



Perspectivas de la industria inmobiliaria en 2024: ¿Recuperación o estancamiento?

Dr. Orlando Llanos C.
Decano FACEA UCSC

A comienzos de este año, algunos analistas del sector anunciaban “brotes verdes” en la industria. De hecho, indicadores de la Cámara Chilena de la Construcción mostraban un stock de viviendas en torno a las 101 mil unidades, con un índice de velocidad de ventas que comenzaba a mejorar levemente. Sin embargo, la información disponible hasta junio de este año sigue dando señales de un mercado más bien deprimido, con precios reales de las viviendas a la baja: un -4,1% en casas y 0% de crecimiento en departamentos.

El panorama no se ve mucho mejor si observamos otros indicadores más directamente relacionados con la actividad de la construcción. A junio de este año, y comparado con datos del mismo mes del año anterior, la venta de materiales al por mayor ha caído un 7,5%, mientras que la venta de materiales al por menor reporta una disminución del 6%. En términos más generales, el Índice Mensual de Actividad de la Construcción arroja una caída del 7,4%. Las expectativas de los actores de este sector no parecen ser mucho más optimistas para el futuro, considerando la caída del 4,2% en la superficie aprobada para construcción.

Lamentablemente, las percepciones de los consumidores tampoco son alentadoras, ya que el indicador de percepción sobre el acceso a la vivienda sigue siendo bajo. La industria inmobiliaria y de la construcción ha

sido considerada un termómetro de la salud económica de un territorio, y algunos analistas han catalogado este contexto como el peor desde la crisis subprime.

Aunque son malas noticias, el lado positivo es reconocer que este sector cuenta con capacidades instaladas que le permitirán recuperar su dinamismo en cuanto cambien las condiciones que lo han llevado a esta situación. Debemos recordar que la capacidad competitiva de un sector es el resultado de la dinámica microeconómica de los actores que lo conforman, así como de un conjunto de elementos macroeconómicos que permiten que estos agentes interactúen de forma eficiente.

Algunas de estas condiciones macro podrían explicarse por factores sistemáticos del contexto internacional, pero otras pueden ser gestionadas por actores locales que intervienen en este ecosistema. Por lo pronto, el costo del financiamiento está bajando y las presiones inflacionarias parecen estar bajo control. Se requiere mayor certeza en algunos temas clave para disminuir la incertidumbre de los agentes y elevar la confianza de los inversores, lo que permitiría que este sector vuelva a despegar y retome el protagonismo necesario para el crecimiento de nuestra economía. Esto traerá no solo beneficios económicos a la industria, sino también un impacto positivo en el empleo y en el anhelado acceso a la vivienda para las familias de nuestro país.