la conformación de lucrativos negocios ilícitos sobre esos inmuebles por parte de los usurpadores.

Es por ello que resulta fundamental avanzar en la protección jurídica del derecho de propiedad, que si bien contempla una serie de figuras delictivas que lo protegen, en materia de usurpación el ordenamiento ha quedado ampliamente superado por los hechos y donde su comisión no lleva aparejada suficiente sanción ni tampoco un proceso que facilite su restitución.

y sancionar de manera agravada la utilización de niños y adolescentes en su comisión. También es valioso que contemple medidas orientadas a terminar con los llamados “loteos brujos” realizados en terrenos de terceros, para así poner fin a un lucrativo negocio que tiene como víctimas no solo al legítimo propietario de los terrenos, sino a quienes de buena fe son inducidos a comprar.

Sin embargo, hay un elemento que se está incorporando al texto por parte de algunos legisladores y que resulta particularmente preocupante, cuales las exten-

Aumentan las “tomas”

La ocupación ilegal de sitios ha experimentado un alza inquietante en el último tiempo, especialmente en la Región Metropolitana, Valparaíso y La Araucanía. En efecto, desde octubre del año pasado ha habido un aumento del 45 por ciento en los hogares que viven en esta condición y habría en torno a 100 nuevas “tomas” de terrenos. Los alcaldes han alertado al respecto, denunciando que, si bien las condiciones de vulnerabilidad y hacinamiento llevan a muchas familias a optar por la ocupación de sitios eriazos, también se observa una suerte de negocio inmobiliario ilegal que, abusando de las necesidades de las personas, se aprovecharía de terrenos privados y fiscales.

Las tomas han sido una práctica difícil de erradicar y en el último tiempo se han multiplicado no solo en los sectores suburbanos sino también a lo largo del territorio. Según el Ministerio de Bienes Nacionales, más de 14 mil ocupaciones se mantienen en terrenos fiscales, como aquellas que se han extendido en el borde costero de la zona norte. La autoridad ha emprendido un plan de normalización que incluye la venta como medio de regulación.

En las ciudades, la reciente multiplicación de los campamentos —algunas estimaciones apuntan a alrededor de 800, que albergan a unos 50 mil hogares— obliga a potenciar la política de viviendas sociales. Pese a los esfuerzos por reducir el déficit habitacional —el que, según el presidente de la Cámara de la Construcción, sería de unas 700 mil casas—, el flujo migratorio y el encarecimiento de los terrenos ur-

umentando el hacinamiento. El impacto de la pandemia en materia de ingreso y empleo puede dificultar aún más la situación.

El ministro del ramo ha anunciado un estudio para detectar estas necesidades y hacerles frente. La tarea no resulta fácil debido a que, a las demandas de acceso, se agregan aquellas por calidad y extensión, lo que implica un mayor costo de construcción; esto exige ajustes presupuestarios junto con una mayor eficacia en la política pública habitacional. Al respecto, una reciente auditoría encargada por la Dirección de Presupuestos evaluó negativamente el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda para las familias más vulnerables, el que, pese a disponer de un presupuesto de alrededor de 640 mil millones

de pesos, no lograría el impacto deseado en cuanto a reducir la exclusión de los más desprotegidos para acceder a una casa propia. Según los datos de la encuesta Bicentenario, mientras en 2009 el 55 por ciento creía probable que cualquier trabajador podía comprar su vivienda, diez años después, solo el 21 por ciento lo veía factible.

Si bien las consecuencias sociales del estallido y la pandemia han afectado de manera grave a muchas familias, sumiendo a un grupo importante en la pobreza y la vulnerabilidad, ello no puede justificar la ilegalidad de la toma. Compete a la autoridad velar por el respeto del Estado de Derecho y resguardar la propiedad privada y fiscal, como también satisfacer con urgencia y diligencia la demanda habitacional —espe-

DF DIGITAL PREMIUM (Plan anual) \$5.200 mensual 20% DCTO

SUSCRÍBETE AHORA

¿Banco + SII automáticos
y en tiempo real?



PAPEL DIGITAL
ver aquí

AUSPICIADOR DE LA FIESTA DEL DEPORTE
MÁS IMPORTANTE DEL AÑO



Inicio > Empresas > Construcción

Construcción

Chile, entre los 20 países del mundo con mayor aumento del precio de la vivienda

El país pasó del lugar 49 al 18 en la clasificación de mercados con mayor crecimiento de los valores de casas y departamentos en los últimos doce meses.

