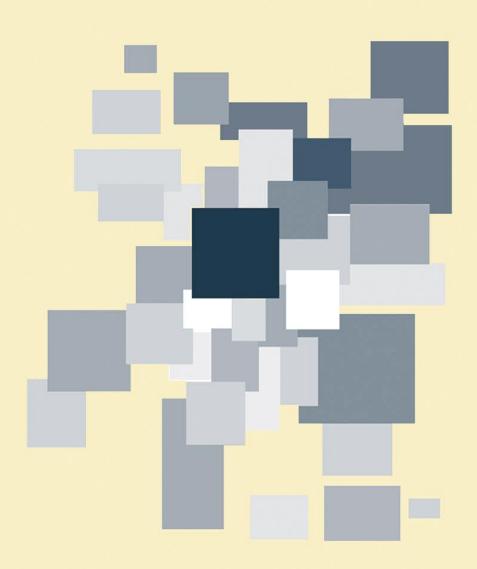


MERCADO DE SUELO URBANO



AREA METROPOLITANA DE SANTIAGO

BOLETÍN N° 165 | TERCER TRIMESTRE 2023

Pablo Trivelli O.

INTRODUCCIÓN

El texto del análisis trimestral de este trimestre se publica como documento de trabajo del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, como parte de un contrato académico docente y de investigación con el autor. Vuelve así a sus orígenes, porque el primer Boletín de Mercado de Suelo, Área Metropolitana de Santiago, se publicó en el Instituto de Estudios Urbanos en el tercer trimestre de 1982.

RESUMEN

En el Gran Santiago se registraron 295 ofertas de terrenos en el tercer trimestre 2023 según los antecedentes que se publican en el portalinmobiliario. Estas ofertas suman una superficie de 161 hectáreas y tienen un precio promedio de 9,29 UF/m².

En el caso del mercado de suelo según ciudades capitales regionales de Chile incluyendo el Gran Santiago hay en este tercer trimestre 2023 un total de 629 ofertas de terrenos que suman una superficie de. 4.917.365 m², que tienen un precio promedio de 5.08 UF/m².

El estudio de ofertas de terrenos según comunas de las ciudades capitales regionales en Chile en este tercer trimestre 2023 establece que, sin incluir las del Gran Santiago, se ofrecen 334 terrenos que suman una superficie de 3.305.859 m² y tienen un precio promedio de 3,03 UF/m².

ANÁLISIS DEL MERCADO DE SUELO EN LAS 34 COMUNAS DEL GRAN SANTIAGO

En el tercer trimestre 2023 se registraron 295 ofertas de terrenos en el espacio urbano de las 34 comunas del Gran Santiago. Estas ofertas suman una superficie de 1.611.506 m² hectáreas y tienen un precio promedio de 9,29 UF/m².

El cuadro que se presenta a continuación constituye un resumen de las estadísticas del cómputo del tercer trimestre 2023. Lo que más llama la atención es el alto nivel que han alcanzado los precios de los terrenos ofrecidos en todas las comunas: también llama la atención el bajo nivel de la superficie ofrecida.

Hay 25 comunas en las que el precio promedio de los terrenos ofrecidos es más que 9,0 UF/m². Hay 12 comunas en las que el precio promedio es más que 20,0 UF/m² y hay 6 comunas en las que el precio promedio es más de 30 UF/m² (Conchalí, Vitacura, Santiago, Estación Central, Ñuñoa y Providencia).

La comuna que registra el precio promedio más bajos es Puente Alto con 2,5 UF/m². Es bueno aclarar, que en este caso, la cifra se ve afectada por la oferta de un terreno de 300.000 m² en 0,9 UF/m². Sin considerar esa oferta, el precio promedio de los 11 otros terrenos ofrecidos en Puente Alto, que suman 74.675 m², es de 9.02 UF/m².

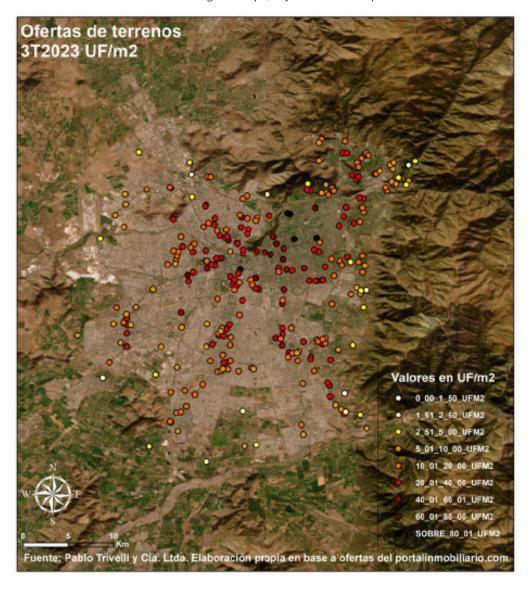
No son baratos los terrenos ofrecidos en Puente Alto.

Tabla 1 | Suelo urbano ofrecido según comuna : número de ofertas, metros cuadraddos y precio

COMUNA	CANTIDAD DE OFERTAS	M ² OFRECIDOS	PRECIO PROMEDIO UF/M²		
Cerrillos	2	23.122	9,79		
Cerro Navia	_	_	_		
Conchali	5	8.775	31,00		
El Bosque	5	11.102	13,66		
Estacion Central	3	5.228	41,35		
Huechuraba	7	38.308	13,06		
Independencia	10	12.055	29,52		
La Cisterna	13	17.993	20,62		
La Florida	24	46.034	24,33		
La Granja	1	1.000	5,68		
La Pintana	3	16.350	2,74		
La Reina	16	57.696	12,89		
Las Condes	16	36.257	26,65		
Lo Barnechea	35	108.863	10,17		
Lo Espejo	1	3.865	9,28		
Lo Prado	3	1.034	9,83		
Macul	4	3.172	23,68		
Maipu	17	81.450	9,09		
Ñuñoa	7	10.344	44,18		
P. Aguirre Cerda	2	1.003	7,65		
Peñalolen	8	89.594	3,52		
Providencia	8	7.836	60,84		
Pudahuel	3	95.077	4,38		
Puente Alto	12	374.675	2,50		
Quilicura	7	193.703	3,17		
Quinta Normal	9	8.178	17,18		
Recoleta	12	13.245	28,56		
Renca	4	40.493	9,06		
San Bernardo	13	219.135	5,45		
San Joaquin	_	_	_		
San Miguel	6	6.202	19,48		
San Ramon	2	4.883	12,80		
Santiago	24	32.577	38,50		
Vitacura	13	42.257	32,60		
TOTAL	295	1.611.506	9,29		

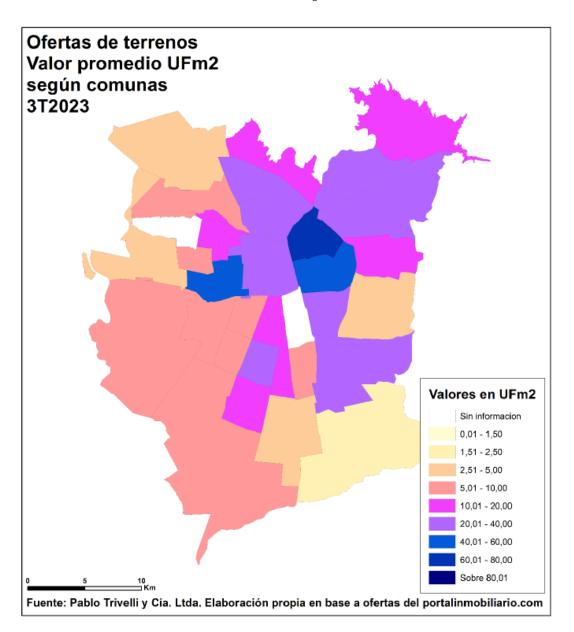
Otras comunas con los menores precios promedio son La Pintana 2,74 UF/m², Quilicura con 3,17 UF/m², Peñalolén con 3,52 UF/m², Pudahuel con 4,38 UF/m², San Bernardo con 5,45 UF/m², La Granja con 5,68 UF/m² y Pedro Aguirre Cerda con 7,65 UF/m²

