



¿El año de la recuperación?

POR LAURA GUZMÁN

Durante los últimos años, la industria inmobiliaria y de la construcción ha estado en el centro de atención debido a la profunda crisis que atraviesa. De cara a 2025, tanto los gremios como expertos del rubro ya comenzaron a delinear el panorama que vendrá.

Los actores del rubro señalaron que el nuevo año podría traer mejores números para la industria inmobiliaria, impulsada por una reactivación gradual en la demanda habitacional. Y detallaron que la construcción seguirá enfrentando grandes desafíos estructurales, sin dejar atrás la crisis aún.

El gerente de estudios y políticas públicas de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Nicolás León, recalzó que 2025 no va a ser un año de recuperación, más bien la actividad sectorial se va a mantener estancada por cuarto año consecutivo. ¿La razón? El ejecutivo indicó que las condiciones económicas y financieras no van a experimentar grandes cambios, debido a que “el crecimiento económico se prevé lento, la creación de empleo seguirá débil y los componentes de consumo e inversión poco dinámicos”.

A esto se le suma que en el próximo ejercicio no se construirán una gran cantidad de proyectos debido al sobrestock inmobiliario. Así lo explicó el director académico del Real Estate Modeling Lab y director de investigación del ESE Business School de la Universidad de los Andes, Santiago Truffa.

Por el lado inmobiliario, las proyecciones son más auspiciosas. El director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), Slaven Razmilic, indicó que como gremio proyectan un año con

Inmobiliarios prevén tibias mejoras y construcción ve lejano el repunte

■ Se espera una leve alza en las ventas y una ligera baja en los precios, mientras las tasas de créditos hipotecarios se mantendrían estables.

incrementos moderados en los volúmenes de venta, especialmente en el segundo semestre.

“La expectativa es de una macroeconomía más sana, no particularmente dinámica, pero más estable, sin inflación y con tasas de interés cortas y largas un poco más atractivas; sumatoria que configura un mejor escenario para la industria”, precisó Razmilic.

Venta de viviendas

Mirando más de cerca los aspectos claves del sector, los actores coincidieron en sus proyecciones sobre cómo evolucionará la demanda y la oferta en la industria.

Según las perspectivas de la CChC, para 2025 se espera que la demanda por vivienda se mantenga en niveles muy inferiores a sus promedios

históricos. Aun así, el análisis del gremio indica que ésta debería ser mejor que la que se vio en 2024.

“Nuestra última proyección apunta a un incremento de 8% en la venta de viviendas a nivel país, pero solo para recuperarse de la caída entre 8% y 13% que se producirá este 2024”, proyectó León.

Respecto a la oferta de viviendas, Razmilic pronosticó que en la medida en que las ventas mejoren, el stock naturalmente se contraerá a una velocidad mayor a la que se ve actualmente. “Nuestra expectativa es de recuperación gradual del mercado, esto es, con ventas creciendo en el margen y stock ajustándose gradualmente a la baja”, anticipó.

Tasas de interés y precios

En el ámbito más financiero, León

indicó que las tasas de interés han experimentado pequeños ajustes; lo que provocó que las tasas de créditos hipotecarios alcanzaran un 4,54% promedio en octubre; mientras que las tasas para créditos comerciales llegaron a 9,42%.

“Tanto el Banco Central como la Reserva Federal se van a mostrar más prudentes en próximas reuniones, por lo que no esperamos más ajustes relevantes en sus tasas rectoras. Además, el mercado financiero local sigue con poca profundidad, es decir, aún no se observan los niveles de capitales invertidos en el país pre pandemia que dieron un sustento importante durante mucho tiempo a los financiamientos, situación que limita la posibilidad de que los bancos puedan ofrecer tasas más atractivas”, recalzó León.

Respecto a los precios de las viviendas, Truffa detalló que si en 2025 llega a existir algún tipo de ajuste, probablemente sea más bien a la baja. Sin embargo, el académico detalló que éste no será importante, debido a que eso podría generar disrupciones en el mercado financiero.

“El segmento que probablemente tenga más ajuste sea la entrega inmediata, donde hay un sobrestock que ha puesto en problemas a algunas inmobiliarias”, precisó.

Nuevos desafíos

El próximo año no estará exento de complicaciones para la industria. Truffa comentó que para el 2025 va a seguir existiendo un desafío importante en Chile respecto a cómo se regulan y norman las ciudades; conversación que –a su juicio– tampoco se va a definir en 2025.

Para Razmilic, las empresas seguirán enfrentando un período de ajuste, con una cartera acotada de nuevos proyectos y poco acceso a financiamiento para futuros desarrollos. “Es un trance complicado que la industria ha venido atravesando y del que deberíamos salir gradualmente”, agregó.

Finalmente, León indicó que a pesar de que han habido avances en la discusión legislativa respecto a problemas de permisología, aún hay aspectos que mejorar para abordar los nudos críticos que siguen afectando los plazos y los procesos de tramitación de los permisos.

“Creemos que es necesario unificar criterios en los proyectos de ley marco de permisología y los de normativas ambientales, para no generar discrecionalidad en la futura aplicación de estas normas legales, y subsanar ciertos temas”, concluyó el ejecutivo de la CChC.

8%
DEBERÍA SUBIR LA VENTA DE VIVIENDAS EN 2025.

4,54%
PROMEDIARON EN OCTUBRE LAS TASAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS.