

Ventas de viviendas nuevas en la RM se desaceleran en primer trimestre y crecen solo 0,9%

De acuerdo a la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), el aumento interanual del primer cuarto del año contrasta fuertemente con el alza de 10,5% anotada en el último trimestre de 2024. Asimismo, en la medición trimestral se registra una baja de 23%. A raíz de esto, el stock volvió a registrar un récord.

PAULINA ORTEGA

El último reporte de venta de viviendas de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), correspondiente al acumulado entre enero y marzo del 2025, mostró un leve alza al comparar con el mismo periodo del año pasado. Sin embargo, no es suficiente para comenzar a hablar de una recuperación del mercado inmobiliario.

En concreto, con un total de 4.897 unidades nuevas vendidas en los primeros tres meses del año se logró anotar un alza marginal de 0,9% versus el primer cuarto del 2024, cuando sumaba 4.853 unidades, entre departamentos y casas. Esta cifra además representa una fuerte desaceleración respecto a octubre-diciembre del año pasado, cuando se registró un alza interanual de 10,5%.

El presidente del gremio de la construcción, Alfredo Echavarría, apuntó además a que se evidencia "una caída de 23% respecto al último trimestre del año 2024".

"Nuevamente estamos en presencia de una cifra negativa, muy negativa, lo que agrava la situación de todas las personas que están necesitando acceder a la vivienda. Agrava la recuperación del empleo, pues esta caída en las ventas obviamente frena el inicio de nuevos proyectos. Agrava y retrasa la recuperación de la inversión y el crecimiento.", recaló Echavarría.

Y sumó: "Por ello, es de la mayor urgencia que avancemos decididamente en la aprobación del proyecto de ley de subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios que actualmente está en tramitación en el Senado".

La leve recuperación en la comparación versus un año atrás, fue impulsada por el desempeño del segmento de casas que con 723 unidades vendidas subió un 18%. En el segmento de departamentos se vendieron 4.174 unidades, lo que implica una baja de 2% frente al mismo periodo de 2024.

En comparación con el trimestre anterior, la venta de departamentos disminuye 25%. La venta de casas disminuyó en menor medida, pero de todas formas experimentó una fuerte baja de 12%.

"En los últimos meses se incrementó la venta de casas con subsidio en algunas zonas de la ciudad, lo que explicaría este mejor desempeño en el aumento de la comercialización de estas unidades de menor precio",

VENTA DE VIVIENDAS NUEVAS EN LA REGIÓN METROPOLITANA

Evolución de la venta



Evolución de la oferta



FUENTE: Cámara Chilena de la Construcción

LA TERCERA



explicaron al respecto desde la CChC.

De hecho, el informe refleja que las casas de menor valor asociadas con subsidio (2.500 a 3.000 UF) y de valores superiores (más de 8.000 UF) son las más dinámicas en el periodo. En el caso de departamentos los que tuvieron más movimiento fueron los segmentos de valores intermedios (3.000 a 3.500 UF) y superiores (4.000 a 6.000 UF), aumentando su participación respecto de 2024.

En línea con un buen desempeño de las viviendas con subsidio, las comunas con mayor dinamismo para departamentos fueron en el sector norte y poniente, mientras que en casa fue en el eje de San Bernardo y Buin.

De esta forma, el stock de viviendas se mantuvo en un récord histórico con 68

mil unidades disponibles, con un alza de 6% versus el mismo periodo del 2024. Este resultado se explica por la mayor disponibilidad de casas (28%) y de departamentos (4%) durante el trimestre.

"Existe un aumento de 7% de las unidades que ingresan con respecto a 2024 (aunque muy por debajo del promedio histórico), lo que se puede deber a expectativas de largo plazo marginalmente mejores por parte de los desarrolladores de vivienda. Sin embargo, las aún deprimidas ventas están llevando a que la oferta crezca, llegando a un nuevo récord histórico de 68 mil unidades a nivel de Gran Santiago", precisó la CChC.

VENTA DE STOCK

Respecto a la velocidad de venta, el informe evidenció que esta sigue deteriorando-

se, de forma en que faltarían 42 meses para agotar stock a este ritmo, 45 para departamentos y 24 meses para casas.

"No se observaba una velocidad de venta de 42 meses desde el primer trimestre de 2022. Para poner en contexto, desde el año 2010 en solo 3 trimestres se han observado velocidades de venta superiores a 40 meses (la tercera fue en el segundo semestre de 2020, en un contexto de confinamiento por el Covid)", relató la asociación.

Pese a la baja velocidad de venta, los precios de las viviendas se incrementaron tanto para casas como para departamentos. El valor de casas promedió 63,8 UF por metro cuadrado con un alza de 8%. Los departamentos en tanto promediaron 79,8 UF/m2 y tuvo un alza anual de 4%.

La cámara explicó que "en estos últimos años, se puede atribuir principalmente a un aumento de los costos de materiales, los que subieron desde 2021 debido a los cortes de inventarios a nivel internacional por medidas de protección contra el Covid (cierres de puertos por ejemplo) y que hasta hoy no han vuelto a los niveles pre pandemia (recordar que una parte importante de los proyectos que se venden en la actualidad tienen incorporados el efecto total que este aumento de costos tuvo sobre el precio)".

Además, añadieron que "se puede atribuir a mayores plazos por concepto de permisos, lo que representa un costo financiero para las empresas y que eventualmente tiene un reflejo en mayores precios".

"Actualmente está ingresando un número de viviendas muy por debajo del promedio histórico de Gran Santiago, pero también el número de permisos de edificación solicitados está muy deprimido. Esto implica que en un futuro cercano se iniciará un número moderado de viviendas nuevas, lo que mantendrá a la actividad poco dinámica en términos de inversión y empleo", dijo el gremio.

"Para revertir esta situación, las ventas deben aumentar significativamente (por ejemplo, con el impulso del proyecto de subsidio a la tasa de interés) con lo que en el corto plazo bajaría la oferta y los meses para agotar stock, lo que a su vez incentivaría la inversión en nuevos proyectos", añadió. ●