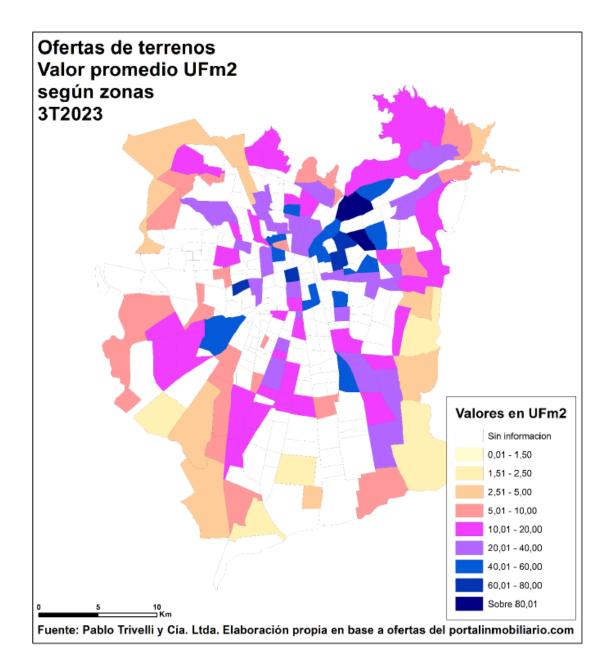
También se puede apreciar en el plano que se presenta a continuación el alto precio que han alcanzado los terrenos: los puntos color naranja y rojo ya no están solamente en las comunas del sector oriente y en el centro de la ciudad como solía ser hace algún tiempo, hoy están en todas partes.

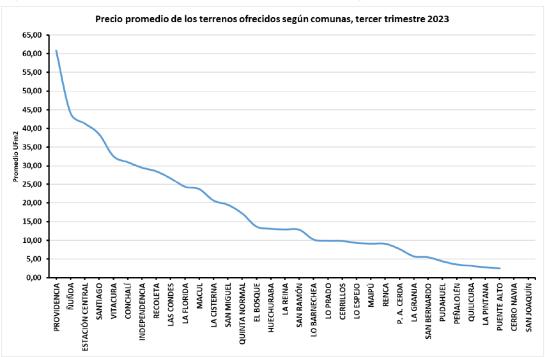


Con estos niveles de precio de la tierra se hace heroico pensar e implementar una política de vivienda de integración social y territorial en el Gran Santiago.

Una expresión territorial de estos antecedentes a escala de comunas y también según las más de 300 zonas en las que se desagrega el territorio en este Boletín complementan una visión sobre la realidad de los precios de la tierra ofrecida en este trimestre en el Gran Santiago.







El gráfico a continuación informa sobre el valor de suelo promedio según comunas.

Con un mayor grado de detalle, se presenta a continuación la lista de los terrenos más caros, así como la lista de los terrenos más baratos ofrecidos en este trimestre.

Tabla 2 | Oferta de los terrenos más caros ofrecidos en el tercer trimestre 2023

	'			
ID PROPIEDAD	PRECIO UF/M²	SUPERF.	COMUNA	DIRECCIÓN
1795864572	250,0	3.193	Vitacura	Agstín Dl Castillo, Pq Bicentenario
1405577541	93,8	851	Vitacura	Nueva Costanera 4275
1398563617	85,6	598	Santiago	Sta Rosa Eleut Ramírez, Sta Isabel
1416150617	85,0	2.156	Las Condes	Medinacelli Colon, Sastián Elcano
1978049790	81,4	2.395	Las Condes	METRO Alcántara, Barrio El Golf,
1894232720	69,6	1.796	Providencia	Matilde Salamanca 600 - 900,
1806626440	68,0	1.063	Est Central	Concón 066
1417088627	65,0	2.326	Santiago	Antonio Secchi 043Pq San Eugenio
1778713582	64,1	749	Providencia	Providencia, Los Leones,)
1776454136	62,6	455	Providencia	Holanda – Suecia- Bilbao -
1403445249	60,0	720	Vitacura	Embaj Doussinague, Juan XXIII,

Tabla 3 | Oferta de los terrenos más baratos ofrecidos en el tercer trimestre 2023

ID PROPIEDAD	PRECIO UF/M ²	SUPERF. M ²	COMUNA	DIRECCIÓN
1977839634	0,9	300.000	Puente Alto	El Peral
1964813644	1,0	11.200	Lo Barnechea	Refugio Arrayán 17700 18000
1768395542	1,1	9.509	Quilicura	Parque Industrial Buenaventura
1401298365	1,7	26.000	Maipú	Ciudad Satélite
1986313862	1,7	4.550	Peñalolén	Nido De Águilas 300 - 600
1866236846	1,9	10.000	La Pintana	Tucapel
1399023443	1,9	2.522	Huechuraba	Condominio El Almendral

TENDENCIAS DE LARGO PLAZO

A continuación, se presenta la evolución histórica del flujo de terrenos ofrecidos y el precio promedio de esos terrenos. La superficie ofrecida se ilustra con barras y se mide en hectáreas en el lado izquierdo del gráfico¹. Los precios se miden en UF/m² y se ilustran con una línea azul para el promedio trimestral y en rojo para una media móvil de cuatro trimestres. Hay una tendencia al alza a lo largo de todo el período. Dentro de la tendencia al alza, hay grandes oscilaciones en el precio, que se deben en lo fundamental a variaciones en la estructura de la oferta según tamaño de los terrenos, pero también según los cambios en la localización.

Hay un aparente aumento en el precio promedio cuando se reduce la superficie ofrecida de grandes terrenos, que por los general son más baratos. Es un aumento aparente, porque es un simple efecto de la menor oferta de terrenos grandes y más baratos.

Esto queda en evidencia en el conjunto de gráficos a continuación. Se reducen las oscilaciones y alisa la curva de tendencia en la medida que se elimina del computo de precios los terrenos de mayores dimensiones. Como se podría esperar, el computo del precio promedio sube porque el precio de los grandes paños esta siempre por debajo del promedio general. Por eso es necesario que al estudiar los gráficos que se presentan a continuación, haya buen cuidado de estudiar la escala de los ejes, tanto de precio como de superficie ofrecida.

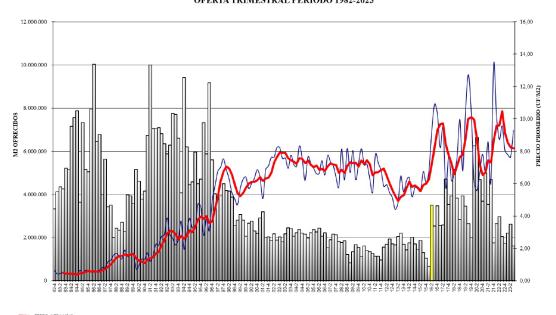
Por esa razón y para entender mejor estas tendencias, se han elaborado los mismos gráficos incluyendo, primero, todas las ofertas, luego el mismo grafico omitiendo los terrenos de más de 5 hectáreas, a continuación, el mismo grafico omitiendo los terrenos de más una hectárea, y a continuación el mismo grafico omitiendo las ofertas de más de media hectárea.