Por: J. Troncoso Ostornol | Publicado: Lunes 27 de septiembre de 2021 a las 08:00 hrs.



Noticias Relacionadas

Política

La Moneda niega que el piñero haya participado o antecedentes de la venta de Dominga

País

Se atenúa ritmo de alza de presenciales en la RM

Coffee break

La sorpresa del equipo chileno por el anuncio de

Inicio > Empresas > Construcción

Construcción

Chile, entre los países donde más baja el precio de la vivienda en el mundo en seis meses

La inflación sigue siendo el principal problema para la industria. Además, la escasez de oferta y la limitada construcción de nuevas viviendas están actuando para apuntalar los precios en muchos mercados a nivel global.

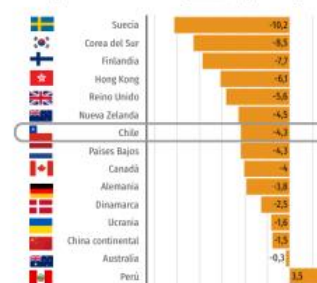
Por: J. Troncoso Ostornol / Gráfico: María C. Arvelo | Publicado: Lunes 10 de julio de 2023 a las 08:00 hrs.



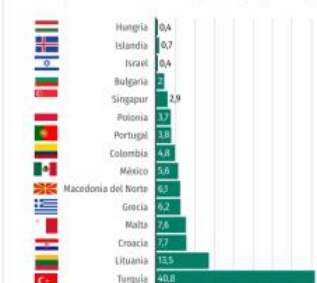
Los países donde más han variado los precios de las viviendas en los últimos seis meses



Los 15 países donde más han caído los precios (var. %)



Los 15 países donde más han subido los precios (var. %)



Fuente: Índice Global de Precios de la Vivienda de Knight Frank

Noticias

Fondos

Fondo

sector

mano

Constru

DATA I

donde

vivien

Constru

Permi:

del Bi

Estudio de la CChC revela que adquirir una vivienda en Chile es "severamente no alcanzable" para ciudadanos promedio

La investigación desarrollada por la Cámara Chilena de la Construcción también comparó el país con otras zonas del mundo en este mismo ítem.

28 de Agosto de 2019 | 15:21 | Por Juan Undurraga, Emol.

