

Demanda por viviendas sube 16,5% por baja en tasas de créditos hipotecarios y mejores expectativas

Las colocaciones para bienes raíces se han expandido 7,41% en los últimos doce meses. La proyección es que el tercer trimestre la tendencia se mantenga o, incluso, mejore.

Por **C. Trincado y V. Vera**

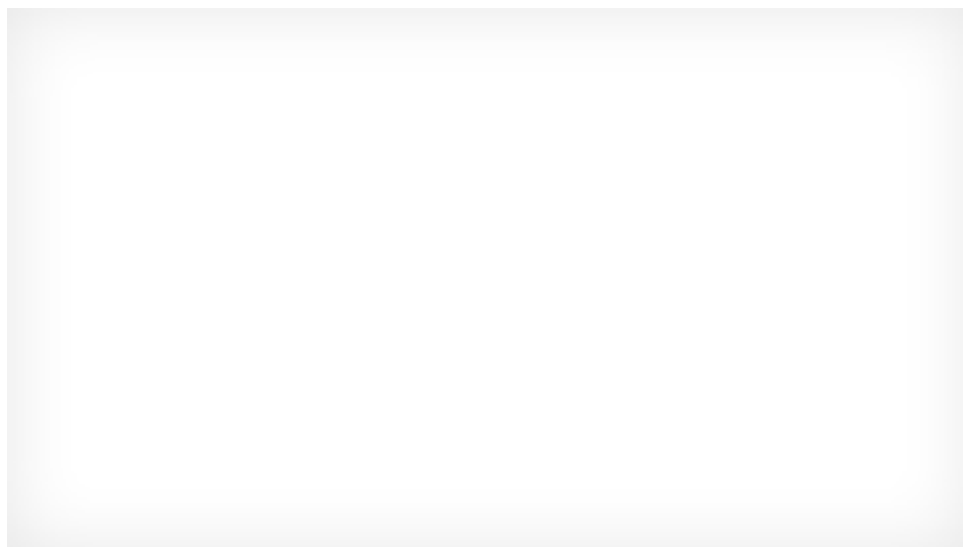
Mejores expectativas de los consumidores y desarrolladores, bajas tasas de interés de los créditos hipotecarios y la aparición de inversionistas de renta residencial son las razones que atribuye la consultora inmobiliaria Tinsa a la recuperación que están mostrando las ventas inmobiliarias, en especial durante el tercer trimestre recién terminado.

En un informe que reúne la información de las comunas de Santiago, Estación Central, San Miguel y Ñuñoa –que representan un 45% del stock inmobiliario de la Región Metropolitana-, las ventas crecieron 16,5%, pasando de 3.780 unidades entre julio y septiembre de 2016 a 4.531 este año.

"Se están recuperando las ventas, se ve una demanda un poco más firme y esperamos que esto persista durante el resto del año", señaló el presidente de la inmobiliaria Moller y Pérez Cotapos, Ramón Yávar.



PUBLICIDAD



inRead invented by Teads

En los nueve meses, este 2017 se han vendido 12.545 unidades, mientras que el ejercicio anterior habían sido 10.065.

"A contar del segundo semestre el mercado está en un proceso de reactivación. A nivel de política externa, el precio del cobre está subiendo y el dólar bajando, lo que quiere decir que los chilenos estamos siendo más ricos en cuanto a la capacidad de endeudamiento que tenemos", explica el gerente general de la inmobiliaria y corredora de propiedades ProUrbe, Víctor Danús.

La misma sensación tiene José Antonio Santolaya, gerente general de la Constructora e Inmobiliaria Santolaya, quien proyecta que en el último trimestre de este año venderán entre 5% y 10% más que en 2016. Entre julio y septiembre, en tanto, su crecimiento fue de 15% en comparación al año pasado.

En ese mismo período, en Santiago se colocaron 1.131 unidades (13% más), en Estación Central fueron 912 (una disminución del 7% en doce meses) y en San Miguel 1.130 (5,4% más).

En el caso de Ñuñoa, el aumento fue de 44%, impulsado por las nuevas líneas de Metro, los grandes centros comerciales y el desarrollo de arborizaciones, explica Fabián García, director del área Consultoría de Tinsa.

En la inmobiliaria Deisa aseguran que sus ventas en el último cuarto fueron superiores a la media del primer semestre y de 2016, con un alza de entre un 5% y 6% en el período analizado, versus el mismo lapso del ejercicio anterior.

"Tenemos expectativas positivas. Queremos renovar lo que tenemos, es decir, mantener los niveles de venta de los últimos dos años, generando entre 8 y 10 proyectos anuales", dice Gonzalo Santolaya.

En términos de precios, según los datos de Tinsa, el promedio pasó de UF 2.340 en el tercer trimestre de 2016 a las UF 2.545 este año.

Tasas hipotecarias

Uno de los factores que gatilló esta alza son las bajas tasas de interés hipotecarias, las que han llegado a mínimos históricos según la Asociación de Bancos en su último informe.

El documento del gremio señala que "las condiciones de financiamiento continúan siendo favorables. En efecto, a agosto la tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios alcanzó un nuevo mínimo histórico de 3,19%".

Thomas Born, analista del sector bancario de DVA Capital, explicó que "las tasas de los hipotecarios han venido a la baja siguiendo los recortes en la tasa de política monetaria implementados por el Banco Central". Agregó que la "tendencia debiese mantenerse en el resto del año".

