

Desistimientos en compras de viviendas superan el 34 %

REGIÓN. Los cambios en las exigencias económicas para acceder a una vivienda y el aumento de las restricciones son las principales causas.

Claudio Ramírez
 c Ramirez@mercuriovalpo.cl

Hasta agosto de este año, los desistimientos acumulados en el mercado inmobiliario de la Región de Valparaíso ascienden a 200 unidades, lo que representa el 34,4% del total de las ventas que son 582 unidades. Esta cifra inquieta porque, además, es la más alta registrada desde que se comenzaron a analizar estos casos en 2016.

En el mismo período de 2023, el número de desistimientos llegó a 236, equivalentes al 29,8% del total de ventas que correspondió a 792 unidades. Al comparar ambos periodos, se observa un incremento de 4,6 puntos porcentuales, lo que indica un mayor nivel en el 2024.

Este incremento se puede atribuir a varios factores, tales como la aplicación del IVA en el sector, las altas tasas de crédito hipotecario, el bajo consumo y la menor demanda interna, el alto stock de unidades, así como mayores exigencias en términos de remuneraciones, entre otros.

Ello contrasta con otros años como el 2019, donde en el mismo periodo -enero a agosto- se vivió uno de los porcentajes significativamente menores de desistimientos con 150, lo que representó sólo el 9,2% del total de ventas (1.636 unidades).

PREOCUPACIÓN

Al respecto, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Valparaíso, Fernando Bustamante, manifestó que “el incremento de desistimientos en proyectos habitacionales es un fenómeno preocupante”, agregando que es un tema que afecta a toda la cadena del sector.

“Esto ocurre cuando familias que han reservado una vivienda se ven forzadas a cancelar la compra, muchas veces debido a que ya no cumplen con las exigencias bancarias para acceder a un crédito hipotecario. Este problema no sólo afecta a los compradores, sino también al desarrollo del sector inmobiliario y, en consecuencia, a la economía regional”, comentó el líder gremial.

Añadió que el endureci-



EXPERTOS APUNTAN A QUE LAS CONDICIONES SE ENDURECIERON PARA LOS COMPRADORES.

“El incremento de desistimientos en proyectos habitacionales es un fenómeno preocupante”.

Fernando Bustamante
 Presidente CChC Valparaíso

“En el periodo, a veces largo entre la firma de promesa y la firma de escritura, las condiciones se han endurecido”.

Reinaldo Gleisner
 Vicepdte. Consultora Colliers

miento de los criterios bancarios para la entrega de créditos hipotecarios ha dificultado significativamente el acceso a la vivienda que, remarcó, debería ser un bien mucho más accesible. “Las tasas de interés más altas y los requerimientos de mayor solvencia económica son barreras que muchas familias no logran superar. A esto se suma un contexto económico adverso, que ha generado incertidumbre y temor a comprometerse con una deuda a largo plazo”.

Asimismo, manifestó que la imposibilidad de acceder a

una vivienda cada vez es más compleja: “Este es un drama que hoy no sólo afecta a las familias vulnerables, como ha sido históricamente, sino que cada día más, y crecientemente, afecta a personas y familias de clase media, que van quedando rezagadas”.

CONDICIONES COMPLEJAS

El vicepresidente de la consultora inmobiliaria Colliers, Reinaldo Gleisner, indicó por su parte, que la economía no atraviesa su mejor momento y esto se refleja en la capacidad de las personas para poder endeudarse.

“La escrituración requiere obtener el crédito hipotecario y completar el pago del pie. Es la prueba verdadera de la capacidad financiera del comprador. Es en esta etapa que se hace sentir las condiciones más restrictivas o mucho más restrictivas que está aplicando el sistema financiero actualmente, ya sea bancos o mutuarías”, enfatizó el experto.

Explicó que los compradores deben lograr aprobar un crédito hipotecario suficiente para realizar la compra y que muchos de ellos pueden haber tenido un crédito preaprobado al momento de firmar la promesa cuyas condiciones se modificaron.

“En el periodo, muchas veces largo entre la firma de promesa y la firma de escritura, las

200

desistimientos se registraron en la Región de Valparaíso entre enero y agosto de este año.

condiciones de aprobación del crédito se han endurecido y la capacidad financiera de la persona puede haber cambiado para mal. El proceso de escrituración es el momento de la verdad para determinar las ventas reales”, remarcó.

El director ejecutivo de Enlace Inmobiliario, Sergio Barros, sostuvo que uno de los principales problemas en el mercado inmobiliario es que el precio de las viviendas ha crecido a mayor velocidad que el ingreso de las personas.

“Los desistimientos han aumentado no sólo a nivel local sino también nacional, situación que se produce porque las personas que ‘promesaron’ lo hicieron bajo un contexto con mejores condiciones económicas, donde su realidad les permitía respaldar un crédito hipotecario. Sin embargo, con el paso del tiempo, el deterioro económico, el alza de la UF y encarecimiento de este tipo de préstamos, ha provocado que muchas personas no puedan asumir este tipo de compromisos bajo las nuevas exigencias financieras”, cerró.