

## Mejoran perspectivas del mercado inmobiliario en el sur de cara a 2025

En las primeras semanas de 2025, se observa el inicio de nuevos proyectos, un alza en las cotizaciones y la reactivación de las velocidades de venta. Aquí tres expertos analizan la tendencia y proyecciones para el resto del año.



La próxima aprobación del proyecto de Subsidio al Dividendo en el Congreso, mantiene a las autoridades y al sector inmobiliario expectantes al efecto que esta medida tendrá en las tasas de interés en los créditos hipotecarios para mejorar el acceso a la vivienda y reducir el sobrestock.

El mercado inmobiliario del sur de Chile no es la excepción, especialmente porque la industria presente desde Araucanía hasta Magallanes está observando señales de mayor dinamismo y estabilidad, lo que ha contribuido a un ambiente de mayor confianza.

**“Las proyecciones son moderadas pero prometedoras, a lo que se suma la aprobación de la Reforma de Pensiones, que despeja la incertidumbre en el mercado financiero, dándole mayor profundidad y ayudando a impulsar a la economía”,** señala Diego Croquevielle, gerente General de Inmobiliaria Altas Cumbres.

Francisca Sanz, ex presidenta de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) en Puerto Montt y actual consejera nacional del gremio, comenta: **“Notamos claramente que la gente tiene interés de compra, ha bajado el temor y se han comenzado a normalizar los temas relacionados al financiamiento. Esto ha generado un aumento**

**considerable de las cotizaciones, sin embargo, no tanto así en las ventas concretas”.**

Respecto al ingreso de proyectos de vivienda nueva, los datos de la consultora BMI muestran que durante el último año se registró un total 9 proyectos de departamentos nuevos en Temuco, Pucón, Villarrica, Valdivia, Osorno, Puerto Varas, Puerto Montt y Punta Arenas. Sólo en Puerto Montt, ingresaron tres proyectos en ese mismo periodo.

**“Nuestros estudios revelan un aumento en la velocidad de ventas en ciudades como Valdivia, Villarrica y Punta Arenas, con respecto a lo que se venía viendo en los últimos periodos analizados; sin embargo, todavía está lejos de las cifras vistas pre-estallido social y pandemia”,** dice Sergio Novoa, gerente General de BMI Servicios Inmobiliarios.

Asimismo, el ejecutivo apunta: **“aunque la velocidad de venta en Punta Arenas llegó a 2,21 unidades mensuales en diciembre y Villarrica a 2,03 unidades mensuales en septiembre, mostrando una recuperación en la dinámica del mercado, aún es necesario observar su evolución en el tiempo antes de hablar de una tendencia consolidada”,** refuerza Novoa.

### FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA

En el cuarto trimestre de 2024, el volumen de solicitudes de créditos

hipotecarios registró un ascenso de 6,7% comparado con el mismo trimestre del 2023 en la red de sitios regionales de Enlace Inmobiliario.

Esta recuperación gradual estaría impulsada por la baja en la tasa hipotecaria, que desde noviembre se ha mantenido en niveles estables bajo el 4,5% mensual, tendencia que debería mantenerse durante el primer semestre, siguiendo el comportamiento de las tasas de interés de largo plazo, explica Diego Croquevielle. **“Por eso es tan importante que el proyecto de Ley ingresado por Ejecutivo efectivamente logre bajar la tasa en hasta 60 puntos base y facilite las condiciones crediticias a través de la ampliación del FOGAES, para que las personas que están cotizando, efectivamente puedan adquirir una vivienda de hasta 4.000 UF”,** agrega el ejecutivo.

Según datos de BMI, existen 4.059 departamentos y 1.209 casas en oferta bajo 4.000 UF en la zona sur, en las ciudades de Temuco, Pucón, Villarrica, Valdivia, Puerto Montt, Osorno y Punta Arenas.

Francisca Sanz sostiene que **“el principal desafío está en desarrollar nuevos mecanismos que permitan a las familias financiar su adquisición, que deben provenir de diversas herramientas del Estado, de la banca, de los desarrolladores y de la planificación financiera saludable por parte de las mismas familias”,** concluye.