

CChC advierte que la región cuenta con alto stock de viviendas sin vender

Aseguran que existe un promedio de más de 30 meses para agotar la actual oferta de propiedades.

Germán Pozo-Sanhueza
 german.pozo@estrellaiquique.cl

Pamela Arancibia, presidenta regional de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), en base al informe de Macroeconomía y Construcción (Mach 67) de este organismo, afirmó que Tarapacá, a pesar de perfilarse como una de las regiones con mejor desempeño en la construcción en inversión pública, presenta un panorama complejo en proyectos de capitales privados, lo cual ha decantado en tener un alto stock de viviendas no vendidas.

“El estancamiento responde a una combinación de factores. Por un lado, las tasas de interés hipotecarias se mantienen altas, lo que dificulta el acceso a créditos y reduce la demanda. Por otro lado, existe un desbalance entre oferta y demanda: el stock de viviendas nuevas sigue siendo elevado, con un promedio de más de 30 meses para agotar la oferta actual. Además, los altos costos de construcción, derivados de

la inflación en materiales y normativas más estrictas, encarecen los precios, alejando a potenciales compradores e inversionistas”, comentó la representante local de la CChC.

Dijo que la región posee desafíos históricos y coyunturales en materia de construcción: “En el ámbito histórico, la burocracia asociada a los permisos de construcción sigue siendo una barrera significativa. Aunque la Ley 21.718 ha permitido reducir los tiempos de tramitación, aún persisten dificultades que ralentizan la ejecución de proyectos. En lo coyuntural, la depreciación del tipo de cambio ha incrementado los costos de los materiales de construcción, mientras que las condiciones restrictivas de financiamiento limitan el acceso a créditos, especialmente para proyectos de menor escala”.

Al respecto, el agente inmobiliario de Ziede Propiedades, Arturo Ziede, cree que si bajan las tasas, existe la posibilidad que se revierta este escenario.

“Discrepo un poco con



AGENCIA UNO

EXPERTOS ASEGURAN QUE EL ACTUAL PANORAMA ECONÓMICO Y LABORAL HA INFLUIDO.

la presidenta de la CChC, ya que en base a mi experiencia en el mercado, he podido observar que de todas formas se sigue vendiendo un número importante de propiedades. Se entiende de todas formas la postura, ya que siempre los inversionistas van a querer que se venda a un ritmo mayor”, comentó.

SEGURIDAD Y ORDEN

Por su parte, el corredor de propiedades, Eduardo Price, enfatizó que este escenario se ha deteriorado por el actual clima de seguridad y orden: “Ha influido mucho la alta migración irregular,

los altos niveles de delincuencia, que han coartado el funcionamiento de la ciudad a no más de las 18 horas en algunos sectores. Esto se suma a la mala infraestructura vial que presenta la región y elementos poco atractivos como la gran cantidad de cables en desuso que contaminan el paisaje”.

Expresó que hace falta fortalecer el sector para dejar de depender de una sola industria: “La minería es casi el único motor que tiene la economía local. Hay que diversificar y dar certezas, ya que el actual escenario político, social y económico de la zona y el país, desin-

centiva la inversión”.

TASAS DE INTERÉS

Héctor Varas, director de investigación, innovación y posgrado de la Facultad de Ciencias Empresariales de la Universidad Arturo Prat, detalló que el actual escenario inmobiliario fue causado por la inflación en el costo de la vida tras los retiros del 10% de los fondos previsionales de las AFP: “Esto obligó a incrementar la tasa de interés de los créditos. Si bien se ha ido ajustando poco a poco, esto afectó directamente el nivel de consumo e inversión, en particular de bienes e inmuebles.

Junto a ese factor, hay que considerar que los precios del mercado inmobiliario local están enfocados a la minería, que también vivió una baja en estos años. La suma de estos factores ha llevado a tener un sobre stock de viviendas nuevas en el sector privado. Para resolver este panorama, el Banco Central debe ir viendo alternativas para bajar la tasa de interés, lo cual va de la mano del comportamiento que tenga la inflación”.

En tanto, Silvia Echeverría, directora de Ingeniería Comercial de Universidad Santo Tomás Iquique, señaló que, junto a las altas tasas de interés de créditos hipotecarios y la incertidumbre económica, se agregan las condiciones laborales que presentan ciertos sectores de la población, que a su juicio “han reducido la capacidad de compra que influyen en el stock de viviendas sin vender”.

Explicó que algunas medidas de mitigación de este panorama pueden ser: “generar incentivos fiscales y financieros para contrarrestar el alza de los créditos, fortalecer el poder adquisitivo de la población a través de más empleos, estimular la inversión privada inmobiliaria a través de mayor agilidad en trámites y permisos asociados”. ☺