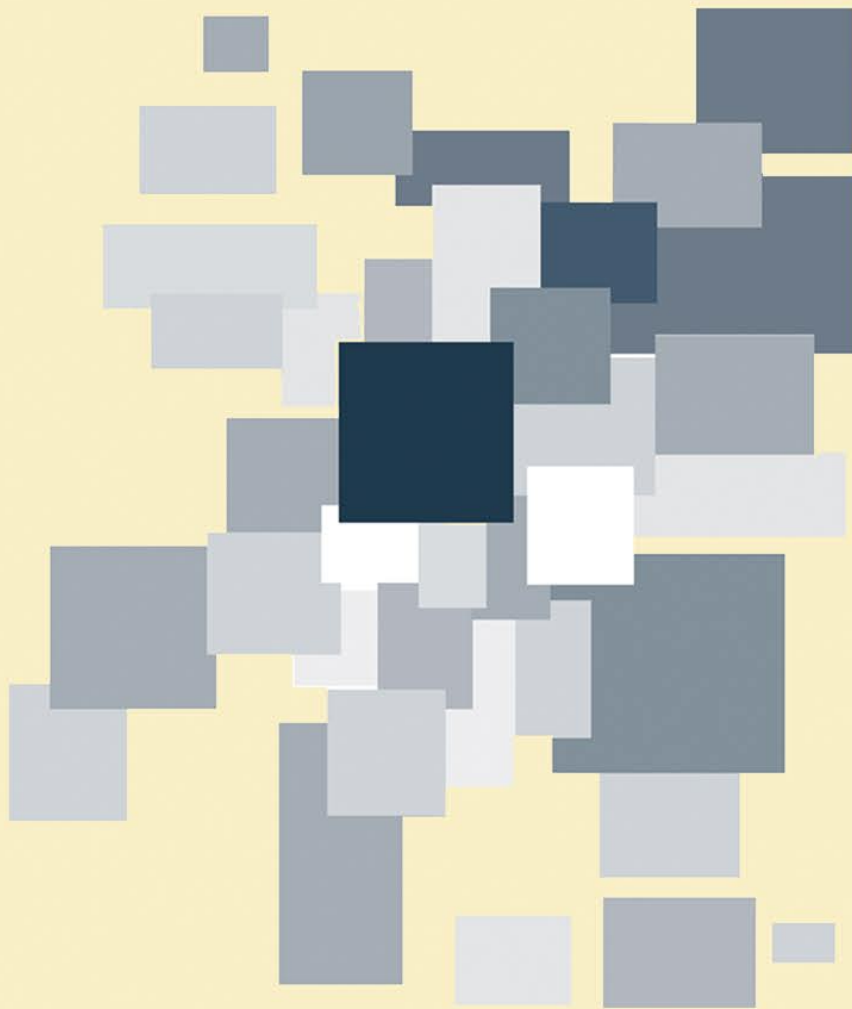




INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

MERCADO DE SUELO URBANO



AREA METROPOLITANA DE SANTIAGO

BOLETÍN N° 168 | SEGUNDO TRIMESTRE 2024

Pablo Trivelli O.

INTRODUCCIÓN

Desde el tercer trimestre de 2023, este Boletín de Mercado de Suelo Urbano se publica como documento de trabajo del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (IEUT) de la Pontificia Universidad Católica de Chile, como parte de un contrato académico docente y de investigación. Vuelve, así, a sus orígenes, porque el primer Boletín de Mercado de Suelo Urbano, Área Metropolitana de Santiago, se publicó en el tercer trimestre de 1982, por el entonces Instituto de Estudios Urbanos (IEU).

RESUMEN

En el Gran Santiago se registraron 966 ofertas de terrenos en el segundo trimestre de 2024, según los antecedentes que se publican en el sitio web *portalinmobiliario.com*. Estas ofertas suman una superficie de 7.184.046 m² y tienen un precio promedio de 6,84 UF/m².

En el caso del mercado de suelo según ciudades capitales regionales de Chile, incluyendo el Gran Santiago, hay, en este segundo trimestre de 2024, un total de 1.983 ofertas de terrenos que suman una superficie de 16.310.593 m², que tienen un precio promedio de 4,80 UF/m².

El estudio de ofertas de terrenos en comunas de las ciudades capitales regionales de Chile, en este segundo trimestre de 2024, establece que, sin incluir las del Gran Santiago, se ofrecen 1.017 terrenos que suman una superficie de 9.126.547 m² y tienen un precio promedio de 2,96 UF/m².

Es bueno informar a las y los lectores de este Boletín que, a partir del mes de enero de 2024, se está aplicando un procedimiento revisado para la recopilación de las ofertas de terrenos, utilizando la misma fuente de información, razón por la cual no es posible saber si la mayor cantidad de predios ofrecidos obedece a esta innovación o a una reacción del mercado a la realidad actual, o a ambas y en qué medida.

Esta nueva metodología para el registro de ofertas de terrenos contribuye a contar con una base de datos más amplia y no afecta la validez de la serie histórica, que ya registró un cambio fundamental cuando en el año 2016 se pasó del cómputo de las ofertas de terrenos del diario *El Mercurio*, publicadas en papel, a las ofertas del sitio web *portalinmobiliario.com*.

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

En el segundo trimestre de 2024 se registraron 966 ofertas de terrenos en el espacio urbano de las 34 comunas del Gran Santiago. Estas ofertas suman una superficie de 7.184.046 m² y tienen un precio promedio de 6,84 UF/m².

La tabla que se presenta a continuación constituye un resumen de las estadísticas del cómputo del segundo trimestre de 2024. Lo que más llama la atención es la gran cantidad de ofertas, si se compara con el cuarto

trimestre de 2023 y con todos los años más recientes. También llama la atención el alto nivel que han alcanzado los precios de los terrenos ofrecidos en casi todas las comunas.

Tabla 1 | Suelo urbano ofrecido según comuna (número de ofertas, metros cuadrado y precio promedio), Gran Santiago, segundo trimestre de 2024

COMUNA	CANTIDAD DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROMEDIO UF/M2
CERRILLOS	7	13.482	7,04
CERRO NAVIA	12	71.770	7,69
CONCHALI	12	15.702	23,00
EL BOSQUE	9	20.776	24,31
ESTACION CENTRAL	9	6.925	31,32
HUECHURABA	17	243.908	7,14
INDEPENDENCIA	21	35.515	39,13
LA CISTERNA	21	27.724	20,82
LA FLORIDA	76	169.611	16,61
LA GRANJA	1	275	5,85
LA PINTANA	14	125.312	2,65
LA REINA	56	176.557	15,72
LA S CONDES	57	166.474	24,07
LO BARNECHEA	148	424.323	11,96
LO ESPEJO	4	3.215	7,76
LO PRADO	3	3.420	22,13
MACUL	10	11.159	35,22
MAIPU	46	1.295.435	2,47
ÑUÑO A	34	33.633	36,03
P. AGUIRRE CERDA	4	1.340	14,53
PEÑALOLEN	25	144.049	7,07
PROVIDENCIA	14	13.412	50,59
PUDAHUEL	28	320.430	5,50
PUENTE ALTO	32	504.157	5,13
QUILICURA	31	1.100.663	2,82
QUINTA NORMAL	18	23.444	15,53
RECOLETA	12	11.283	24,16
RENCA	15	218.270	5,96
SAN BERNARDO	55	1.499.010	3,02
SAN JOAQUIN	9	18.441	12,43
SAN MIGUEL	23	37.119	18,07
SAN RAMON	3	1.827	15,56
SANTIAGO	67	112.217	30,33
VITACURA	73	333.168	13,75
TOTAL	966	7.184.046	6,28

Fuente: Elaboración propia.

Las 718 hectáreas ofrecidas en este segundo trimestre son muy superiores a las 537 hectáreas ofrecidas en el primer trimestre de 2024, las que a su vez son muy superiores al flujo de oferta de los últimos años, cuando se venían ofreciendo del orden de 250 hectáreas por trimestre en los años 2022 y 2023. En el año 2021 la superficie trimestral promedio ofrecida fue de 374 hectáreas y en el año 2020 alcanzó las 531 hectáreas. Por lo tanto, el hecho de que en el primer trimestre de 2024 se hayan ofrecido 537 hectáreas no es una novedad en la historia reciente del Boletín.¹

Lo que resulta difícil de entender y explicar es que en el segundo trimestre la superficie ofrecida haya seguido aumentando, llegando a 718 hectáreas, en un contexto en el que la demanda para usos propios del desarrollo urbano (vivienda, industria, servicios y otros) se ha reducido y la economía está estancada. Más difícil de entender y explicar es que no hayan bajado los precios de los terrenos.

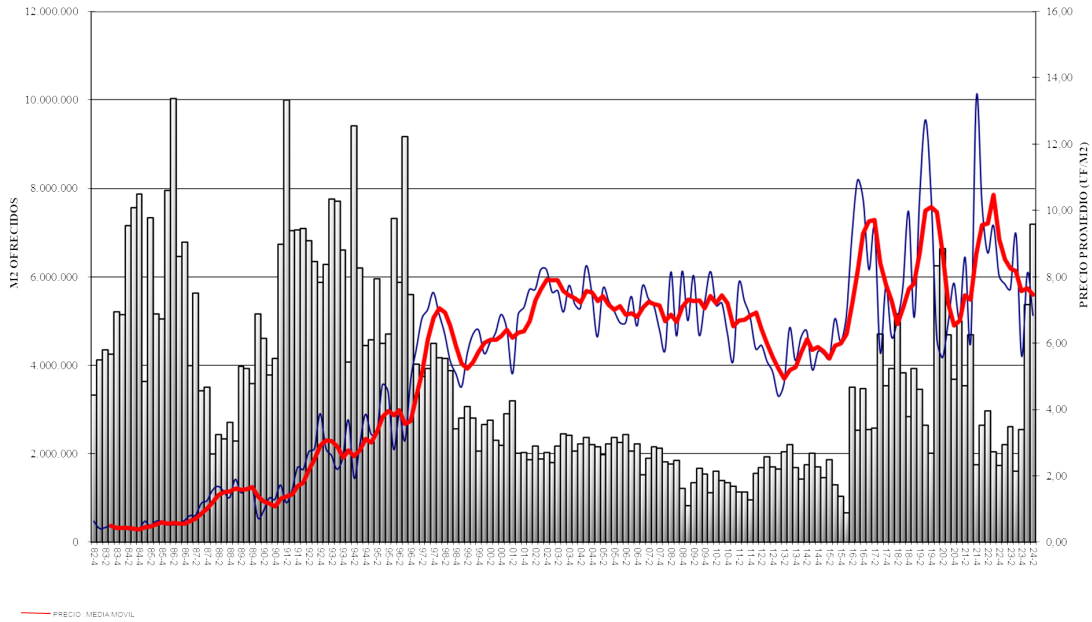
El precio promedio de los terrenos ofrecidos bajó desde 8,11 UF/m² hasta 6,84 UF/m² entre el primer y el segundo trimestre de este año, lo que se explica, en lo fundamental, por el aumento de la superficie ofrecida de grandes paños de terreno, especialmente terrenos de más de cinco hectáreas, cuya oferta aumentó en 860.105 m². Hoy constituyen un 43% de la superficie total ofrecida y tienen un precio de 1,85 UF/m².

