

Se comercializaron apenas 14.441 unidades nuevas en la capital: Ventas de viviendas en la RM caen 8% en 2024, a la mitad del volumen previo a la pandemia

Los *stocks* de casas y departamentos subieron en el último trimestre del año pasado, debido a la débil demanda e ingreso de algunos proyectos.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Las dificultades de las personas para acceder créditos hipotecarios, las tasas de interés más altas que años previos, la inflación y la debilidad de la economía son factores que han mermado la demanda por viviendas nuevas.

En 2024, se comercializaron 14.441 unidades en la Región Metropolitana, lo que representó una baja de 8,2% anual. Además, el volumen fue prácticamente la mitad de lo que se comercializaba anualmente antes de la pandemia, al menos entre 2017 y 2019 (ver infografía), de acuerdo a datos de Colliers.

El mercado también estuvo muy por debajo de la actividad de 2021, cuando en la primera mitad de ese año, las tasas hipotecarias estuvieron entre 2,3% y 2,5%.

Si bien en el último trimestre de 2024, las ventas de departamentos subieron 14,8% respecto de igual lapso de 2023, a 3.322 unidades; el mercado de casas retrocedió 9,4% anual, con 463 unidades.

Sobre la disminución de la demanda el año pasado, el subgerente del área de Estudios de Colliers, Matías Bucci, señaló que "entre los factores que explican esta caída se encuentra principalmente el alza en las tasas de interés, una disminución en el

Evolución del mercado residencial en la RM

Unidades, casas y departamentos. Enero-diciembre de cada año.



Fuente: Colliers

EL MERCURIO

capital de ahorro de las personas y un estancamiento general de la economía, que ha frenado el crecimiento real en el ingreso de las personas".

¿Cómo se recupera la demanda?

Bucci comentó que "si bien se espera que durante 2025 las tasas de interés inmobiliarias disminuyan, facilitando el acceso al crédito de las personas y consecuentemente ampliando de a poco el volumen de venta, en el corto a mediano plazo no se observa probable que las tasas de interés vuelvan a los mínimos históricos observados entre los años 2019 y 2021, donde el tipo de interés hipotecario del Banco Central se encontraba en torno a 2%. De esta forma, si bien la venta puede aumentar, en el corto y mediano plazo, la comercialización no llegaría nuevamente a

los volúmenes que se registraban en el período prepandemia".

El experto sostuvo que "para poder recuperar en parte el dinamismo de la industria inmobiliaria y mejorar la velocidad de venta, es importante en primera instancia, la reducción de las tasas de interés. Esto debe ir de la mano con una recuperación de la economía y complementariamente, que se ejecuten cambios en la permisología, que permitan disminuir los plazos de ejecución de los proyectos y entregando mayores certezas a los desarrolladores".

Stock en alza

Las estadísticas de la consultora también revelan un avance del *stock* de viviendas en la RM. El año pasado, el inventario en la capital cerró en 42.539 unidades, un incremento de 2,4% res-

pecto del tercer trimestre. Este salto se advirtió en casas y departamentos.

"Efectivamente existe un leve aumento del *stock*. Esto se debe por la combinación de bajas ventas junto con un leve aumento en el ingreso de nuevos proyectos. Pese a esto, se espera que en los próximos períodos se mantenga la tendencia observada desde el año 2021 de una paulatina disminución del *stock*", afirmó Bucci.

Precios y proyecciones

El valor promedio de los departamentos culminó el último trimestre de 2024 en 78,8 UF por metro cuadrado, una baja de 0,7% anual. En tanto, en casas el precio cerró en una media de 74,1 UF el m², un leve aumento de 0,4% respecto de octubre-diciembre de 2023.

De todos modos, si los precios actuales se comparan con los de inicios de 2018, se advierten fuertes crecimientos de casi 28% en departamentos y de 37% en casas, medidos en UF por m².

Con relación a las proyecciones para el mercado residencial para 2025, Bucci comentó que "se espera que este año aumenten levemente las ventas de la mano de una paulatina disminución en la tasa de interés y menores restricciones para acceder a un crédito hipotecario".