Queda muy en claro que hay una tendencia sistemática al aumento de los precios de los terrenos ofrecidos, lo que se confirma al estudiar la evolución de los precios según rango de tamaño de los terrenos ofrecidos. También cuando se estudia la evolución de los precios a escala comunal.

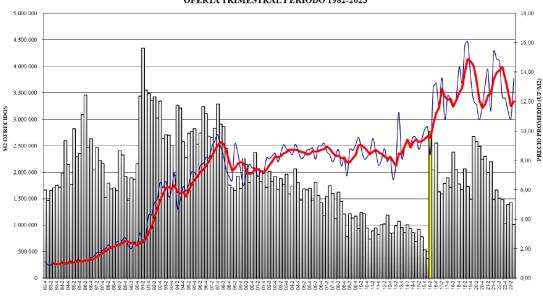
¹ La barra amarilla indica el año en que el computo del mercado de suelo empezó a hacerse en base a las ofertas publicadas en el portalinmobiliario y dejó de hacerse en base a las ofertas publicadas en la sección de avisos económicos del diario El Mercurio em papel

9

VARIACION DE PRECIOS Y SUPERFICIE DE TERRENOS OFRECIDOS GRAN SANTIAGO OFERTA TRIMESTRAL PERIODO 1982-2023

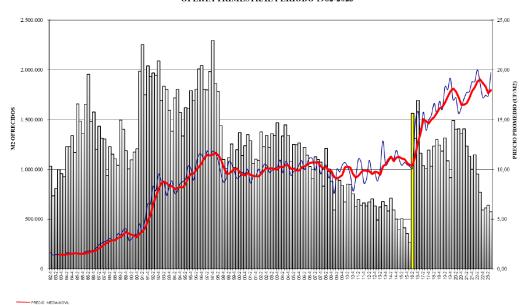


VARIACION DE PRECIOS Y SUPERFICIE DE TERRENOS OFRECIDOS MENOS DE 5 HECTÁREAS GRAN SANTIAGO OFERTA TRIMESTRAL PERIODO 1982-2023

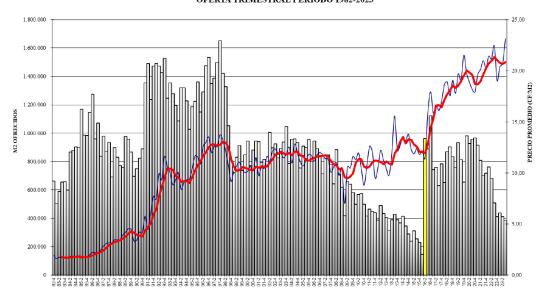


PRECIO: MEDIA MOVIL

VARIACION DE PRECIOS Y SUPERFICIE DE TERRENOS OFRECIDOS MENOS DE UNA HECTÁREA GRAN SANTIAGO OFERTA TRIMESTRAL PERIODO 1982-2023



VARIACION DE PRECIOS Y SUPERFICIE DE TERRENOS OFRECIDOS MENOS DE MEDIA HECTÁREA GRAN SANTIAGO OFERTA TRIMESTRAL PERIODO 1982-2023



Es bueno dar un ejemplo con cifras actuales. Al comparar los antecedentes de este trimestre con el segundo trimestre 2023 el precio promedio de todos los terrenos ofrecidos aumentó desde 7,63 UF/m² hasta 9,28 UF/m² mientras que la superficie ofrecida de terrenos disminuyó desde 261 hás. hasta 161 hás.

Este incremento en el precio se explica parcialmente por la disminución de la oferta de grandes paños. En el caso de los de más de 5 hectáreas, la oferta disminuyo desde 1.179.322 m² hasta 596.225 m² en este trimestre.

Los precios de estos grandes terrenos bajaron desde 3,74 UF/m² hasta 1,95 UF/m², lo que genera un efecto a la baja sobre el precio promedio general.

En este mismo periodo la superficie ofrecida de terrenos de una a cinco hectáreas bajo desde 788.982 m² hasta 440.322 m² y los precios se mantuvieron constantes, lo que refuerza el impacto al alza en el promedio general.

En cualquier caso es necesario recordar que este no es un índice de precios porque no se computa una canasta básica estable y constante en el tiempo. Se computa simplemente lo que fluye al mercado.

En lo que se refiera a la evolución de la superficie ofrecida, como ya se mencionó, hay una importante disminución respecto del trimestre recién pasado. Aún más. La superficie ofrecida en este trimestre constituye el computo más bajo desde que se procesan datos obtenidos en el portalinmobiliario. En una perspectiva de mediano plazo, se puede constatar que en el año 2020, el promedio trimestral de la superficie ofrecida alcanza 532 hás y luego disminuye hasta 374 hás. en el año 2021 y sigue bajando hasta 235 hás en el año 2022. En los tres primeros meses del 2023 la superficie trimestral ofrecida fue de 221 hás, 260 hás y 161 hás en este tercer trimestre.

También es bueno constatar que la cantidad de terrenos ofrecidos ha venido disminuyendo desde el año 2020, cuando el promedio trimestral de ese año registra 654 ofertas, luego, en el año 2021 el promedio trimestral anual fue de 540 ofertas y siguió bajando para llegara a 436 ofertas trimestral promedio en el año 2022. Pues bien, en este año 2023 las ofertas han sido 312, 316 y 295 secuencialmente según trimestre.

¿Afecta este menor flujo de oferta el desarrollo del Gran Santiago? No, porque hay una gran superficie de terrenos baldíos dentro del límite urbano y también una gran superficie de terrenos con baja intensidad de uso que podrían ser reciclados. El mercado de suelo urbano es un mercado de stock-flow, lo que significa que puede haber un vasto stock de suelo disponible y que solo una pequeña fracción fluya al mercado en un periodo de tiempo determinado. Es lo que sucede siempre en el Gran Santiago.

No tenemos el computo de transacciones, pero sí está claro que ha habido una reducción de la actividad de la construcción, lo que significa una menor de manda de suelo. De hecho, desde enero 2021 a marzo 2023 se han aprobado 498 permisos de edificación de departamentos en el Gran Santiago, de los cuales hay 346 que no han iniciado obra².

Si hay una menor demanda de suelo urbano, es razonable esperar que los dueños de los terrenos se inhiban de ofrecer considerando que tendrán menos posibilidades de vender.

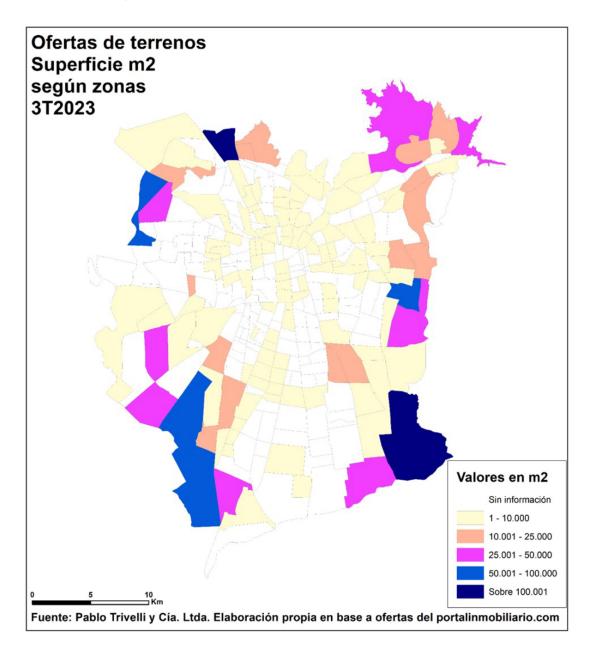
¿Cómo se explicaría entonces que suban los precios si hay una menor demanda de suelo?

