2 SANTIAGO DE CHILE, DOMINGO 15 DE ENERO DE 2023

propiedades.elmercurio.com

MERCADO INMOBILIARIO [TENDENCIA]

Incertidumbre jurídica y condiciones económicas frenan nuevos proyectos

ANGÉLICA BAÑADOS

El problema más preocu-pante que presenta el mercado inmobiliario no son las ventas —que aunque han disminuido de forma evidente aún se mantienen activas-, sino la caída en el ingreso de nuevos proyectos. En el mediano plazo, de continuar con esta tendencia, no habrá oferta disponible", advierte Sergio Novoa, gerente Consultora Inmobiliaria BMI Servicios Inmobiliarios.

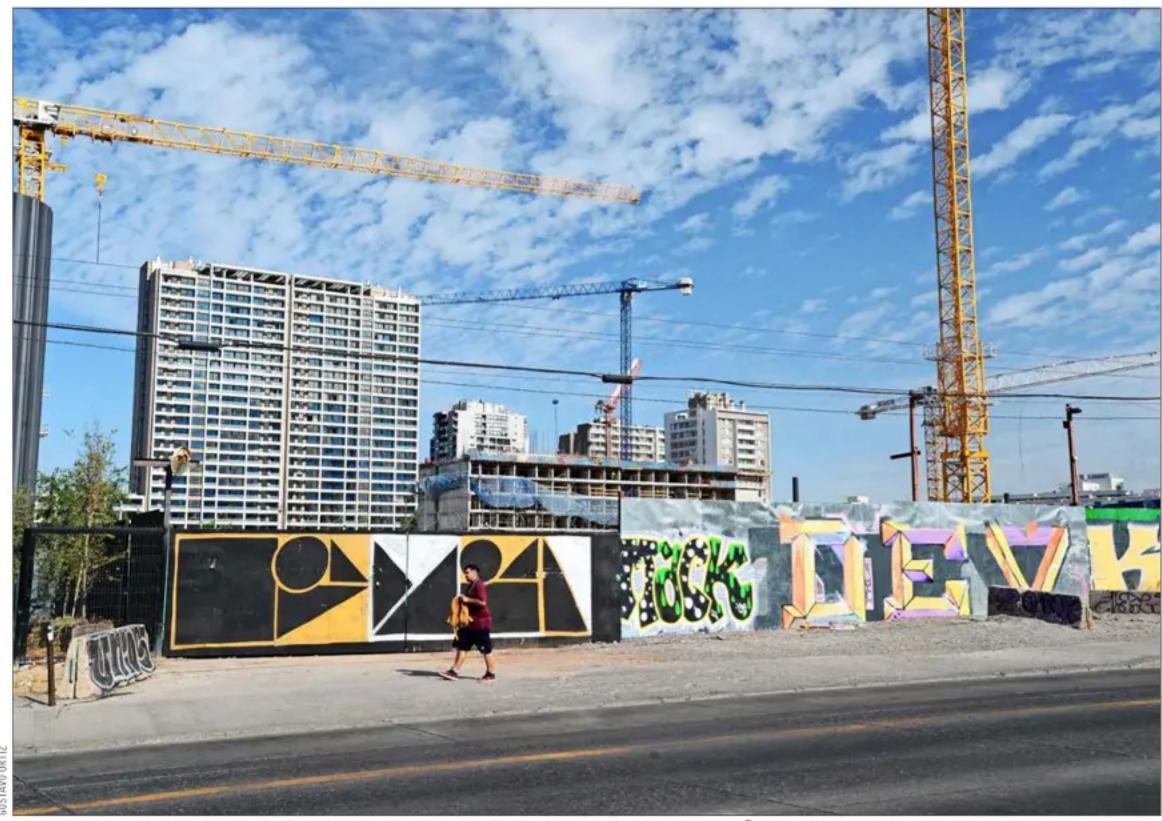
Para el experto, un caso emblemático de lo que está pasando es Ñuñoa, específicamente en la zona que históricamente ha concentrado gran parte del desarrollo, entre los ejes Irarrázaval y Simón Bolívar al norte; Castillo Velasco al sur; Campo de Deportes al oeste y Presidente José Batlle y Ordóñez al este.

"En este cuadrante, hace un par de años, había más de 50 proyectos inmobiliarios entre los que estaban terminando de venderse y los que ingresaban. Hoy solo hay 27 y no se avizoran nuevos", seña-

Según un informe que realizó BMI en la comuna, actualmente quedan 1.076 departamentos en venta, más de la mitad entre los 40 y 50 m² y 70 m² (612 unidades). El grupo más pequeño lo conforman las viviendas de entre 110 y 120 m², con solo 31 alternativas disponibles.

