

ANÁLISIS DEL MERCADO DE CASAS Y DEPARTAMENTOS DURANTE 2022, CON DATOS DE REAL DATA Y CLAPES UC:

Ventas y precios de viviendas usadas en la RM caen ante menor demanda y trabas crediticias

La disminución de los valores en la zona surponiente de la capital se explicaría, entre otros factores, por aumentos de delitos como las encerronas. Para el segundo semestre de este año se pronostica una recuperación de la comercialización.

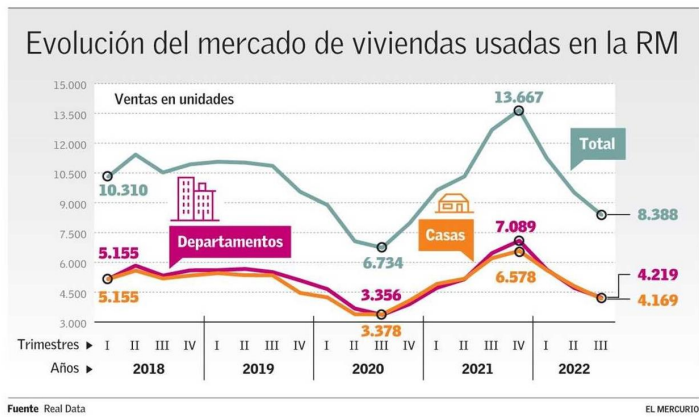
MARCO GUTIÉRREZ V.

La contracción de la demanda ante el deterioro de la economía, el encarecimiento del crédito hipotecario y las mayores trabas para acceder al financiamiento provocaron que el año pasado las ventas de viviendas usadas en la Región Metropolitana registraran fuertes caídas. Las propiedades también exhibieron disminuciones en sus precios. Así lo revelan cifras de Real Data, firma que analiza el mercado de casas y departamentos usados con datos del Conservador de Bienes Raíces, y el informe Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data.

Al tercer trimestre de 2022 —último dato disponible—, las ventas de viviendas usadas cayeron casi 11% anual en unidades, hasta las 29.158, mientras que en monto bajaron 26% anual, a 106,8 millones de UF.

Patricio Hempel, director y socio de Real Data, comenta que son varios los factores que explican la merma en las ventas en 2022, pero “principalmente la incertidumbre económica y política de nuestro país, el fuerte incremento de las tasas de interés y el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito”. Explica que este escenario “ha llevado a que los compradores de vivienda se tengan que ajustar en precios y, en consecuencia, en tamaños de superficie de vivienda comprada”.

Hempel ejemplifica que en el tercer trimestre la superficie promedio de los departamentos fue de 60,2 metros cuadrados, con una reducción de 6% en 12 meses. En tanto, las casas adquiridas promediaron los 81 m², 10 m² menos que en julio-septiembre de 2021.



Fuente: Real Data

EL MERCURIO

bre de 2021.

Las viviendas usadas colocadas en el tercer trimestre de 2022 (8.388 unidades) representaron la menor cifra trimestral desde 2020, año que estuvo marcado por el impacto económico de la pandemia. Hempel precisa que la base de comparación con 2021 es alta, ya que en la segunda mitad de ese año se materializaron operaciones que se habían postergado por la crisis sanitaria.

El retroceso de 26% de las ventas en UF se explica por la disminución en la colocación de unidades de mayor valor. Por ejemplo, las propiedades sobre 7.500 UF muestran contracciones de más de 55%, indica Hempel.

Valores a la baja

Según el Índice de Precios Inmobiliarios Clapes UC-Real Data, en el tercer trimestre de 2022

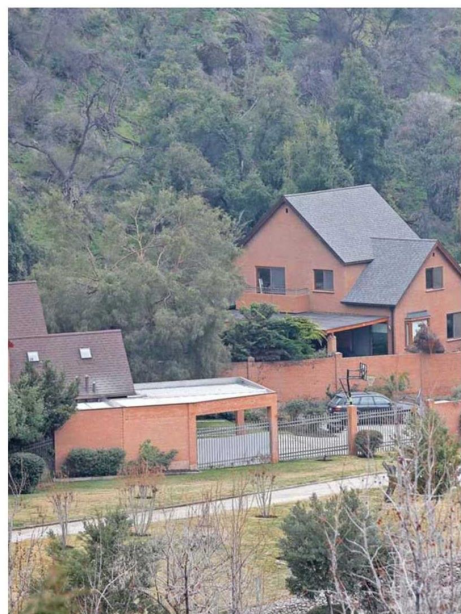
se observaron caídas de 3% anual en el mercado de las casas y de 5,8% en los departamentos. En ambas situaciones se trata de la segunda baja interanual consecutiva.

Jorge Alfaro, investigador de Clapes UC, comenta que para analizar el comportamiento de los precios se debe considerar la oferta y también la demanda. “Durante el 2022, debido al fenómeno inflacionario y las políticas del Banco Central, se vio un aumento sobre las tasas de los créditos hipotecarios, los bancos también impusieron más restricciones, como el porcentaje de pie mínimo, requisitos de aval, etcétera, lo que hizo que las condiciones para acceder a un financiamiento para una vivienda fueran mucho más duras”, comentó. Lo anterior, más el alza de la UF, ha generando una menor demanda, dice.

Al revisar las variaciones de

precios por zona geográfica en la RM, según el informe Clapes UC-Real Data, se advierte que los valores de las casas en el sector oriente fueron los que más bajaron en el tercer trimestre de 2023, con una merma de 4,5% anual. En la zona surponiente, el descenso fue de 3,5% y en la suroriental hubo una caída de 3,1%. En el caso de los departamentos, destaca la fuerte disminución de 9,2% anual en el tercer trimestre en los valores de la zona surponiente, superando los retrocesos interanuales en los sectores suroriental (-3,7%), centro-norte (-7,4%) y oriente (-2,5%).

Alfaro indica que la fuerte baja de precios en el sector surponiente está ligada a “las mayores trabas crediticias que afectan en mayor medida a la clase media, y, por otro lado, a una mayor oferta de departamentos en el sector que hace un año”. Agrega



Los precios de las casas del sector oriente son los que más han bajado. Esto, debido a una menor demanda por el aumento de las tasas y las restricciones crediticias que afectan con mayor fuerza a las propiedades de más valor, dicen en Clapes UC.

que “otro factor que, sin duda, podría incidir es el aumento de delitos que ha afectado a la región, pero en mayor medida al sector poniente, gran parte encerronas cerca de autopistas”.

Proyecciones

Aún faltando conocer los datos oficiales del último cuarto del año pasado, Hempel proyecta que “las ventas de vivienda usadas en 2023 continuarán deprimidas por el entorno económico y los problemas de acceso al crédito y tasas de interés al-

tas”. De todos modos, estima “una mejora en las ventas para el segundo semestre del año”.

En cuanto a los valores, Alfaro prevé que, “en un escenario sin shocks importantes, debiésemos tender a ver una estabilización de los precios”. Agrega que “políticas públicas como el ‘pie hipotecario’ pueden servir para darle mayor dinamismo al sector, fomentando la demanda e incentivando la generación de nuevos proyectos, debido a las mejores perspectivas de ingresos futuros para las inmobiliarias”.