No tiene mucho sentido que los dueños de los terrenos que se ofrecen estén esperando obtener mayores precios por sus terrenos en un contexto recesivo. Sí se puede entender que siga habiendo propietarios que tienen necesidad de hacer caja vendiendo sus terrenos porque tienen urgencia por tener liquidez. Pero eso

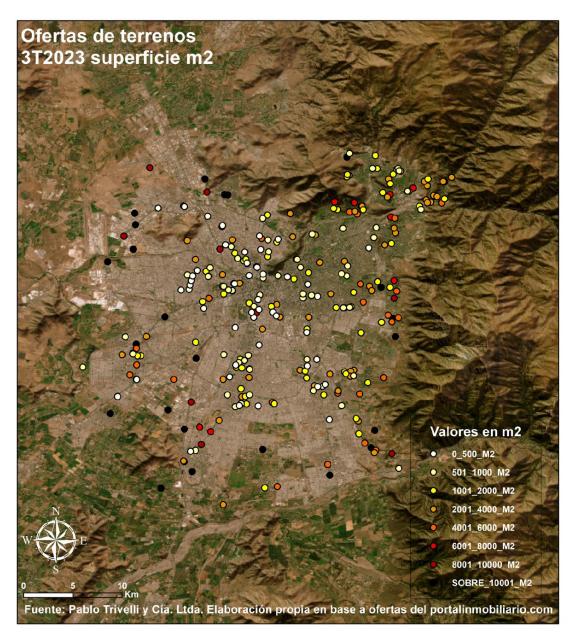
² GfK Mercado Habitacional Gran Santiago, 2º trimestre 2023

no explica esta urgencia si los precios a los que ofrecen tienen una tendencia al alza, con lo que disminuyen sus oportunidades de vender.

Un análisis de la distribución territorial de la superficie ofrecida permite constatar la formación de un anillo de ofertas de grandes terrenos en la periferia de la ciudad.



Da la impresión que prácticamente no hay oferta de suelo al interior de la ciudad, porque la superficie ofrecida según zonas es relativamente baja, pero el gráfico siguientes permite apreciar que hay muchos terrenos ofrecidos, aunque de menor tamaño. Son terrenos que no permitirían hacer grades desarrollos inmobiliarios, pero con certeza se podría construir edificios individuales en alta densidad. De hecho, el informe inmobiliarios del segundo trimestre 2023 de GfK establece que hay muchos edificios de departamentos en venta en las comunas del centro y peri centro.



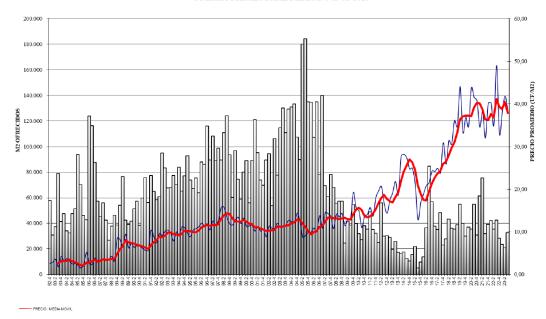
Un enfoque complementario de analizar los datos trimestrales es estudiar el comportamiento del mercado según comunas. El problema es que no siempre las comunas tienen muchos datos y no es razonable interpretar la conducta del mercado en una comuna en base a pocas observaciones.

Por esa razón y para ilustrar lo que aquí se afirma, se presentara la evolución del mercado en dos de las comunas que tienen mayor cantidad de ofertas.

SANTIAGO COMUNA

La comuna de Santiago tiene 24 ofertas que suman 32.577 m² y tienen un precio promedio de 38.50 UF/m². Tal como se puede apreciar en el grafico a continuación, hay en este caso una tendencia alza en el precio promedio de los terrenos ofrecidos, que se acentúa a partir del año 2016 y se estabiliza y oscila en torno a 40.00 UF/m² en los últimos tres años. La superficie ofrecida se estabiliza en torno a 4 hectáreas a partir del año 2021 y disminuye hasta llegar a 3 hectáreas en este trimestre. Es una conducta similar a la que registra el Gran Santiago pero a otra escala.

VARIACION DE PRECIOS Y SUPERFICIE DE TERRENOS OFRECIDOS SANTIAGO OFERTA TRIMESTRAL PERIODO 1982-2023



En este caso hay una clara tendencia al alza en los precios del suelo, que se estabiliza probablemente consecuencia de la violencia y la destrucción del espacio público en la comuna a partir de octubre 2019 y luego el impacto del COVIT. Esto último ha sido diagnosticado y analizado con detalle en las grandes ciudades de Europa y EEUU. Es importante destacar que con una buena política pública y una acertada y decidida acción municipal mancomunada con el sector privado, se podría estimular la puesta en marcha de al menos algunos de los 57 proyectos de edificación que tienen permiso de edificación aprobado, pero que no

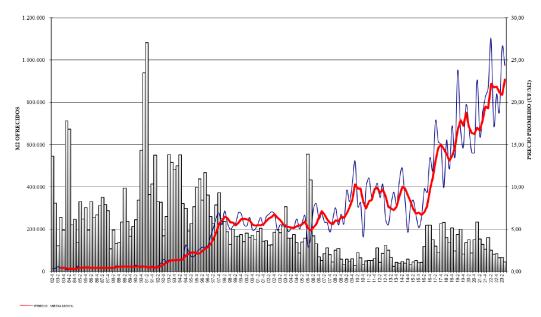
han iniciado obras³. La comuna de Santiago mantiene un importante atractivo que debiera manifestarse en el mercado de suelo en la medida que se agilice el mercado inmobiliario.

Hay en esta comuna una caída del 40% en los permisos de edificación en el año 2022. Es probable que sigan disminuyendo si se considera la cifra de permisos otorgados en el primer trimestre 2023, a pesar de que se incorporaron 5 proyectos habitacionales nuevos en el segundo trimestre 2023. En todo caso, es bueno tener presente que la comuna de Santiago sigue siendo el principal mercado inmobiliario de departamentos en el país, tanto en oferta como en la venta de departamentos. Son departamentos con una superficie del orden de 45 m² a 50 m² que se venden por precios del orden de UF 3.500.4

LA FLORIDA

Un panorama algo distinto presenta la comuna de La Florida donde hay 24 ofertas que suman 46.034 m² y tienen un precio promedio de 24,33 UF/m². En este caso los precios de los terrenos ofrecidos mantienen una tendencia continua al alza desde el año 2016 hasta hoy, con oscilaciones parciales dentro de la misma tendencia, mientras que la superficie ofrecida se reduce desde el 2021 para llegar en la actualidad a 4,5 hectáreas, tal como se puede apreciar en el grafico a continuación. La Florida es la tercera comuna más importante en el mercado de departamentos, tanto en la producción como en las ventas, de un producto destinado a la clase media. Departamentos del orden de 55 a 60 m² por un precio del orden de UF 4.000.5

VARIACION DE PRECIOS Y SUPERFICIE DE TERRENOS OFRECIDOS LA FLORIDA OFERTA TRIMESTRAL PERIODO 1982-2023



- 3 GfK Mercado Habitacional Gran Santiago, 2° trimestre 2023
- 4 GfK Mercado Habitacional Gran Santiago, 2º trimestre 2023
- 5 GfK Mercado Habitacional Gran Santiago, 2º trimestre 2023

COMENTARIO FINAL

La tendencia general es que ha habido una importante diminución en la superficie ofrecida, pero los precios de los terrenos siguen subiendo. Esto deja en evidencia que el mercado de suelo no responde en forma instantánea e inmediata a los vaivenes de la coyuntura económica. Hay un conjunto de variables que son claramente indicativas de una situación económica adversa, quiebra de empresas constructoras e inmobiliarias, disminución de proyectos inmobiliarios que ingresan al mercado, ralentización de las ventas y aumento del período para agotar el stock en oferta, reducción de la demanda como consecuencia del aumento de la desocupación, inflación (aunque en descenso, pero por sobre los niveles históricos) y su impacto sobre la UF y la capacidad económica de los hogares, sobre el precio de las viviendas y los arriendos, aumento de la tasa de interés y de las exigencias de los bancos para otorgar créditos.

