

POR LAURA GUZMÁN

Al término de septiembre, el mercado inmobiliario comenzó a dar señales de recuperación, con un alza en las promesas de compraventa después de registrar caídas en similar período de los años 2022 y 2023.

Según los balances reportados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), al cierre del tercer trimestre la suma total de las promesas de venta inmobiliaria de siete empresas abiertas en bolsa -Besalco, SalfaCorp, Echeverría Izquierdo, Socovesa, Moller & Pérez Cotoapos, Ingevec y Paz Corp- llegó a las 4.973 unidades, representando un alza del 7% en comparación al mismo periodo del ejercicio anterior, y un incremento del 3,5% respecto a enero-septiembre de 2022.

Esta alza obedece, principalmente, al incremento que presentó el indicador en los casos de Besalco -que pasó de 92 a 245 unidades-, Echeverría Izquierdo (404 a 506 unidades), Ingevec (568 a 1.369 unidades) y Paz Corp (de 641 a 654 unidades).

Pero no todas las empresas de la muestra experimentaron alzas en ese factor, como es el caso de Socovesa, cuyas promesas bajaron de 1.160 a 895 unidades, el de SalfaCorp, que pasaron de 1.350 a 1.017 unidades; y el de Moller & Pérez

Señales mixtas en el sector inmobiliario: promesas de venta suben por primera vez en dos años, pero crecen desistimientos

■ Al tercer trimestre de 2024 las promesas de compraventa aumentaron un 7% respecto al mismo periodo de 2023, mientras que los desistimientos crecieron un 30%.

Cotapos, que descendieron de 418 a 287 unidades.

Sin embargo, si se mira la tendencia de años anteriores, las últimas cifras del sector siguen revelando un desalentador panorama. A pesar de que se rompió la tendencia a la baja, el total de las promesas de venta inmobiliaria a septiembre siguen estando muy por debajo de las 9.778 unidades prometidas en el mismo periodo de 2019, año previo a la crisis de la industria;

y se sitúa muy por debajo del promedio de los últimos 13 años (7.216 unidades).

Desistimientos siguen al alza

A pesar de que este año las promesas de compraventa han mostrado una leve mejoría, los desistimientos siguen en una preocupante tendencia al alza.

Al cierre de septiembre de 2023, las siete empresas abiertas en bolsa registraron desistimientos por 897 unidades, marcando un crecimiento significativo frente a años

anteriores. Este fenómeno no solo persiste, sino que se ha intensificado en 2024, con 1.169 desistimientos contabilizados entre enero-septiembre de este ejercicio, es decir un alza del 30%.

Una de las compañías más afectadas fue Paz Corp. La inmobiliaria experimentó un aumento explosivo en sus desistimientos, pasando de 71 unidades al tercer trimestre de 2023 a 435 a septiembre de este año.

Socovesa también registró un incremento en este indicador, ya que pasó de registrar 280 unidades en enero-septiembre de 2023

a 339 en 2024; mientras que los desistimientos en Besalco pasaron de dos unidades a 12 en el mismo rango de tiempo.

Por otro lado, SalfaCorp, Echeverría Izquierdo y Moller & Pérez Cotoapos lograron una leve mejora. Las firmas redujeron sus desistimientos de 375 a 272 unidades; 113 a 72; y 56 a 39 unidades a septiembre de 2024.

Razones

Las empresas explicaron que el panorama actual del mercado inmobiliario se debe a diversos factores.

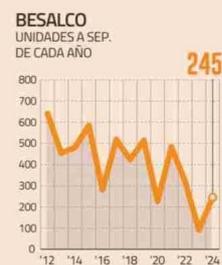
Por ejemplo, Ingevec atribuye el aumento de sus promesas al alza en sus escrituraciones, sumado a que su venta se ha concentrado mayormente en unidades de entrega inmediata, y al mayor dinamismo que presenta el mercado inmobiliario. Por su parte, Paz Corp vincula el incremento de sus promesas a una mejora en la velocidad de ventas, destacando un contexto más favorable para la comercialización.

En contraste, Moller indicó que la caída en las promesas se debe a una oferta más limitada; y Socovesa detalló que la baja de este indicador se explica principalmente a un aumento en los desistimientos y un escenario de financiamiento más complejo para los clientes.

Respecto a los desistimientos, Paz Corp detalló que el alza en este indicador se debe a la caída de un comprador a un proyecto *multifamily*; mientras que Socovesa explicó que el incremento estuvo relacionado a las dificultades que enfrentaron los clientes para acceder a créditos hipotecarios, el aumento de la UF y las tasas de interés, además de problemas para reunir el pie necesario para concretar las escrituras.

Por su parte, Moller logró reducir su nivel de renuncias gracias a políticas comerciales implementadas en los últimos años, orientadas a asegurar que las tasas de negocios reflejen de manera precisa las ventas del período.

Promesas de venta inmobiliaria de siete empresas abiertas en bolsa
 TOTAL UNIDADES A SEPTIEMBRE



FUENTE: COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO



MILO CASTRO