También aumentó en 783.332 m² la superficie ofrecida de terrenos con una superficie de una a cinco hectáreas, llegando a 2.074.923 m², lo que representa un 29% de la superficie total ofrecida. Como su precio está por debajo de la media metropolitana, hace bajar esa media. Pero además, el precio promedio de estos terrenos bajó desde 7,07 UF/m² hasta 5,04 UF/m².

Ahora bien, si sólo se computan los terrenos de menos de una hectárea para calcular el precio promedio, este se mantuvo estable en 16,6 UF/m² y 16,4 UF/m² en el primer y segundo trimestre de este año, respectivamente. Lo mismo sucede si sólo se computan los terrenos de menos de media hectárea: el precio promedio se mantuvo en 19,2 UF/m² y 19,1 UF/m² en el primer y segundo trimestre de este año, respectivamente. También es el caso de los terrenos de menos de 2.500 m²: el precio promedio se mantuvo en 20,9 UF/m² y 21,8 UF/m² en el primer y segundo trimestre de este año, respectivamente, tal como se puede apreciar en los gráficos a continuación:

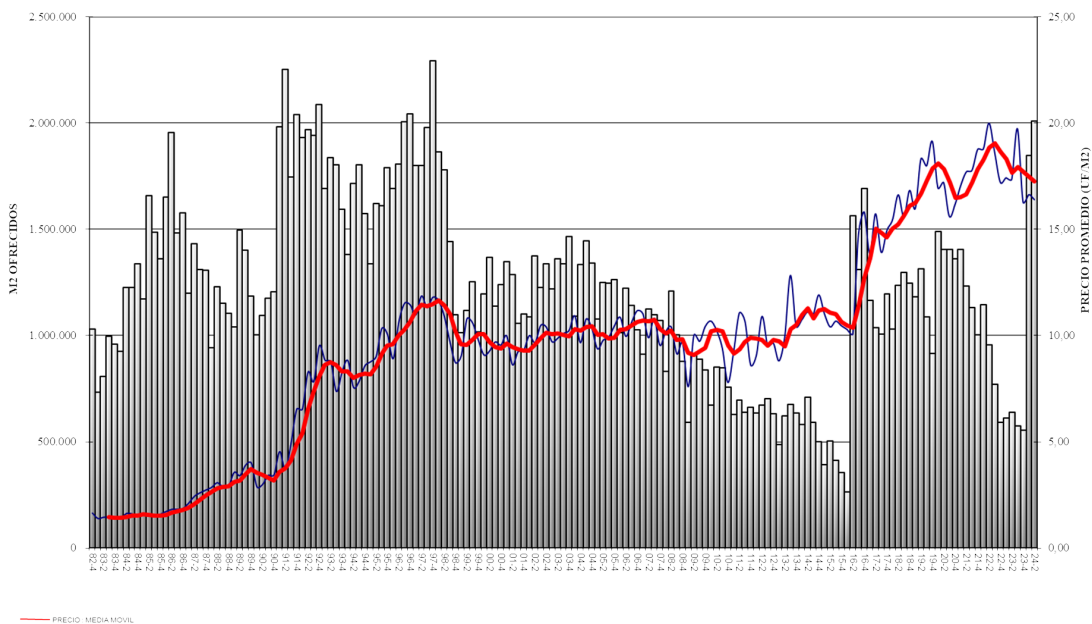
1 Las cifras de más altas superficies ofrecidas en época reciente son las del primer y segundo trimestre de 2001, cuando se llegó a 624 y 665 hectáreas, respectivamente. Hubo otros tiempos donde se llegó a ofrecer más de 1.000 hectáreas en un trimestre.

Figura 1 | Variación de precios y superficie de terrenos ofrecidos, Gran Santiago, oferta trimestral periodo 1982-2024



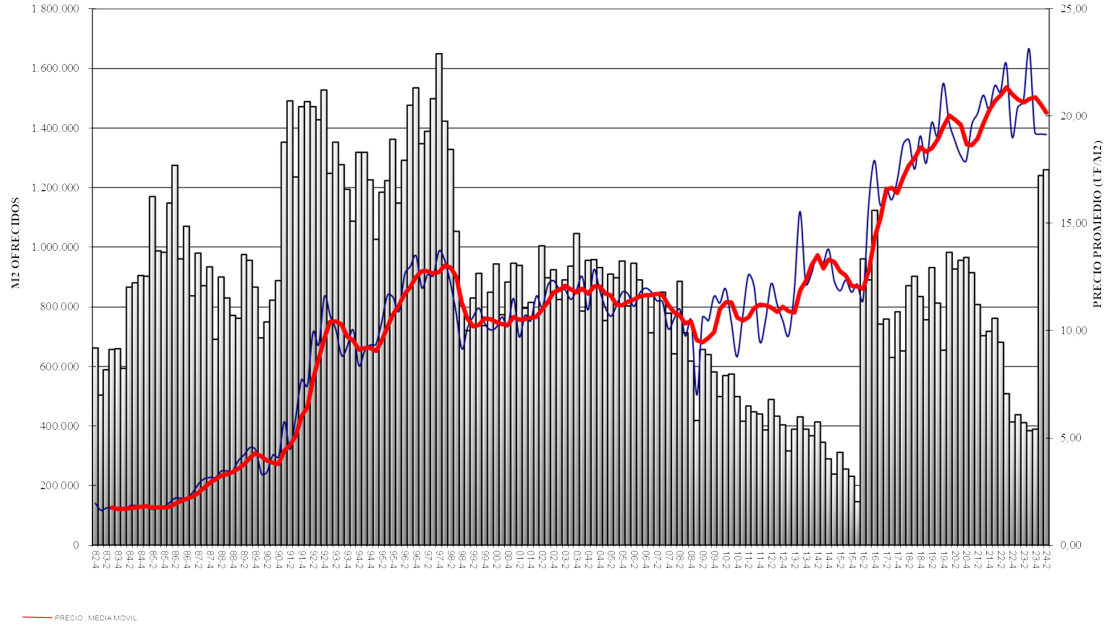
Fuente: Elaboración propia.

Figura 2 | Variación de precios y superficie de terrenos ofrecidos de menos de una hectárea, Gran Santiago, oferta trimestral periodo 1982-2024



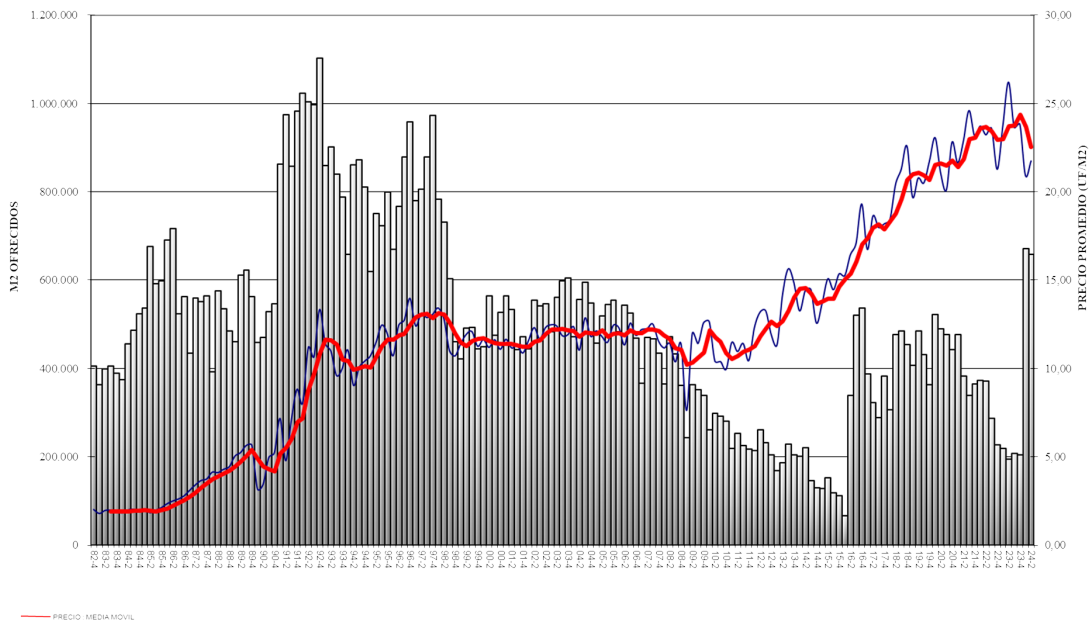
Fuente: Elaboración propia.

Figura 3 | Variación de precios y superficie de terrenos ofrecidos de menos de media hectárea, Gran Santiago, oferta trimestral periodo 1982-2024



Fuente: Elaboración propia.

Figura 4 | Variación de precios y superficie de terrenos ofrecidos de menos de 2.500 m², Gran Santiago, oferta trimestral periodo 1982-2024



Fuente: Elaboración propia.

Estos antecedentes permiten afirmar que los precios de los terrenos se han mantenido a un mismo nivel respecto del primer trimestre de este año.

Los precios de los terrenos no han bajado a pesar del aumento en la superficie ofrecida al mercado.

Al estudiar e interpretar la información de este segundo trimestre de 2024, es necesario recordar que este Boletín no es un índice de precios. No existe una canasta básica de terrenos según tamaño, localización, norma de uso de suelo y otros factores relevantes. El precio promedio se computa para los terrenos que se ofrecen cada trimestre. Es lo que se ofrece, es lo que hay.

El mercado de suelo se desarrolla hoy en un contexto económico aletargado en el país y en el Gran Santiago, tal como lo expresan los distintos medios de comunicación y organizaciones gremiales relacionadas, y tal como se detalló, también, en el Boletín del primer trimestre de 2024.

En cualquier caso, hay que recordar que, además de la demanda de suelo para destinos propios del desarrollo urbano, también hay demanda de suelo con varias otras motivaciones, como a) la compra de terrenos como depósito de valor, b) la demanda de suelo en carteras de inversión con otros activos financieros y c) la demanda especulativa de terrenos.

La adquisición de terrenos como depósito de valor se motiva, por lo general, en contextos con altos niveles de inflación, porque los terrenos nunca pierden valor en términos reales, salvo raras excepciones y en circunstancias muy especiales. Es difícil pensar que en la actualidad alguien haya decidido comprar terrenos como depósito de valor cuando es un hecho conocido que se ha controlado la inflación como consecuencia de la acción del Banco Central y las medidas del Ejecutivo.

La demanda de terrenos como un activo que se valoriza y obtiene una rentabilidad atractiva para integrar carteras de inversión junto a otros activos financieros, se estimula cuando hay niveles de precios de la tierra relativamente bajos y tendencias económicas y demográficas que permiten esperar un aumento de precio de los terrenos. Es lo que sucede normalmente cuando la población urbana tiene una tendencia al crecimiento en un contexto de una economía que opera normalmente.

