

TASAS DE INTERÉS DE HIPOTECARIOS ESTÁN EN SU NIVEL MÁS BAJO DE LOS ÚLTIMOS 16 MESES

Prevén condiciones más favorables para la compra de viviendas en 2025

Prevén lenta recuperación del mercado inmobiliario. En Ñuble, hay señales que mantienen optimista al sector, como el aumento de las ventas de viviendas a septiembre de 2024 y la fuerte alza de los permisos de edificación en diciembre.

ROBERTO FERNÁNDEZ RUIZ
robertofernandez@ladiscusion.cl
FOTOS: LA DISCUSIÓN

Las tasas de interés de los créditos hipotecarios, que actualmente promedian un 4,29%, se encuentran en su nivel más bajo de los últimos 16 meses, lo que es una muy buena noticia para quienes pretenden comprar una vivienda o desean invertir en el rubro inmobiliario durante 2025.

Esto se suma a la baja de 0,2% del IPC de diciembre, con lo que el año pasado cerró con una inflación de 4,5% anual y se espera que para este año se acerque a un 4% anual, lo que da cuenta de la paulatina moderación de la inflación. De esta forma, se estima que la UF también moderaría su incremento, a diferencia de lo observado en los últimos años, reflejándose en el encarecimiento de las viviendas.

Si bien las altas tasas de interés no han sido el único factor de la pérdida de dinamismo del sector inmobiliario, expresado en una menor velocidad de las ventas de viviendas y en una caída de la aprobación de créditos hipotecarios, la disminución de las tasas es percibido como un elemento positivo que, de la mano de otros procesos, puede contribuir a dibujar un panorama más auspicioso para el rubro.

El fondo del ciclo

Rodrigo Aravena, director comercial de AGS Visión Inmobiliaria, planteó que "nunca antes en lo que conocemos de historia de nuestro mercado inmobiliario, habíamos vivido cuatro años ininterrumpidos de mal pasar en esta industria. Todos los datos dan para deprimirse: tasas hipotecarias continúan altas, los créditos de financiamiento para inmobiliarias y constructoras son extremadamente conservadoras al punto de financiar no más allá del 50% de lo solicitado, una reticencia (voluntaria o forzada) de las familias e inversionistas a postergar sus decisiones de compra de viviendas, junto a un clima de negocios que finalmente crea un sobrestock de viviendas en oferta altamente peligroso, que asciende a 113 mil unidades en Chile según cifras de la Cámara Chilena de la Construcción".





Complementó que, "todos estos factores han empujado a la baja los valores de las viviendas, situación que tampoco ha repercutido en una reactivación de las ventas del mercado, como pudiera esperarse. En síntesis, tenemos problemas estructurales del mercado que no hemos sabido dar respuesta; el mercado ni el gobierno, que, si bien se ha mostrado 'preocupado', no ha propuesto soluciones efectivas, que logren remecer al mercado. Y ya no las propondrá. Tendrá que ser la propia ciudadanía, la que lentamente pueda retomar la esperanza en sus medios, en la confianza-país y a su vez, la banca, en retomar la confianza en sus clientes".

Según el profesional, "los ciclos inmobiliarios tocan fondo y sabemos que los mercados vuelven a crecer. La pregunta es saber cuándo se toca fondo. Y hay señales de que estamos en el fondo de la sima, como, por ejemplo, los últimos reportes de ventas de viviendas que, si bien no dan para descorchar champagne, dan una sensación de recuperación. También las bajas de tasas de interés, aunque leves, son muy sensibles para quien evalúa un dividendo final de su nueva casa. Y el gran factor que, personalmente, creo detonará la reactivación, serán las elecciones de fin de año. El mercado inmobiliario siempre ha estado

inbuído de factores emocionales y de expectativas. Un cambio de gobierno, es una inyección de adrenalina para los mercados".

Adquisición de activos

Una de las señales identificadas por Aravena, que auguran una recuperación del rubro, es la reactivación de la compra de terrenos, particularmente a partir de 2024, para la ejecución de proyectos en el futuro.

"Confiamos que este año presenciemos un lento despertar de la industria. Nuestra visión inmobiliaria nos indica que una de las señales más tempranas es la adquisición de activos inmobiliarios subvalorados para desarrollos futuros. Y de eso ha habido señales, como compraventas de terrenos emblemáticos a muy buenos valores, que reflejan un proceso reactivador para los próximos meses", expuso el arquitecto.

En ese sentido, aseguró que "este momento es propicio para inversionistas más arriesgados, que con capital propio son capaces de invertir a precios de oportunidad, tomando posición en ubicaciones, sin competencia. Este fenómeno nos anticipa un nuevo ciclo, un momento que pocos pueden percibir y aprovechar, que será fundamental para un nuevo orden del mercado inmobiliario".

Hasta septiembre de 2024, las ventas de viviendas en Chillán aumentaron un 9,93% respecto a 2023.

