



## TASACIÓN Y VALUACIÓN DE ACTIVOS



POR ANDREA CAMPILAY

**E**ntrando en la recta hacia fin de año, el mercado de tasaciones bancarias -en todo tipo de inmuebles- atraviesa un momento complejo, influenciado por diversos factores socioeconómicos. Pero los analistas proyectan un leve repunte antes de despedir el 2024.

"Vemos una disminución sostenida a lo largo del año. El primer semestre la disminución estuvo alrededor del 10% y al cierre del tercer trimestre la baja de la demanda se ha intensificado, superando el 15%", afirma la gerente del área de tasaciones de Colliers, Bernardita Latorre, quien resalta que, solo en Santiago y durante el tercer trimestre, la caída fue de 22% respecto del mismo período en 2023. En regiones, en tanto, la baja llegó a 44% en el

mismo trimestre.

Las tasaciones para propiedades comerciales o industriales son las que se han visto menos afectadas. No obstante, el volumen total de tasaciones "ha disminuido en concordancia a los créditos

para la compra de viviendas, ya que estos representan la mayor proporción del volumen", señala el Head of South Latam de Tinsa, Felipe García, haciendo alusión a que en 2022 los créditos hipotecarios para la adquisición de

viviendas cayeron un 40%, tanto en la Región Metropolitana como en el resto del país, lo que redujo los préstamos "a 70 mil anuales, aproximadamente, nivel que se ha mantenido hasta hoy".

Pese a los esfuerzos de las inmo-

biliarias que entregan facilidades y descuentos para el pago del pie, "sigue siendo todavía muy alto que las personas logren juntar el 20%", apunta Latorre y añade que la inflación ha causa-

→ CONTINUA PÁG. 28

→ VIENE DE PÁG. 27

do el mayor problema, elevando el monto de los dividendos que deben costear los propietarios.

El arquitecto jefe del área inmobiliaria de Protasa, Héctor Romero, aclara que de lo anterior se deben excluir las viviendas acogidas a beneficios tributarios (DS), "que mantienen un ritmo bastante sostenido de demanda, lo que además se verá prontamente favorecido con el incremento del subsidio con financiamiento estatal hasta las 3.000 UF". En ese sentido, destaca que es precisamente en este grupo donde "hoy se observa mayor dinamismo en lo que a nuevos proyectos inmobiliarios se refiere, incluso atrayendo a desarrolladores que antes se enfocaban solo en proyectos de unidades sin subsidios".

#### Zoom por comuna

Santiago, Las Condes y Providencia, en la Región Metropolitana, seguidas por Viña del Mar, Concepción y La Serena, concentran la mayor cantidad de tasaciones, sostiene el gerente general de Valuaciones, Mario Garrido, debido principalmente al dinamismo en la oferta inmobiliaria y a la mayor actividad comercial en estas zonas. "En regiones como Valparaíso y Biobío,

# 10%

**CAYÓ LA DEMANDA DE TASACIONES EN EL PRIMER SEMESTRE, SEGÚN COLLIERS.**

# 50%

**DE LA DEMANDA DE TASACIONES SE CONCENTRA EN LA REGIÓN METROPOLITANA, SEGÚN TINSA.**

las tasaciones inmobiliarias han experimentado un repunte, impulsadas por una mayor demanda de viviendas fuera de las grandes ciudades debido, entre otras causas, al auge del teletrabajo",

complementa.

Latorre detalla que el 18% de la demanda se concentra en la comuna de Santiago, y que le siguen La Florida y Ñuñoa, con un 9%, y Las Condes, Vitacura y La Serena, con un 5%, las cuales destacan por su buena conectividad y acceso a servicios, comercios, colegios, establecimientos de salud y espacios de recreación.

#### ¿Es posible el repunte?

Para el cierre de año, Garrido asegura que se espera que se mantenga una tendencia "estable, pero moderada, con un repunte en estos tres meses que quedan, debido a la flexibilización de algunas restricciones, como la permisología y la cantidad de unidades que están a la venta de forma inmediata".

Una apreciación con la que coincide el gerente comercial del área de finanzas corporativas de Colliers, Santiago Raymond, quien señala que el "leve repunte" podría estar impulsado por la "estabilización de la inflación y la tendencia a la baja en tasas como el BCU 10 (tasa de interés de largo plazo) que está mejorando las condiciones de financiamiento". A su juicio, es posible retomar el volumen de tasaciones



previo a la pandemia, pero será un proceso gradual y a largo plazo.

García concluye que para restablecer el dinamismo será necesario sumar factores como la reducción de las tasas de

interés -ayer en la tarde el Banco Central dio un paso en esa línea y la recortó en 25 puntos-, mayores plazos de otorgamiento para los créditos y el ajuste progresivo de los salarios, en línea con la inflación.