



INSTITUTO DE
ESTUDIOS URBANOS
Y TERRITORIALES UC



Financiado por
CONICYT a través de
su programa FONDAP

Territorios de la financiarización en la ciudad interior de Santiago de Chile

Luis Fuentes Arce

Geógrafo, Doctor en Estudios Urbanos
Pontificia Universidad Católica de Chile



CONTENIDOS

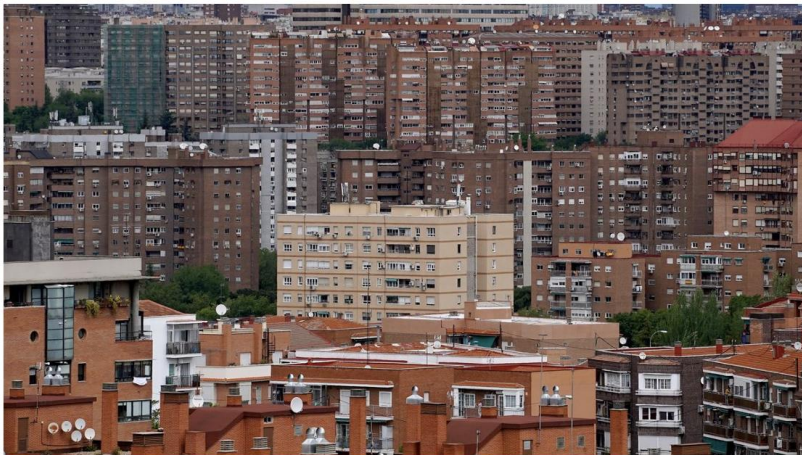
INDICE

1. Financiarización urbana, un proceso global
2. Financiarización en Chile.
3. Compras de suelo, actores y el papel de los atributos urbanos
4. Primeros hallazgos y perspectivas





La pandemia dispara los precios de la vivienda en el mundo



Viviendas en Madrid, en el barrio de Vallecas. / JOSÉ LUIS ROCA

- Los **inversores institucionales**, en 2020 adquirieron el 30% de todas las viviendas residenciales vendidas en Europa, según la consultora Real Capital Analytics, tres veces más que en 2015.
- Este **aumento voraz de los precios** está llamado a acentuar algunas de las **corrientes tóxicas** que definen cada vez más la vida de las grandes ciudades, a medida que los **precios se vuelven prohibitivos** para amplios sectores de la población.
- Con la **gentrificación**, los centros urbanos están quedando para los profesionales bien pagados sin hijos, los turistas y las familias pobres que no pueden mudarse.
- **El ritmo de crecimiento en los países más ricos es el más alto de las últimas tres décadas**
- **Las clases acomodadas y los fondos de inversión lideran esta renovada fiebre inmobiliaria**

Fondo alemán pacta compra de edificio a Titanium en Las Condes



► GLL Real Estate Partners adquiere la Torre B del complejo Parque Titanium. El traspaso se materializaría durante 2012.

Tamara Flores Toledo

Parque Titanium S.A. -una sociedad controlada por el arquitecto Abraham Sencerman, Bethia y Carolina Muntzaga- informó ayer que logró un acuerdo con el fondo inmobiliario alemán GLL Real Estate Partners (en representación de uno de sus fondos administrados) para la venta de la Torre B, el segundo de los tres edificios que conforman el proyecto de oficinas que construyen en la comuna de Las Condes. El acuerdo se materializará una vez que la Municipalidad de Las Condes recepcione las obras, trámite que está en agenda para ejecutarse el primer semestre de 2013, informaron en la compañía.

Titanium declinó referirse al monto involucrado en la

venta. Si señalaron que el precio del arriendo de las oficinas parte en las 0,64 UF por metro cuadrado. Cada oficina, en promedio, tiene 900 m², por lo que el precio de arriendo bordea los \$ 13 millones. Si bien GLL será el dueño del edificio, el arriendo de las oficinas estará a cargo de Titanium y se gestionará en Chile, indicaron en la compañía.

En ocasiones anteriores, Sencerman comentó que tres fondos de inversión (dos extranjeros y uno nacional) estaban interesados en adquirir la propiedad, por lo que se pagarían alrededor de US\$ 100 millones, similar al monto por el que Entel se adjudicó en 2010 la Torre C, para transformarla en su edificio corporativo, y que será entregada a fin de año.

El tercer edificio (Torre A) del complejo partió la construcción hace algunos meses y hoy se encuentra en la etapa de obras subterráneas. En principio, se especuló sobre la posibilidad de levantar un hotel, pero el proyecto migró hacia oficinas, tal como las otras dos torres.

Los actores

GLL es un administrador institucional de fondos inmobiliarios. Su sede está en Múnich, Alemania, y en la actualidad administra fondos superiores a los 4.000 millones de euros en todas las operaciones, las que se concentran en su mayoría en Europa y Estados Unidos.

Además de la adquisición de este activo, los planes de GLL son seguir extendiendo sus inversiones en América Latina, señalaron.

