Construcción

Chile lideró caída en el precio de la vivienda entre los principales mercados mundiales

Las inmobiliarias están implementando diversas estrategias, como promociones, ofertas y descuentos, con lo que aspiran a aumentar la velocidad de ventas a lo largo de 2024, destacan en la industria.

Por: J. Troncoso / Gráfico: I. Flores | Publicado: Lunes 20 de mayo de 2024 a las 08:00 hrs.



Foto: Bloomberg

Compartir

El mercado chileno **fue donde más cayó el precio promedio de la vivienda en 2023, según datos de la consultora internacional Knight Frank,** que -cada tres meses- compara los valores promedio de las propiedades en las 56 principales naciones y territorios del mundo. No obstante, la misma oficina estima que **la caída en la construcción de residencias en los últimos trimestres podría potencialmente mantener los valores**.

El rubro suma varios trimestres complejos, debido a la baja en la demanda por viviendas nuevas principalmente por las dificultades para acceder a financiamiento.

Las ventas de viviendas en la Región Metropolitana **disminuyeron 7,5% en el primer trimestre de este año frente al mismo periodo de 2023**: se colocaron 4.243 departamentos, el número más bajo desde el primer cuarto de 2022, y 610 casas, la cifra más baja desde que hay registros (1994).

7,5% CAYERON
LAS VENTAS DE DEPARTAMENTOS EN EL PRIMER TRIMESTRE.

Según datos de la consultora Toctoc, el mercado de departamentos en el Gran Santiago experimentó una caída anual de un 4,5% en sus precios en el primer trimestre, con diferencias según el estado de obra: con entrega inmediata **bajan en promedio un 15,5%, mientras que con entrega futura (verde y blanco) aumentan 8%.**

En informe, destacó que el mercado de casas sigue mostrando caída en sus precios, acumulando una baja anual de 6%. En particular, la oferta en entrega inmediata alcanzó una reducción de 7,9%, mientras que la con entrega futura se redujo en términos anuales en 3,1%.

Daniel Serey, director de investigación de la firma, dijo que los precios podrían seguir sufriendo algunos ajustes a la baja, principalmente motivados por la alta presencia de proyectos terminados, en especial en el mercado de departamentos. "Con el fin de abordar de manera más efectiva la acumulación de oferta de viviendas en entrega inmediata, las inmobiliarias están implementando diversas estrategias, como promociones, ofertas y descuentos. Se espera que estas acciones impulsen la velocidad de ventas a lo largo de 2024, especialmente a medida que la capacidad de endeudamiento de la demanda potencial comience a recuperarse en los meses venideros", sostuvo

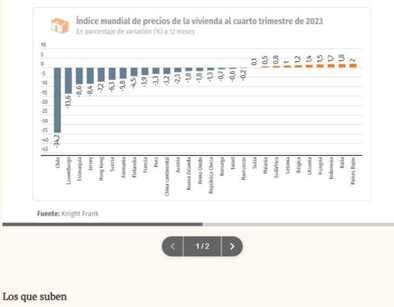
Causas y proyecciones

En su informe, Knight Frank detalló que los precios promedio en los 56 principales mercados inmobiliarios mundiales aumentó nuevamente el último trimestre del año pasado, con un crecimiento promedio anual ahora de 3,9% en toda su canasta analizada. Este último repunte significó que los valores están aumentando a su ritmo más rápido desde el cuarto trimestre de 2022.

"Chile se encuentra en el extremo inferior de la tabla, experimentando importantes caídas anuales, con una reducción de los precios del 34,2% en los últimos 12 meses. Sin embargo, una marcada disminución en la construcción de viviendas en los últimos trimestres podría potencialmente respaldar los precios", dijo la consultora internacional.

A corto plazo, Luxemburgo es el único otro país analizado que experimentó caídas de precios de dos dígitos, lidiando -también- con altas tasas de interés e hipotecas.

"Con un probable cambio hacia tasas de interés más bajas en la segunda mitad de 2024, es probable que la actual reactivación de los precios de la vivienda persista durante todo el año", dijo la consultora, la que sostuvo que, a pesar de los posibles recortes de tasas, persisten los desafíos de asequibilidad y el crecimiento puede verse limitado por los fundamentos del mercado, particularmente si la oferta de vivienda aumenta a medida que caen las tasas de interés.



Los que suben

Knight Frank dijo en su informe que el crecimiento de los valores continúa acelerándose en los mercados inmobiliarios mundiales, y los últimos resultados confirman -añadió- que los precios ahora están aumentando a su ritmo más rápido desde finales de 2022.

De los 56 mercados monitoreados, sólo 18 vieron caer los precios anualmente en el cuarto trimestre del año pasado, una disminución con respecto a los 21 del periodo julio a septiembre. "El resurgimiento de los precios de la vivienda ha dado lugar a un crecimiento positivo de los precios reales, con un aumento del 0,1% en términos ajustados a la inflación durante los 12 meses previos al final del cuarto trimestre de 2023", dijo la firma inmobiliaria.

Precisó que el factor principal que impulsó esta reactivación de los precios fue la aguda escasez de inventario de viviendas en muchos mercados. Estados Unidos -destacó- es un ejemplo notable, donde las tasas hipotecarias más altas han disuadido a los posibles vendedores de viviendas de poner a la venta sus propiedades, cuando corren el riesgo de una tasa hipotecaria significativamente más alta al comprar su próxima casa.

Además, esta escasez de propiedades disponibles se vio intensificada por una desaceleración en la entrega de viviendas nuevas, consecuencia de las interrupciones en la oferta que afectaron al sector de la construcción en numerosos mercados desarrollados importantes durante los últimos cuatro años.

Turquía sigue liderando el índice, con un crecimiento anual del 75,5%, aunque la tasa de subida trimestral se ha desacelerado significativamente del 18,1% en el tercer trimestre al 6,9% en el cuarto.

El informe añadió que los países europeos continúan mostrando un sólido desempeño: Polonia, Grecia, Croacia y Bulgaria experimentaron un crecimiento de dos dígitos, en línea con países como México y Colombia.