Justamente el propósito de las directrices que ha alineado la autoridad monetaria, están buscando reactivar una economía desacelerada lo que se ha graficado en un crecimiento en las colocaciones hipotecarias de 7,41% en 12 meses, sumado a un "abundante financiamiento externo" según explica Alejandro Alarcón, economista y ex gerente general de la Asociación de Bancos.

Así, las inmobiliarias ven esto como un impulsor de ventas. "Los créditos hipotecarios sirven sobre todo en el segmento de viviendas con entrega inmediata y es ese el sector donde están invirtiendo muchas personas", señala la gerente comercial de Siena Inmobiliaria, Ana María del Río.

Pero no es el único. Yávar agrega que también han jugado su rol las expectativas económicas, que se han estado recuperando, y los indicadores de empleo, que dan seguridad a las personas para endeudarse.

Firmas ven riesgo por certeza de los permisos

"Para ejecutar un proyecto es vital la certeza que otorgan los anteproyectos y permisos de edificación. Sin embargo, este círculo virtuoso se está debilitando gravemente por la acción de personas e instituciones que suelen actuar con desconocimiento y más allá de sus atribuciones legales. El resultado es una progresiva pérdida de la certeza jurídica y de la predictibilidad de las acciones del Estado", señaló el miércoles el vicepresidente de la CChC, Ignacio Amenábar durante la ExpoEdifica 2017, donde se discutió sobre la importancia de estos permisos para la gestión de proyectos.

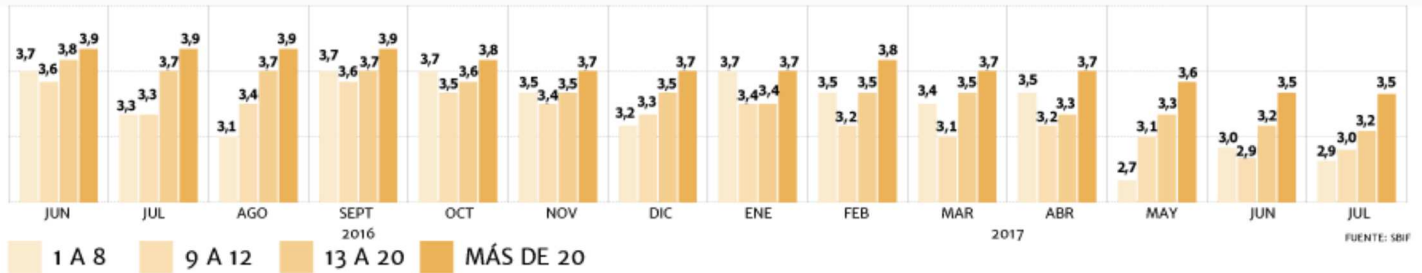
La opinión se repite en Moller y Pérez Cotapos, argumentando que esto también deriva en mayores tiempos de tramitación. "La permisología se está haciendo cada vez más dificultosa para las empresas, el tiempo que requerimos para poder lograr todos los trámites de aprobación crece y eso es una preocupación", asegura su presidente, Ramón Yávar.

Así, ven como principal traba para la reposición del stock todo el proceso de anteproyecto y las regulaciones estatales, las cuales terminan haciendo que un proyecto pueda demorar incluso dos años en ser aprobado.

Esto, mientras la demanda se vuelve a consolidar, generando un repunte en las ventas, a la vez que el stock podría no ir a la misma velocidad. Por ello, algunos agentes del sector consideran que el llamado "repunte inmobiliario" llegaría recién a mediados del 2018.

Créditos para vivienda del sistema bancario

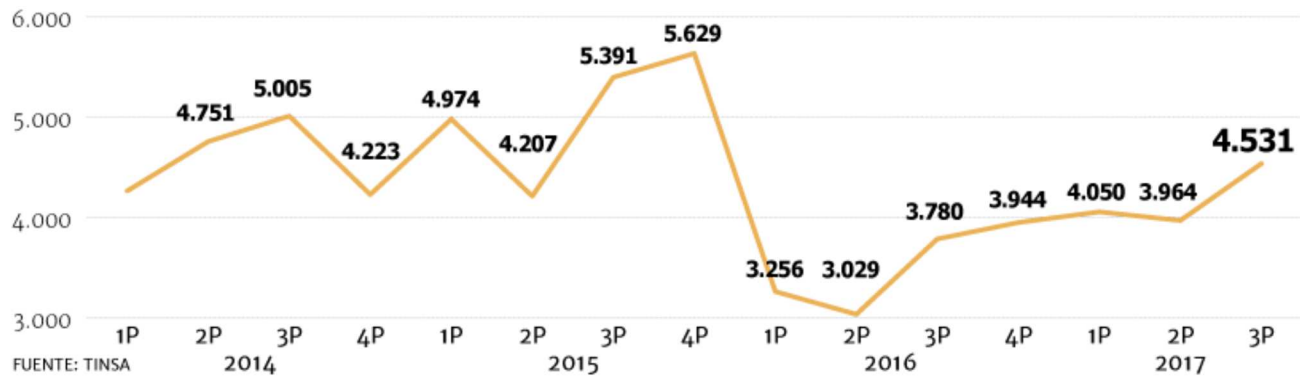
(Tasas de interés anual promedio, desagregadas por plazos originales de las operaciones)



Evolución de las ventas inmobiliarias *

UNIDADES VENDIDAS

*SANTIAGO, ESTACIÓN CENTRAL, SAN MIGUEL Y ÑUÑO A



Evolución de precios de viviendas*

UF

*SANTIAGO, ESTACIÓN CENTRAL, SAN MIGUEL Y ÑUÑO A