Controlado por ASL Sencorp, Bethia e Inverstone Muni (ligada a la empresaria Carolina Muntzaga), Parque Titanium contempla tres edificios de oficinas de 23 pisos y 67.000 metros cuadrados, ubicados en los terrenos del complejo deportivo de la Universidad Católica, en Santa Rosa de Las Condes.

Junto con las tres torres de oficinas, el proyecto Parque Titanium incluye una serie de obras y mejoras viales, como la construcción de un tramo de Costanera Sur y la de un gran parque de uso público, de una superficie aproximada de cuatro hectáreas. En la zona oriente de Santiago, los dos mayores polos de oficinas son Parque Titanium y, a futuro, la Torre Costanera Center, aún en etapa de construcción. ●

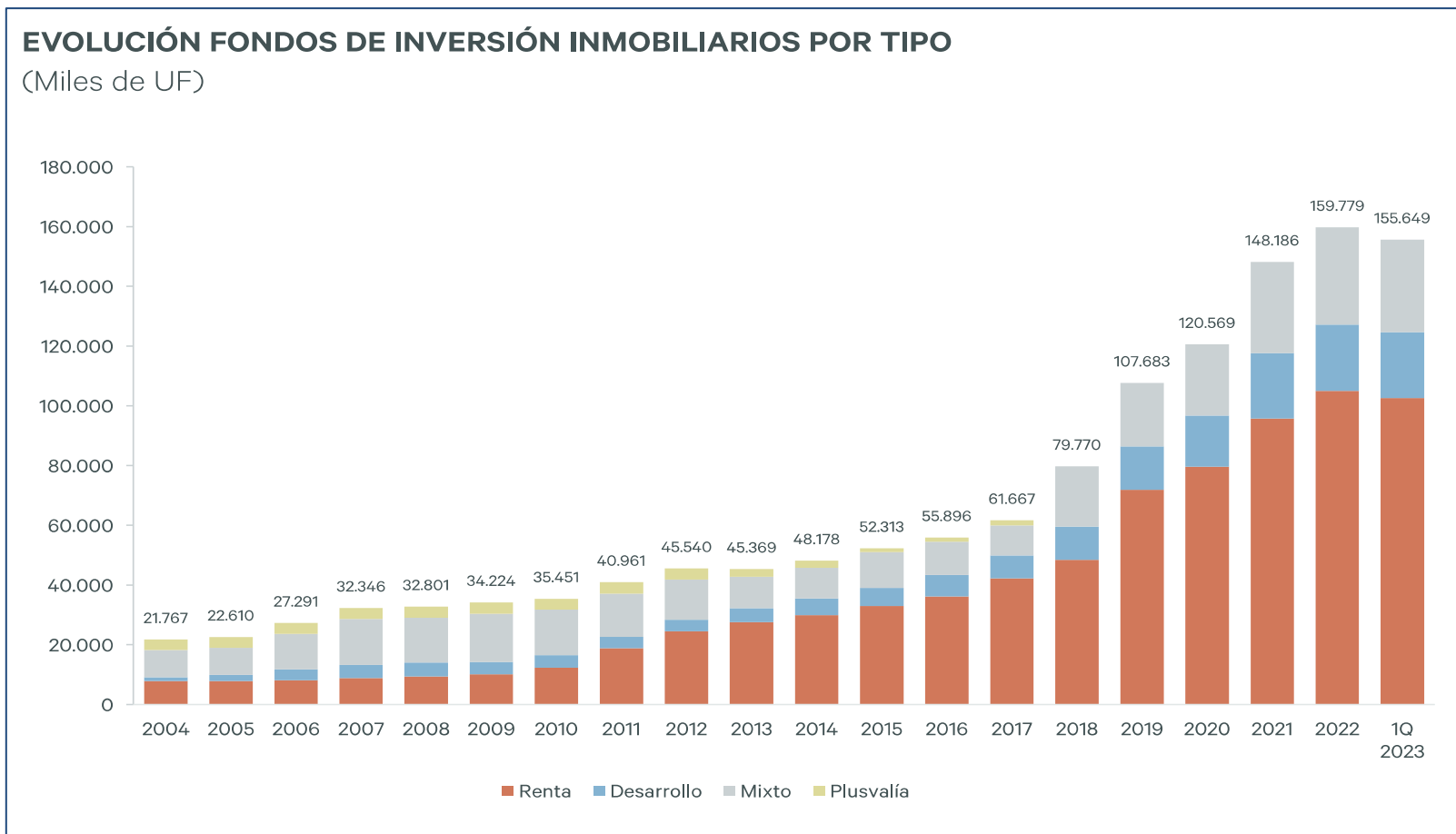
Los fondos de inversión no están comprando ladrillos, está comprando flujos.- Comprar flujos significa comprar contratos de arriendo.

Este edificio lo podría vender por flujos, ya está construido y arrendado....entonces lo que compro es el flujo de dinero de los arriendos.