En promedio, se venden poco más de dos departamentos mensuales por proyecto, por lo que quedan casi 20 meses para agotar el stock en Nuñoa. Actualmente, el precio promedio en la comuna es de 6.431 UF, indica el informe de BMI. "A pesar de la baja oferta, aún ve- activas", destaca Novoa. mos descuentos interesantes, que se mueven entre 6 a tor ejecutivo de la Asociación 11% en promedio, dependiendo de la tipología. Este liarios (ADI), reconoce que fenómeno se explica por las actuales condiciones económicas, ya que los desarrolladores están haciendo esfuer- en las promesas de venta. "Es zos por mantener las ventas racional que si una empresa

EN UN CUADRANTE DEL EJE IRARRÁZAVAL QUE CONCENTRÓ BUENA PARTE DEL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA COMUNA, LA ENTRADA DE NUEVOS PROYECTOS ESTÁ COMPLETAMENTE DETENIDA Y SOLO QUEDA POR VENDER EL 37% DE LA OFERTA NUEVA.



(679) y otro tanto entre los 60 PROBLEMAS.— El proyecto inmobiliario residencial Eco Egaña Comunidad Sustentable, en Ñuñoa, lleva ocho meses de paralización.

EL CASO DE ECO EGAÑA

El proyecto inmobiliario residencial Eco Egaña Comunidad Sustentable, que encabeza la inmobiliaria Fundamenta en Ñuñoa, es un ejemplo de las dificultades que enfrenta la actividad inmobiliaria. El complejo, de unos US\$ 300 millones de inversión, lleva ocho meses de paralización, luego de que en abril de 2022 la Comisión de Evaluación Ambiental rechazara la iniciativa, pese a que contaba con una Resolución de Calificación Ambiental desde 2019.

Vicente Domínguez, direcde Desarrolladores Inmobihay una baja real en el inicio de nuevos proyectos que coincide con la disminución

tos. Esto impacta a las empre- les", precisa Domínguez. sas inmobiliarias, que se ven forzadas a bajar sus costos pa- crédito hipotecario, las que, si

ra equilibrarse".

VARIOS FACTORES

Diversos factores han incidido en la caída en el ingreso de nuevos proyectos inmobiliarios. Por ejemplo, la inflación está muy elevada y aunque se aprecia que es un indicador que podría iniciar un proceso de baja, ello aún es tiene proyectos en venta y es- una posibilidad y no una reatos tienen una venta lenta, so- lidad. "Muchos trabajadores lo iniciará otros si los en ac- no tienen en sus ocupaciones ga. tual desarrollo, están vendi- reajustes automáticos, por lo dos o muy cerca de terminar- que con la caída de la econose su venta, demorando el mía, ven disminuir sus remuinicio de los nuevos proyec- neraciones en términos rea-

Además, están las tasas de

bien se están estabilizando en un nivel que puede parecer razonable en una perspectiva de mediano plazo e histórica, efectivamente son más elevadas que las que se tenían en los años finales de la década pasada. "Esto afecta especialmente a quienes se prometieron comprar estimando un dividendo mensual, que luego al formalizar la adquisición lo ven elevarse y sus ingresos no le alcanzan", agre-

Otro tema relevante es el crecimiento de los costos de construcción, que impulsan al alza los precios de venta y que responden a un aumento real de costos de los materiales como de la mano de obra

así como el incremento de la carga tributaria presente y por venir.

"También hay que mencionar el desempeño ineficiente de la estructura institucional aprobatoria, tanto en las direcciones de obra municipales como en las aprobaciones ambientales, de Transportes y, en su caso, de Monumentos Nacionales. Por último, está la incerteza jurídica que afecta a varios proyectos y que produce un efecto indirecto en los demás, pues la tasa de riesgo es mayor y así lo consideran en el mercado financiero y los inversionistas", dice el director de la ADI.

MEDIANO PLAZO

Frente a este escenario, Sergio Novoa proyecta que la contracción de la oferta se mantendrá por lo menos un año más, argumentando que hay que tener en cuenta que un proyecto en su etapa de planeación demora cerca de un año y otros dos años en terminar de construirse. "Hoy en día, no hay ingreso de desarrollos en la primera fase, por lo que demorará en reactivarse el mercado", dice.

¿De continuar con esta tendencia, no habrá oferta de viviendas disponible en el mediano plazo? Vicente Domínguez sostiene que la velocidad de respuesta de la industria ha sido muy rápida en los últimos años, "de manera que si las condiciones empiezan a cambiar, que sabemos no será de la noche a la mañana, sino en un proceso gradual, habrá respuesta de oferta disponible".

Y concluye: "En las variables macroeconómicas, si impera la cordura y se mantiene la manera como Chile ha enfrentado sus problemas en los últimos años, con un Banco Central y un Ministerio de Hacienda remando en la línea del control de la inflación y los incentivos a la inversión, con seguridad ello impactará positivamente en la confianza y el empleo volverá a sus altos niveles y las remuneraciones crecerán".