

Estudio de Tinsa revela que estas son las zonas preferidas por inversionistas inmobiliarios:

Impacto por restricciones al DFL-2 se concentraría en Santiago, Ñuñoa y Las Condes

Estas tres comunas reúnen el 55% del inventario de departamentos bajo los 140 m². Durante la crisis, el 13% de las ventas de departamentos correspondió a personas que los compraron para arriendo.

César Sottovia

El beneficio tributario DFL-2, que amparaba de forma ilimitada la compra de viviendas con una superficie menor a los 140 metros cuadrados (m²) venció el 1 de noviembre y desde entonces quedó restringido a un máximo de dos viviendas por persona.

Con la reforma, según la consultora **Tinsa**, el mayor impacto debería registrarse en las comunas de Santiago, Ñuñoa y Las Condes, especialmente en el segmento de departamentos.

"Por excelencia son el producto para la inversión, por la rotación de arrendatarios que ofrecen. Es una vivienda para ciertos ciclos en la vida, al iniciar la familia y luego cuando los hijos se van. Entre otras situaciones, para solteros y estudiantes", explica Felipe Parra, director técnico de **Tinsa** Consultoría.

Por el contrario, explica Parra, las casas tienen una rotación mucho más lenta para fines de inversiones y, en general, se compra para el crecimiento de la vida familiar.

"Para que los inmuebles para inversión tengan rotación, principalmente, deben estar en zonas céntricas y de densidad, donde no suelen habitar grupos familiares", agrega.

Los inversionistas muchas veces compran varios departamentos en un mismo edificio, lo que desde el punto de vista de la administración de sus activos lo hace más atractivo, manifiesta Vicente Domínguez, presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI).

Santiago al tope

Bajo este escenario, Santiago Centro es el principal foco de los inversionistas que compran este tipo de propiedades para arriendo.

Con un stock inmobiliario de 10.478 unidades al tercer trimestre de 2010 y compuesto exclusivamente por departamentos bajo los 140 m², esta comuna concentra el 37,2% del inventario de esta categoría de viviendas en la Región Metropolitana, de acuerdo con datos de la consultora. El 33,6% de las ventas de departamentos DFL-2 en la RM se produce en esta comuna.

A éste le siguen Ñuñoa y Las Condes, con 10,1% y 7,3% del inventario de la RM, respectivamente.

En el segmento de departamentos DFL-2, las tres comunas señaladas concentran el 56% de las ventas en la RM, según el informe de **Tinsa**.

En el segmento de casas, en tanto, el 44% del inventario se encuentra en cuatro comunas: San Bernardo, Puente Alto, Maipú y Buin, que exhiben un porcentaje similar en términos de ventas.

En la consultora también precisan que la restricción al beneficio afectaría más a las zonas centrales de las comunas de mayor concentración de departamentos de este tipo, en puntos de intersecciones viales importantes de Santiago Centro, Providencia y Las Condes. "Lo mismo en las casas, pero su peso es muy inferior en esta materia", concluyen.

Los inversionistas

El peso que han tomado los inversionistas como compradores de viviendas se ha incrementado. Según Vicente Domínguez, esto ocurrió durante la crisis económica, en que los inversionistas subieron su participación de 7% a 13% sobre las ventas de viviendas en términos de unidades, concentrándose las compras en el segmento bajo las UF 2.000 y en departamentos.

La explicación: los compradores que estaban líquidos aprovecharon de tomar oportunidades de precio en plena crisis, expresa el presidente de la ADI.

Sin embargo, manifiesta que en comunas estrella, como Santiago Centro, la proporción es mayor: "Fácilmente el 30% de las unidades corresponde a propietarios inversionistas".

Rebajas

Entre los beneficios figura la rebaja transitoria de 50% en las contribuciones y la exención del impuesto a la herencia.

Más de 2.000 viviendas quedaron al margen del beneficio y se adelantan posibles reclamos

En el rubro inmobiliario aún no se convence de que el Servicio de Impuestos Internos (SII) haya dictaminado que la restricción al beneficio tributario rija para todas aquellas propiedades que se inscriban en el Conservador de Bienes Raíces después del 31 de octubre. Esto dejará fuera todas aquellas promesas de venta que no alcanzaron a inscribirse antes de esa fecha.

Según el gremio inmobiliario, la ley 20.455 o de Reconstrucción, publicada el 31 de julio, y que acotó el beneficio, indicaba que sólo bastaba con la firma de la promesa para todavía poder acceder a éste. Pero en septiembre, en su circular 57, el SII dictaminó algo distinto.

"Las empresas inmobiliarias, y sobre todo los clientes que compraron, están desilusionados, porque se interpretó algo distinto y muchos que firmaron promesas en base a la ley antes del 31 de octubre, no pudieron acceder al beneficio", asegura Cristián Armas, presidente del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción.

Según Armas, sólo en Concepción, que ya estaba deprimida por el terremoto y que tenía un stock remanente importante, se perdieron 500 ventas por la disposición del SII. Si se suman otras comunas como Santiago Centro, Ñuñoa y Puerto Montt, entre otras, en el país se perdieron más de 2.000 ventas por este motivo.

Sin embargo, adelanta que muchos clientes van a exigir su derecho "porque, según ellos, están amparados por una ley que se hizo en el Congreso, y piensan que ese derecho se lo tienen que respetar".

Las ventas suben previo a la restricción del beneficio

En el tercer trimestre, en la RM, las ventas de departamentos y casas bajo las 2.500 UF crecieron 14,7% y 52,2%, respectivamente, en relación con los tres meses anteriores. Este tramo, donde está buena parte de las unidades que se benefician con el DFL 2, refleja más del 70% del mercado de las ventas totales de viviendas nuevas en el Gran Santiago, durante el período analizado.

Esto tiene que ver con condiciones más flexibles en la entrega de créditos, mayor dinamismo del sector por el mayor empleo y las bajas tasas de interés, entre otros. Pero según Tinsa y los inmobiliarios, también se asocia a la activación de compra en base al término el 31 de octubre de los beneficios del DFL2 para la compra de más de dos viviendas con menos de 140 m². Esta situación impactaría hacia adelante directamente el mercado de inversión inmobiliario de Santiago Centro, Ñuñoa, Providencia y Las Condes, remarcan en la consultora.