(NN, 2012)

Fondos de Inversión inmobiliaria (UF miles)

+ de 6 mil millones de US\$



1 UF= 40 dólares aprox.

Fuente: Acafi, 2022-2023

PRESENCIA DE FONDOS DE INVERSION Y COMPAÑÍAS DE SEGURO EN EL MERCADO DE OFICINAS DE EL GOLF Y ALREDEDORES

Considera el cuadrante desde El Bosque hasta Escuela Militar, entre Apoquindo e Isidora Goyenechea.



18 edificios clase A+

* De concretarse la totalidad de la compra del edificio.

4/17/2015



Cambio en 10 años





¿A qué equivale?

- 6 veces el presupuesto 2023 Ministerio Vivienda y Urbanismo Chile
- Equivalente a un 6,4% PIB Chile 2022
- Se podrían construir 591.424 viviendas sociales
- Se podrían construir 201 km de línea de metro subterráneo

Inversión Compañías de seguros de vida en Chile 2023

Tipo inversión	US\$
Inversiones Inmobiliarias	20.162.185.444
Bienes Raíces y Leasing	12.046.697.425
Letras Hipotecarias	235.435.894
Mutuos Hipotecarios	7.880.052.125

Inversión CSV

US\$20.162.185.444



¿Qué es la Financiarización urbana?

La financiarización es un término utilizado para describir la penetración y la creciente influencia de los mercados, los motivos, las instituciones y las élites financieras en nuevos ámbitos del Estado, la economía y la sociedad

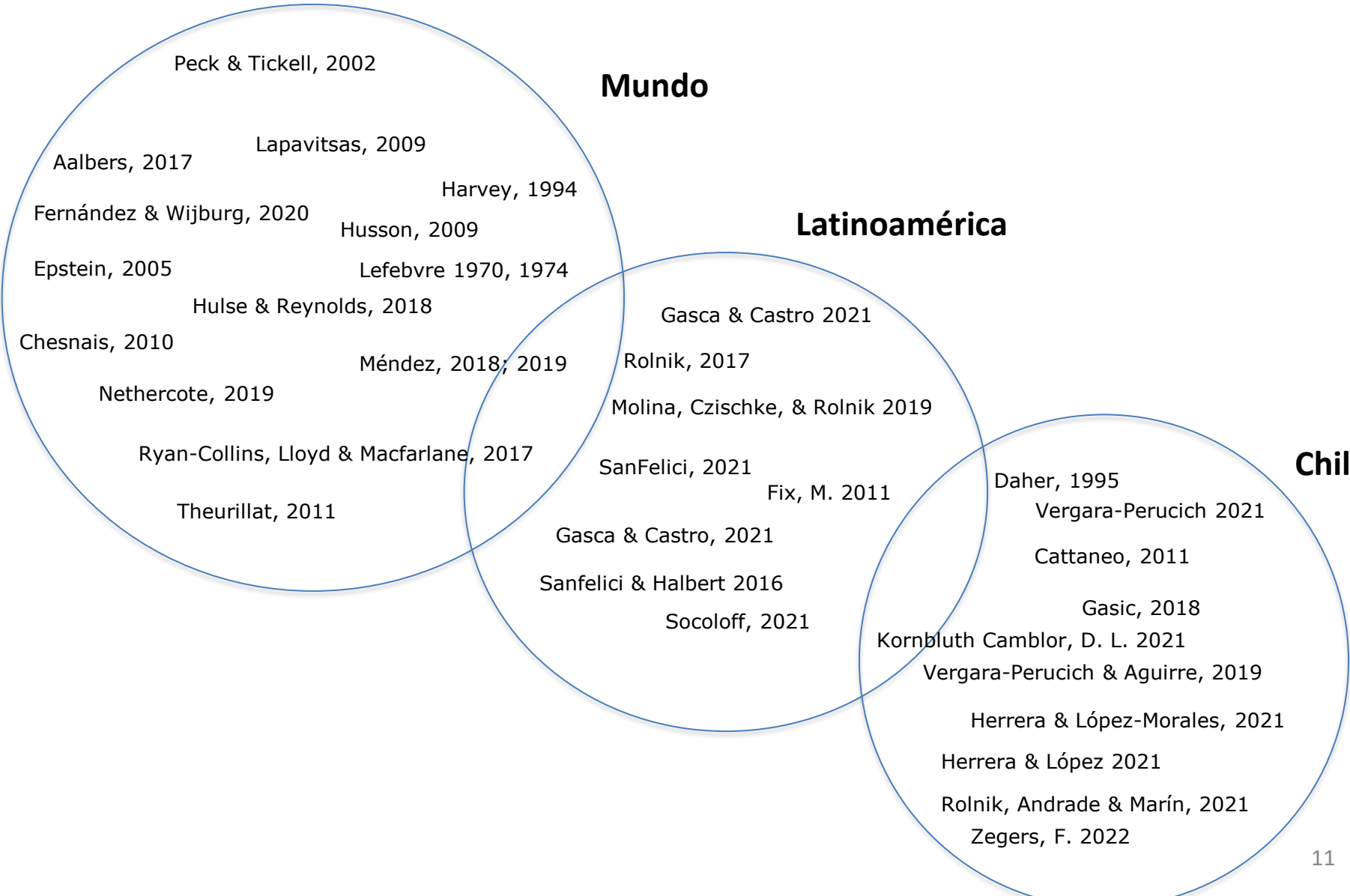
La financiarización implica la transformación del trabajo, los servicios, la tierra u otras formas de intercambio en instrumentos financieros..