Desde la misma perspectiva de análisis, se podría pensar que hay muchas ofertas de terrenos porque hay muchos actores económicos, propietarios de terrenos, que están en mala situación económica y necesitan “hacer caja”, es decir, ganar en liquidez.

La demanda especulativa de terrenos ocurre cuando los actores económicos deciden transar un bien raíz pensando que saben mejor que el mercado lo que depara el futuro, porque, así como en el mercado de *commodities*, también hay en el mercado de suelo urbano un mercado de futuros: se venderán terrenos si se piensa que el precio dejará de subir o no subirá lo suficiente como para alcanzar una rentabilidad mayor a la de otras alternativas.

Es probable que el gran flujo de oferta registrado en el último semestre se explique, al menos parcialmente, por razones especulativas: los propietarios creen que los terrenos no subirán de precio en un plazo razonable y deciden vender, para buscar mejores alternativas. Lo extraño es que estas ofertas no tienen precios atractivos para los que quieren invertir en terrenos, porque los terrenos han alcanzado un nivel de precio muy alto en casi todas las comunas del Gran Santiago.

Al estudiar la conducta del mercado es necesario tener en cuenta que se trata de un mercado tipificado como de *stock-flow*, lo que significa que hay un flujo de oferta y también un *stock* de terrenos disponible, que puede ser una superficie mucho mayor que la que fluye al mercado. En este trimestre, el flujo ha llegado a 718 hectáreas y la superficie de terrenos baldíos dentro del límite urbano en el Gran Santiago y espacios aledaños es del orden de 25.000 hectáreas. Hay, en la Región Metropolitana, del orden de 50.000 hectáreas con designación de uso urbano que no están siendo ocupadas para usos urbanos. A esta superficie hay que agregar unas 17.000 hectáreas con baja intensidad de uso en el Gran Santiago, antecedente fundamental si se tiene en consideración que la mayor producción de viviendas se da en proyectos en altura y que estos proyectos se desarrollan en gran medida en zonas interiores de la ciudad, sobre la base de reciclaje de propiedades que tienen edificaciones en baja densidad.

Los terrenos de más de una hectárea que se ofrecen en este trimestre están, prácticamente todos, en la periferia. Suman 5.175.770 m² y representan un 72% de la superficie total ofrecida. Constituyen la punta del iceberg de un problema lamentable, catastrófico y escandaloso de política pública. Porque además de esos terrenos que se ofrecen hoy al mercado, existen varias miles de hectáreas desocupadas dentro del límite urbano del Gran Santiago. Son, claramente, “terrenos en engorda”, como se los denomina en Colombia.

Es lamentable, un gran error desde el punto de vista urbano, porque facilitan un desarrollo discontinuo y disperso en extensión.

Es un error garrafal de política pública, porque desde 1997 se ha venido ampliando el límite urbano en forma innecesaria. Efectivamente, el suelo disponible actualmente, con normas de uso urbano, permitiría satisfacer la demanda, al menos, para los próximos cien años.

Es un escándalo cuando desde el punto de vista tributario estos terrenos tienen un avalúo fiscal con una designación de uso agrícola que es tan bajo que prácticamente no pagan Contribuciones de Bienes Raíces. Esta realidad tributaria constituye un estímulo a la especulación, a la generación de grandes fortunas sin ningún esfuerzo productivo ni aporte al desarrollo de la ciudad.

Es difícil entender por qué los gobiernos han entregado por tantos años un trato tan privilegiado y ventajoso a los propietarios de los terrenos baldíos dentro de los límites urbanos, otorgando una designación de uso agrícola con un avalúo fiscal que es absurdo y que está lejos, muy lejos de los valores de mercado.

Sólo para ilustrar estas afirmaciones, se identificaron tres casos con antecedentes actuales en el Gran Santiago, Viña del Mar y el Gran Valparaíso.

Un terreno de grandes dimensiones en Maipú, con más de 30 hectáreas, ubicado en la periferia urbana pero que está claramente dentro del límite urbano, se ofrece en internet a 1,00 UF/m², es decir, a unos \$37.500/m², y tiene un avalúo fiscal de \$4.600/m².

Un terreno de grandes dimensiones en Puente Alto, con una superficie del orden de 25 hectáreas, se ofrece en 4,00 UF/m², es decir, en unos \$150.000/m², y tiene un avalúo fiscal de \$3.750/m².

Un terreno de grandes dimensiones en San Bernardo, con una superficie del orden de 20 hectáreas, se ofrece en algo más de 0,6 UF/m², es decir, en unos \$22.500/m², y tiene un avalúo fiscal de \$2.800/m².

En el “Estudio Base Económica de la comuna para la reformulación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar” (2016), se detectó algo similar: sitios baldíos designados como eriazos por el Servicio de Impuestos

Internos (SII), dentro del límite urbano, ubicados en zonas interiores de la comuna, con avalúos fiscales del orden de 1,1 UF/m² a 1,2 UF/m², y en el entorno inmediato y en la vecindad de esos terrenos había otros, con designación de uso agrícola, con avalúos del orden de 0,0014 UF/m² a 0,0002 UF/m².

En el extremo norte del espacio urbano del Gran Valparaíso, en la comuna de Puchuncaví, hay un proyecto inmobiliario de unas 200 hectáreas que vende lotes a un precio del orden de \$210.000/m², y el terreno tiene un avalúo fiscal de \$100/m².

Esto se puede generalizar al área de expansión de todas las ciudades capitales regionales de Chile. Es un perjuicio monumental para las finanzas públicas, para los municipios.

Estos antecedentes y muchos más están detallados en un informe publicado por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales denominado “Desvaríos sobre la Contribución de Bienes Raíces: un análisis crítico”.²

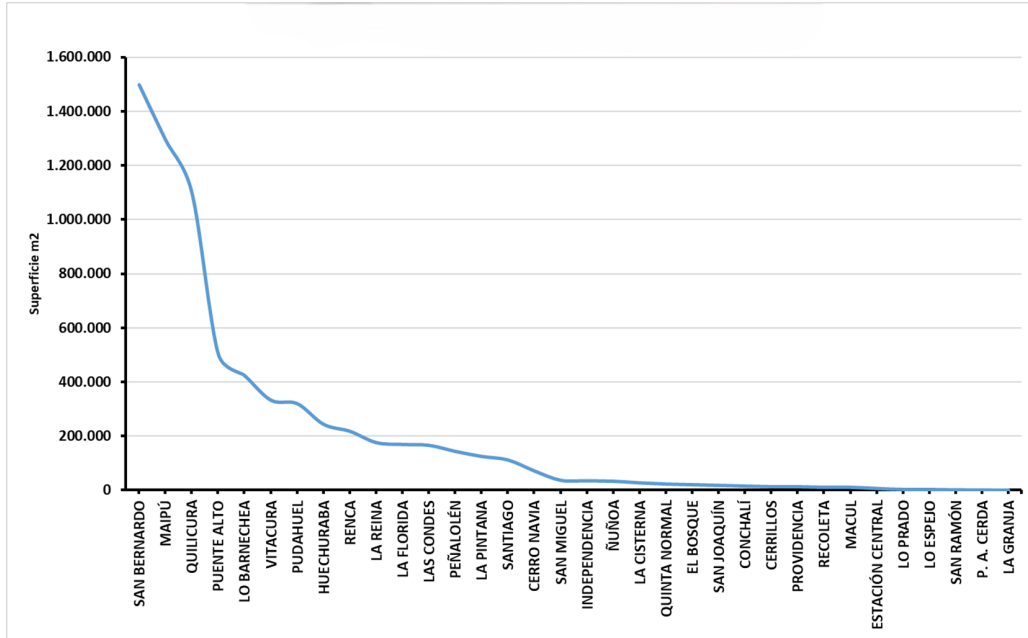
Estos antecedentes se le han hecho llegar a la presidencia y a la directiva de la Asociación Chilena de Municipalidades, al Ministerio de Hacienda, a la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, a la dirección del SII, a la Tesorería General de la República, a la dirección de Avalúos del SII, a todas las personas que integran las comisiones de vivienda y de hacienda en la Cámara de Diputadas y Diputados y a la comisión de hacienda del Senado. No ha habido ninguna respuesta, ninguna reacción, salvo un muy educado y formal acuse de recibo en algunos casos.

Pareciera que la especulación con suelo urbano es una actividad bien vista por las autoridades de gobierno y que los propietarios de esos terrenos no están llamados a contribuir con el financiamiento fiscal.

El gráfico a continuación ilustra cómo se distribuye territorialmente la superficie ofrecida a escala comunal:

2 Trivelli, P. & Rojas, A. (2023). *Desvaríos sobre la Contribución de Bienes Raíces: un análisis crítico*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Documentos de Trabajo del IEUT, N°23. <https://estudiosurbanos.uc.cl/documento/desvarios-sobre-la-contribucion-de-bienes-raices-un-analisis-critico/>

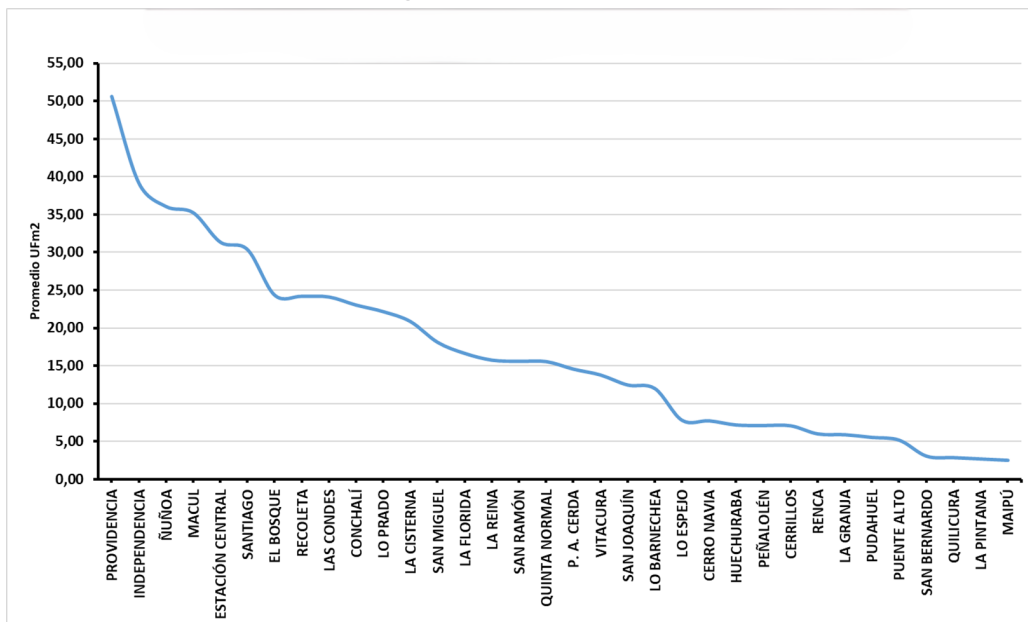
Figura 5 | Superficie ofrecida según comunas, Gran Santiago, segundo trimestre de 2024



Fuente: Elaboración propia.