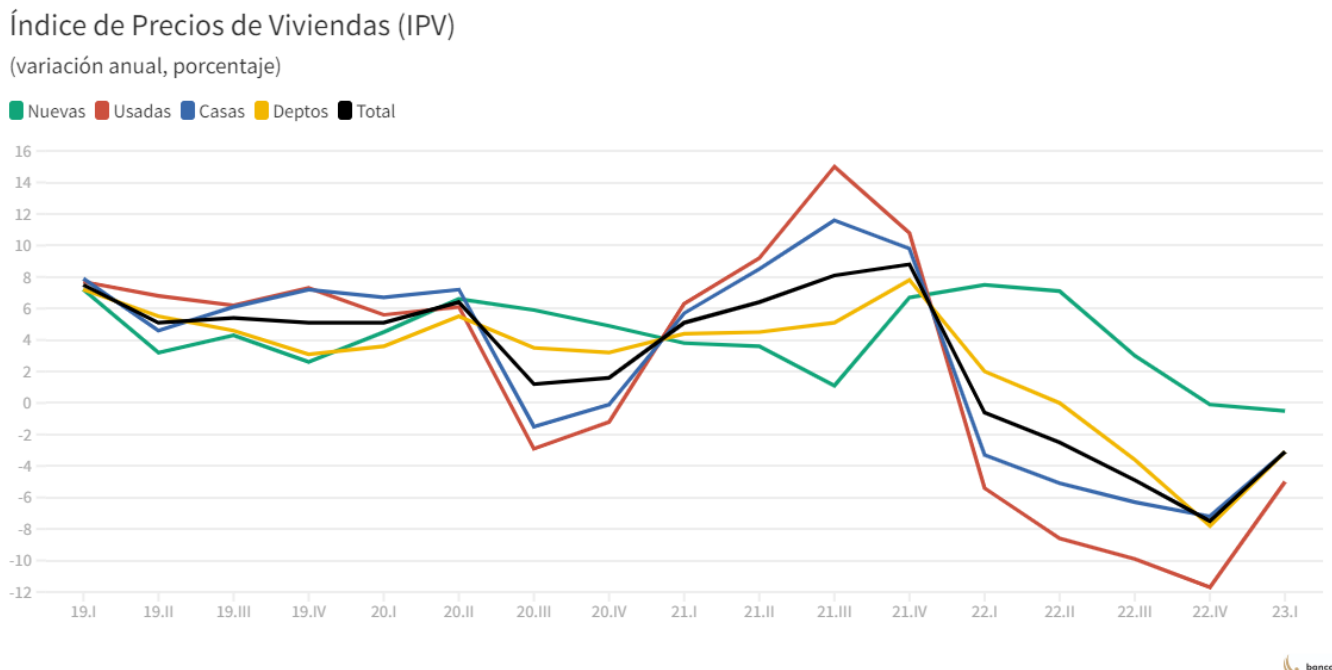
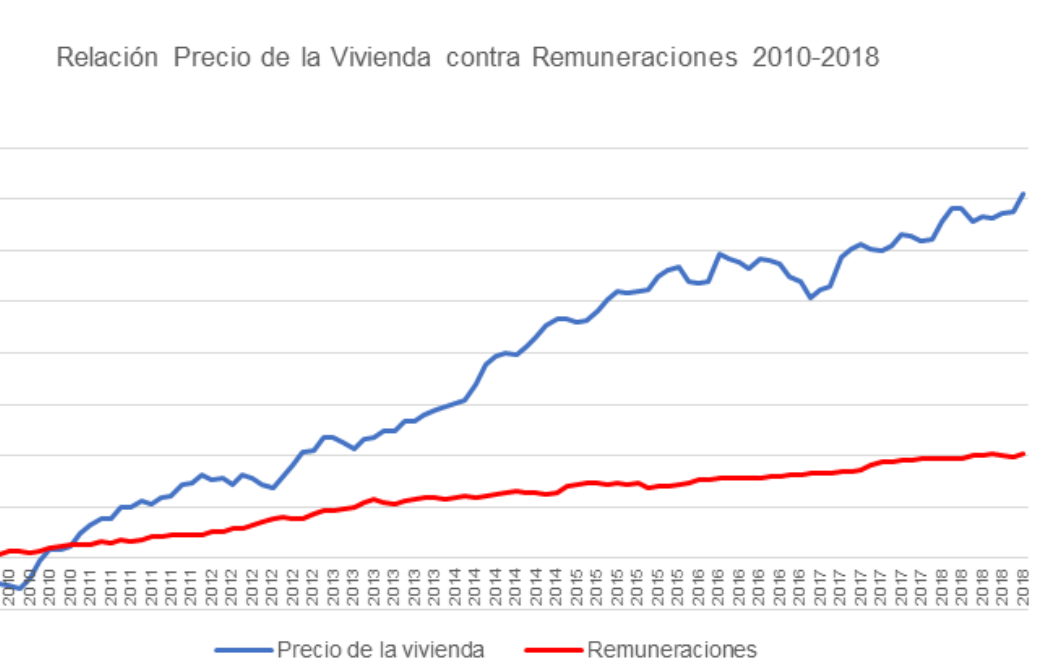
570

e.