Fuente: Ryan-Collins, Lloyd, Macfarlane, 2017

No existe una forma única de financiarización, siendo un fenómeno variado o variopinto, dependiente de la trayectoria desigual de los distintos contextos y países.

Aalbers , 2017







Algunas consecuencias de la financiarización urbana

- Aceleración del proceso de transformación de la ciudad
- Verticalización de la ciudad con una explotación al máximo de las normas
- Aumento de la brecha entre precio vivienda e ingreso de los hogares
- Creciente aumento de la tenencia arriendo
- Aumento del déficit habitacional
- Intensificación del patrón de desarrollo urbano desigual metropolitano



CONGLOMERADO INMOBILIARIO-FINANCIERO

HUDSON (2018)



Producción
inmobiliaria
privatizada,
para extraer
renta
monopólica

AALBERS (2015)

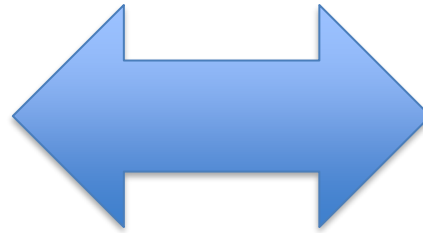


Relaciones
entre agentes
privados
inmobiliarios,
financieros y
el Estado

Interconexión
estructural que
establecen entre el
sector inmobiliario y el
sector financiero en un
entramado con
relaciones de
retroalimentación y
funcionamiento
complementario
facilitado por el Estado
(Fernández, Aalbers,
2016)



**Mercado
Financiero**



Ciudad

**Apertura regulatoria
a la inversión directa
en infraestructura,
equipamientos
urbanos y sector
Inmobiliario:
vivienda, comercio,
industria, etc**