El gráfico a continuación informa sobre el nivel de precios que han alcanzado las ofertas de terrenos según comunas:

Figura 6 | Precio promedio de los terrenos ofrecidos según comunas, Gran Santiago, segundo trimestre de 2024



Fuente: Elaboración propia.

En este segundo trimestre aumentó la oferta de terrenos caros respecto del año anterior (segundo trimestre de 2023): se ofrecieron 10 terrenos por un precio superior a 100 UF/m² y 17 terrenos por un valor sobre 80 UF/m². Hace un año, en el segundo trimestre de 2023, se ofreció un solo terreno con un precio sobre 100 UF/m² y 4 terrenos con un precio sobre 80 UF/m². Cabe, entonces, preguntarse si hay un resurgir de proyectos potenciales de alto valor que podrían pagar esos precios de terreno o si hay algunos propietarios que perciben un clima de oportunidades para el desarrollo de nuevos proyectos en lugares privilegiados.

Tabla 2 | Oferta de los terrenos más caros ofrecidos en el Gran Santiago durante el segundo trimestre de 2024

ID PROPIEDAD	PRECIO UF/M ²	SUPERFICIE M ²	COMUNA	DIRECCIÓN
2510692522	257,33	750	Las Condes	Barrio El Golf
2498033606	250,00	3.000	Vitacura	Agustín del Castillo
2519688376	147,00	1.344	La Reina	Blest Gana
2508584118	125,00	2.400	Las Condes	Napoleón, Barrio El Golf
2382928722	114,00	1.053	Santiago	Calle Agustinas/Amunátegui
2421714120	100,71	1.390	Vitacura	G. de Alderete, Villa El Dorado
2532558962	100,00	600	Vitacura	Américo Vespucio Norte
1481363109	100,00	730	Providencia	Las Urbinas/Andrés Bello
1474772229	100,00	750	Santiago	San Antonio 600-900
2383031292	100,00	1.400	Vitacura	Av. Kennedy/G. de Alderete
2535547802	93,71	851	Vitacura	Nueva Costanera 4275

Fuente: Elaboración propia.

El comentario principal respecto del precio de los terrenos más baratos es que el precio de oferta está lejos de la realidad al observarlos con el propósito de hacer un desarrollo inmobiliario, porque son terrenos de grandes dimensiones que deben ser urbanizados. En ese proceso, deberán destinar a espacios comunes al menos un tercio de la superficie y agregar los costos unitarios de urbanización que son de, al menos, 0,5 UF/m², con lo que el precio real de un terreno neto es al menos el doble del precio al que se ofrece. Por otra parte, su localización en espacios periféricos lejos de los equipamientos básicos y las oportunidades urbanas más interesantes, los hacen poco atractivos para construir conjuntos habitacionales de integración social y territorial, que constituye un lineamiento básico de la política habitacional.

Tabla 3 | Oferta de los terrenos más baratos ofrecidos en el Gran Santiago durante el segundo trimestre de 2024

ID PROPIEDAD	PRECIO UF/M ²	SUPERFICIE M ²	COMUNA	DIRECCIÓN
1484373917	0,60	196.000	San Bernardo	La Vara, a 3 km de la Ruta 5 Sur
2382928866	0,60	190.000	San Bernardo	Camino a Lonquén, Las Acacias
2446467276	0,95	10.000	La Pintana	Fresia 1485
1485083175	1,00	590.481	Maipú	Maipú
2508418190	1,13	160.000	San Bernardo	Los Morros/Santa Filomena, Nos
1481075669	1,20	57.200	San Bernardo	Las Acacias/Chena
1494834999	1,21	14.000	La Florida	Calle Cinco 4535, Lo Cañas
2507649312	1,25	10.000	Lo Barnechea	El Arrayán
2420027248	1,29	12.000	Quilicura	Medialuna 300-600
1483123895	1,30	81.000	Maipú	La Farfana/El Rosal
2522052478	1,39	10.800	Lo Barnechea	Camino El Cajón/El Arrayán

Fuente: Elaboración propia.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE SUELO SEGÚN CIUDADES CAPITALES REGIONALES DE CHILE

En este segundo trimestre de 2024 hubo, en las ciudades capitales regionales del país, 1.983 ofertas de terrenos, que suman una superficie de 16.310.593 m², con un precio promedio de 4,80 UF/m².

Tabla 4 | Suelo urbano ofrecido según ciudad capital regional (número de ofertas, metros cuadrados y precios), segundo trimestre de 2024

COMUNA	CANTIDAD DE OFERTAS	M2 OFRECIDOS	PRECIO PROMEDIO UFM2	PRECIO MINIMO	PRECIO MAXIMO
ARICA	3	13.782	190	—	—
IQUIQUE	6	43.019	11,66	190	35,17
ANTOFAGASTA	31	14.999	12,06	3,50	56,00
COPIAPÓ	25	96.859	7,75	3,82	30,00
LA SERENA	162	1.864.625	3,37	0,50	34,41
GRAN VALPARAISO	283	1.722.334	2,99	0,25	64,23
GRAN SANTIAGO	966	7.184.046	6,28	0,60	257,33
RANCA GUA	45	488.521	3,62	0,81	35,00
TALCA	51	640.662	3,95	0,30	55,00
CHILLAN METROPOLITANO	29	417.522	3,08	0,94	6,00
GRAN CONCEPCION	175	2.020.241	3,65	0,19	61,84
TEMUCO	70	569.094	3,49	0,85	8,01
VALDIVIA	42	272.080	5,25	0,65	31,25
PUERTO MONTT	67	671.098	2,60	0,21	37,39
COY HAIQUE	10	124.084	2,11	190	10,00
PUNTA ARENAS	9	31.127	9,29	130	48,04
TOTAL PAIS	1983	16.310.593	4,80	0,19	257,33

Fuente: Elaboración propia.

La mayor superficie ofrecida se concentra en el Área Metropolitana de Santiago, con 7.184.046 m², lo que constituye un 78% de la suma de todas las demás capitales regionales de Chile, que alcanza los 9.126.547 m². Le siguen en importancia, con superficies ofrecidas de más de 150 hectáreas, el Gran Concepción (2.020.241 m²), La Serena (1.864.625 m²) y el Gran Valparaíso (1.722.334 m²). En una menor escala están Puerto Montt (671.098 m²), Talca (640.662 m²) y Temuco (569.094 m²).

En cuanto al nivel de precios de los terrenos ofertados, hay cuatro ciudades que registran un precio promedio más alto que el Gran Santiago. Estas son Antofagasta (12,06 UF/m² y 31 ofertas), Iquique (11,66 UF/m² y 15 ofertas), Punta Arenas (9,29 UF/m² y 9 ofertas) y Copiapó (7,75 UF/m² y 25 ofertas).

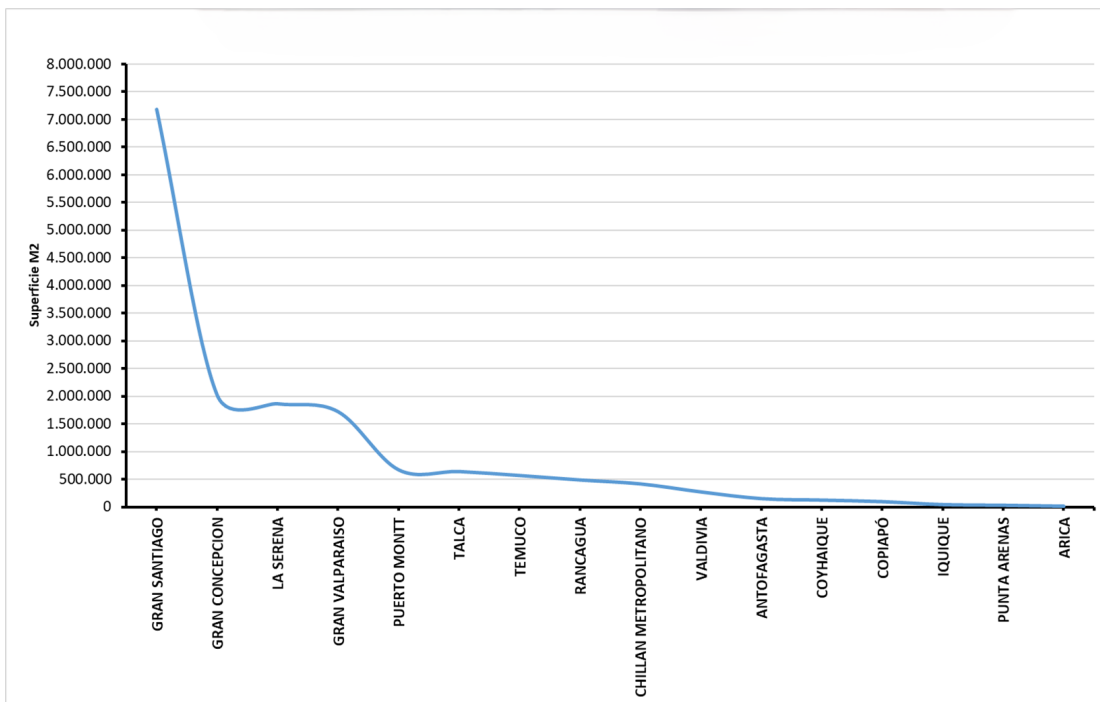
Se sugiere que, al leer las cifras de precio promedio, también se observen las cifras de precio máximo y precio mínimo. El precio máximo puede dar una idea de la potencia económica de las ciudades y la jerarquía de sus áreas centrales, donde suelen estar los precios máximos, aunque no siempre se ofrecen terrenos en las áreas centrales. Son espacios que suelen estar ocupados integralmente y se renuevan normalmente en base al reciclaje de terrenos con edificaciones obsoletas, cuyo valor inmobiliario puede estar lejos del potencial inmobiliario que se podría alcanzar en la actualidad.

Así, por ejemplo, en orden descendente en función del precio máximo, el orden correlativo es el siguiente: Gran Santiago (257 UF/m²), Gran Valparaíso (64 UF/m²), Gran Concepción (62 UF/m²), Antofagasta (56 UF/m²), Talca (55 UF/m²), Punta Arenas (48 UF/m²), Puerto Montt (37 UF/m²) y Rancagua e Iquique (35 UF/m²).

Con un valor promedio inferior a 3,00 UF/m² están las siguientes ciudades: Puerto Montt (2,60 UF/m² y 67 ofertas), Coyhaique (2,11 UF/m² y 10 ofertas) y Arica (1,90 UF/m² y 3 ofertas).

