

Entre 2012 y 2019, el promedio anual comercializado bordeó las 65.500 unidades:

Ventas de viviendas en 2025 seguirán por cuarto año sin romper el techo de las 40 mil unidades

En el rubro advierten que el menor dinamismo reduce la generación de empleo y golpea al déficit habitacional.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Tasas de interés de créditos hipotecarios aún más altas que en años previos y la debilidad de la economía seguirán impidiendo que el mercado inmobiliario habitacional despegue con fuerza en 2025 y que la demanda por casas y departamentos retome los niveles previos a la pandemia.

Entre 2012 y 2019, antes del impacto del estallido y la crisis sanitaria por covid-19, las ventas de viviendas nuevas en Chile registraron un promedio anual cercano a las 65.450 unidades. En tanto, entre 2020 y 2025 —considerando la proyección de la industria para el próximo ejercicio—, la media llegará solo a casi 46.500 unidades.

Así se desprende del análisis de las cifras de la Cámara Chile-

na de la Construcción (CChC), entidad que para 2025 proyecta que se comercializarían poco menos de 44.800 casas y departamentos. Esa cifra será 8% superior a la prevista para el cierre de 2024, pero no sobrepasaría a las 44.929 unidades registradas en 2023.

De ese modo, el próximo ejercicio, la comercialización de viviendas no romperá el techo de las 40.000 unidades por cuarto año consecutivo. En 2021, en un escenario de tasas hipotecarias más bajas, el mercado llegó a poco más de 59.800 unidades.

¿Nueva normalidad?

“Factores como las altas tasas de interés y la incertidumbre económica-laboral seguirían limitando la capacidad de acceso a viviendas en propiedad en el

mediano plazo”, señaló la CChC. En la entidad ven con preocupación que el débil desempeño inmobiliario, en particular del segmento de viviendas privadas, impide una mayor generación de empleos y combatir el déficit habitacional, que bordearía las 927 mil viviendas.

Nicolás León, gerente de Estudios y Políticas Públicas de la CChC, señaló que si se mantiene esta “nueva normalidad” en el volumen anual de ventas, “el déficit de viviendas sigue estando ahí. Es tarea de todos, no solo del Estado, ir resolviendo ese déficit”. Agregó que “si no hacemos esfuerzos relevantes en el largo plazo para al menos contener los aumentos de precios de las viviendas, estas se vuelven cada vez más inalcanzables para los segmentos medios, y tenemos un mercado más pequeño que

atiende a cada vez menos personas”.

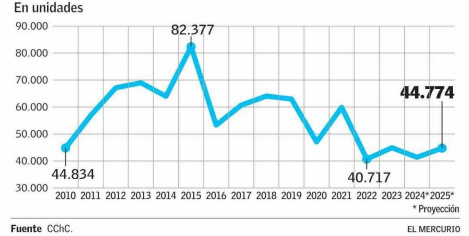
Alfredo Echavarría, presidente de la CChC, valoró la inversión del Estado en viviendas, pero recordó que es solo un tercio del total que desembolsa el rubro inmobiliario habitacional. “Se necesita reactivar este sector”, sostuvo.

En el gremio indicaron que en septiembre el número de ocupados en el sector llegó a 718.000, con una caída anual de 0,3%, manteniéndose 130.000 puestos por debajo del potencial de la construcción.

Inversión vuelve a caer

La CChC informó ayer las proyecciones 2024 y 2025 contenidas en su informe Macroeconomía y Construcción (MACH). Indicó que la inversión total en construcción caería 0,7% anual en 2024, luego de retroceder 1% en 2023. En tanto, se prevé que crezca 4,5% anual en 2025 por la

Evolución de las ventas de viviendas nuevas a nivel nacional



baja base de comparación e impulsada por la infraestructura productiva privada, en particular la minería y energía.

“Si miramos el decenio 2016-2025, observamos que la inversión total en construcción habrá crecido, en promedio, solo 0,9% en el período, mientras que en la década anterior (2006-2015) ese crecimiento fue de 5%. Es decir, a pesar de la proyección positiva para el próximo año, estamos hablando de niveles extremadamente bajos de inversión”, sostuvo Echavarría.

En ese contexto, la inversión total en viviendas cerraría 2024 con una caída de 3,2% en doce meses. Esto, debido a que el crecimiento de 9,2% anual del gasto en vivienda pública no logrará compensar el retroceso de 6,4% respecto de 2023 en el segmento

privado. En 2025, la inversión en vivienda privada solo avanzaría 0,4%.

Concesiones

La CChC destacó un flujo real de inversión estimado para el rubro de concesiones de obras públicas para el próximo año que alcanzaría un peak de US\$ 1.047 millones (en 2024 serían US\$ 730 millones). Esto, porque comienza trabajos de iniciativas adjudicadas en años previos. “Para 2025 se esperan cifras extraordinariamente expansivas, aunque sujetas a posibles ajustes por modificaciones de obras, paralizaciones a causa de hallazgos arqueológicos y retrasos en el calendario de inicio de obras, como ha ocurrido en años anteriores”, advirtió la entidad.