EL MERCURIO

ECONOMÍA Y NEGOCIOS

SANTIAGO DE CHILE, LUNES 31 DE JULIO DE 2023

Se concretaron apenas 7.353 transacciones en el primer trimestre, según informe de Real Data:

Ventas de viviendas usadas en la RM registran el inicio de año más débil desde 2009

MARCO GUTIÉRREZ V.

Pese a la caída de 35% de los primeros meses de 2023, en el sector esperan un repunte de la demanda para lo que resta del ejercicio, alentado por menores tasas de interés y una inflación más baja.

El aumento de requisitos para acceder a créditos hipotecarios y tasas de interés más altas respecto de hace unos años son algunos de los factores que explicaron la contracción en la demanda de viviendas usadas en la Región Metropolitana durante los primeros meses de 2023.

La comercialización de viviendas usadas en la RM totalizó 7.353 unidades en el primer trimestre de este ejercicio, siendo el comienzo de año más débil desde 2009 para igual período. A la vez, ese volumen representó una disminución de 35% en comparación a los tres primeros meses de 2022, según un informe de Real Data, firma que analiza el mercado de casas y departamentos usados con datos del Conservador de Bienes Raíces, que reflejan las transacciones reales en este segmento.

Al analizar por tipo de vivienda, las ventas de casas totalizaron 3.821 unidades en el primer trimestre, retrocediendo 32,4% anual. En tanto, se colocaron 3.532 departamentos en igual lapso, una baja de 37,4%.

En el período analizado se comercializaron viviendas por un monto de 27,9 millones de UF, cifra 34% inferior a la de enero-marzo de 2022 y la más baja desde 2013 para idéntico lapso.

ALZA

Entre 2007 y este año, los precios de las viviendas usadas registran un alza de más de 100%.

Los motivos

Consultado sobre las razones de esta contracción, Patricio Hempel, director y socio de Real Data, indicó que la base de comparación del primer trimestre de 2022 es alta, ya que en ese período, al igual que en la última parte de 2021, se registró una "normalización de las compras" que no se efectuaron en 2020 producto de la pandemia. De todos modos, aseguró que "la caída *sigue siendo importante*".

Hempel añadió que "la gente se mueve en torno a expectativas y estas están en un lado negativas respecto a la situación económica actual y futura. Los aumentos de requisitos para acceder a créditos hipotecarios, altas tasas de inflación y de interés también han frenado los incentivos para comprar".

A la vez, el experto señaló que existe una fuerte competencia entre el mercado de viviendas usadas y el de propiedades nuevas. Este último, añadió, exhibe altos niveles de unidades para entrega inmediata, descuentos importantes y facilidades de pago, lo que favorece la compra de una unidad nueva en lugar de una usada.

Precios caen

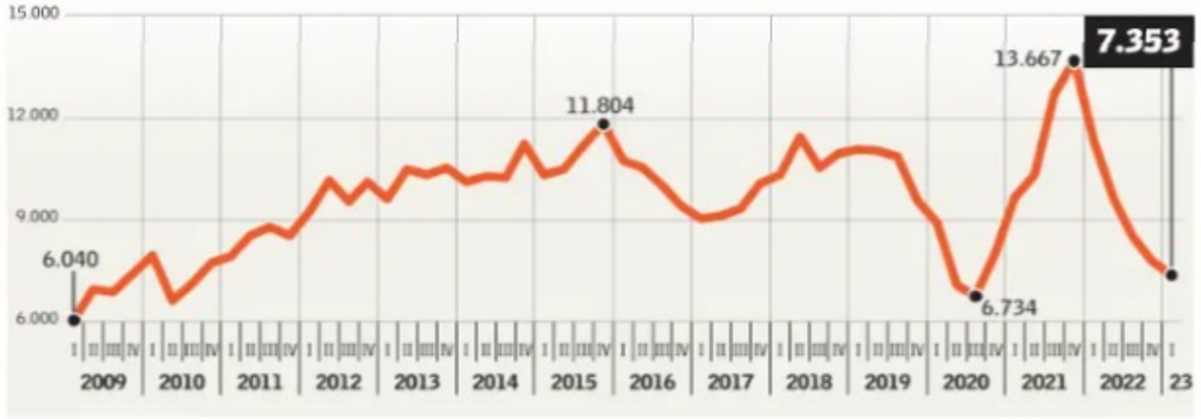
Respecto del comportamiento de los precios de las viviendas usadas, Real Data afirmó que se registró la cuarta caída consecutiva en este segmento. Detalló que las variaciones promedio con respecto al primer trimestre 2022 mostraron caídas de 4,9% en casas y 5,5% en departamentos. También se observaron contracciones en los valores frente a octubre-diciembre de 2022, aunque más moderados.

Estas disminuciones en los precios se explican por la menor demanda, afirmó Hempel. Pero también precisó que "junto a eso, la gente que ofrece las propiedades y quiere realmente venderlas, sabe que tiene que entregar un descuento, ya que la oferta de propiedades usadas es muy alta y lleva mucho tiempo sin comercializarse".

De todos modos, Hempel sostuvo que "no hay que olvidar que una mirada de más largo plazo nos indica que entre enero de 2007 y marzo de 2023 los precios de las casas usadas se han incrementado 103% y los departamentos 102%".

Evolución de las ventas de viviendas usadas en la Región Metropolitana

En unidades, por trimestre. Casas y departamentos.



Fuente Real Data

EL MERCURIO

RUBÉN GARCÍA

En el mercado de viviendas usadas se puede encontrar una oferta más variada frente a los inmuebles nuevos.

Perspectivas

En el mercado proyectan que la demanda por viviendas usadas mejorará en lo que resta del año, en un escenario de precios más bajos. "Mucha gente ha pospuesto su decisión de compra y en la medida que baje la inflación y mejoren las expectativas, las personas volverán a comprar", indicó Hempel.

Cristian Ruiz, broker inmobiliario de RE/MAX Central, también visualiza un aumento en la demanda. Sostuvo que con tasas de interés más bajas y una menor inflación, "entrarán más compradores al mercado". Pero advirtió que con ello se reducirá el actual poder de negociación de los consumidores, ante lo cual estimó que quienes tienen la opción de realizar hoy su adquisición la concreten.

Ruiz aseguró que en el caso de RE/MAX, con datos a mayo de este año, han observado un aumento de las ventas de propiedades usadas respecto de 2022.

Otro factor que podría incidir en mejores cifras de ventas de viviendas usadas es el impacto del Fondo de Garantías Especiales (Fogaes), beneficio para las personas que consiste en facilitar el acceso a créditos hipotecarios por hasta el 90% para una primera vivienda -nueva o usada- de hasta 4.500 UF. En la industria han señalado que este incentivo se ha usado más en productos de segunda mano que en proyectos nuevos.