

Fecha: 21-02-2024
Medio: El Austral de la Araucanía
Supl.: El Austral de la Araucanía
Tipo: Noticia general
Título: "El comportamiento del mercado inmobiliario en el Gran Temuco tuvo una mejora respecto de 2022"

Pág.: 4
Cm2: 651,2

Tiraje: 8.000
Lectoría: 16.000
Favorabilidad: ☐ No Definida

E ENTREVISTA. LUIS FELIPE BRAITHWAITE, presidente CCHC Araucanía:

"El comportamiento del mercado inmobiliario en el Gran Temuco tuvo una mejora respecto de 2022"

Andrea Arias Vega
andrea.arias@australtemuco.cl

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) de La Araucanía, Luis Felipe Braithwaite, en entrevista con El Austral realizó un balance del mercado inmobiliario del Gran Temuco, en el marco de la crisis económica y el proceso inflacionario.

El líder regional del gremio aseguró que si bien hubo un aumento en las ventas y la oferta, este 2024 se mantiene "la incertidumbre" del mercado y una serie de "complicaciones" para las inmobiliarias, calificando de "insuficientes" las medidas del Gobierno para el sector.

- ¿De qué manera el decrecimiento del 2023 y el aumento de las tasas de interés afectó al mercado inmobiliario de Temuco y la Región?

- El mercado inmobiliario en nuestra Región ha sido muy golpeado por las crisis que venimos arrastrando desde el estallido social, el covid-19 y la situación económica interna del país que ha llevado a una gran inflación. Esto trajo importantes consecuencias, como el aumento en el costo de los materiales, lo que ha repercutido en el costo final de las propiedades, tanto departamentos como casas. También se deterioró el poder adquisitivo de las personas y familias que quieren optar a un crédito hipotecario debido al alza sostenida que tuvieron durante todo el 2023, cuya tasa de interés promedio anual en UF para los

“

En el Gran Temuco contamos con 46 proyectos en venta, de los cuales 24 ya se encuentran para entrega inmediata y 22 están aún en construcción”.

“

La banca no tiene confianza en el riesgo del país por el bajo crecimiento y eso dificulta la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios, porque los que están hoy día están con una venta bastante lenta”.

préstamos hipotecarios se ubicó en 5,21% en diciembre, uno de los máximos históricos desde hace 14 años, según el Banco Central. A modo de ejemplo, una persona que antes con tres millones de pesos optaba a una propiedad de 3 mil UF, hoy tiene que tener cuatro millones y medio para optar a la misma propiedad, y eso va restringiendo la capacidad de personas que pueden optar a

financiamiento para adquirir su casa o departamento.

- ¿Cuál fue el impacto en las inmobiliarias y las constructoras locales el año pasado a la luz del escenario económico?

- El comportamiento del mercado inmobiliario en el Gran Temuco tuvo una mejora respecto a 2022. En ese sentido, las ventas acumuladas a noviembre de 2023 exhibieron un leve crecimiento del 4% frente al mismo periodo 2022, así también tuvimos un crecimiento en la oferta del 6% respecto año anterior (2022). Sin embargo, esas cifras que efectivamente nos dan un respiro como sector, no quitan las complicaciones que están viviendo muchas inmobiliarias y constructoras de nuestra Región debido al mayor riesgo de construir con la incertidumbre del mercado, sobre todo de los valores de los materiales, de la mano de obra, de los créditos y las restricciones de la banca a financiar a las constructoras e inmobiliarias, tanto a las pólizas de seguro como los seguros en verde, repercutiendo en que sean mucho menos los actores que están partiendo proyectos en la Región.

INFLACIÓN

- ¿Ve una inflación controlada y una proyección positiva para el mercado inmobiliario este año?

- Hemos tenido reuniones con distintas autoridades, hace un par de semanas estuvimos con el ministro de Hacienda, Mario Marcel, quien nos informó que las expectativas para el 2024 no son las mejores, porque evidentemente la eco-



EL PRESIDENTE DE LA CCHC ARAUCANÍA REALIZÓ UN BALANCE Y PROYECCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO.

nomía se ha enfriado para bajar la inflación, y eso se nota en el consumo interno y en las expectativas de las personas para endeudarse. Las expectativas de la inflación sí deberían bajar y deberíamos estar llegando en marzo al 3%. Sin embargo, volvemos a la banca, quienes no tienen confianza en el riesgo del país por este bajo crecimiento y eso dificulta la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios, porque los que están hoy día están con una venta bastante lenta.

- ¿Cuántos proyectos inmobiliarios hay en ejecución en Temuco y cómo se vislumbra su capacidad de venta?

- Actualmente, en el Gran

Temuco contamos con 46 proyectos en venta, de los cuales 24 ya se encuentran para entrega inmediata y 22 están aún en construcción. Si bien la venta promedio de propiedades durante 2023 tuvo un repunte respecto a 2022, no tenemos certeza de que esta tendencia se pueda mantener durante 2024. Es por ello que ahora sigue siendo un buen momento para comprar una vivienda.

- ¿Por qué recomienda comprar este año?

- Por tres motivos. Existe stock disponible el cual no se asegura continúe estando disponible en el mediano plazo por lo expuesto anteriormente. Los precios deberían tener

“

Las medidas que el Gobierno ha impulsado para el mercado inmobiliario han sido claramente insuficientes. Y nosotros como gremio se lo hemos hecho saber”.

der a mantenerse, pero no a bajar, por lo que es un buen momento. Con la baja de tasas actual (TPM) y su proyección en la renta fija se convierte en un buen refugio de inversión.

- ¿Ayudó el Fogaes del Gobierno a mejorar el mercado?

- Las medidas que el Gobierno ha impulsado para el mercado inmobiliario han sido claramente insuficientes. Y nosotros como gremio se lo hemos hecho saber, de hecho, les hemos planteado una serie de medidas para reactivar nuestro sector.

- ¿Cómo cuáles?

- Entre ellas se encuentra el ampliar la aplicación de la garantía estatal al pie de los créditos hipotecarios (monto garantizado y valor de la vivienda) para favorecer a más familias de clase media y mejorar su promoción; el equilibrar las exigencias de provisiones que hace la CMF a la banca ante la entrega de créditos hipotecarios con la creciente necesidad de las personas por acceder a una vivienda. También el generar incentivos tributarios transitorios para la compra de viviendas. En crisis anteriores se permitió descontar de la base imponible de las personas naturales los dividendos de los créditos hipotecarios. Y en cuanto a las empresas les sugerimos el implementar un mecanismo de reemplazo del Crédito Especial Empresas Constructoras (CEEC) y acelerar la tramitación de leyes que agilicen la entrega de permisos de edificación.