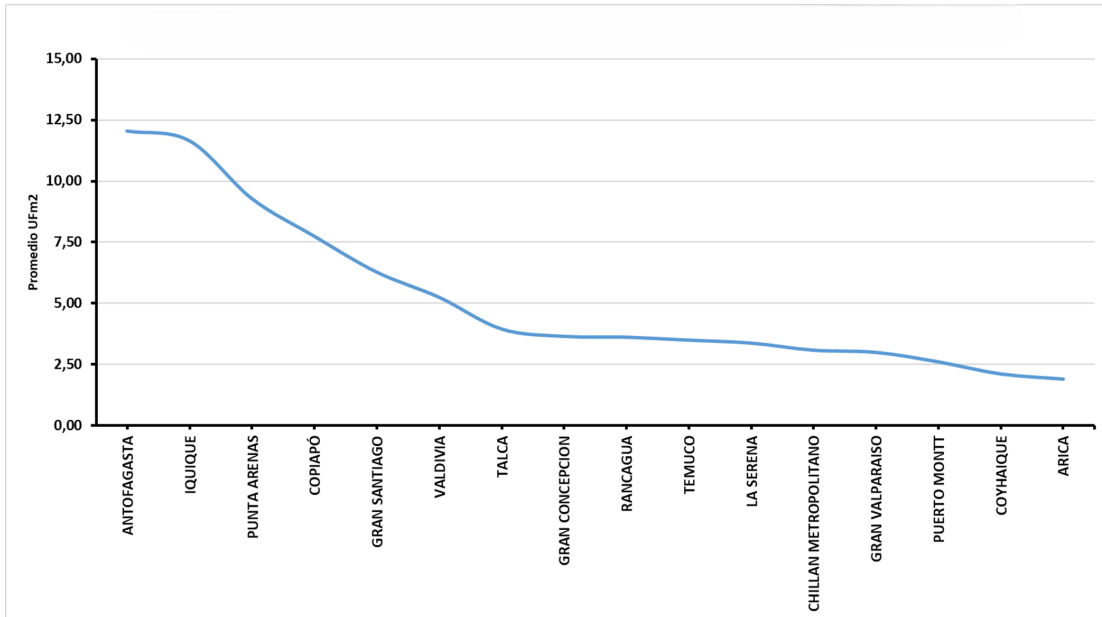
Los gráficos a continuación permiten apreciar un orden comparativo de superficie ofrecida y precio promedio según ciudad:

Figura 7 | Superficie ofrecida según ciudad capital regional, segundo trimestre de 2024



Fuente: Elaboración propia.

Figura 8 | Precio promedio de los terrenos ofrecidos según ciudad capital regional, segundo trimestre de 2024



Fuente: Elaboración propia.

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

En este segundo trimestre de 2024, las comunas de las ciudades capitales regionales de Chile fuera de la Región Metropolitana registraron 1.017 ofertas de terrenos que suman 9.126.547 m² y tienen un precio promedio de 2,96 UF/m². La tabla que se presenta a continuación resume la información para cada una de las comunas:

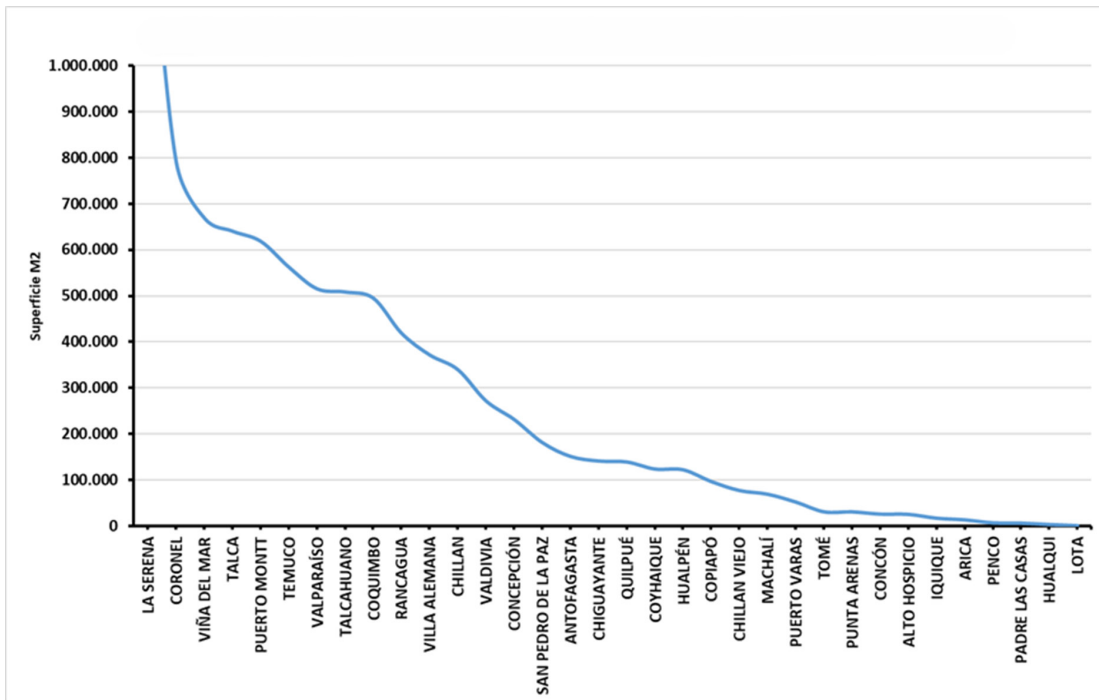
Tabla 5 | Suelo urbano ofrecido según comunas de ciudades capitales regionales (número de ofertas, metros cuadrados, precios y precio promedio por rango de tamaño de los terrenos), segundo trimestre de 2024

COMUNA	TOTAL POR ZONA			PRECIOS(UF/M2)			1-1.000			1.001-5.000			5.001-50.000			MAS DE 50.001		
	CANTIDAD DE OFERTAS	M ² OFRECIDOS	PROMEDIO	MINIMO	MAXIMO	CANTIDAD DE OFERTAS	M ² OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M ²	CANTIDAD DE OFERTAS	M ² OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M ²	CANTIDAD DE OFERTAS	M ² OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M ²	CANTIDAD DE OFERTAS	M ² OFRECIDOS	PRECIO PROM. UF/M ²	
ARICA	3	13.782	1,90	1,17	11,18	1	850	11,18	1	1.096	2,56	1	11.836	1,17	-	-	-	
IQUIQUE	11	17.392	20,88	15,00	35,17	7	2.862	29,32	3	9.056	19,95	1	5.474	18,00	-	-	-	
ALTO HOSPICIC	4	25.627	5,40	1,90	10,00	-	-	-	1	3.377	4,73	3	22.250	5,50	-	-	-	
ANTOFAGASTA	31	151.499	12,06	3,50	58,00	12	5.312	24,02	10	26.771	16,91	9	19.416	10,44	-	-	-	
COPIAPÓ	25	96.859	7,75	3,82	30,00	8	4.801	13,21	12	21.007	13,90	5	7.1051	5,56	-	-	-	
LA SERENA	84	1.369.468	2,88	0,50	33,47	20	12.055	13,98	30	77.893	6,39	25	355.968	3,29	9	923.552	2,34	
COQUIMBO	78	495.157	4,74	0,53	34,41	22	11.945	9,18	37	82.583	6,51	18	260.629	3,90	1	140.000	5,00	
VALPARAÍSO	3	13.782	1,90	1,17	11,18	1	850	11,18	1	1.096	2,56	1	11.836	1,17	-	-	-	
VIÑA DEL MAR	131	869.129	3,85	0,25	64,23	29	17.675	14,67	77	138.855	7,55	22	292.599	2,56	3	220.000	2,12	
CONCÓN	30	26.296	11,20	3,50	16,00	16	8.018	12,80	14	18.278	10,48	-	-	-	-	-	-	
QUILPUÉ	41	139.497	2,97	0,90	19,00	19	12.210	3,84	12	19.046	6,60	10	108.241	2,24	-	-	-	
VILLA ALEMÁN	30	371.951	1,87	0,54	10,89	11	6.302	3,84	7	19.620	2,72	11	206.029	2,34	1	140.000	100	
RANCA GUA	23	419.108	3,77	0,81	35,00	7	4.462	11,86	6	13.944	13,40	7	12.702	4,57	3	288.000	2,84	
MACHALÍ	22	69.413	2,69	1,00	6,58	8	4.773	4,40	8	18.654	3,58	6	45.986	2,14	-	-	-	
TALCA	51	640.662	3,95	0,30	55,00	18	10.695	9,06	12	31.977	14,22	18	378.079	4,20	3	219.911	1,87	
CONCEPCIÓN	63	231.657	9,49	1,52	61,84	25	15.841	11,64	25	43.987	17,02	13	171.829	7,35	-	-	-	
CORONEL	25	790.963	1,50	0,19	23,04	14	9.823	4,24	4	6.606	1,94	3	52.260	1,97	4	722.274	1,45	
CHIGUAYANTE	19	111.609	2,89	2,00	14,51	5	3.047	5,53	9	24.677	5,18	4	40.685	2,89	1	73.200	2,00	
HUALPÉN	11	17.392	20,88	15,00	35,17	7	2.862	29,32	3	9.056	19,95	1	5.474	18,00	-	-	-	
HUALQUI	5	3.701	3,39	1,60	4,12	5	3.701	3,39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LOTA	1	1.086	1,97	1,97	1,97	-	-	-	1	1.086	1,97	-	-	-	-	-	-	
PENCO	3	7.223	5,81	4,51	6,74	1	639	6,74	2	6.584	5,72	-	-	-	-	-	-	
SAN PEDRO DE	27	131.593	3,72	0,80	48,91	8	4.178	11,38	11	19.244	6,96	8	158.171	3,14	-	-	-	
TALCAHUANO	21	508.615	3,02	0,83	15,00	9	6.226	6,79	2	6.164	9,17	9	154.881	7,01	1	341.344	105	
TOMÉ	8	31.262	4,62	0,54	7,30	5	2.374	6,49	2	3.888	10,7	1	25.000	5,00	-	-	-	
TEMUCO	66	562.629	3,50	0,85	42,79	31	17.196	14,91	19	44.512	11,43	14	270.921	3,03	2	230.000	1,61	
PADRE LAS CAS	4	6.465	3,01	2,65	8,01	3	1.155	4,17	-	-	-	1	5.310	2,76	-	-	-	
VALDIVIA	42	272.060	5,25	0,65	31,25	13	7.988	10,70	16	41.200	11,71	13	222.892	3,87	-	-	-	
PUERTO MONT	48	618.704	2,13	0,21	37,39	15	7.729	12,06	14	40.270	7,58	16	196.977	2,40	3	373.728	1,20	
PUERTO VARAS	19	52.394	8,20	5,00	20,00	8	5.793	12,04	7	17.287	8,96	4	29.314	6,98	-	-	-	
COYHAIQUE	4	25.627	5,40	1,90	10,00	-	-	-	1	3.377	4,73	3	22.250	5,50	-	-	-	
PUNTA ARENA	9	31.127	9,29	1,30	48,04	5	3.444	28,53	3	8.559	19,41	1	19.124	1,30	-	-	-	
CHILLAN	23	340.005	3,40	0,94	22,12	8	4.183	13,68	7	22.433	5,86	6	109.689	5,98	2	203.700	1,52	
CHILLAN VIEJO	6	77.517	1,69	1,20	15,00	1	275	5,83	2	2.400	9,87	2	17.842	2,10	1	57.000	1,20	

Fuente: Elaboración propia.

