

Aumentan solicitudes para anular reservas de compraventa de viviendas

MERCADO. Incertidumbre ante eliminación transitoria del IVA, alza de la UF y en precios de las propiedades, entre factores que estarían incidiendo en la postergación de las compras.

Constanza Caldera Pfeiffer
 cronica@mercurioantofagasta.cl

Factores como la eliminación transitoria del IVA, el aumento de la UF y del precio de las viviendas y mayores requisitos para acceder a un crédito hipotecario, estarían dentro de los motivos que explicarían la postergación en las decisiones de compra, así como de las solicitudes para anular reservas de compraventa de propiedades.

En este sentido, cabe señalar que actualmente gran parte de la banca otorga el 80% del financiamiento de la vivienda. Sumado a la entrada en vigencia de la Ley N° 21.680, que crea el Registro de Deuda Consolidada (REDEC), administrado por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), y alza en el costo de las propiedades, que en el caso de la comuna de Antofagasta ascendió a 3.465 UF llegando a \$138 millones en promedio, serían parte de los aspectos que estarían incidiendo en el mercado inmobiliario.

Sobre el tema, el gerente general de BMI Servicios Inmobiliarios, Sergio Novoa, observa que actualmente el mercado no está respondiendo a un solo factor, sino a una combinación de variables que están incidiendo directamente en la decisión de compra.

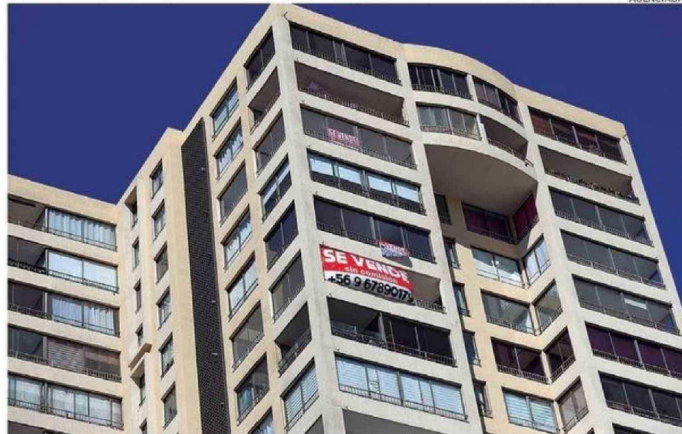
“En ese contexto, señales

como una eventual eliminación transitoria del IVA pueden generar un efecto de espera relevante, donde parte de la demanda opta por postergar su decisión ante la expectativa de mejores condiciones. Si a eso se le suma un nivel de stock todavía alto, lo que vemos es una demanda más cautelosa, menos decidida, con mayores tasas de desistimiento y reservas más frágiles. Eso, en la práctica, termina impactando la velocidad de venta y el cierre efectivo de las operaciones”, declaró.

Novoa añadió que sin duda, el precio hoy es un factor determinante.

“En mercados como Antofagasta, donde ya estamos viendo valores en torno a los \$184 millones en ciertos sectores, el acceso a la vivienda se ha vuelto cada vez más restrictivo para una parte importante de la demanda. No solo aumenta el precio, también se eleva la barrera de entrada: mayores exigencias de pie, dividendos más altos y un esfuerzo financiero significativamente más exigente para las familias”, explicó.

“Cuando este nivel de precios se combina con condiciones de financiamiento que aún siguen siendo restrictivas, lo que termina ocurriendo es que la demanda se vuelve más selectiva y más lenta. Más que un problema puntual, lo que refle-



EL VALOR PROMEDIO DE LA VIVIENDA EN ANTOFAGASTA ASCENDIÓ A 3.465 UF.

“En mercados como Antofagasta (...), el acceso a la vivienda se ha vuelto cada vez más restrictivo para una parte importante de la demanda”.

Sergio Novoa
 BMI Servicios Inmobiliarios

ja hoy el mercado es una brecha creciente entre el valor de las viviendas y la capacidad real de compra, y mientras esa brecha no se corrija, es difícil pensar en una reactivación sostenida de las ventas”, cerró Novoa.

“Las ventas se están moviendo mucho más, para departamentos y casas, todo va a depender del valor de la venta”.

Janett Suazo
 Ejecutiva Biaggini

Por su parte, la ejecutiva de Inmobiliaria Biaggini, Janett Suazo observa una reactivación en el mercado en Antofagasta.

“Las ventas se están moviendo mucho más, para departamentos y casas, todo va a

“Con esta inestabilidad mundial, al final el acceso al crédito de los grandes bancos también se dificulta”.

Nicolás Román
 académico U. de Los Andes

depender del valor de la venta. Está un poquito más caro, pero de 5.000 UF hacia abajo, y de hecho hasta 7.000 UF hacia abajo, se está moviendo el mercado ahora. Se está reactivando”, comentó.

Suazo agrega que ha recib-

do más demanda para la compra de departamentos de dos dormitorios, ubicados en los distintos sectores de la ciudad.

Por su parte, el académico de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de Los Andes, Nicolás Román, observa que hay varios factores que se conjugan que podrían explicar esta situación en el sector. Por un lado, menciona que existe un alza en la construcción debido a que se ha ralentizado en Chile y en particular en Antofagasta, los permisos para construir, y ha aumentado la mano de obra.

“Esas dos cosas inciden enormemente en el costo de construcción y, por lo tanto, en el precio final de las viviendas. ¿Por qué aumenta el costo de la mano de obra? Ha disminuido la jornada y han aumentado los gastos de cotizaciones. Todo eso va a aumentar el costo de la mano de obra, y los terrenos hay que tenerlos durante un período relativamente largo, previo a conseguir los permisos. Eso explica el aumento del precio de las viviendas. Ahora, ¿por qué no se han vendido?, porque la inestabilidad mundial también ha generado cierta dificultad para bajar las tasas. Con esta inestabilidad mundial, al final el acceso al crédito de los grandes bancos también se dificulta”, puntualizó. C3