En este contexto no bajan los precios de la tierra. Queda muy en claro que se trata de un activo indestructible cuyo valor no se ve afectado por los vaivenes de la coyuntura. Cuando no hay buenos tiempos, los propietarios prefieren esperar para ofrecer sus terrenos. Hay en este mercado una evidente inflexibilidad a la baja en el precio, salvo cuando se registra una crisis económica.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE SUELO SEGÚN CIUDADES CAPITALES REGIONALES Y SEGÚN COMUNAS DE LAS CIUDADES CAPITALES REGIONALES EN CHILE.

En este tercer trimestre 2023 hay 629 ofertas de terrenos que suman una superficie de. 4.917.365 m² en las ciudades capitales regionales del país, que tienen un precio promedio de 5,08 UF/m².

Tabla 4 | Suelo urbano ofrecido según ciudad : nÚmero de ofertas, metros cuadraddos y precio promedio tercer trimestre de 2023

COMUNA	CANTIDAD DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROMEDIO UF/M2	PRECIO MINIMO	PRECIO MAXIMO	
Arica	1	6.008	8,49	8,49	8,49	
Iquique	9	69.867	5,80	0,61	41,00	
Antofagasta	17	88.815	11,10	4,85	56,92	
Copiapó	9	11.735	17,81	3,94	24,76	
La serena	47	209.600	5,43	1,06	67,69	
Gran valparaiso	61	709.506	2,77	0,61	21,05	
Gran santiago	295	1.611.506	9,29	0,90	250,00	
Rancagua	20	477.989	1,81	1,00	19,72	
Talca	25	245.602	3,03	0,60	18,43	
Chillan metropolitano	19	717.875	1,59	1,50	20,88	
Gran concepcion	64	627.968	2,36	0,50	32,00	
Temuco	27	46.000	7,28	1,36	9,10	
Valdivia	7	21.149	4,07	1,00	17,74	
Puerto montt	23	66.471	8,53	0,67	50,74	
Coyhaique	2	3.030	7,46	3,75	35,00	
Punta arenas	3	4.244	7,26	3,80	17,08	
TOTAL PAÍS	629	4.917.365	5,08	0,50	250,00	

La mayor superficie ofrecida se concentra en el Área Metropolitanas de Santiago, que alcanza un tercio del total de la superficie ofrecida en las capitales regionales del país con 1.611.506 m². Le siguen en importancia el Chillan Metropolitano con 717.875 m² y luego Gran Valparaíso con 709.506 m² y Gran Concepción 627.968 m². Con otro orden de magnitud está Rancagua con 447.989 m². Le siguen a otra escala las ciudades de Talca con 245.602 m² y La Serena con 209.600 m².

Como es razonable y habitual, las ciudades del norte son las que tienen los mayores precios promedio de los terrenos ofrecidos. En este trimestre son Copiapó y Antofagasta con precio promedio de 17,81 UF/m² en Copiapó y Antofagasta con 11,10 UF/m2. En el caso de Antofagasta, el precio promedio se ve afectado por la

oferta de un terreno de 52.000 m2 en 4,9 UF/m2. Si no se computara ese terreno, el precio promedio de los otros once terrenos ofrecidos en Antofagasta seria 19,92 UF/m2.

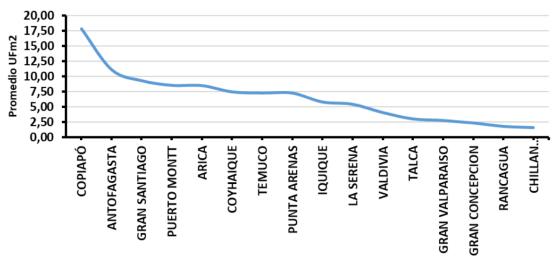
Iquique, que está casi siempre en los primeros lugares, está en este trimestre en el noveno lugar con un precio promedio de 5,80 UF/m², porque se computa el promedio de la ciudad que incluye las comunas de Iquique y Alto Hospicio. Iquique registra un valor promedio de 29,69 UF/m² y Alto Hospicio llega a 2,60 UF/m², con una superficie ofrecida que es siete veces mayor que la de Iquique.

En tercer lugar está el Gran Santiago con un valor de 9,29 UF/m². Le siguen cinco ciudades con precios del suelo ofrecido entre 7 y 9 UF/m². Estas son Puerto Montt 8,53 UF/m², Arica 8,49 UF/m², Coyhaique 7,46 UF/m², Temuco 7,28 UF/m² y Punta Arenas 7,26 UF/m². En el caso de Arica hay una sola oferta y en Punta Arenas hay tres ofertas.

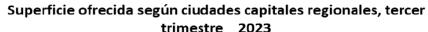
Llama la atención la ciudad de Puerto Montt que tiene un precio relativamente alto (8,53 UF/m²) con 23 ofertas y una superficie ofrecida de 66.471 m². Lo mismo puede decirse de Temuco, que registra 27 oferta que suman 46.000 m² y tiene un precio promedio de 7,28 UF/m².

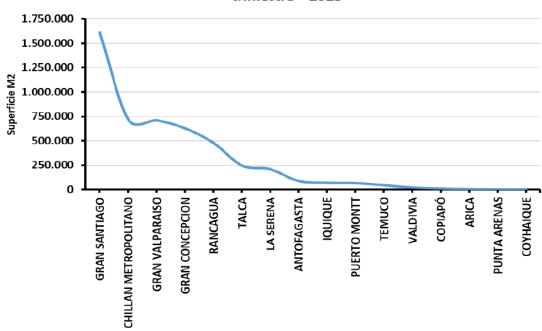
Los gráficos a continuación permiten apreciar un orden comparativo de precio promedio y superficie ofrecida según ciudad.

Precio promedio de los terrenos ofrecidos según ciudades capitales regionales, tercer trimestre 2023



18





El análisis de los precios máximos alcanzados en cada caso contribuye a entender la jerarquía económica de las ciudades y en particular, en muchos casos del centro de las ciudades.

El terreno más caro ofrecido este trimestre esta en el Gran Santiago y se ofrece en 250,00 UF/m². Le siguen el siguiente orden La Serena 67,69 UF/m², Antofagasta 56,92 UF/m², Puerto Montt 50,74 UF/m², Iquique 41,00 UF/m², Coyhaique 35,00 UF/m², Gran Concepción 32,00 UF/m².

El cuadro que se presenta a continuación resume la información de las comunas que integran las ciudades capitales regionales del país.

Tabla 5 | Suelo urbano ofrecido según comuna: número de ofertas, metros cuadrados y precio promedio por rango de tamaño de los terrenos. Tercer trimestre.