Señales en Ñuble

Sebastián Godoy, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción Ñuble, expuso que, "desde nuestro gremio en Ñuble observamos con optimismo el escenario que se perfila para este año. En los últimos meses, las tasas de interés para la solicitud de créditos hipotecarios han tenido una importante disminución. Esta tendencia es muy positiva, ya que amplía las posibilidades de acceso al crédito para muchas familias que, anteriormente, no podían cumplir con los requisitos de la banca. Esta reducción en las tasas podría facilitar la compra de viviendas, estimulando así la demanda y mejorando las ventas en el sector inmobiliario".

No obstante, el dirigente gremial acotó que "aún estamos lejos de los niveles históricos más bajos, como el 1,99% registrado a fines de 2019, lo que refleja que no hemos logrado una plena recuperación de los efectos del estallido social y la pandemia".

Desde una perspectiva económica más amplia, los datos del Índice Mensual de Actividad Económica (Imacec) muestran un crecimiento del 2,1% en noviembre de 2024 en comparación con el mismo mes del año anterior. En particular, la actividad comercial creció un 4,8% en términos anuales, lo lleva a proyectar que 2025 podría ser un año de crecimiento económico más robusto, especialmente en el ámbito comercial.

Una de las principales fuentes del optimismo del gremio de la construcción es el aumento en la inversión pública, particularmente en proyectos habitacionales. "El Plan de Emergencia Habitacional de Ñuble, que avanzó significativamente en 2024, ha alcanzado un cumplimiento del 93,7% de sus metas para octubre del mismo año, con la entrega de más de 6.500 viviendas programadas. Esta tendencia se mantendrá en 2025, con la expectativa de superar las metas inicialmente previstas para 2026. Adicionalmente, la ejecución presupuestaria del Ministerio de Obras Públicas en Ñuble alcanzó un 71,6% hasta diciembre de 2024, con un monto ejecutado de 120.783 millones de pesos. Este impulso no solo tendrá un impacto económico positivo, sino que generará cerca de 6.500 empleos mensuales, contribuyendo a la reducción de los altos índices de desempleo que afectaron a la región en 2024", precisó Godoy.

Mercado inmobiliario regional

En cuanto al mercado inmobiliario local, los datos de ventas de viviendas en 2024 muestran una tendencia alentadora. Hasta septiembre de ese año, las ventas de viviendas aumentaron un 9,93% respecto al año anterior, con un total de 2.170 departamentos y 873 casas vendidas, según el Estudio de Mercado de la Ciudad de Chillán de BMI Servicios Inmobiliarios.

"Este repunte refleja una recuperación parcial de la confianza en el sector, y se espera que 2025 vea un mejor panorama, impulsado por una posible reactivación de la inversión privada que será proporcional a los cambios regulatorios que se vayan implementado, como, por ejemplo, la reducción de los tiempos de espera para la obtención de permisos sectoriales", señaló el timonel de la CChC Ñuble.

A nivel de permisos de edificación, el último informe de diciembre muestra un aumento significativo en la cantidad de proyectos aprobados en la comuna de Chillán, particularmente en el sector vivienda. "Aunque no fue la tendencia que tuvo todo el año 2024, en diciembre



Esta baja en las tasas podría facilitar la compra de viviendas, estimulando así la demanda y mejorando las ventas del sector"

SEBASTIÁN GODOY
PRESIDENTE CCHC ÑUBLE



Una de las señales más tempranas es la adquisición de activos inmobiliarios subvalorados para desarrollos futuros"

RODRIGO ARAVENA
DIRECTOR COMERCIAL DE AGS INMOBILIARIA

68.981

metros cuadrados se autorizaron en permisos de edificación en la comuna de Chillán durante diciembre de 2024, lo que representó un fuerte aumento de 3.378% en comparación con diciembre de 2023, cuando sumaron 1.983 m².

se solicitaron nueve proyectos habitacionales que incluyen la construcción de 490 casas y 492 departamentos, lo que marca un punto de inflexión al romper la tendencia de inactividad en solicitudes de proyectos de edificios residenciales que se había observado desde mayo de 2024. De concretarse estos proyectos, se lograría un buen avance en la construcción de viviendas en 2025", estimó.

En cuanto a las expectativas de los empresarios del sector, los resultados de la encuesta trimestral realizada por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) en todo el país revelan un clima de mayor optimismo para 2025. Sebastián Godoy precisó que "las expectativas de inversión en proyectos, especialmente en el segmento de Vivienda Subsidia, han mostrado una recuperación considerable en 2024, y se espera que esta tendencia continúe en el corto y mediano plazo. A pesar de ello, es importante señalar que las proyecciones de nuevos proyectos aún se encuentran por debajo de los niveles históricos, como indica el Informe de Percepción de Negocios del Banco Central".

"Aunque las perspectivas para 2025 son positivas -advirtió el dirigente-, debemos ser conscientes de los desafíos que aún persisten. Entre las principales preocupaciones se encuentran la reforma a la tramitología y permisología, los retrasos en los contratos y la rigidez en algunos procesos burocráticos. Además, factores como el acceso al crédito, la evolución del consumo e inversión y el aumento de los costos laborales y de materiales continúan siendo riesgos que podrían afectar el crecimiento del sector".

"Por último -continuó-, es necesario que el sector público y privado mantengamos una colaboración estrecha para garantizar que los proyectos que se encuentran en marcha y aquellos que se inicien en 2025 puedan desarrollarse sin contratiempos".