La oferta de terrenos en las comunas que integran las ciudades capitales se concentra en unas pocas comunas, tal como se puede apreciar en el gráfico a continuación (Figura 9). Hay ocho comunas en las que la superficie ofrecida es superior a cincuenta hectáreas: La Serena (137 hás.), Coronel (79 hás.), Viña del Mar (67 hás.), Talca (64 hás.), Puerto Montt (62 hás.), Temuco (56 hás.), Valparaíso (52 hás.) y Talcahuano (51 hás.).

Figura 9 | Superficie ofrecida según comunas de ciudades capitales regionales, segundo trimestre de 2024

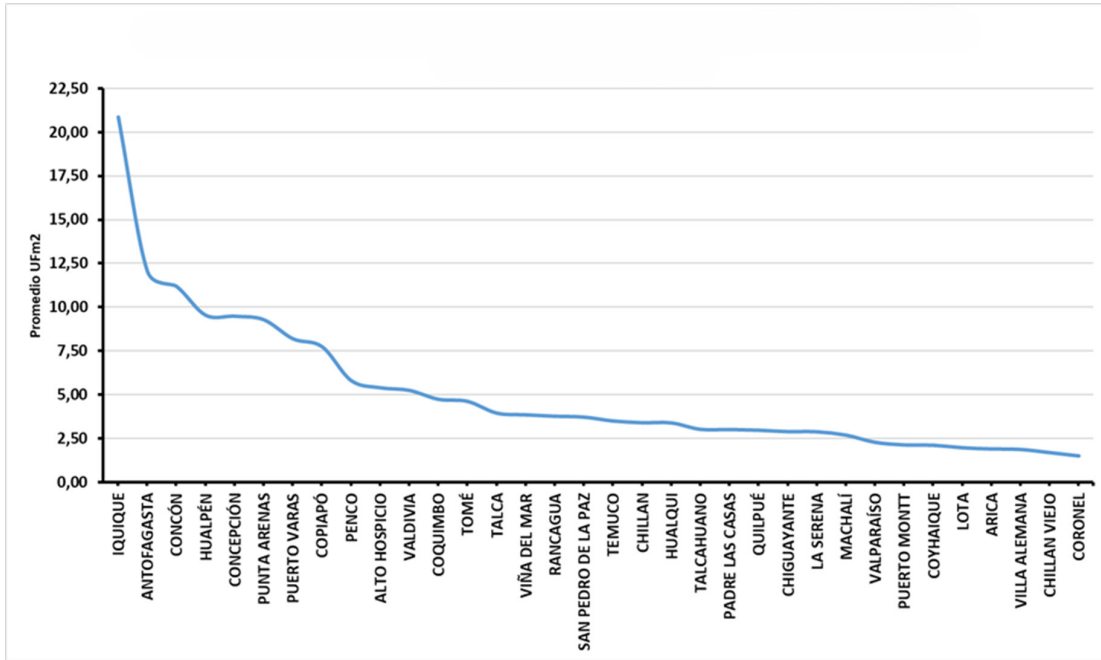


Fuente: Elaboración propia.

El gráfico a continuación (Figura 10) informa sobre los precios promedio de los terrenos ofrecidos. Vale el mismo comentario que se hizo en el análisis del Gran Santiago: este Boletín no es un índice de precios, se computan los precios de los terrenos que fluyen al mercado. Por lo tanto, puede haber un precio promedio condicionado por un bajo número de ofertas, que no son representativas del mercado de suelo de esa comuna. De la misma manera, es bueno aclarar que un reducido número de ofertas no significa necesariamente una inactividad en el mercado local de terrenos, porque el alcance de *portalinmobiliario.com* puede ser bajo en algunas comunas donde existen otros portales que son más utilizados por el mundo inmobiliario.

En todo caso, es interesante constatar que los más altos precios de oferta se registran en las siguientes comunas: Viña del Mar (64,2 UF/m² para un predio de 1.479 m²), Concepción (61,8 UF/m² para un predio de 2.000 m²), Viña del Mar (60,0 UF/m² para un predio de 1.400 m²), Antofagasta (56,0 UF/m² para un predio de 1.250 m²), Talca (55,0 UF/m² para un predio de 3.767 m²), San Pedro de la Paz (48,9 UF/m² para un predio de 180 m²), Punta Arenas (48,0 UF/m² para un predio de 838 m²) y Temuco (42,8 UF/m² para un predio de 250 m²).

Figura 10 | Precio promedio de los terrenos ofrecidos según comunas de ciudades capitales regionales, segundo trimestre de 2024



Fuente: Elaboración propia.

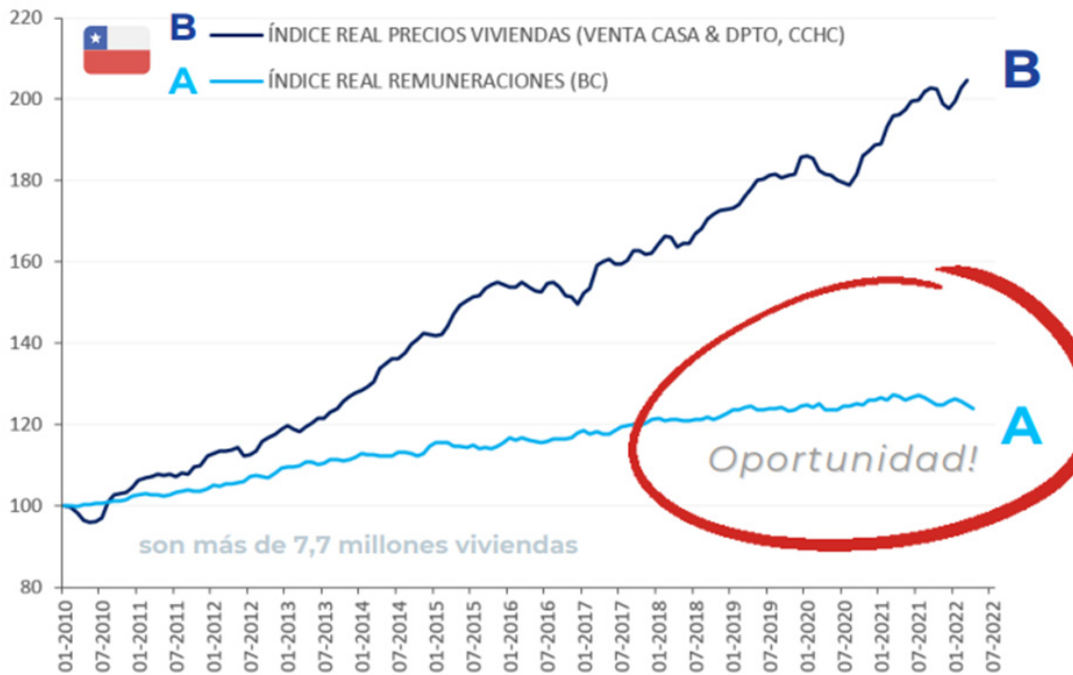
COMENTARIO FINAL

Se presenta a continuación un artículo elaborado por el profesor Alberto Hardessen a partir del debate académico surgido en una clase sobre el comportamiento del mercado de suelo urbano y a partir de una solicitud hecha por la dirección de este Boletín.

En la evolución del precio de las viviendas nuevas en Santiago y la evolución del precio del suelo urbano, la economía zanja la disputa de qué es primero: “el huevo o la gallina”.

El gráfico siguiente (Figura 11), tomado de la página de *Loping*, un emprendimiento que propone un modelo de *renting* inmobiliario con acceso a la propiedad –el equivalente inmobiliario de la “compra inteligente” del mercado automotriz–, resalta la creciente brecha entre el precio de la vivienda y el ingreso monetario por remuneraciones. La primera reacción es considerar crecientemente inaccesible la propiedad de una vivienda a contar del terremoto de febrero de 2010.

Figura 11 | Brecha entre el precio de la vivienda y el ingreso monetario por remuneraciones



Fuente: <https://loping.cl/>

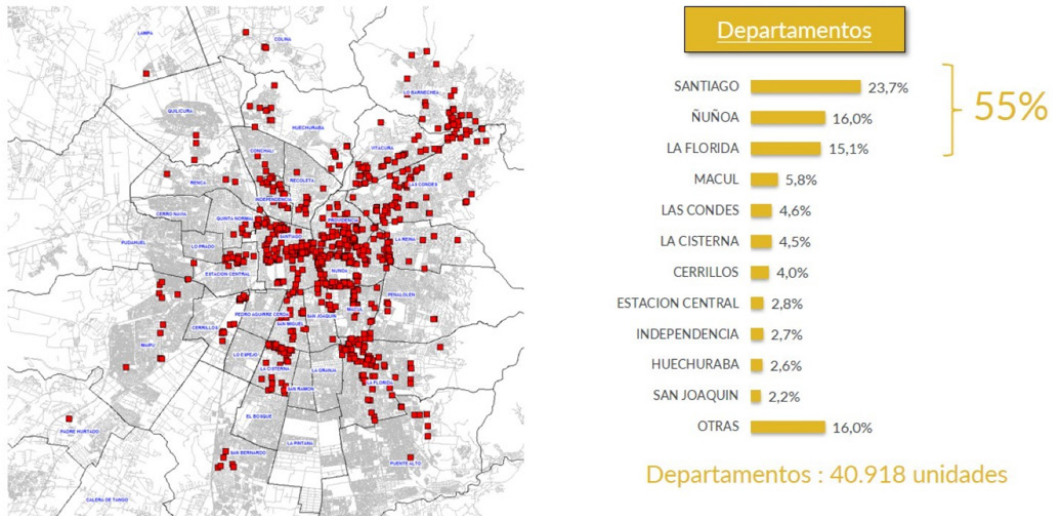
Sin embargo, entre 2010 y 2019 se da, en el mercado de viviendas nuevas, la mejor década para el negocio de desarrollo inmobiliario, según lo muestran las estadísticas de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y el informe trimestral del censo a los proyectos en venta que publica GfK-Adimark, serie que data de 1980 y que fue iniciada por el autor de este artículo.

Según el último informe trimestral disponible, correspondiente a marzo de 2024 –el siguiente informe se publicará a mediados de julio, con datos al cierre del segundo trimestre–, la magnitud y la desconcentración de la oferta en el mercado de viviendas nuevas en Santiago se visualiza con 41.000 departamentos y 4.000 casas en 1.055 proyectos en venta y censados.

