

Destacados

Perspectivas del Mercado Inmobiliario

Hasta julio del 2011 –fecha en que se realizará el próximo censo de CAPECO- se espera que la actividad edificadora crezca 17,1% en relación al censo del 2010 (realizado en julio 2010). Los ritmos de crecimiento por segmentos serían: viviendas (18,7%), oficinas (32,6%), centros comerciales (10,2%) y otras edificaciones (9,5%). El segmento de construcción de viviendas continuará expandiéndose debido a la presencia de una gran demanda insatisfecha, las mayores facilidades crediticias –mayores plazos y menores tasas hipotecarias- y al incremento de los ingresos de la población.



Se calcula que son necesarias 100 mil viviendas anuales para tratar de paliar el déficit de viviendas; sin embargo, la oferta del 2010 fue apenas de 13,6 mil viviendas, lo que motiva la autoconstrucción y el aumento del número de proyectos de construcción de viviendas, sobretodo departamentos. En el rubro de oficinas, la mayor demanda de edificios de clase A+ y el aumento de la demanda por oficinas orientadas hacia la mediana y pequeña empresa propiciarán un aumento de su oferta. Finalmente, el gran dinamismo del sector comercio, impulsará la edificación de locales comerciales en la modalidad de centros donde se ubican tiendas por departamentos y supermercados. Para los subsiguientes años la actividad edificadora crecerá a tasas mayores al 10%, así para el 2012 avanzará 12,8% y para el 2013 11,9%.

El crecimiento de la construcción hará que los precios de los terrenos continúen incrementándose, debiendo los compradores finales asumir esta alza; sin embargo, para tratar de compensar los mayores precios, algunas empresas constructoras están empezando a ofertar viviendas con áreas más pequeñas.

Hasta julio del 2010 se edificaron 33.902 viviendas de los cuales 27.922 fueron departamentos y 5.980 fueron casas, lo que representó un retroceso de 4,2% y 9,7%, respectivamente, en relación al censo realizado el 2009. En el mismo período censal, se vendieron 14.516 viviendas (1.493,8 mil m²), equivalente a un crecimiento de 8,5%. Por su parte, el área de oficinas vendidas alcanzó 42,2 mil m², seguida de los locales comerciales que alcanzaron los 8,1 mil m². En tanto, las otras edificaciones (que incluyen escuelas, hospitales, entre otros) presentaron 65,9 mil m² en ventas.

Entre las principales oportunidades del sector destacan: (i) sostenido crecimiento de la actividad económica del país que permite la mejora de los ingresos de la población, (ii) facilidades de acceso al crédito hipotecario a tasas y plazos competitivos, (iii) figurar a nivel internacional entre los países con mejor clima de negocios, factor que alentará las inversiones en este mercado, (iv) brindar como país una de las más altas tasas de rentabilidad en el negocio inmobiliario de la región, (v) mantenimiento de un alto déficit de viviendas, en particular existe una importante demanda insatisfecha de los segmentos C y D de la población.