twitter

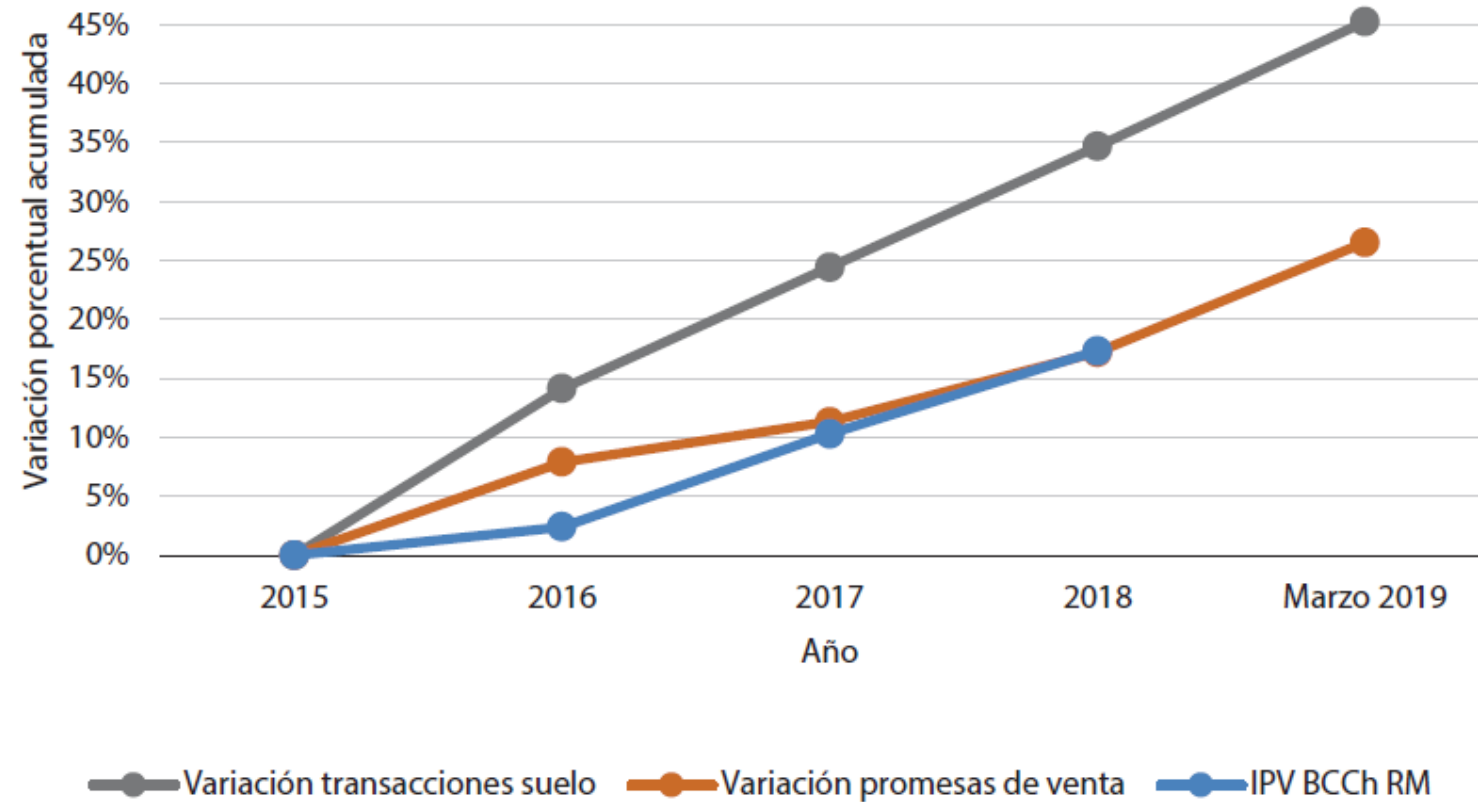
f

envelope



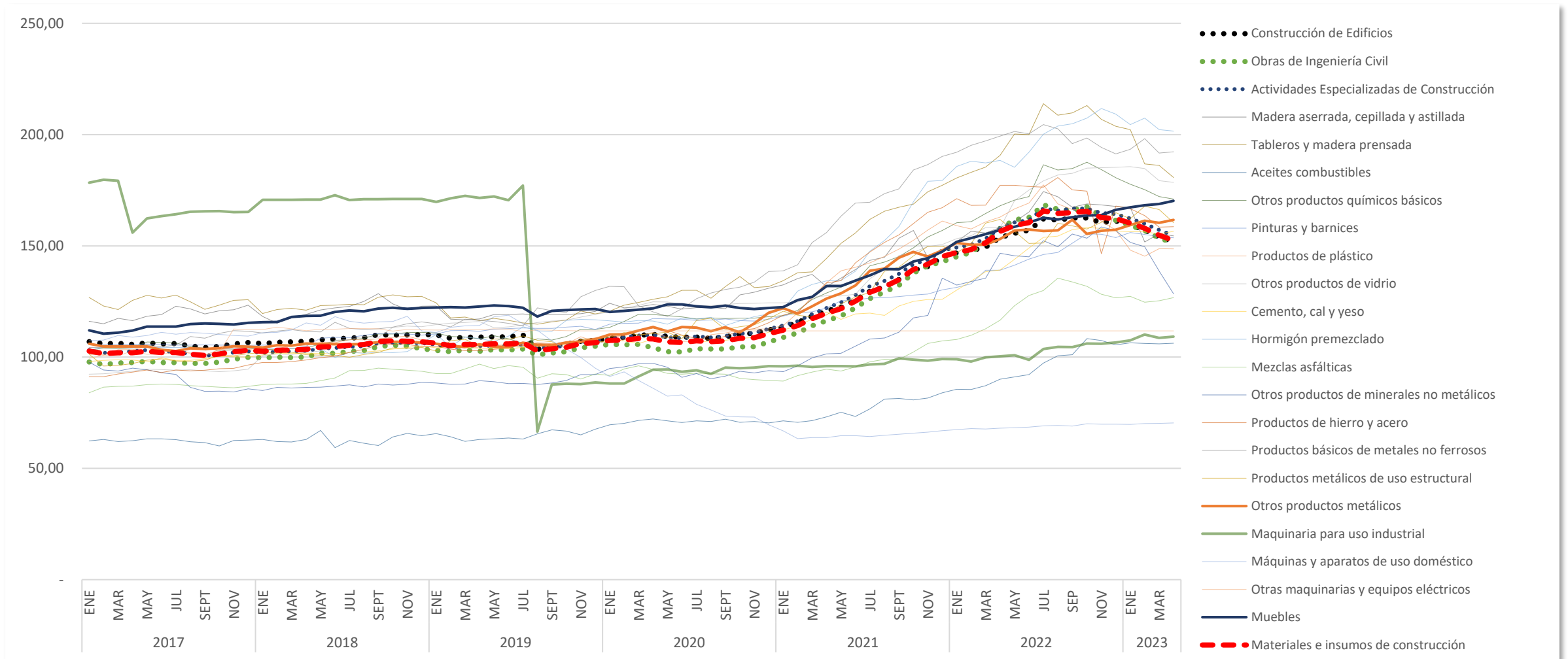
Fuente: Banco Central de Chile.