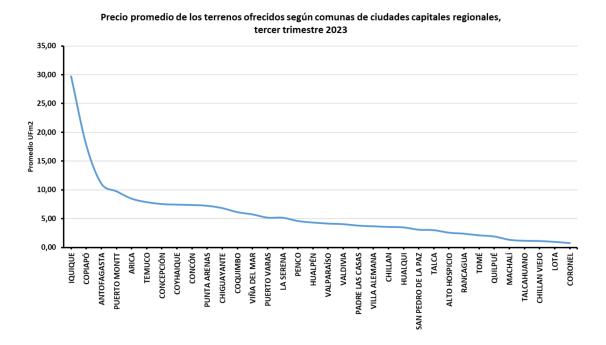
por rungo de tumano de los terrenos, rereta arimestra.																	
тот	AL POR	ZONA	PRECI	0 S (U F	/M2)		1-1.00	0	1.	001-5.0	000	5.0	001-50.	000	MÁ	S DE 50	.001
ZONA	CANTIDAD DE OFERTAS	M² OFRECIDOS	PROMEDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	CANTIDAD DE OFERTAS		PRECIO PROM. UF/M²	CANTIDAD DE OFERTAS	M² OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M²	CANTIDAD DE OFERTAS	M² OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M²	CANTIDAD DE OFERTAS	M² OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M²
ARI1	1	6.008	8,49	8,49	8,49	-	-	-	-	-	-	1	6.008	8,49	-	-	-
IQI1	4	8.243	29,69	24,93	41,00	1	200	24,93	3	8.043	29,81	-	-	-	-	-	-
ALH1	5	61.624	2,60	0,61	7,95	-	-	-	-	-	-	5	61.624	2,60	-	-	-
ANT1	17	88.815	11,10	4,85	56,92	6	2.800	42,48	9	22.015	11,58	1	12.000	30,00	1	52.000	4,85
CPP1	9	11.735	17,81	3,94	24,76	5	3.361	12,80	4	8.374	19,82	-	_	_	-	-	-
LSE1	27	157.765	5,19	1,71	67,69	10	5.998	18,21	10	23.664	9,06	7	128.103	3,86	-	-	-
COQ1	20	51.835	6,15	1,06	34,09	13	8.123	7,26	5	8.337	12,31	2	35.375	4,44	-	_	_
VAL1	8	41.843	4,17	1,50	21,05	2	1.945	5,11	3	6.698	15,56	3	33.200	1,81	-	-	-
VIÑ1	22	59.968	5,77	1,35	19,48	6	2.933	9,13	12	21.030	4,72	4	36.005	6,12	-	-	-
CCN1	6	10.384	7,39	4,00	11,31	2	1.421	10,63	4	8.963	6,87	-	-	-	_	-	-
QIL1	15	478.340	1,94	1,50	17,89	8	3.756	6,02	4	5.098	10,89	1	5.500	6,00	2	463.986	1,76
VIA1	10	118.971	3,70	0,61	7,20	2	1.160	4,30	2	3.634	6,20	6	114.177	3,62	-	-	-
RNG1	10	201.209	2,42	1,00	19,72	4	2.595	12,75	-	-	-	4	77.614	3,86	2	121.000	1,27
MCH1	10	276.780	1,36	1,00	6,00	2	1.380	3,72	5	13.223	3,31	_	_	_	3	262.177	1,24
TCA1	25	245.602	3,03	0,60	18,43	10	5.995	7,31	8	19.134	10,00	6	128.973	2,67	1	91.500	1,80
CON ₁	17	53.233	7,56	0,50	26,08	8	3.675	11,12	5	13.480	14,42	4	36.078	4,63	_	_	-
CRL1	3	41.072	0,79	0,72	3,51	2	1.072	3,35	-	-	_	1	40.000	0,72	-	-	-
CHI1	4	5.288	6,86	6,00	8,20	3	2.315	7,96	1	2.973	6,00	_	_	_	-	_	_
HLP1	4	63.607	4,35	2,35	10,71	_	_	-	2	2.117	7,20	2	61.490	4,25	_	_	-
HUQ1	4	2.761	3,51	1,66	4,61	4	2.761	3,51	_	_	_	_	_	_	-	_	_
LOT1	1	1.000	1,00	1,00	1,00	1	1.000	1,00	-	_	_	-	_	_	-	_	-
PCO ₁	3	12.954	4,62	2,50	5,50	_	_	_	3	12.954	4,62	_	_	_	-	_	_
SPP1	14	64.631	3,11	0,93	32,00	6	3.966	8,77	5	9.930	9,75	3	50.735	1,36	-	_	-
TLC1	11	377.217	1,19	0,60	25,40	5	3.476	11,54	2	5.898	8,22	3	60.048	2,95	1	307.795	0,60
TOM1	3	6.205	2,14	1,37	5,89	2	1.109	5,67	-	-	_	1	5.096	1,37	-	_	-
TCO1	24	39.058	7,89	1,36	36,00	15	6.911	14,65	7	13.097	11,92	2	19.050	2,68	_	_	-
PLC1	3	6.942	3,82	2,86	9,10	2	1.632	6,92	_	_	_	1	5.310	2,86	_	_	_
VDV1	7	21.149	4,07	1,00	17,74	3	2.070	9,74	3	7.986	6,85	1	11.093	1,00	_	_	_
PTM1	19	48.461	9,77	0,67	38,95	10	4.891	19,12	5	13.581	13,57	4	29.989	6,52	-	-	-
PVR1	4	18.010	5,20	2,00	50,74	2	1.010	28,22	1	2.000	17,55	1	15.000	2,00	_	_	-
COY1	2	3.030	7,46	3,75	35,00	1	360	35,00	1	2.670	3,75	-	-	-	-	-	-
PTA1	3	4.244	7,26	3,80	17,08	2	1.297	15,11	1	2.947	3,80	_	_	_	-	_	-
CHL1	13	129.961	3,59	1,50	20,88	4	2.969	9,18	4	9.787	7,35	4	41.287	5,67	1	75.918	1,75
CHV1	6	587.914	1,15	1,00	5,40	1	548	3,47	3	3.666	3,71	-	_	_	2	583.700	1.13

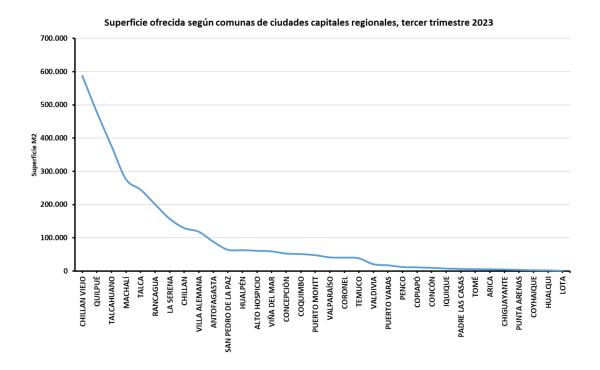
Siguiendo el orden de las variables que se detallan en la primera fila del cuadro, las comunas con mayor número de ofertas son: La Serena, Talca, Temuco Viña del Mar y Coquimbo.

Las comunas con una superficie ofrecida sobre 20 hás. son: Chillan Viejo 58,7 has., Quilpué 47,8has., Talcahuano 37,7 has., Machalí 27,7 has., Talca 24,6 has. y Rancagua 20,1 has

Las comunas con una superficie ofrecida inferior a una hectárea son: Lota 0,1 has., Hualqui 0,27 has., Coyhaique 0,30 has., Punta Arena 0,42 hás., Arica 0,60 hás., Tomé 0,62 hás., Padre Las Casas 0,69 hás. e Iquique 0,82 hás.

