

MARCO GUTIÉRREZ V.

Los desistimientos de compra de viviendas nuevas no dan tregua. El deterioro de la economía y cambios en las condiciones crediticias en los últimos tres años, ante alzas de las tasas de interés, inflación —con impacto en la UF— y las mayores exigencias de los bancos para otorgar créditos hipotecarios, han generado que personas que aspiraban a adquirir una vivienda renuncien a ello.

En el primer semestre de este año, la tasa de desistimientos en la Región Metropolitana no ha bajado del 20% y en los últimos 12 meses acumula un promedio de 23,1%, con una media mensual de casi 600 viviendas desistidas, 506 de ellas departamentos, según los datos de Toctoc, plataforma de propiedades que analiza este indicador. En 2019, antes de la pandemia, el promedio fue de 10%.

"La principal razón detrás de este comportamiento, es que cerca del 60% de las escrituraciones pertenecen a promesas firmadas en 2021 con un panorama distinto en las condiciones de financiamiento", explicó Daniel Serey, chief research officer de Toctoc.

Firmas como Socovesa, Paz Corp y Besalco han reportado en sus balances financieros incrementos en los desistimientos de compraventa de viviendas.

Socovesa —ligada a la familia Gras— indicó que al cierre de junio de 2024, la tasa de desistimientos total de la compañía alcanzó el 22,2%, un incremento de 9,3 puntos porcentuales en comparación con el primer semestre de 2023. "Este aumento se atribuye principalmente a condiciones crediticias más exigentes para los clientes", señaló a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Traba financiera

"El Mercurio" preguntó por esta situación al ministro de Vivienda y Urbanismo (Minvu), Carlos Montes, y a representantes de la nueva directiva de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), tras una reunión que sostuvieron ayer en dependencias de esa cartera.

Alza en promesas dejadas sin efecto continúa golpeando a las inmobiliarias

Desistimientos de compras de vivienda: Montes afirma que "el tema financiero es un cuello de botella"

En otra materia, el Minvu está trabajando en un decreto para extender la vigencia de permisos de edificación que involucran a 64.000 viviendas, los que vencerían en septiembre.



El ministro Carlos Montes saluda al presidente electo de la CChC, Alfredo Echavarría. Junto a ellos, Juan Armando Vicuña, timental saliente del gremio (a la derecha), y Claudio Cerda, nuevo vicepresidente de la entidad.

Al respecto, el ministro Montes afirmó que "el tema financiero es claramente un cuello de botella que tenemos". Sin embargo, la autoridad afirmó que las viviendas públicas no han registrado los problemas que se observan en el segmento privado y recordó que el Estado ha generado instrumentos para apoyar a las familias que buscan adquirir una propiedad.

Montes, asimismo, fue consultado por este medio respecto de si estima que la banca escuchó los llamados a destrabar el financiamiento realizado por el mismo y también el Presidente Gabriel Boric. Cabe recordar que en mayo pasado, el mandatario tildó de "conetes" a los

bancos, lo que fue respaldado por los ministros de Vivienda y Economía.

"No sé si lo han escuchado, pero está presente. El Presidente ha llamado a activar el sector de la construcción porque es el que genera más crecimiento, porque es una inversión más de corto plazo, tanto en obras públicas como en viviendas. Y nosotros creemos que hay que seguir insistiendo", contestó Montes.

El secretario de Estado apuntó nuevamente a la banca, aunque las últimas cifras del desempeño económico del país están por debajo de las expectativas. Por ejemplo, la actividad económica medida por el Imacec decepcionó

al mercado con una exigua variación interanual de 0,1% en junio y la última medición del IPC anotó una variación de 0,7% en julio, por encima de lo esperado, impulsando que la Unidad de Fomento llegue a \$37.831 a comienzos de septiembre. Tras esos indicadores, los economistas encuestados por el Banco Central vaticinaron un alza en los cálculos de inflación y un recorte en la estimación de crecimiento de la actividad para este año.

El presidente electo de la CChC, Alfredo Echavarría, reconoció problemas ligados al crédito en viviendas privadas. Respecto de cómo se puede mejorar ese escenario, indicó que "lo principal, por un lado, es buscar alguna fuente alternativa de financiamiento. Pero el fondo del tema está en el crecimiento del país. Si logramos invertir como país, aumentar y volver a crecer en tasas razonables, eso es lo que en definitiva soluciona el problema. Eso trae mejores condiciones para la gente, mejores sueldos y empieza a habilitar el tema. Obviamente tiene que haber alguna baja de tasas de interés, que esperamos que ocurra en el mediano plazo".

Visión de la banca

La Asociación de Bancos e Instituciones Financieras fue

“El Presidente ha llamado a activar el sector de la construcción porque es el que genera más crecimiento, porque es una inversión más de corto plazo”.

CARLOS MONTES
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

“Lo principal, por un lado, es buscar alguna fuente alternativa de financiamiento. Pero el fondo del tema está en el crecimiento del país”.

ALFREDO ECHAVARRÍA
PRESIDENTE ELECTO DE LA CChC

“Un punto de especial atención es cómo se ha afectado el acceso a la vivienda frente al sostenido aumento de los precios, muy por sobre el crecimiento de los ingresos de los hogares”.

LUIS OPAZO
GERENTE GENERAL DE LA ABIF

consultada sobre los dichos del ministro Montes. Luis Opazo, gerente general de la ABIF, comentó que "el sector construcción e inmobiliario residencial

ha sido especialmente afectado en este ciclo económico, donde un punto de especial atención es cómo se ha afectado el acceso a la vivienda frente al sostenido aumento de los precios, muy por sobre el crecimiento de los ingresos de los hogares: el mayor costo de financiamiento y la menor capacidad de ahorro de los hogares frente al menor crecimiento de la economía".

Opazo añadió que se requiere un análisis simultáneo de diferentes temas como la planificación urbana, los permisos y costos de financiamiento. "La asociación se encuentra trabajando desde hace tiempo con distintos gremios y actores vinculados al sector, para abordar dichos desafíos", afirmó.

Permisos de edificación

Tras la reunión con Montes, Alfredo Echavarría señaló que seguirán trabajando con el Minvu y mencionó desafíos como el déficit habitacional, el alto stock de viviendas sin vender —más de 100.000 unidades— que poseen las inmobiliarias y la alta cifra de permisos de edificación que están por vencer. Se trata de autorizaciones de obras que no se han iniciado y caducarán durante el próximo mes. Según la CChC, son 331 permisos equivalentes a poco más de 64.000 viviendas en el país.

El Minvu trabaja en una solución, para lo cual afina un decreto para extender la vigencia de los permisos. El documento estaría en trámite en Presidencia.