

¿Por qué la venta de viviendas sólo crece en la zona sur del país?

Según explica la Cámara Chilena de la Construcción, esto se debe, entre otros factores, a que el mercado en el sur del país “se ha adaptado correctamente a las nuevas capacidades de pago de las personas”.

PAULINA ORTEGA

–El último reporte de venta de viviendas nuevas a nivel nacional de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) evidencia que al cierre del segundo trimestre la única zona del país que logró un desempeño positivo fue la zona sur. En concreto, la zona norte tuvo una caída de anual de 34% en comparación al periodo entre abril y junio del 2023, mientras que la zona centro disminuyó un 19%. La zona sur, en tanto, subió un 12%, contraria a la tendencia del resto del país.

La zona sur, en estos registros, concentra las regiones de Biobío, Ñuble, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes. En este territorio se vendieron un total de 2.756 viviendas en el segundo trimestre del 2024, las cuales representan casi un 26% del total, inferior al 63% de la zona centro. El norte en cambio, equivale a un 6%.

El alza de ventas estuvo impulsado por la venta de departamentos que con 2.291 unidades en la zona, subió un 15%. Pero también por la venta de casas que subió un 3% hasta las 465. Según explica el gremio de la construcción, el alza de las ventas en el sur se debe a dos principales motivos.

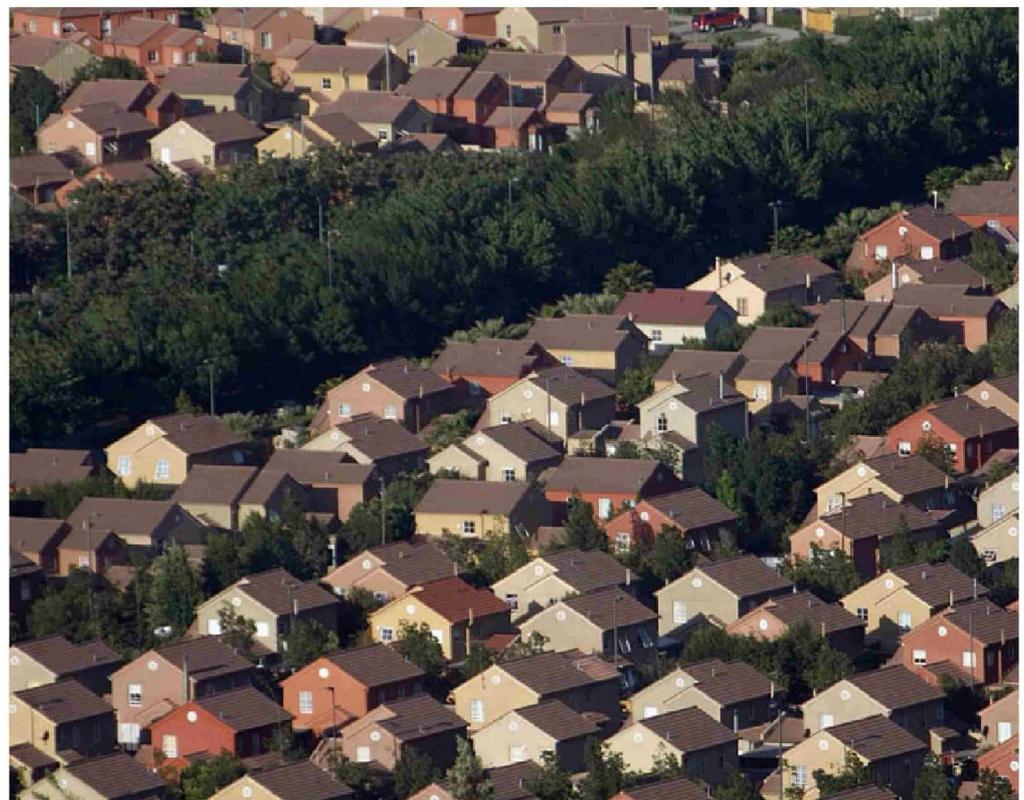
“En primer lugar, en la zona aún no hay mercado multifamily, pero sí necesidad por arriendo, ello da espacio para el mercado de arriendos hormiga o multipropietario. A eso se adiciona que hoy la mayor concentración de oferta de departamentos está en fases iniciales de construcción, lo que permite reservar con mayores alternativas para pagar el pie como por ejemplo las mini cuotas. De allí que los departamentos para inversión, por ejemplo, en la zona centro de Concepción, aún mantienen ritmos de venta interesantes guardando las proporciones (incluso se observa frecuentemente eventos de preventas de proyectos de Concepción a inversionistas de la Región Metropolitana)”, señalaron desde la gerencia de estudios y políticas públicas de la CChC.

