

Venta de viviendas en el país cae por tercer trimestre seguido y la oferta de entrega inmediata alcanza participación histórica

Según el informe de la CChC, entre abril y junio de 2024 se comercializaron 10.820 viviendas nuevas en todo Chile, mientras que el año pasado fueron 12.587 en igual lapso, lo que implica una baja de 14%. Por su parte, la oferta de viviendas disponibles ascendió a 104.514, de las cuales un 36% corresponde a unidades de entrega inmediata.

PAULINA ORTEGA

—El reporte nacional del mercado inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) volvió a informar una caída en la venta de viviendas a lo largo del país. En el segundo trimestre esta bajó 14% versus el mismo periodo de 2023, constituyendo el tercer retroceso consecutivo y el mayor en más de un año. La última disminución anual superior a esta fue en julio-septiembre de 2022, cuando se derrumbó más de un 40%.

Entre abril y junio de 2024 se comercializaron 10.820 viviendas nuevas, mientras que el año pasado fueron 12.587 en igual lapso. Según explica el informe, este número se mantiene en niveles inferiores a los promedios históricos, pese a lo cual, fue una expansión de 26% en relación con el primer trimestre del año.

En el desglose se aprecia que los departamentos y las casas experimentaron bajas de magnitudes similares. Así, las unidades comercializadas en edificios cayeron desde 10.606 a 9.214, (-14%) y las de casas se contrajeron desde 1.927 a 1.606 (-17%).

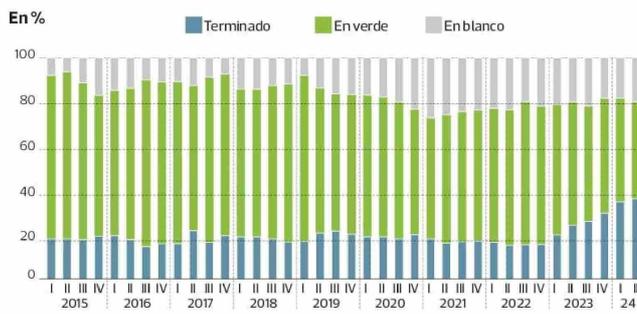
La CChC detalla que fue en las localidades del norte donde disminuyó con más fuerza la venta de viviendas, con una contracción de 34% anual. La zona central también evidenció una baja entre abril y junio, pero de 19%. La excepción fue el sur, donde se registró un alza en la venta de viviendas, de 12%.

Versus el primer trimestre, el norte fue la única zona que disminuyó, bajando un 7%, mientras que, la zona centro y la sur lograron crecimientos de 28% y 32%, respectivamente. En la zona central las ventas fueron empujadas por casas y por departamentos, las que se expandieron 28% y 29%, en cada uno, mientras que en el sur destacó el desempeño de los departamentos, con un incremento de 40%. Las de casas fue de un 4%.

¿CUÁNTO FALTA PARA AGOTAR STOCK?

“La oferta de departamentos se estabilizó en un récord histórico de 97.000 unidades disponibles en 2023, tras un alza continua desde la última parte de 2020. Mientras que la oferta de casas

OFERTA DISPONIBLE POR ESTADO DE OBRA

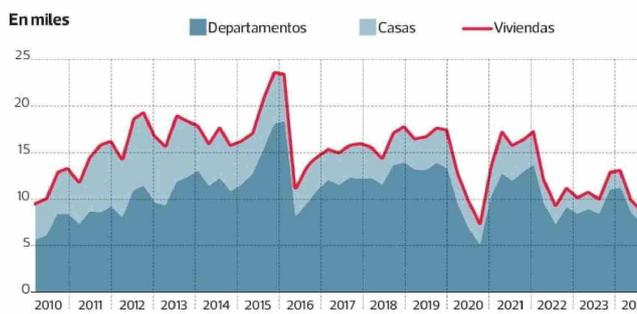


FUENTE: Cámara Chilena de la Construcción

LA TERCERA



VENTA DE VIVIENDAS A NIVEL NACIONAL



FUENTE: Cámara Chilena de la Construcción

LA TERCERA



nuevas viene ajustándose a la baja desde entonces. En ambos casos, el ingreso de oferta nueva sigue debilitado por las restricciones que enfrentan las empresas inmobiliarias”, dice el informe.

En abril-junio de 2024 el stock de viviendas disponibles ascendió a 104.514, subiendo 3% con

relación al primer trimestre, pero cayendo 2% en 12 meses.

Dentro de ese total, la oferta de entrega inmediata alcanzó un récord histórico de participación, llegando a un 36%, luego de un crecimiento sostenido que se ha visto desde finales de 2022, completando 38 mil viviendas (34.700 de

departamentos y 3.300 casas) terminadas y sin vender.

Por su parte, el número de proyectos en verde se mantiene en una zona históricamente baja, con 45.812 unidades, luego de haber alcanzado el menor nivel en primer trimestre de este año. La caída de la oferta en verde tiene relación con el nivel de permisos de edificación otorgados durante el periodo, que suma un segundo año consecutivo en cifras mínimas históricas de 34 años. El promedio histórico ronda las 65 mil viviendas autorizadas, y durante el periodo apenas alcanzó a 32.693.

Con estos números, la CChC estima que durante el segundo trimestre se necesitaban 29 meses para agotar stock, ante el deterioro de la velocidad de venta por una caída de la demanda. Pese a esto, esta cifra está lejos del peak de 2020, por sobre los 50 meses. En departamentos alcanza actualmente 31 meses y en casas 17 meses.

El gerente de estudios y políticas públicas de la CChC, Nicolás León, explica que “salvo en algunos trimestres puntuales, las velocidades de venta se han estado deteriorando desde el último trimestre de 2019, producto de una demanda debilitada y una oferta que se mantiene en niveles altos. En general, se entiende que el mercado está en situación de equilibrio cuando la velocidad de venta es igual o menor a 24 meses, lo que no se dio en los últimos 4 años y es poco probable que ocurra en el futuro cercano si no se toman medidas drásticas que faciliten el acceso de las personas a una vivienda”.

No obstante, pese al sobrestock los precios de las viviendas nuevas aumentaron en el periodo: un 6% en el caso de departamentos y un 17% en casas, recuperándose así del ajuste a la baja experimentado entre 2022 y 2023.

PROYECCIONES

“Tras la fuerte disminución de la venta de viviendas a nivel nacional en 2022, alcanzando el menor registro de las últimas dos décadas, la demanda exhibió cierta recuperación en 2023, con un avance de 10%. Seguimos anticipando una lenta recuperación (2% en 2024 y 7% en 2025) y ventas inferiores a los promedios históricos en el mediano plazo”, estima la CChC.

“Ello, por la elevada incertidumbre y por una coyuntura económica caracterizada por encarecimiento del crédito, condiciones de financiamiento más restrictivas, alza de costos sectoriales y una percepción negativa de la evolución de la economía”, añade en el texto.

León dice que “la demanda por viviendas sigue afectada por condiciones financieras restrictivas. Principalmente por las altas tasas de interés de los créditos hipotecarios y el alza de la UF, que han hecho subir los dividendos y el ingreso exigido para obtener este tipo de créditos. Así, tal como está pasando desde el 2020, este 2024 la demanda por viviendas ha sido inferior a sus promedios históricos”.

“Y si a esto se suma que las medidas para reactivar la demanda no han tenido los efectos esperados, es probable que recién a mediados de 2025 veamos una situación más favorable, siempre sujeta a que se implementen medidas potentes de impulso a la demanda”, concluye. ●