Mercado Inmobiliario

25.000

propiedades nuevas y usadas se transaron el primer trimestre de 2023, según el IPV del Banco Central.

Oportunidades inmobiliarias se abren en tiempos de baja demanda y amplia oferta

Para los expertos, el momento actual es propicio para analizar lo que ofrece el mercado, cotizar proyectos y comparar precios, y teniendo todas las opciones sobre la mesa tomar una decisión ya sea para habitar o como inversionista de una propiedad.

Hay un antiguo dicho que dice que "no hay mal que por bien no venga". Y ese es el espíritu con que la industria inmobiliaria asume este periodo de "vacas flacas", pese a que este 2023 se ha presentado con bajas en las ventas, aumento en los requisitos de acceso a los créditos hipotecarios, condiciones financieras más estrechas y costos de la construcción más altos.

En esa línea, uno de los que ve en positivo el momento es Gianfranco Aste, gerente comercial de Portalinmobiliario.com. "Claro que vemos amplias oportunidades. Si bien es cierto que estamos actualmente en un mercado inmobiliario que presenta bajo dinamismo, este fenómeno aplica a nivel general de la demanda, pero aquellas personas que han logrado generar ahorros y mantener un buen comportamiento financiero, escapando de la norma, a nuestro entender están en una situación bastante ventajosa para adquirir una propiedad. Esto, debido a que al encontrarse baja la demanda por comprar, cuentan en estos momentos con un poder de negociación pocas veces visto en nuestra historia inmobiliaria y eso se podría traducir en importantes promociones y descuentos que son difíciles de encontrar si mejora el dinamismo del mercado".

De acuerdo al Indice de Precios de Vivienda (IPV) de agosto que calcula el Banco Central, "el número de transacciones (compra y venta) continuó con la tendencia a la baja mostrada en 2022; el precio de las viviendas volvió a mostrar variaciones anuales negativas, acumulando ya 5 trimestres de caída. La baja fue explicada en mayor medida por el menor valor de las propiedades usadas. Por zona geográfica, la zona centro -que considera las regiones de Coquimbo, Valparaíso, O'Higgins y del Maule- del país es la que más contribuye a la variación anual del IPV".

Agregan que "en el primer trimestre se transaron 25 mil pro-

Continúa en la página 2.

Viene de la página anterior.

piedades nuevas y usadas. Este valor está por debajo del promedio de 38 mil de los últimos 5 años y de los 33 mil del año 2022. Comparado con el primer trimestre del año pasado, el total de propiedades -casas y departamentos- transadas cayó 30%, observándose un descenso de 46% en las nuevas y 22% en las usadas. Destaca que las transacciones de casas nuevas cayeron 55% en este periodo. En el segmento de propiedades usadas, la mayor caída se dio en los departamentos, con una reducción anual de 24%".

Al respecto, Guillermo Fuentes Contreras, director de la carrera de Ingeniería en Administración de Empresas de la Universidad Central (UCEN), señala que "comentar de oportunidades inmobiliarias en tiempos de crisis puede ser extraño. Sin embargo, una demanda a la baja y una oferta inmobiliaria constante, podrían influir en algunas oportunidades de precios que vale la pena aprovechar".

A su juicio, "aunque el escenario económico no es el ideal, con tasas de interés que no se encuentran en mínimos históricos, si hay una buena oportunidad es mejor tomarla, considerando que siempre es posible refinanciar el crédito, si en el futuro hay mejores condiciones de financiamiento".

Gianfranco Aste, gerente comercial de Portalinmobiliario.com, la vertical inmobiliaria de Mercado Libre Chile.

Por otra parte, "para quienes estén ahorrando para el pie, lo mejor es congelar el valor de la propiedad y entrar al negocio mientras está en blanco o verde, porque mientras más se espera para dar el paso de la compra de un inmueble, más complejo y costoso es".

Descuentos

Aclara el académico de la UCEN que "debido a la amplia oferta y la baja demanda, las inmobiliarias ofrecen descuentos muy atractivos y facilidades de pago que no se habían visto en años anteriores. Por lo tanto, quien tenga la posibilidad de poder comprar un inmueble siempre será una opción segura en cuanto a plusvalía y rentabilidad".

El gerente comercial de Portalinmobiliario.com, Gianfranco Aste, indica que "vemos que en los segmentos de precios más altos (sobre UF 5000) hay bastante descuento interesante, porque son rangos de precios que son de más difícil acceso, sobre todo en regiones donde sólo un 25% de la demanda es explicada por este segmento. Ahora bien, en términos geográficos resulta interesante aquellos proyectos inmobiliarios entre el sur de Santiago y Chillán. Esta zona en general tiene los valores más asequibles del país y con las mejoras del Tren Central que reducirá la distancia entre Santiago y Chillán en poco más de 3,5 horas, podría producirse un polo importante de crecimiento impactando en la plusvalía de estos proyectos en ciudades como Rancagua, San Fernando, Curicó, Talca, Linares, Chillán entre otras.

Tendencias inmobiliarias en las distintas regiones del país:

¿Qué comunas son las más cotizadas para comprar una vivienda en Chile?