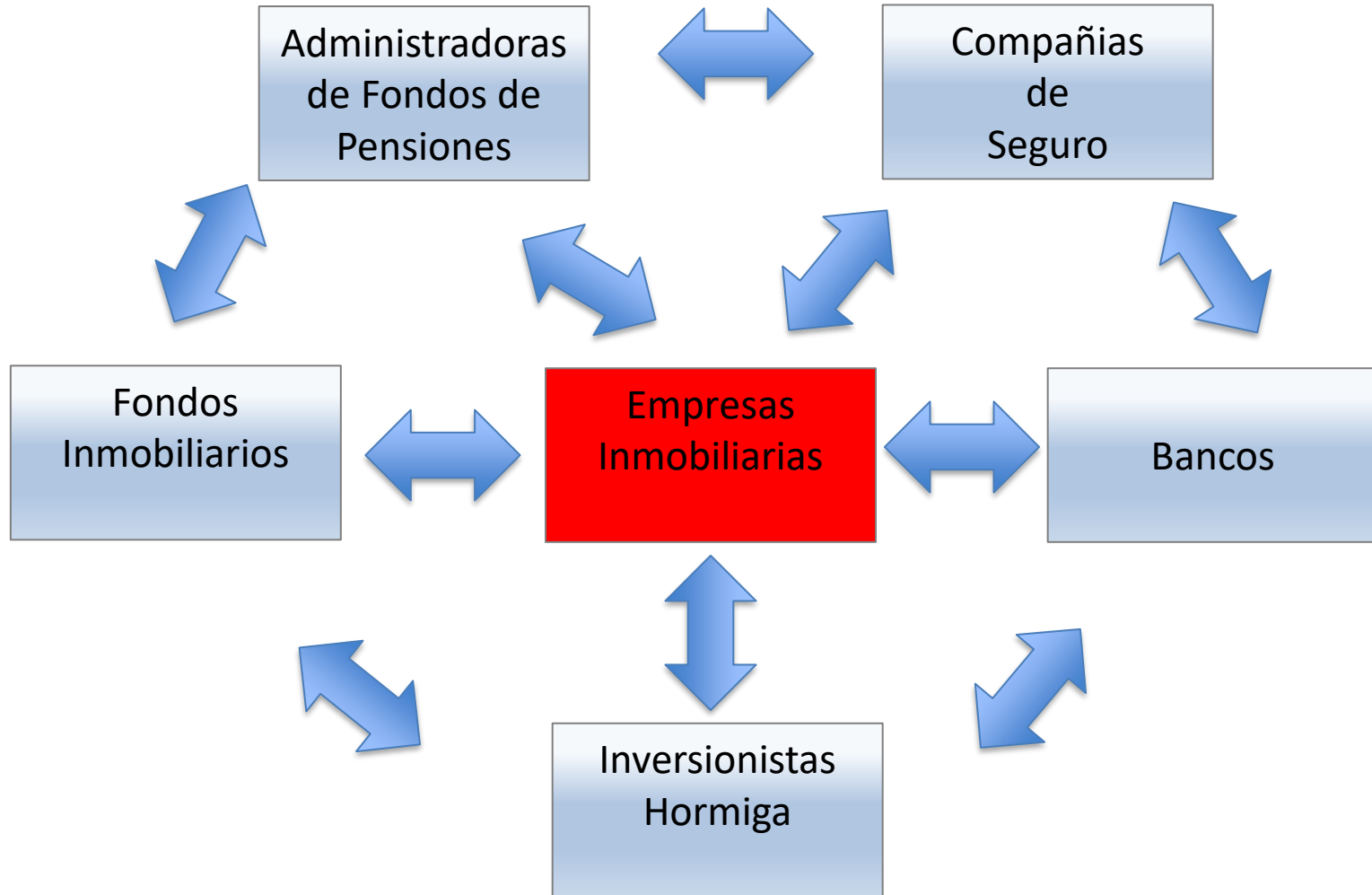


Panorámica de las reformas realizadas en Chile a partir del año 1975 en distintas áreas.

REFORMA FISCAL	REFORMA COMERCIAL	REFORMA MERCADO FINANCIERO	REFORMA DEL MERCADO LABORAL	PRIVATIZACIÓN	DESARROLLO URBANO
<p>Reforma Fiscal, 1975; presupuesto equilibrado; aumento de los tipos fiscales; en 1993, modificación de las leyes fiscales de 1980. Auto imposición de compromisos fiscales (balance fiscal) desde 2001</p>	<p>Gran reforma en 1975-1979; restricciones cuantitativas eliminadas; imposición de aranceles uniformes de importación del 11%.</p> <p>Firma de acuerdos de libre comercio con principales mercados del mundo</p>	<p>Gran reforma en 1975-1979; tipos de interés liberalizados; sin asignación de créditos; cuenta de capitales semi-abierta.</p> <p>Reformas mercados de capitales en 1994, 2001, 2007 y 2010. Modificación al régimen de inversión de las AFP en 2017.</p>	<p>Grandes reformas en 1979;</p> <p>Creación de las AFP, leyes laborales reformadas en 1990 que no afectan la estructura de la regulación laboral flexible.</p>	<p>Importante, todas las empresas estatales vendidas menos 50; participación total del sector privado en los servicios públicos a excepción del agua hasta 1994.</p> <p>Privatización de últimas participaciones del sector público en sanitarias desde 2010.</p>	<p>Liberalización del mercado de suelos en 1979. Fomento a las inversiones inmobiliarias mediante la construcción de viviendas sociales a gran escala.</p> <p>Desarrollo y fomento a la infraestructura urbana mediante paternariado público-privado</p>

Fuente: Extraído en parte de Edwards, 1997 y modificado por el autor

Principales actores del proceso de financiarización de la ciudad





Objetivo

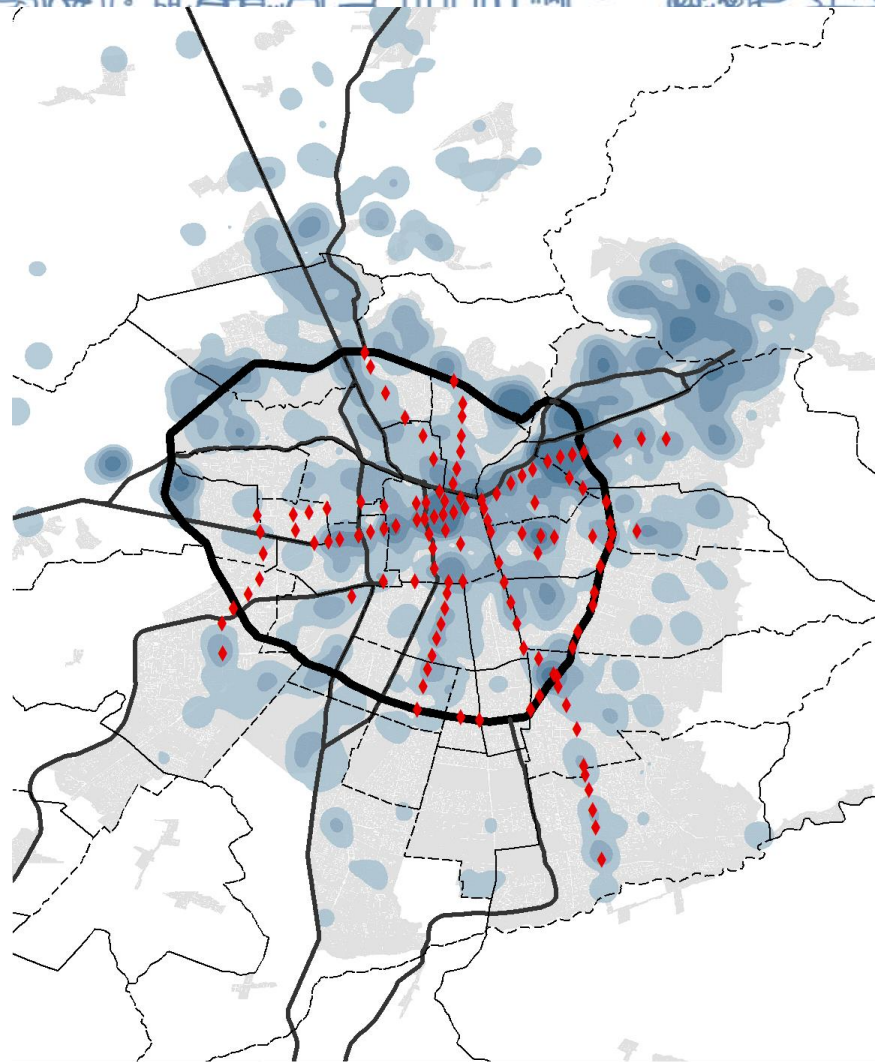
Estudiar las formas de financiarización del mercado inmobiliario chileno, las estructuras de articulación entre diferentes actores y los efectos urbanos