En estos últimos casos se trata de comunas algunas de las cuales son pequeñas, tienen poca actividad inmobiliaria y/o poca penetración del sitio web portalinmobiliario. No se trata que no haya suelo urbano o que haya restricciones a la oferta.





COMENTARIO FINAL

EL MERCADO DE SUELO COMO ACTIVO FINANCIERO Y EL INCREMENTO DEL PRECIO DE LOS TERRENOS

Se sostiene en el mundo de los negocios que el incremento en el precio de los terrenos en los últimos tiempos se debe a que ha aumentado la demanda de suelo; han aumentado las "inversiones" en terrenos en el mundo de las finanzas, que se ha transformado en un activo financiero muy atractivo y que es el aumento de esa demanda lo que hace subir los precios de los terrenos. Es una argumentación bastante débil porque la tierra y en especial la tierra urbana siempre ha sido un activo muy atractivo, para nacionales y extranjeros y se registra una tendencia al alza permanente en el precio de los terrenos, tal como se informó en la primera parte de este Boletín.

Por lo demás, hay en la Región Metropolitana del orden de 50.000 hectáreas de terrenos con norma de uso de suelo urbano y miles de hectáreas con las que se ha estado haciendo negocios de fraccionamientos en parcelitas de agrado. Ilegalmente. Es difícil pensar que haya un cierto exceso de demanda en un contexto con tan vasta superficie disponible en el mercado.

Hasta hace pocos años era mucho más atractivo el negocio con el suelo urbano, porque tenía un régimen tributario mucho más favorable que hoy. Los aumentos de valor, llamadas plusvalías, no estaban sujetas a

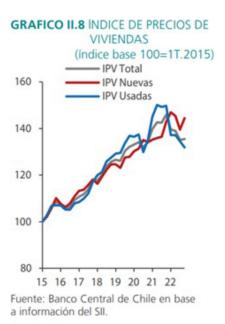
ningún impuesto cuando el propietario era una persona natural que no tenía habitualidad de giro, es decir, no había realizado más de una transacción inmobiliaria en un año. Esas ganancias de capital ni siquiera se declaraban como renta, no constituían renta. Lo mismo para el mundo empresarial, porque hasta hace unos pocos años, quienes declaraban en primera categoría, sí pagaban contribuciones de bienes raíces, pero al año siguiente descontaban esos pagos del impuesto determinado.

Por estas y otras razones no es muy acertado atribuir los incrementos actuales de los precios de los terrenos a inversionistas que buscan plusvalías.

LA REALIDAD ECONÓMICA Y LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA

El Informe de Estabilidad Financiera publicado por el Banco Central en el primer semestre de este año 2023 informa que, a escala nacional, ha habido una caída en el precio de las viviendas en los años 2021 y 2022, tal como se puede apreciar en el gráfico a continuación.

Es interesante citar este documento porque describe una situación adversa en el mercado inmobiliario y en el conjunto de variables que lo condicionan, pero nada informa sobre el mercado de suelo urbano. Según los antecedentes de este Boletín, no ha habido una caída en el precio de los terrenos en el Gran Santiago.



Se adjunta parte del texto del mismo informe del Banco Central.

El menor dinamismo se ha reflejado en menores precios, que se han ajustado de forma transversal, en línea con la evolución de ingresos y condiciones financieras. El índice de precios de vivienda nacional tuvo una caída de 7% real anual al cuarto trimestre de 2022, principalmente explicado por la reducción en los valores de las viviendas usadas (gráfico II.8). Estos ajustes son coherentes con los movimientos en sus variables fundamentales, como ingresos de las personas y condiciones de financiamiento.

En síntesis, el sector inmobiliario ha enfrentado una menor demanda por varios trimestres, lo que se suma a un aumento de su carga financiera. Factores como la disminución en la demanda por viviendas con la correspondiente acumulación de existencias, alza en las tasas de los créditos hipotecarios, caídas en los precios de las viviendas, y un mayor costo de financiamiento, tienen presionada la situación financiera y holguras de las empresas del sector. El impago bancario de las inmobiliarias y constructoras ha registrado un alza, especialmente en las segundas, desde mediados de 2022 y en el ejercicio prospectivo de riesgo aparecen dentro de los principales sectores afectados. Una profundización del deterioro podría traer consecuencias al resto de la economía debido a sus múltiples interconexiones y canales de propagación, lo que constituye un riesgo en esta coyuntura.

En los últimos dos años la posición financiera de los hogares se deterioró, con una significativa reducción del ahorro. Las políticas de apoyo económico implementadas por las autoridades durante la crisis sanitaria incrementaron de forma transitoria la liquidez e impulsaron el consumo de los hogares, deteriorando el ahorro hasta llevarlo a terreno negativo (Capítulo V, gráfico II.10). Así, después del máximo observado en 2020, la riqueza financiera neta de los hogares se redujo hasta 120% del PIB al cierre del 2022, situándose en niveles de una década atrás11/.

En este contexto, el crédito a personas se ha reducido, profundizando la desaceleración reportada en el IEF anterior. A marzo de 2023, se observó una baja en las solicitudes de financiamiento en las carteras bancarias de consumo e hipotecario. Mientras, los estándares de otorgamiento de crédito fueron más restrictivos, siguiendo la tendencia iniciada a mediados de 2021 (ECB y Capítulo III). En financiamiento para la vivienda, este año registró un bajo crecimiento del stock en perspectiva histórica (6,8% real anual promedio entre 2019 y 2021 vs 1% real anual en abril de 2023). En este contexto, los flujos de crédito a tasa mixta y variable han estabilizado su participación en el stock de deuda desde mediados de 2022 (Capítulo III). Por su parte, en el segmento de consumo bancario la deuda agregada cayó 3% en abril. Este ajuste se ha dado con disparidad en términos de flujos entre productos, donde los créditos rotativos muestran una moderación reciente, mientras que los créditos en cuotas se han mantenido (gráfico II.11).

Por su parte, las colocaciones para la vivienda registran las tasas de crecimiento anual más bajas desde que existen registros, a pesar que las condiciones del crédito—como plazo promedio— han tendido a flexibilizarse tras un endurecimiento hacia fines de 2021. Sin embargo, la demanda se mantiene debilitada por un mayor costo y una percepción de entorno desfavorable de ingreso y empleo para los deudores (ECB).

El menor dinamismo se ha reflejado en menores precios, que se han ajustado de forma transversal, en línea con la evolución de ingresos y condiciones financieras. El índice de precios de vivienda nacional tuvo una caída de 7% real anual al cuarto trimestre de 2022, principalmente explicado por la reducción en los valores de las viviendas usadas8 / (gráfico II.8). Estos ajustes son coherentes con los movimientos en sus variables fundamentales, como ingresos de las personas y condiciones de financiamiento. El menor dinamismo también se ha visto reflejado en el mercado del arriendo, donde al primer trimestre de 2023 los precios presentaron una variación real anual de -10% en departamentos y -6% en casas, en un contexto de mayor disponibilidad de unidades para arrenda.

Es una caída de los precios del 7% a escala nacional. Si esta caída se hubiera dado en el mismo porcentaje en el Gran Santiago, sería bueno contar con un desglose según submercados en el territorio y según productos (casa y departamentos, viviendas nuevas o viviendas usadas).

En cualquier caso, interesa destacar, que no se registra una caída en el precio de los terrenos ofrecidos. El suelo es un bien indestructible y no baja de valor a no ser que se registre una crisis económica generalizada,

porque en una mirada de mediano y largo plazo, los precios de los terrenos suben como consecuencia del crecimiento económico y demográfico de las ciudades y de las naciones. En coyunturas económica a la baja lo que suele suceder es que se inhibe la oferta de terrenos porque los propietarios prefieren esperar mejores tiempos para vender. Solo venderán con precios de descuento quienes tienen una gran urgencia por hacer liquidez. En este tercer trimestre se registra una importante caída en la oferta de terrenos en el Gran Santiago, pero no en los precios.