Pero, además, se debe a que el “mercado en la macrozona sur se ha adaptado correctamente a las nuevas capacidades de pago de las personas, por lo cual se observa que cerca del 90% del mercado no cuenta con precios de venta superior a las 4.000 UF; esto genera, en teoría, requerimientos de renta para el apalancamiento hipotecario no del todo exigentes (aproximadamente \$3.500.000 o complementos de \$1.750.000 para las familias)”, declararon.

En el periodo la zona, proporcionalmente a su participación en el mercado, tiene el tercer mayor stock de viviendas, sumando un total de 17.903 unidades, lo que equivale a un incremento de 6% versus el mismo trimestre del 2023. Esto fue gracias al desempeño de los departamentos que subieron un 8% hasta 2.293 unidades, mientras que las casas bajaron un 5% hasta 2.293.

Nuevamente, esta es la única zona en la que la oferta de viviendas sube, puesto que en la zona norte bajó un 0,4% llegando a 9.150 unidades y en la zona centro, un 4%.

En cuanto a la velocidad de venta, medi-



do en meses para agotar stock, la zona sur del país es además la que tiene el menor indicador. Mientras que el norte de Chile faltan 41 meses y en el centro 31, en la zona sur se requieren 19 meses para consumir el stock disponible. Con esto, su velocidad de venta se mantiene dentro de los rangos que la industria considera “saludables” (entre 18 y 24 meses).

UN ZOOM A LOS MERCADOS

La mayor parte del mercado en la zona sur está concretado en Concepción, Los Ángeles y Temuco, los cuales tienen el 60,5% del territorio, pero también destacan a nivel nacional, con el 18,8%.

Según los datos de la Cámara, en la primera de estas, Concepción, la venta de casas aumentó significativamente, al subir un 52%.

Pero no sólo ha crecido el nivel de ventas, sino que también la oferta disponible, que se expandió un 46%. También aumentó la venta de departamentos, pero a un ritmo más moderado (6%) y con oferta estable.

En Temuco también hubo un ritmo fuerte de ventas, pero únicamente en departamentos que subió en un 25% en ventas, con un incremento de oferta de 14%. Sin embargo, la oferta de casas exhibió rezagos anuales (-23% y -51% respectivamente).

Los Ángeles, en tanto no colaboró en el crecimiento de la venta de viviendas en la zona. En el segundo trimestre merizó la venta de departamentos en un 3% y de casas en un 72%. “No obstante, está ingresando más oferta al mercado, con incrementos de 23% en departamentos y 146% en casas”, añadió la CChC.

Otro mercado destacado por el gremio fue Villarrica, que tuvo un fuerte crecimiento en ventas de departamentos, más que duplicándose al subir un 111% en la comparación anual. En esta ciudad también se vio un alza en la venta de casas de un 44%. Además, con más oferta disponible: 13% aumenta la disponibilidad de departamentos y 49% la de casas.

Pucón, particularmente, destaca por el alza de venta de departamentos en un 13%, pese a la disminución en la comercialización de casas en un 88%. En este caso también se evidencia más oferta disponible: 44% aumenta la disponibilidad de departamentos y 75% la de casas.

Finalmente, Chillán si bien tuvo un mal desempeño de venta de departamentos (-9%), tuvo un fuerte impulso de la demanda por casas, con un alza de 75%. ●