GRÁFICO 10: Evolución de precios de venta de viviendas y valor del suelo (trece comunas de la RM)



Fuente: Puntos de Referencia N°518 – septiembre 2019. Centro de Estudios Públicos (Larraín Razmilic)

INDICADORES – COSTO DE EDIFICACIÓN ALTURA



¿Por qué (decimos que) sube la vivienda?

- Mayor precio del suelo – Verdad.
- Mayores costos de construcción – Verdad.
- Mayores plazos – Verdad.
- Mayores costos financieros – Verdad.
- ¿No hay nada que podamos hacer?



Empire State (1930)

- 102 pisos de altura (373 m)
- Edificio más alto del mundo por 40 años

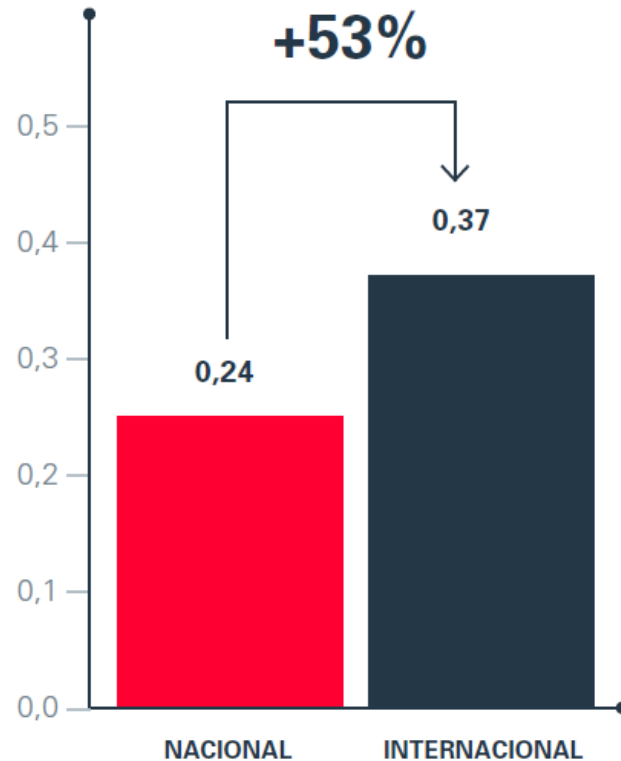


Costanera Center (2006)