METODOLOGÍA

- Análisis de bases de datos de más de 30 mil registros de CBR de transacciones de suelo de más de 1.000 m² y cruce con base de datos del SII.
- Cruce de datos con bases cartográficas de atributos urbanos de conectividad, regulaciones, calidad de vida y predominancia socioeconómica y tipo de comprador.
- Análisis estadístico descriptivo de los precios de venta, considerando localización en el contexto metropolitano en Santiago.
- Regresiones lineales para identificar la influencia en el precio de venta de atributos de conectividad, condiciones sociales urbanas, instrumentos de regulación (variables dicotomizadas) y tipos de comprador.
- Análisis de Estados financieros de empresas en la Comisión para el Mercado Financiero

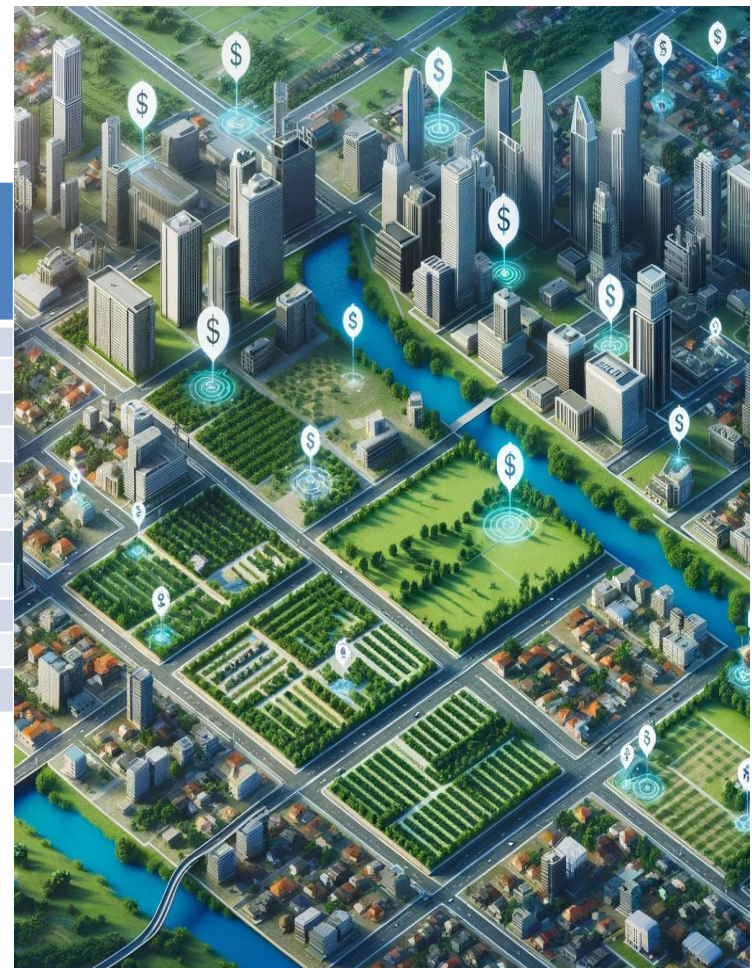




Superficie total transada (m2) según rubro económico para Persona jurídica comercial - Anillo interior del Gran Santiago 2011 – 2020

AÑO	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS	COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR	INDUSTRIA MANUFACTURERA	OTROS
2011	31%	43%	13%	8%	6%
2012	28%	38%	8%	10%	15%
2013	26%	54%	8%	6%	6%
2014	32%	42%	9%	6%	12%
2015	24%	35%	9%	22%	10%
2016	32%	41%	5%	7%	14%
2017	36%	12%	44%	4%	5%
2018	50%	23%	10%	4%	12%
2019	64%	22%	3%	2%	9%
2020	43%	13%	5%	1%	38%
Total	38%	31%	12%	7%	12%

