

La oferta de departamentos nuevos crece 13%, pero venta sigue estancada en Puerto Montt



SEGÚN LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN EN PUERTO MONTT, LA VELOCIDAD DE VENTA EN EL MERCADO INMOBILIARIO SIGUE SIENDO MENOR A LA OBSERVADA ANTES DE LA PANDEMIA.

MERCADO. Según estudio de BMI Servicios Inmobiliarios, en abril de 2024 se incorporaron 40 proyectos y las unidades disponibles crecieron de 2.956 en abril de 2022 a 3.344 este año.

Carlos Ilabaca
 carlos.ilabaca@diariollanquihue.cl

El sector inmobiliario constituye un importante motor de desarrollo y a la vez un termómetro que permite medir el mayor dinamismo o estancamiento de la economía.

Recientemente, un estudio de BMI Servicios Inmobiliarios destacó que la incorporación de proyectos en altura en Puerto Montt ha experimentado un aumento en los últimos dos años. Ello, ya que si en abril de 2022 había 33 en desarrollo y para 2023 se contabilizaban 35, en abril de 2024 se alcanzó los 39 proyectos.

Similar situación se observó con respecto a las unidades disponibles, las que también registraron un aumento de un 13%, pasando de 2.956 en abril de 2022 a 3.344 durante el mismo mes de este año. Se trata del mayor peak en unidades disponibles desde la medición realizada el año 2022.

El estudio de BMI Servicios Inmobiliarios resaltó además que los precios también alcanzaron máximos, ya que el valor promedio en abril de 2022 fue de 59,63 UF/m², mientras que

al mismo mes de 2023 se ubicó en 60,99 UF/m² y ya durante el cuarto mes de 2024 en 62,30 UF/m², aumentando en un 4,5% en sólo dos años.

COTIZADA

"Hay estudios que muestran que Puerto Montt está entre las 10 ciudades más cotizadas para la compra de una vivienda y esto se explica por diversas razones. En primer lugar, su ubicación estratégica del sur de Chile le permite ser un centro económico de la Región de los Lagos", señala Sergio Novoa, gerente general de BMI Servicios Inmobiliarios.

Además, señala que ofrece una buena calidad de vida y cuenta con diversos servicios entre los que destacan universidades y centros de salud". El estudio también analizó el mercado de casas, donde también se observaron cifras al alza. Si en abril de 2022 había solo 5 proyectos, para 2023 se contabilizaban 13 y en abril de 2024 alcanzaban los 15 en desarrollo.

En cuanto a la oferta de unidades, esta ha crecido prácticamente tres veces desde 2022 pasando de 441 en abril de ese año a 1.103 durante el

40 proyectos

de departamentos nuevos y 3.344 unidades disponibles se registran a abril de este año.

(viene de la página anterior)

mismo mes de 2024.

“Aunque las restricciones en el acceso al financiamiento continúan afectando las ventas de departamentos, estamos observando un mayor dinamismo en las velocidades de venta en comparación con finales de 2023. En cuanto al mercado de casas, se ha registrado un repunte en la comercialización de unidades, cuyo valor promedio es 20 UF/m² menos que el de las viviendas en altura”, aseguró Novoa.

PESIMISMO LOCAL

En la Cámara Chilena de la Construcción de Puerto Montt no ven las cifras con el mismo optimismo, pues sostienen que si bien se ha visto un aumento en la oferta de viviendas disponibles, esto se debe a que varios proyectos de construcción finalizados durante el 2023 y principios del 2024 han entrado al mercado.

Claudio Sepúlveda, presidente de la CChC Puerto Montt, explicó que “si bien hay más unidades en stock, la velocidad de venta sigue siendo menor a la observada antes de la pandemia”.

Añadió que “esto se explica por el incremento de los precios de las propiedades, las mayores tasas de interés de los créditos hipotecarios y requisitos más exigentes para obtener financiamiento, lo cual ha desalentado la compra de viviendas”.

“Aunque las restricciones en el acceso al financiamiento continúan afectando las ventas de departamentos, estamos observando un mayor dinamismo”

Sergio Novoa
 gerente general de BMI Servicios Inmobiliario

“Si bien hay más unidades en stock, la velocidad de venta sigue siendo menor a la observada antes de la pandemia”

Claudio Sepúlveda
 Presidente de la CChC Puerto Montt

Adicionalmente, entregó otro dato preocupante para este sector y es que durante el presente año los permisos de edificación en la Región de Los Lagos han caído un 21,8%.

Esta situación significa una mala proyección dado que anticipa una significativa reducción en el inicio de nuevos proyectos para los próximos años.

“Ante esta situación, nuestro gremio ha insistido en la ne-

21,8 por ciento

cayeron los permisos de edificación en la Región de Los Lagos este 2024, según indican en la CChC Puerto Montt.

62,30 UF

es el valor del metro cuadrado en la capital regional, aumentado en un 4,5% en solo dos años.



FOTOS: AGENCIA UNO

EL QUE PUERTO MONTT CUENTE CON SERVICIOS Y UNIVERSIDAD LO TRANSFORMAN EN UNA CIUDAD COTIZADA, SEGÚN SERGIO NOVOA.

Inversión en construcción caería 1.3%

● En su último informe de Macroeconomía y Construcción 65 (MACH) la Cámara Chilena de la Construcción dejó entrever que la inversión del rubro caería un 1,3% este año, cifra que es superior al anterior pronóstico formulado por el gremio que preveía una disminución de 0,4%. Al respecto, Nicolás León, gerente de Estudios y Políticas Públicas de la CChC, dijo al Diario Financiero, que la corrección a la baja en las expectativas para este año se debe al menor ritmo de disminución de la inflación y de las tasas de interés, sumado al aumento del precio de los materiales de construcción. Según esta misma proyección, la inversión en vivienda se contraería 3,2% anual este 2024.



LA CCHC HA PROPUESTA UNA SERIE DE MEDIDAS PARA REACTIVAR EL SECTOR, COMO AMPLIAR LAS GARANTÍAS ESTATALES PARA LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

cesidad de reactivar la economía regional, generar nuevas oportunidades laborales y mejorar las alternativas de vivienda disponibles para las familias”, enfatizó Claudio Sepúlveda.

También, dijo, que se requieren incentivos a la inversión para estimular la actividad económica local.

En este contexto, el dirigente local del gremio constructor

manifestó que se han propuesto a las autoridades nacionales y regionales diversas medidas de reactivación, tales como ampliar las garantías estatales para créditos hipotecarios, equilibrar los requerimientos de provisiones para estos pres-

tamos, implementar incentivos tributarios y establecer un IVA diferenciado para la compra de viviendas entre otras iniciativas.

El gremio ha proyectado que factores como las tasas de interés, el desempleo y la incer-

tidumbre seguirán limitando la capacidad de acceso a una vivienda en propiedad en el mediano plazo, por lo que el rubro de la construcción proyecta un crecimiento en torno al 4% para este año, pero con sesgo a la baja.