

OPINIÓN

**Cristián Martínez***Ingeniero Comercial fundador de Crece Inmobiliario*

Resiliaciones en Valparaíso: ¿Un espejo de la nacional?

La Región de Valparaíso, otrora joya de las costas chilenas, enfrenta una crisis que amenaza con redefinir su posición en el mercado inmobiliario. Y es que, hasta agosto de 2024, el 34,4% de las compras de viviendas en la región han sido desistidas, marcando un récord histórico desde 2016, según cifras de la Cámara Chilena de la Construcción.

Con 200 desistimientos de 582 ventas, se superó incluso el 29,8% del año anterior. Pero, ¿qué está ocurriendo en este mercado, antiguamente muy codiciado?

Primero, hay que saber que Chile aún lidia con secuelas del estallido social y la pandemia. La inversión local se ha vuelto cautelosa, y los extranjeros dudan en comprometer sus capitales en nuestro país. Valparaíso, con su mercado dual de primera y segunda vivienda, está resintiéndose esto de manera particular.

En tiempos de incertidumbre financiera, muchos prefieren perder el pie antes que arriesgarse a una compra potencialmente insostenible, por lo que la alternativa de comprar una segunda vivienda ya no está en los planes de muchos chilenos. Además, con la normalización de los viajes internacionales, la inversión en experiencias compite directamente con la adquisición de propiedades secundarias en territorio local.

El panorama laboral complica aún más la situación. El aumento del desempleo y la proliferación del trabajo informal han reducido drásticamente el número de compradores calificados para créditos hipotecarios. Los bancos, por su parte,

han endurecido sus criterios, limitando el acceso al financiamiento.

Pero quizás el factor más poderoso sea el miedo. La incertidumbre sobre el futuro económico ha generado una aversión al riesgo que se traduce en decisiones más conservadoras. Comprar una propiedad para segunda vivienda ya no es visto como la inversión tan segura que alguna vez fue; se ha convertido en un compromiso a largo plazo que muchos prefieren evitar en escenarios como el nuestro.

Asimismo, factores específicos de la región también contribuyen. Los recientes eventos, como los socavones, si bien no son gran parte del problema, sí han sembrado dudas sobre la estabilidad del terreno en ciertas áreas, añadiendo una preocupación adicional para los potenciales compradores.

Para los inversores, este momento de crisis representa tanto riesgos como oportunidades. Aquellos con visión a largo plazo podrían encontrar valor en un mercado que otros abandonan precipitadamente.

Algo es seguro: Valparaíso debe reinventarse. Su atractivo natural y cultural sigue siendo innegable, pero el mercado inmobiliario necesita evolucionar para reflejar las nuevas realidades económicas y sociales. La región tiene el potencial de emerger de esta crisis más fuerte y resiliente, dado que mantiene un atractivo natural y cultural, pero requerirá innovación, colaboración y una visión a largo plazo que vaya más allá de los ciclos inmobiliarios tradicionales.