Fuente: Conservador de Bienes Raíces de Santiago y Servicio de Impuestos Internos de Chile

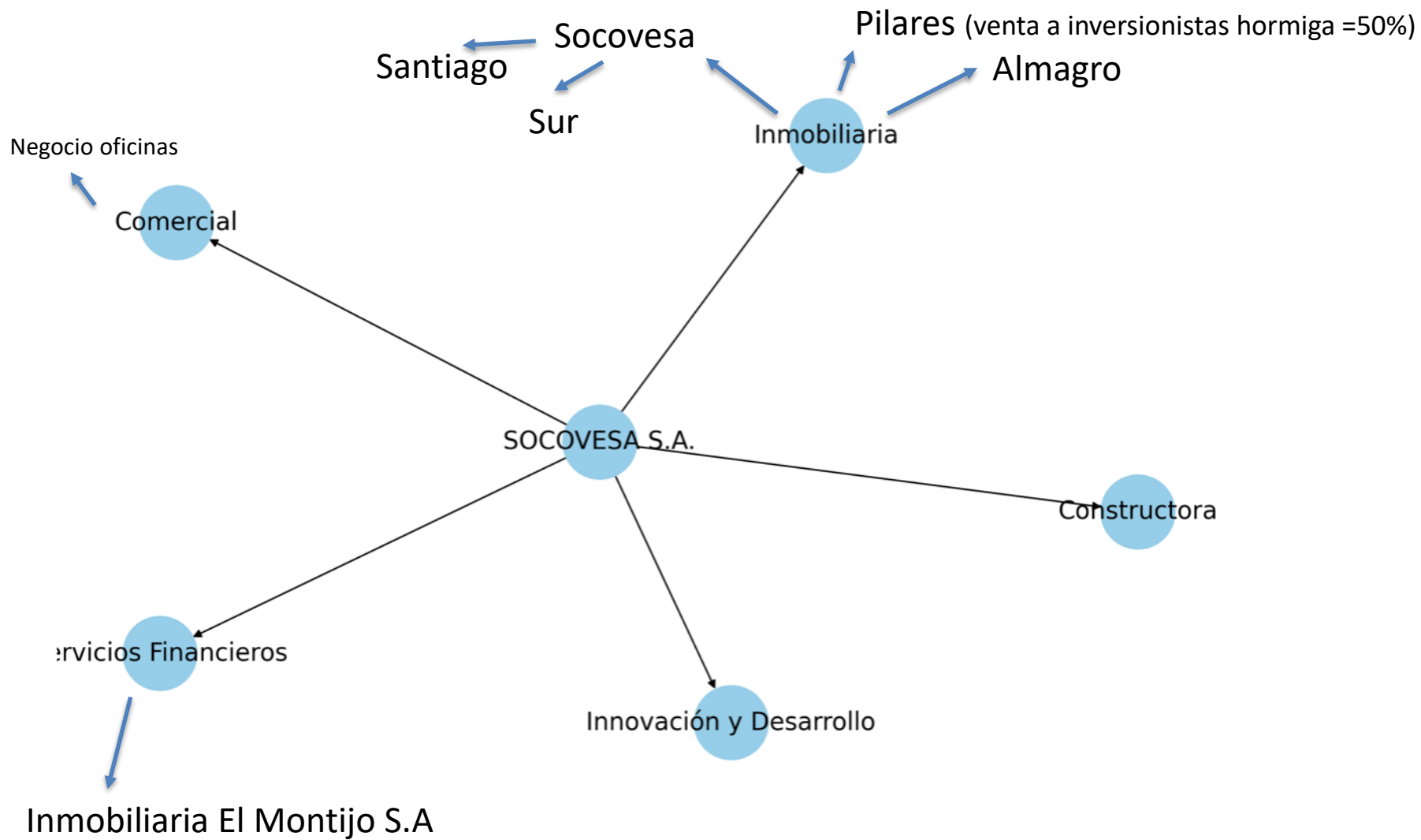




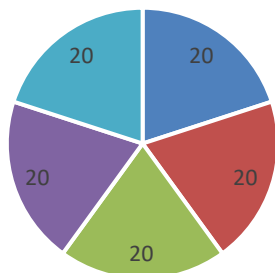
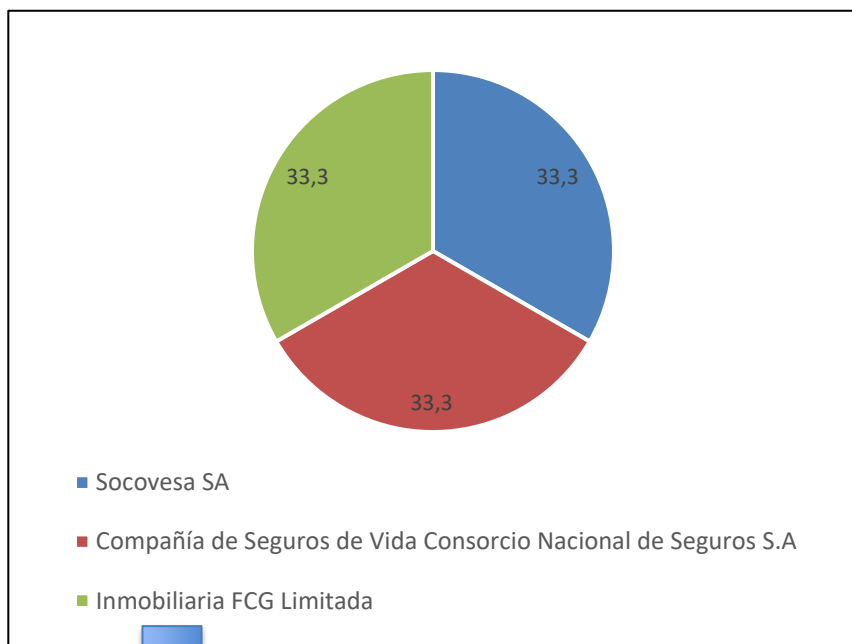
Persona Jurídica Comercial con rubros Inmobiliarias y Financieras y de seguros con mayores adquisiciones de superficie de suelo (m2) - Anillo interior del Gran Santiago 2011 – 2020

NOMBRE EMPRESA	SUPERFICIE TOTAL ADQUIRIDA (M2)	TRANSACCIONES TOTALES	COSTO TOTAL (UF)	RUBRO ECONÓMICO
Inmobiliaria El Montijo SA	447.874	43	558.387,16	Financieras
Compañía De Seguros Corpvida SA	203.205	12	3.492.808	Financieras
Penta Vida Compania De Seguros	192.119	18	2.650.371	Financieras
Inmobiliaria Py SA	182.870	4	648.491	Inmobiliarias
Rentco SA	131.512	3	601.698	Inmobiliarias
Compania Cervecerias Unidas SA	113.238	1	368.949	Inmobiliarias
Comercial E Industrial Tupahue Ltd	112.760	4	414.000	Inmobiliarias
Rentas El Retiro Spa	100.236	2	376.681	Inmobiliarias
Metlife Chile Seguros De Vida SA	99.984	14	1.547.629,39	Financieras
Inversiones Vilicura	95.421	1	178.272	Financieras

Fuente: Conservador de Bienes Raíces de Santiago y Servicio de Impuestos Internos de Chile



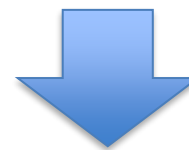
Inmobiliaria El Montijo S.A



- Asesorías e Inversiones San Luis S.A.
- Inmobiliaria e Inversiones San Germán Ltda.
- Inversiones La Punta Ltda.
- Sociedad de Inversiones La Toscana Ltda.
- Sociedad de Inversiones Cruval Limitada.

Entre 2011 y 2020

- Compraron 44,7 hectáreas de suelo
- Gastaron 22 millones de dólares aproximadamente