La distribución georreferenciada de los proyectos de departamentos y de casas se presentan en las dos figuras siguientes:

Figura 12 | Concentración de la oferta en unidades (departamentos) por comuna, Gran Santiago, primer trimestre de 2024

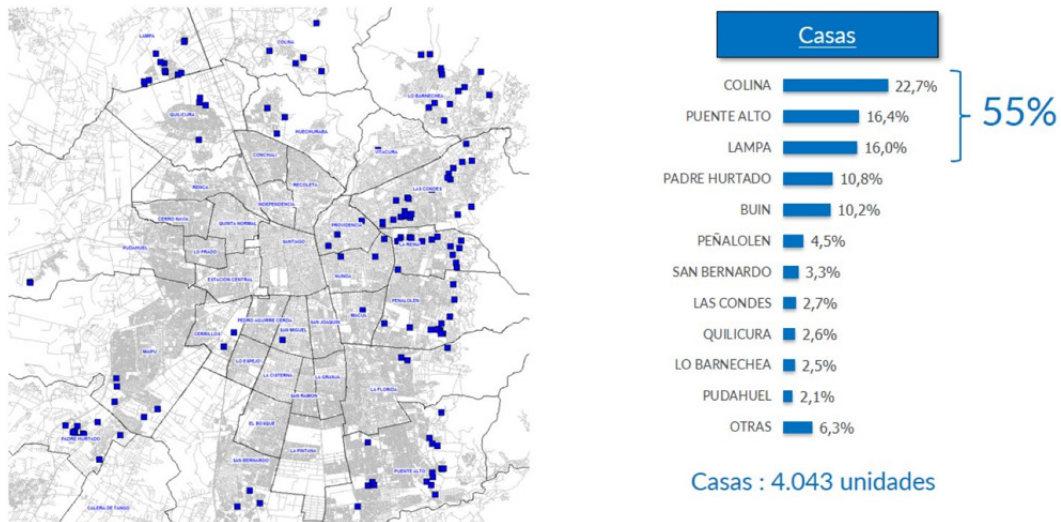
Concentración de la Oferta en Unidades por Comuna (1er Trimestre 2024)



Fuente: GfK-Adimark.

Figura 13 | Concentración de la oferta en unidades (casas) por comuna, Gran Santiago, primer trimestre de 2024

Concentración de la Oferta en Unidades por Comuna (1er Trimestre 2024)



Fuente: GfK-Adimark.

La incorporación anual de proyectos, a contar de 2010, muestra estabilidad hasta 2019. El récord de incorporación de proyectos ocurre en el año 2015, pero está influido por la reforma tributaria de 2014 –que afecta a IVA la venta de viviendas nuevas– y por la equivocada percepción del mercado, nunca desmentida, de que los inmuebles subirían de precio en toda la alícuota, en circunstancias de que el terreno, con incidencia en el precio de más de 20%, queda no afecto y que, entonces, el valor agregado –base efectiva del IVA, que corresponde a la remuneración de profesionales también afectos, desde 2023, a gastos financieros y a utilidad– es algo menos de un 20% en términos de incidencia: es decir, el alza efectiva debía ser menor al 3,6%. La caída de 2016 corresponde, entonces, a un adelanto de compras al año 2015, último año con compraventas de inmuebles nuevos no afectos. En el gráfico siguiente, a diciembre de 2023, el énfasis está puesto en la caída del mercado:

Figura 14 | Incorporación anual de conjuntos nuevos iniciando ventas, Gran Santiago, 2009-2023

**Incorporación Anual Conjuntos Nuevos Iniciando Ventas
(Año 2009 – 2023)**

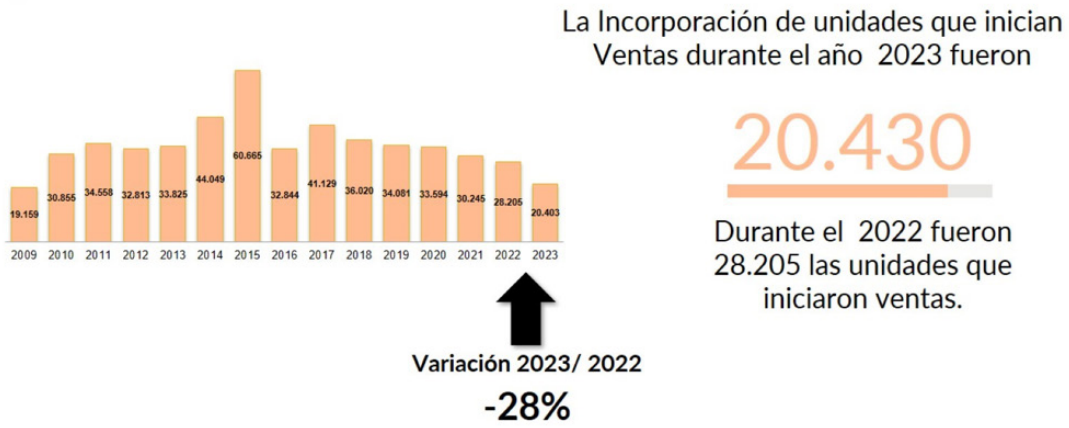


Fuente: GfK-Adimark.

Visto los tamaños de los proyectos que se incorporaron a la venta, el total de unidades se grafica a continuación:

Figura 15 | Incorporación anual de unidades nuevas iniciando ventas, Gran Santiago, 2009-2023

Incorporación Anual Unidades Nuevas que Inician Ventas (Año 2009 - 2023)

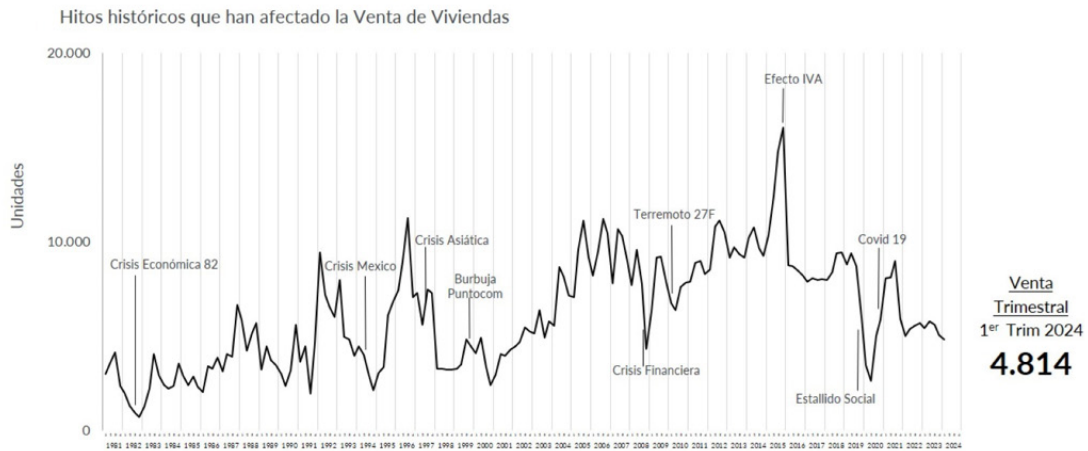


Fuente: GfK-Adimark.

La información de oferta consignada en los gráficos anteriores sostiene una venta que se grafica en la siguiente serie:

Figura 16 | Venta trimestral de viviendas nuevas, Gran Santiago, 1981-marzo/2024

Venta Trimestral de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago Unidades (1981- Marzo 2024)



Fuente: GfK-Adimark.

Después de la crisis financiera de 2008-2009 –la manifestación en Chile de la crisis mundial se desató por la abrupta caída de los derivados financieros de emisiones con subyacentes inmobiliarios y, por ello, se llamó “Crisis Subprime”)– se observa el *peak* de 2015 gatillado por la expectativa de alza de precios, por quedar la compraventa de inmuebles afecta a IVA. Luego vino una drástica caída generada por el estallido social, la inestabilidad política y la pandemia de COVID-19, que hizo retroceder el mercado a niveles de la crisis de 1982, con una rápida recuperación, que, sin embargo, se frustró por la inflación y el efecto en la UF y el alza de las tasas de interés de las hipotecas, derivada de la política monetaria antiinflacionaria, con la consecuente subida del interés de los créditos hipotecarios, que además se vieron reducidos en plazo.

En mercados de ajuste de *stock* de los bienes durables, y muy especialmente de inmuebles, destacando vivienda, los cambios en las tasas de interés generan una drástica alza o caída de la demanda, de la cantidad transada, que se manifiesta en la rotación, que en este mercado se llama “velocidad de ventas”, y, además, en las expectativas.

La serie siguiente corresponde al registro del interés por adquirir una vivienda desde el inicio del actual milenio. Si se observa el periodo a contar de 2010, se obtiene que, coincidiendo con el efecto IVA, se produce una declinación en el porcentaje de respuestas “es un buen momento para comprar una vivienda”, que se recupera para llegar a un nuevo máximo el año 2017. Es interesante observar que el año 2019 tiene una caída anterior al estallido social.

Figura 17 | Interés por adquirir una vivienda, Gran Santiago, 2002-2023

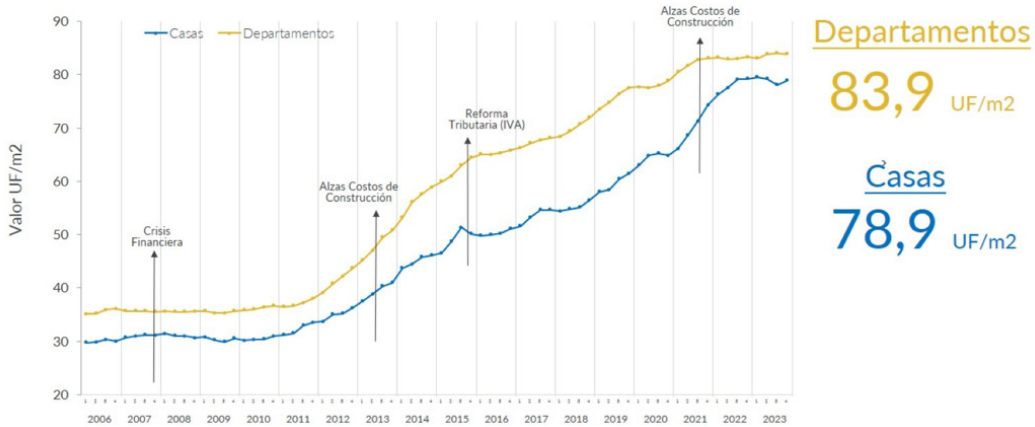


Fuente: GfK-Adimark.

Actualmente, el interés por adquirir una vivienda está en un mínimo histórico. Indagadas las razones, se obtiene que la principal causa es el alto precio. Le sigue la tasa de interés, la inflación y el alza de la UF, y los mayores requisitos del crédito hipotecario. Si la expectativa de inflación parece controlada por la política monetaria, entonces la causa vigente son las condiciones del crédito hipotecario: tasa, plazo y requisitos. En el intertanto, el precio promedio de venta de viviendas nuevas en Santiago muestra la siguiente serie:

Figura 18 | Valor UF/m² promedio de venta en viviendas nuevas, Gran Santiago, 2006-2023

**Valor UF/m² Promedio de Venta en Viviendas Nuevas
(Año 2006 – Diciembre 2023)**



Fuente: GfK-Adimark.

