LT LATERCERA PULSO

Fecha: 04/08/2025 Audiencia: 271.020 Sección: ECONOMIA
Vpe: $7.070.767 Tirada: 76.017 Frecuencia: DIARIO
Vpe pág: $9.570.938 Difusión: 76.017
Vpe portada: $9.570.938 Ocupación: 73,88%

Venta de viviendas sube en el segundo trimestre y ya se advierte el efecto del subsidio a la tasa hipotecaria

En la comparación interanual anotó un alza de 2%, y versus el primer trimestre saltó 30%. La venta estuvo incluso mejor para el segmento de menos de 4.000 UF, que en el segundo trimestre aumentó un 4% al comparar con el mismo periodo de 2024, y un 38% más que en la suma de enero-marzo.

PAULINA ORTEGA

El segundo trimestre del año estuvo marcado para el mundo del mercado inmobiliario por la publicación a fines de mayo de la ley que busca generar un subsidio a la tasa para créditos hipotecarios en la compra de viviendas nuevas. Esto, en medio de la crisis que afecta al sector, que acumula un stock histórico de unidades disponibles que roza las 70 mil, de acuerdo al registro de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

La Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (Abif), estimó que a poco más de un mes de haber sido promulgada la ley para crear el subsidio, ya habían 500 solicitudes aprobadas, y más de 2.000 que se estaban procesando. Lo que se evidenciaba en un mayor movimiento en las salas de venta de los socios de la CChC.

De acuerdo a lo expuesto por el ministro de Hacienda, Mario Marcel, en un seminario organizado por la Sofofa y La Tercera, hasta el 25 de julio se registraron cerca de 2.800 solicitudes de crédito bajo el programa, con un monto total de financiamiento de US$ 255 millones.

"Tuvimos un interés muy alto y muy significativo. Probablemente vamos a copar las 10 mil que se licitaron dentro de agosto. La ley permite que una vez que esto ocurra se puedan seguir asignando por vía administrativa cupos adicionales. Esto nos va a permitir reactivar la actividad de la construcción, reduciendo el stock de viviendas por entregar", declaró el titular del ministerio.

Entre abril y junio de este año se vendieron un total de 6.350 viviendas nuevas en la Región Metropolitana, lo que equivale a un incremento de 2% versus los registros del mismo trimestre del año pasado. Al compararlo con el primer trimestre del 2025, cuando el subsidio comenzaba su ruta en el poder legislativo, las ventas se incrementaron en un 30%.

El gremio de la construcción dice que el alza en las ventas de viviendas estuvo impulsada principalmente por el mejor desempeño en el segmento de departamentos, que aumentó en un 2% al comparar con el segundo trimestre del 2024, y un 34% con el primer trimestre del 2025. Las casas en cambio cayeron un 2% en la comparación anual, pero subieron un 7% versus el primer cuarto del año.

Al observar el acumulado de los primeros seis meses del año, la venta de viviendas en Santiago aumentó un 1% respecto del mismo periodo del 2024, pero en relación a la segunda mitad del año pasado se muestra una caída de 13%.

Las cifras de la CChC muestran que las ventas estuvieron incluso mejor para el segmento de menos de 4.000 UF, es decir, las que considera el subsidio, que en el segundo trimestre aumentó un 4% al comparar con el mismo periodo del 2024, y un 38% más que en la suma de enero, febrero y marzo.

El presidente de la CChC, Alfredo Echavarría, explicó que "los factores estructurales que han generado esta crisis no han cambiado en los últimos meses, por lo que esta incipiente alza en las ventas obedece a nuestro juicio al efecto de la ley de subsidio".

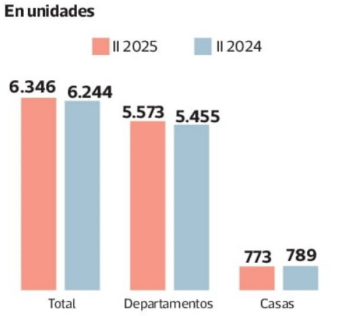
Respecto al peso de la medida en las ventas, Echavarría enfatizó que "el inicio práctico de la aplicación de la ley del subsidio ocurrió en los últimos días de junio, por lo que no hay información relevante para dar una cifra. Sin embargo, lo que hemos visto es que se activaron las consultas de las personas buscando viviendas y se alcanzaron a cerrar algunas operaciones en dicho mes".

EL STOCK NO DISMINUYE

Pese a ello, el stock de viviendas disponibles para la venta no retrocedió. Volvió a subir al cierre de junio, incrementándose un 7% en relación al segundo cuarto del 2024 hasta casi las 70 mil unidades disponibles para la venta. Esto es un 2% más que lo que se registraba en marzo.

De este stock, 44.581 corresponden a departamentos que pueden aplicar al subsidio a la tasa, sumando las unidades disponibles para entrega inmediata, en terminaciones y sin ejecución. En lo que respecta a casas, los inmuebles de menos de 4.000 UF suman 1.729.

VENTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO



FUENTE: Cámara Chilena de la Construcción

Durante el trimestre ingresaron 4.865 unidades nuevas al stock, un 3% menos que en el mismo periodo del 2024, y un 7% más que en los primeros tres meses de este año. "En comparación con el promedio histórico previo a la pandemia, acumula un rezago de 46% (8.990 unidades por trimestre)", dice el informe de la agrupación.

La CChC estima que con esta velocidad de venta faltan 33 meses para agotar la oferta: 34 meses para departamentos y 24 meses para casas.

"Es importante considerar que el subsidio se implementó en la última quincena de junio, por lo que es razonable que no se vea un efecto mayor aún en la oferta, y por ello aún no hay un efecto relevante en el stock", aseguró Echavarría.

Desde el gremio esperan ver un mayor efecto para el tercer trimestre del año. "De hecho, hemos visto un incremento en las operaciones en el mes de julio, y según datos de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras, ya hay cursadas 2.300 operaciones y 6.319 solicitudes" afirmó el presidente de la agrupación.

Si esta medida logrará reactivar el sector inmobiliario "dependerá de la velocidad de las ventas. Si éstas muestran un alto dinamismo y se logra agotar el stock en unos pocos meses sí tendría un impacto positivo. Recordemos que la ley pone un tope de 50 mil viviendas y el stock hoy día alcanza las 106 mil viviendas disponibles", recordó Echavarría.

Y agregó: "El sector requiere el inicio de nuevas obras con todo lo que ello significa, activar el empleo que está en cifras muy muy bajas, y toda la cadena productiva que se moviliza con la construcción".