- 62 pisos de altura (300 m)
- Edificio más alto de Chile

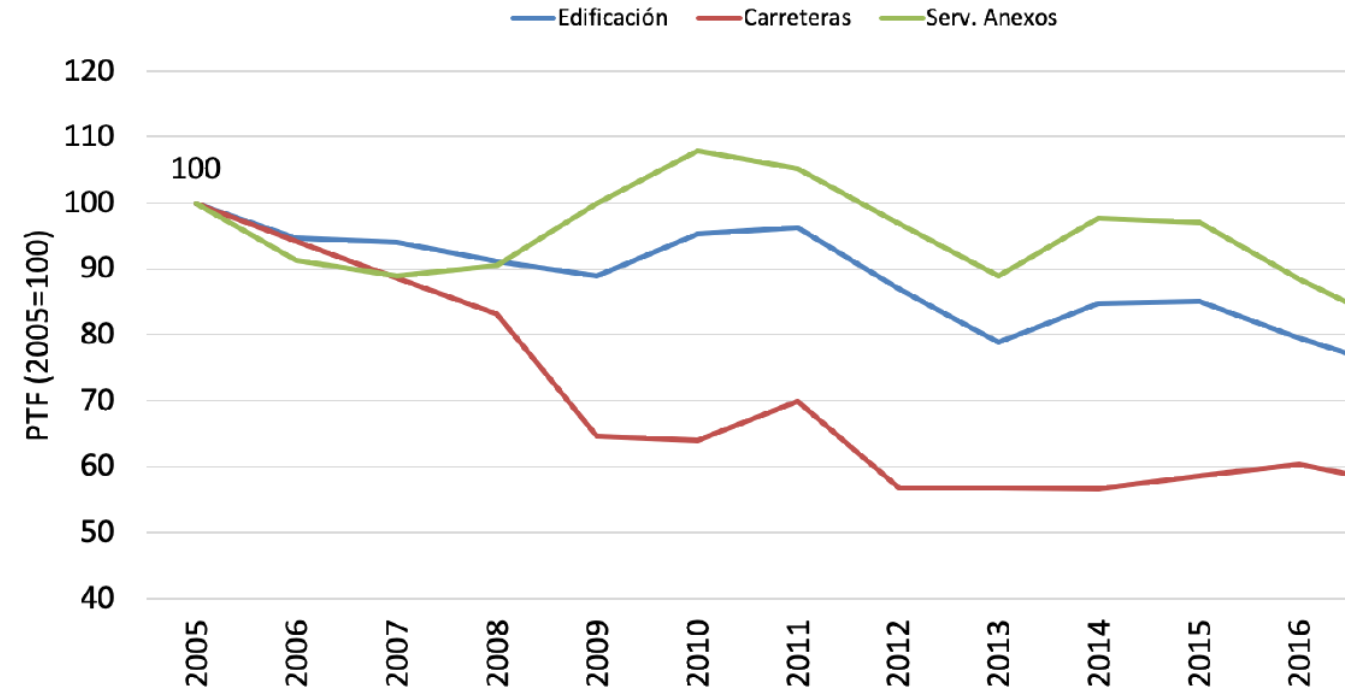
Productividad de obras de Edificación en Altura.

M2 por persona-día



Fuente: Matrix Consulting 2020 - CChC

Figura A.1.3 Evolución de la Productividad Total de Factores de la Construcción en Chile a nivel de subsectores (2005-2018)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Servicios de Impuestos Internos, ocupando metodología Ackberg et al (2015).

Comisión Nacional de Productividad:

Hallazgo 1.1

La brecha promedio de productividad de la construcción entre Chile y el promedio de referentes OCDE fue de 49pp para el período 2000-2018. Es decir, la productividad de los referentes era casi el doble que la chilena.

Hallazgo 1.2

La brecha de productividad de la construcción entre Chile y el promedio de referentes OCDE aumentó 20% durante el período (2009-2018), desde 43pp a 52pp. A 2018 la productividad promedio de los referentes era más del doble que la chilena.

Hallazgo 1.4

La productividad de la construcción en Chile es menor a la mayoría de los demás sectores de la economía, siendo del orden de 80% del promedio del resto de la economía. Solo es mayor a la agricultura y pesca junto al caso del comercio, restaurantes y hotelería

Hallazgo 4.2

La evidencia muestra que el gasto de pre-inversión y diseño representa entre el 1% el 7% del costo total del proyecto (dependiendo de la tipología), aunque para proyectos más complejos puede alcanzar el 10%. En el caso de Chile las estimaciones muestran que se gasta entre 2% y 3% del costo total del proyecto, incluso en proyectos complejos como los mineros y hospitales.

Comisión Nacional de Productividad:

Hallazgo 7.13

El 60% de los trabajadores de la construcción tiene un contrato laboral por obra o faena, o a plazo fijo. Adicionalmente, *el 26% de las empresas subcontrata en promedio al 48% de sus trabajadores*. Esto produce una alta rotación de trabajadores entre empresas y otros sectores, e inhibe o limita la inversión en capital humano, en particular en aquellos trabajadores con mayores brechas de competencias.