La serie no puede interpretarse como un índice de precios por metro cuadrado, porque hay un cambio en la composición del censo trimestral, pero es indudable que hay plusvaloración.

En teoría de precios, importa distinguir si el alza de precios se dio por desplazamiento de la demanda o de la oferta. La oferta en el mercado de la vivienda es el *stock* de todas las viviendas en uso (todas, excepto las que están vacantes en arriendo o en venta), y es importante destacar que un terremoto como el de febrero de 2010 genera una restricción de oferta y un desplazamiento de las preferencias por adquirir una casa en lugar de un departamento. En el mercado de ajuste de *stock*, la oferta corresponde al *layout* de las unidades en venta, que también es un *stock*. Para analizar los costos en el posicionamiento de la oferta, corresponde centrar el análisis en los nuevos proyectos que entran al mercado, es decir, que inician su oferta pública, principalmente a través de los portales inmobiliarios.

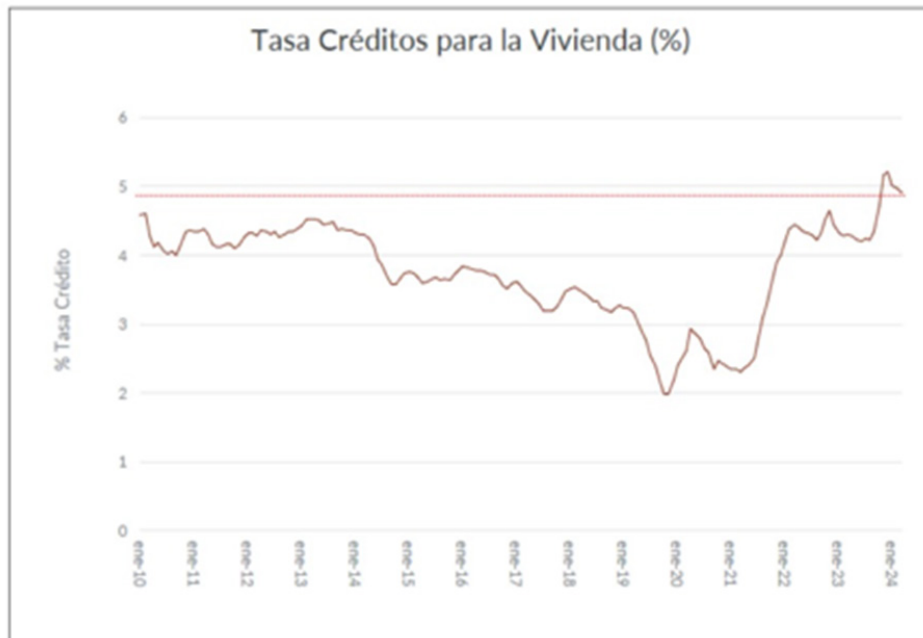
Si las tasas de interés de los créditos hipotecarios mostraron una sostenida baja a partir de la crisis financiera de 2008-2009 y que, salvo el terremoto de febrero de 2010, no se advierten hasta octubre de 2019 importantes alteraciones en el *layout* de nueva oferta, entonces la interpretación económica es que el aumento de precios se explica por el desplazamiento de la demanda. No es una inflación por costos, es un cambio en el precio relativo explicado por mejores condiciones crediticias en un mercado muy apalancado.

En teoría de precios neoclásica, en un mercado de ajuste de *stock* por tratarse de bienes durables, la demanda corresponde a un precio, que a su vez es el valor presente de los flujos mensuales que se esperan del bien. Tratándose de inmuebles, en particular de vivienda, el flujo mensual corresponde al arriendo de que “goza” el arrendador, o al “valor de uso”, que a su vez tiene como costo alternativo el arriendo.

En mercados financieros profundos, como era el chileno hasta antes de que perdiera más de 50.000 millones de dólares debido a los retiros de los Fondos de Pensiones, puede darse que el CAE (tasa de interés ajustada por seguros) sea más de 200 puntos base inferior a la rentabilidad de la explotación de un inmueble (*cap rate*, en jerga financiera), y, en tal caso, con plazo de 30 años y un pie del 10%, el arriendo cubre totalmente la cuota del crédito y genera un ambiente que propicia la inversión inmobiliaria hormiga, como efectivamente se dio y se fue promocionado como “departamentos que se pagan solos”. Sin embargo, esto fue cuestionado por el Banco Central, que monitoreó el número de créditos hipotecarios por deudor, mientras la CMF (Comisión para el Mercado Financiero) hizo subir el pie al 20% del precio del inmueble, advirtiendo la carga financiera de varios créditos hipotecarios simultáneos.

La tasa de interés del crédito hipotecario se grafica en la siguiente serie:

Figura 19 | Evolución de la tasa de interés de créditos hipotecarios, 2010-2024



Fuente: GfK-Adimark.

Atendida la hipótesis de la teoría de precios para bienes durables, en el caso de la vivienda se obtiene que una rebaja al 5% anual en la época del terremoto de febrero de 2010, a una al 2,5% anual a septiembre de 2019, a perpetuidad, que corresponde al valor del arriendo por los doce meses del año, el valor económico y, por ende, el precio, debería tener un incremento del 100%.

En efecto, el valor económico de una vivienda es 240 veces el arriendo mensual si el flujo de arriendos se descuenta al 5% anual y es 480 veces si se descuenta al 2,5% anual. En rigor de las matemáticas financieras, la tasa de descuento debe ser el promedio ponderado entre el *cap rate* para el pie y la tasa de la hipoteca para el apalancamiento. Como consecuencia del alza en el precio, si se mantienen los arriendos reales, el *cap rate* tiende a la baja, lo que efectivamente ocurrió: a principios de 2010, el registro en la serie del *cap rate* de *portalinmobiliario.com* era de 8% anual. A partir de 2012 comenzó a declinar: en 2015 alcanzó un 6% y en 2019 un 5%. La serie está actualmente descontinuada, sin embargo, los promedios ponderados son los siguientes: para 2010, corresponde al 5,3%, para un pie de 10% del precio con *cap rate* de 8% y un crédito de 90% del precio a la tasa del crédito de 5%; para 2019, corresponde al 3%, para un pie de 20% del precio con *cap rate* de 5% y un crédito de 80% del precio a la tasa del crédito de 2,5%. Vista las tasas de descuento ponderadas, el valor de una vivienda pasó, entre 2010 y 2019, de 226 veces su arriendo mensual a 400 veces su arriendo mensual. Suponiendo un arriendo mensual constante, se obtiene que, económicamente, el aumento de precio debió ser del 77%.

El alza empírica de precios, según el censo trimestral a los proyectos en venta de GfK-Adimark, es incluso más. Sin embargo, esta alza de precios no fue completamente percibida por el mercado, ya que la barrera de entrada al mercado es el pie, porque la cuota del crédito hipotecario se mantiene en el tope del 20% al 25% del ingreso del deudor.

El alza del pie del 10% al 20% instruido por la CME, sin que el MINVU siquiera manifestara que eso significaba subir drásticamente la barrera de entrada a la propiedad de la vivienda, significó, en efecto, más que triplicar el pie para obtener el crédito de una vivienda con la misma cuota mensual de crédito hipotecario.

Si la hipótesis de la teoría de precios es verdadera, entonces los precios de las viviendas debieron aumentar para los escenarios de las condiciones del crédito hipotecario en Chile, según se calcula en la siguiente tabla:

Tabla 6 | Condiciones del crédito hipotecario en Chile, 2010-2024

**IMPACTO DEL FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO EN LA VALORACIÓN DE UNA VIVIENDA
CONDICIONES DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN CHILE**

DADA CUOTA MENSUAL DE: UF20

	feb-10	jun-14	sept-17	sept-19	jun-24
TASA	4,60%	3,94%	3,20%	2,17%	5,00%
PLAZO	20 AÑOS	30 AÑOS	30 AÑOS	30 AÑOS	25 AÑOS
PRESTAMO	UF3.135	UF4.220	UF4.625	UF5.289	UF3.421
PIE	10%	20%	20%	20%	20%
	UF348	UF1.055	UF1.156	UF1.322	UF855
DIFERENCIA		203%	10%	14%	-35%
PRECIO	UF3.483	UF5.275	UF5.781	UF6.611	UF4.277
DIFERENCIA		51%	10%	14%	-35%

Fuente: Elaboración propia.

Los antecedentes empíricos comprueban alzas de precio promedio aún mayores. La última columna de la tabla muestra que los precios deberían bajar un 35% y ello se empieza a manifestar en los “ofertones” de las inmobiliarias desarrolladoras.

La baja de precios se rigidiza para nuevos proyectos, porque además los altos precios permitieron inflación de costos, empezando por el costo del terreno, que obviamente sigue el alza generalizada de precios de las viviendas, debido a que los terrenos para edificios de departamentos son viviendas. En efecto, las viviendas usadas siguen los precios de las nuevas, en un mercado que es prácticamente equivalente en número que el mercado de viviendas nuevas. En ese mercado, la oferta es por menor retención visto el alza de precios y, por lo mismo, son muy rígidos a la baja: es preferible esperar que se recuperen las condiciones del mercado si no es indispensable liquidar.

Es efectivo, como sostuvo Pablo Trivelli en su Boletín de Mercado de Suelo Urbano al cierre del primer trimestre de 2022, que el alza del precio del suelo es consecuencia del alza en el precio de la vivienda, en particular de la vivienda nueva. En ese boletín se lee: “Llama la atención que el Banco Central haya venido diagnosticando los incrementos de los precios de las viviendas desde hace tantos años, atribuyendo erróneamente ese fenómeno al incremento en el precio de los terrenos, en circunstancias que la relación de causalidad es exactamente a la inversa. Es notable que las autoridades de gobierno no hayan prestado atención a esta información, tal como lo hacen hoy ante el fenómeno de la inflación, como si el incremento

en el precio de las viviendas no fuera la partida individual de gasto más importante en el presupuesto familiar de los hogares chilenos, especialmente de los hogares de menores ingresos. Sería bueno que en lo sucesivo las autoridades políticas pusieran más atención a los informes del Banco Central sobre esta materia, y sobre la base de una correcta interpretación conceptual, adoptaran las medidas de política que corresponda”.

La dirección de este Boletín agradece este aporte del profesor Alberto Hardessen, que permite aclarar un aspecto fundamental para efectos del diseño de una adecuada política pública de vivienda.

Se reitera el llamado desde este Boletín a la reformulación de la política de suelo y la política de desarrollo urbano, que se hacen cada vez más urgentes e imprescindibles para el desarrollo de nuestras ciudades.



Pablo Trivelli y Cia. Ltda.