En el mercado de suelo urbano existe una evidente inflexibilidad a la baja en el precio de los terrenos y Santiago no es una excepción.

ASPECTOS ÉTICOS, MERCADO DE SUELO Y LA SANCIÓN A LA USURPACIÓN DE TERRENOS

La Conferencia Nacional de los Obispos de Brasil publicó en el año 1981 una carta pastoral que se titula "Suelo Urbano y acción Pastoral". Luego de una primera parte con un diagnóstico acerca de la realidad de la pobreza en las ciudades de Brasil y la carencia de soluciones habitacionales, hay una segunda sección "Elementos para una reflexión ético teológica" acerca del problema, destacando la visión cristiana sobre el derecho de propiedad, sobre la propiedad de la tierra en las ciudades.

Las estimaciones del déficit habitacional en Chile van desde 650.557 viviendas según Déficit Cero⁷ y llegan hasta 1.089.000 viviendas según la Cámara Chilena de la Construcción⁸. Según TECHO hay en la actualidad 114 mil familias que viven en 1.290 campamentos. Hay muchos hogares en estado de extrema necesidad.

Hoy se debate en Chile una legislación que sancione la usurpación. Ha tomado particular fuerza el debate sobre la usurpación de terrenos. Es un debate que ha perdido nitidez porque entre los usurpadores de terrenos hay distintas realidades y motivaciones.

Están en primer lugar quienes no tienen dónde vivir y están en estado de extrema necesidad. Es a ellos a quienes están dirigidas las palabras de la carta pastoral de los obispos de Brasil y de las citas pontificias y vaticanas que hace dicho texto.

Es bueno hacer esta aclaración porque entre los invasores de terrenos hay frescos y sinvergüenzas, personas que buscan hacer negocios y ganancias ilegales e ilegítimas participando de las tomas y después vendiendo los terrenos a otros que están realmente necesitados. Otros que buscan una manera fácil y barata donde tener una segunda vivienda. También hay bandas y redes de narcotraficantes que, además de hacer ganancias toman control de los asentamientos humanos precarios para redoblar sus ganancias con el tráfico de drogas.

No se refiere a estas personas la carta pastoral de los obispos de Brasil.

^{6 20}ª Asamblea Nacional de Obispos del Brasil, febrero de 1982

Es la asamblea de obispos más grande del mundo y sus cartas pastorales se aprueban normalmente por unanimidad.

⁷ Ver Déficit Cero "Análisis déficit y fragilidad habitacional Encuestas Casen 2009 a 202"

⁸ Ver https://cchc.cl/comunicaciones/noticias/el-deficit-habitacional-afecta-a-mas-de-un-millon-de-familias-inluyendo-las-que-viven-en-campamentos-y-a-personas-en-situacion-de-calle

No es posible citar todo el documento, pero sí las citas de los pontífices indicando el número del párrafo en que están ubicados en la carta pastoral.

- 70. Dios dio a los hombres el uso de los bienes de la naturaleza para su realización humana. Todos tienen, por lo tanto, derecho a acceder al uso de estos bienes. Es condición normal para garantizar tal derecho el ejercicio del trabajo productivo y transformador de dichos bienes en favor del propio individuo, o para el sustento de su familia.
- 71. La propiedad de estos bienes –en especial, del primero de ellos, que es la tierra- se justifica en la medida en que es necesaria para la realización de los valores humanos del orden material, cultural, moral y espiritual, garantizando especialmente la libertad.
- 73. La enseñanza de la Iglesia sobre el derecho de propiedad está bien definido por Santo Tomás de Aquino, que lo enuncia en dos principios. Primero: Dios destinó los bienes a todos los hombres. Segundo: es necesario la división, tanto para la buena administración de los bienes, como para la paz, pues la falta de partición es fuente de conflictos. En esta perspectiva se ve que lo primordial en el derecho de propiedad es garantizar la distribución de los bienes, y por lo tanto, de la tierra, para todos, y no su concentración en las manos de algunos.
- 74. En años recientes, esta enseñanza fue reiterada por Pablo VI, que en Populorum progessio (n°23) afirma: "La tierra le fue dada a todos, y no solamente a los ricos. Quiere decir que la propiedad privada no constituye para nadie un derecho incondicional y absoluto. Nadie tiene el derecho de reservar para su uso exclusivo aquello que le es superfluo, mientras a otros les falta lo necesario. En una palabra, el derecho de propiedad nunca debe ejercerse en detrimento del bien común, según la doctrina tradicional de los Padres de la Iglesia y de los grandes teólogos".
- 75. Juan Pablo II, en su encíclica Laborem exercens, (n°14) afirma enfáticamente refiriéndose al derecho de propiedad: "La tradición cristiana nunca defendió tal derecho como algo absoluto e intocable; al contrario, siempre lo entendió en el contexto más amplio del derecho común de todos a utilizar los bienes de la Creación entera; el derecho a la propiedad privada está subordinado al derecho al uso común, subordinado al destino universal de los bienes".
- 82. El Papa, en la exhortación apostólica Familiaris consortio (del 22 de noviembre de 1981), en el número 46, dice: "La Iglesia defiende abierta y fuertemente los derechos de la familia contra las intolerables usurpaciones de la sociedad y del Estado"; y entre otros derechos, cita "el derecho a tener una vivienda digna para poder llevar convenientemente la vida familiar".
- 83. Considerando el derecho a la vivienda, se puede aplicar también el principio general enunciado por el Concilio Vaticano II: "Dios destinó la tierra con todo lo que ella contiene para el uso de todos los hombres y pueblos, de modo que los bienes creados deben llegar equitativamente a las manos de todos, según la justicia, secundada por la caridad. (...) Finalmente, a todos les asiste el derecho de tener una parte de bienes suficientes para sí y sus familias. (...) Sin embargo, aquel que se encontrara en un estado de extrema necesidad, tiene derecho a tomar de los bienes de los otros lo que necesita".

⁹ Constitución apostólica Gaudium et Spes, nº 69.

27

No se pretende abogar por las tomas con estas citas, pero si abrirse a una comprensión de la realidad de tantos miles de hogares chilenos que no tienen otra alternativa. Porque en último término, la responsabilidad recae sobre quienes gobiernan, que no han sido capaces de entregar una solución, por básica que esta sea, un lugar para que cualquier persona tenga al menos donde caerse muerto. Suelo hay y a precios muy muy bajos. En todas las ciudades chilenas.

Considérese, por ejemplo, que en Viña del Mar, "capital nacional de los campamentos", hay 70.094.600 m² de terrenos declarados como agrícola por el Sii que tienen un avalúo fiscal promedio de 0,0005 UF/m², en plata de hoy \$18 pesos por m². Sí, dieciocho pesos por metro cuadrado¹º. Se podría solucionar el problema de acceder a un lugar a donde vivir si se le diera la oportunidad a los pobladores de comprar esos terrenos al mismo precio con que el gobierno los tiene tasados con propósitos tributarios.

Aunque no sea una propuesta políticamente correcta, urge implementar en todo Chile una "operación sitio" masiva, a escala nacional.

El que tiene oídos que oiga, el que tiene ojos que lea y vuelva sus ojos a sus hermanos en estado de extrema necesidad



Pablo Trivelli y Cia. Ltda.