Hallazgo 7.14

El nivel de implementación de BIM, aun considerando la experiencia internacional, y las iniciativas a nivel nacional, es bajo. Los usuarios crecen anualmente, en promedio, 3pp menos que Reino Unido.

Hallazgo 7.15

Uno de los principales obstáculos de BIM lo constituye la falta de continuidad operativa de las iniciativas a nivel de Estado en donde, en la actualidad, entidades como MOP no mantienen una colaboración formal con la instancia de apoyo –Planbim-. Esto se asocia a falta de capacitación, inexistencia de planes de implementación, y de indicadores de seguimiento.

Hallazgo 7.32 Desarrollar proyectos sustentables no es necesariamente más caro que desarrollar proyectos convencionales, con variaciones de costos que se encuentran entre 0,42% y 12,5%, siendo el mayor valor asociado a un edificio con cero emisiones de carbono. En Chile, este sobre costo al precio de ventas estaría cercano al 0%. Sin embargo, muchos profesionales estiman estos costos extra entre 10% y 29%.

La innovación es el camino:

- Según el Consejo para la Construcción Industrializada, el 1% de las obras en Chile usan algún grado de industrialización, versus el 25% en países nórdicos.
- El contrato a suma alzada para el total de una obra de edificación parece no ser el modelo más adecuado.
- La relación laboral en el rubro también podría ser revisado (tipo de contrato e incentivos).

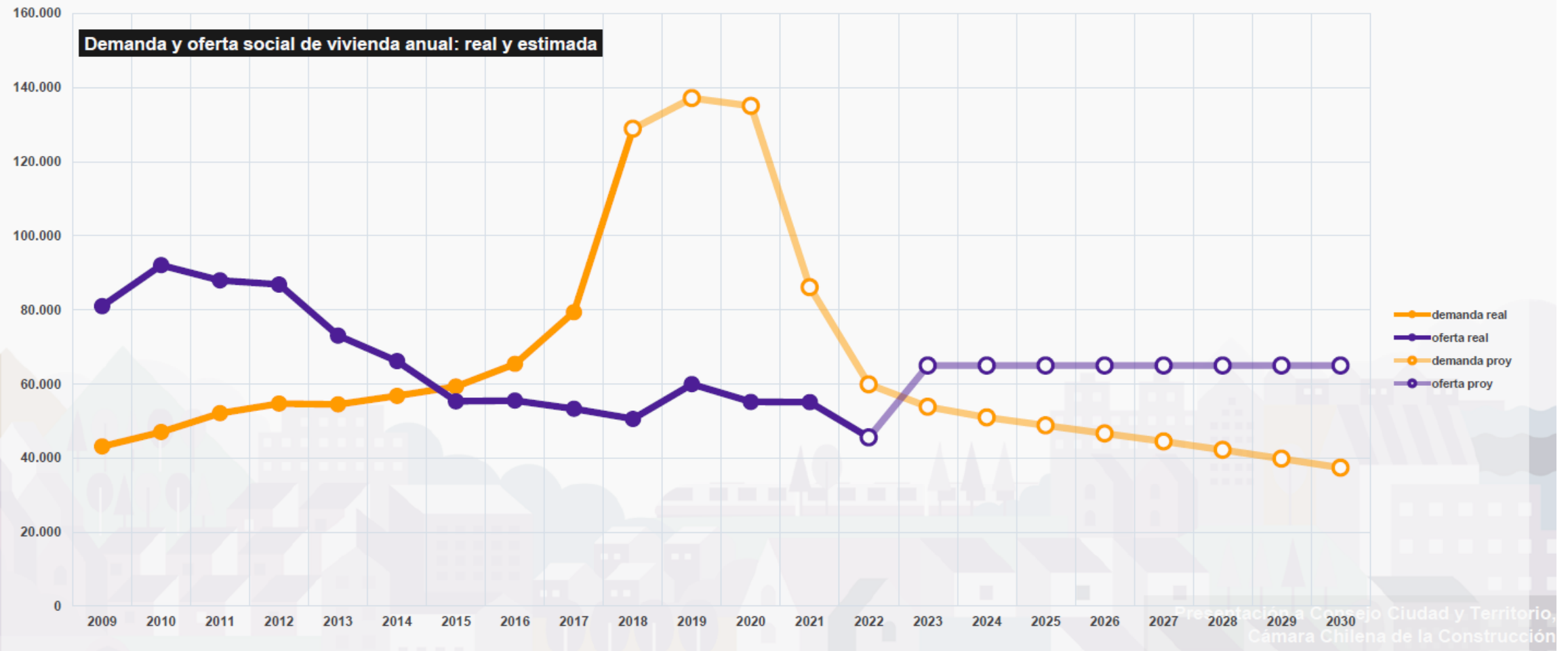
Un par de slides (violentas) sobre el déficit habitacional