2020

- Vendieron terreno de 17 hectáreas a Metro S.A
- El valor de venta fue de US\$38 millones



Regresión lineal atributos urbanos, tipo de comprador y precio de transacción 2011 – 2020 anillo interior

Variables	M1 R2 = 0,032			M2 R2 = 0,036			M3 R2 = 0,125			M4 R2 = 0,192		
	B	D.E.	Sig	B	D.E.	Sig	B	D.E.	Sig	B	D.E.	Sig
(Constante)	10,9	0,73	***	4,87	3,58		0,68	3,45		-2,68	3,44	
450 m o menos de Metro	7,4	1,17	***	7,26	1,18	***	5,09	1,14	***	4,86	1,1	***
900 m o menos de Autopista	-0,95	1,1		-1,01	1,1		0,36	1,07		0,2	1,03	
Alta constructibilidad permitida	-	-		-0,4	1,89		2,56	1,83		2,28	1,76	
Alta densidad permitida (Hab/Ha)	-	-		6,63	3,28	**	4,18	3,14		4,76	3,02	
Alto Índice de Calidad de vida Urbana	-	-		-	-		3,69	1,26	***	3,42	1,21	***
Alto Índice Socio material	-	-		-	-		10,9	1,53	***	9,19	1,48	***
Persona Jurídica financiera	-	-		-	-		-	-		9,69	1,55	***
Persona jurídica inmobiliaria	-	-		-	-		-	-		7,34	1,35	***
Persona natural	-	-		-	-		-	-		-2,48	1,41	*

Variable dependiente = UF/m2

***p < 0.01 **p < 0.05 *p < 0.1

Resultados:

- El modelo va mejorando la capacidad explicativa de la variabilidad del precio en la medida que se agregan variables.
- Hay un salto de 12% a 19% cuando se agrega el tipo de comprador
- Las variables que mejor explican la variabilidad del precio son: compra por empresa financiera, predominancia de altos ingresos, compras por inmobiliaria y cercanía al metro.

D E P A R T M E N T O F P L A N N I N G

Graciasiiii



lfuentes@uc.cl



[@lfuentesarce](https://twitter.com/lfuentesarce)