OFERTA Y DEMANDA SOCIAL 2017-2030

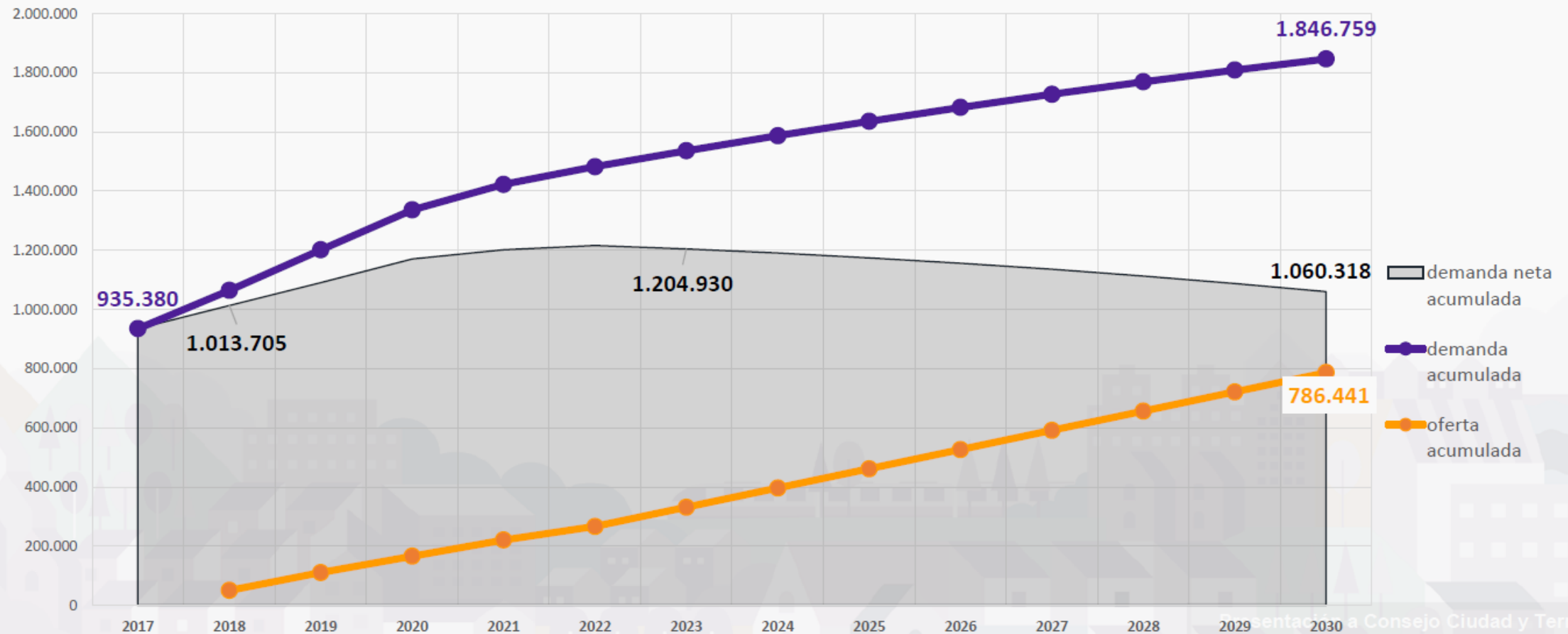


El déficit habitacional se encuentra determinado, entre otras cosas, por la demanda social por vivienda y cómo la oferta de vivienda de interés público empalma con esta demanda.



OFERTA Y DEMANDA SOCIAL 2017-2030

El déficit habitacional se encuentra determinado, entre otras cosas, por la demanda social por vivienda y cómo la oferta de vivienda de interés público empalma con esta demanda.



+1M

El tamaño del desafío al 2030.

>90bn

de inversión pública-privada

>20mil ha

de desarrollo urbano-habitacional

Muchas gracias.

Raimundo Cruzat Correa
@raimundocruzat