- **Según cifras de Portalinmobiliario.com, sin considerar la Región Metropolitana, Viña del Mar encabeza el ranking de las comunas que recibieron más contactos durante el tercer trimestre de este año, seguido por Concepción, La Serena, Concón, Valparaíso, Temuco y Antofagasta.**
- **Si se compara el ranking con el mismo periodo hace dos años, llaman la atención sectores como Concón, que cae del 2º lugar al 4º; o Puerto Montt y Valdivia, que suben 8 puestos.**

Un nuevo informe de la vertical inmobiliaria de Mercado Libre, Portalinmobiliario.com, analiza las tendencias del mercado de viviendas en las distintas regiones de nuestro país. Con más de 240.000 publicaciones activas, que en promedio reciben más de 19 millones de visitas mensuales, el sitio se posiciona como plataforma líder en la industria local. El informe destaca las comunas más cotizadas para comprar una vivienda en Chile. Así, durante el tercer trimestre de este año, la región de Valparaíso -sin considerar la Metropolitana-, fue la más cotizada en el país, en términos de contactos directos desde Portalinmobiliario.com. El ranking por comunas lo lidera la ciudad de Viña del Mar, que mantuvo la primera posición respecto al mismo trimestre del año 2021, seguido por Concepción y La Serena:

Ranking contactos Portalinmobiliario.com	
3T 2021	3T 2023
Viña Del Mar	Viña Del Mar
Concón	Concepción
Concepción	La Serena
La Serena	Concón
Antofagasta	Valparaíso
Temuco	Temuco
Valparaíso	Antofagasta
Rancagua	Puerto Montt
Coquimbo	Coquimbo
Algarrobo	Valdivia
Quilpué	San Pedro De La Paz
Iquique	Rancagua
El Tabo	Villa Alemana
San Pedro De La Paz	Iquique
Pucón	Quilpué
Puerto Montt	Los Ángeles
Villa Alemana	Talca
Valdivia	Chillán
Puerto Varas	Pucón
Villarrica	Algarrobo

"Realizamos una comparación entre el tercer trimestre del 2021 y el mismo periodo este 2023 porque entendemos que las tendencias inmobiliarias se comprenden mejor a largo plazo. Y observamos algunos datos interesantes, como la caída de Concón del segundo lugar en el ranking al cuarto, que se vio fuertemente afectada hace algunas semanas por el tema de los socavones. En contraste, la ciudad de Valparaíso escaló del séptimo al quinto lugar, por ejemplo. Otra comuna que sube varios puestos es Villa Alemana. El mayor interés por ciudades como Valparaíso y Villa Alemana iría en línea con la situación actual de búsquedas de viviendas con valores más asequibles", comentó Gianfranco Aste, gerente comercial de Portalinmobiliario.com.

Por otro lado, el aumento de contactos en Puerto Montt (8º) y Valdivia (10º) entregan una señal de preferencia en las regiones del sur. "Respecto al 2021, ambas ciudades subieron ocho puestos, ubicándose entre las diez ciudades más cotizadas. La buena conectividad aérea y terrestre, el teletrabajo, nuevos proyectos inmobiliarios y factores como la calidad de vida en estas ciudades, han despertado el interés de muchas personas", agregó el ejecutivo del sitio online. Temuco (6º), Antofagasta (7º) y Coquimbo (9º) completan el ranking de las 10 comunas más cotizadas.

De todos los contactos que registra Portalinmobiliario en regiones, el 53,28% elige departamentos como inmueble para comprar, mientras que 46,72% prefiere casas. De acuerdo a la tipología de viviendas, en departamentos el más demandado es 3 dormitorios y 2 baños, seguido de cerca por 3 dormitorios y 1 baño, y 2 dormitorios y 2 baños. En casas, la búsqueda se concentra en casi todas las regiones en la tipología 3 dormitorios y 2 baños.

SÍ, ACEPTO

ENCONTRAR MI HOGAR EN

MERCADO LIBRE

Descarga la app

Viviendas usadas o viviendas nuevas: cómo sacarle partido a cada alternativa

Expertos coinciden en que en ambos segmentos se pueden encontrar oportunidades debido a que el dueño de una propiedad usada está abierto a escuchar ofertas y las inmobiliarias han activado interesantes promociones.

Cuando ya se está relativamente decidido a realizar una inversión en una propiedad, sea casa o departamento, la disyuntiva muchas veces es si comprar una vivienda nueva o usada. Cada alternativa tiene sus bemoles y el precio puede ser uno de los factores más importantes.

Primero grafiquemos el escenario. De acuerdo a su informe de agosto sobre el Indice de Precios de Vivienda (IPV), el Banco Central precisó que "en cuanto a los precios, durante el primer trimestre de 2023 nuevamente se observaron variaciones anuales negativas: -3,1%, acumulando cinco trimestres de baja. Las viviendas usadas fueron las que tuvieron la mayor caída: -5%. En todo caso, este descenso fue menor al anotado en los trimestres precedentes: -5,4%, -8,6%, -9,9%, y -11,7%, entre el primer y cuarto trimestre de 2022, respectivamente. Esto podría señalar un cambio de tendencia en los precios, ante un agotamiento de los vendedores por 'necesidad' y que tanto oferentes como demandantes están a la espera de una relajación de las condiciones crediticias durante la segunda mitad del año". Agrega el estudio que "sin embargo, habrá que esperar a los datos del próximo trimestre para consolidar esta hipótesis".

Por otra parte, el IPV ahonda en que "es interesante señalar que el segmento de viviendas nuevas también mostró una variación anual negativa (-0,5%), la segunda seguida (cuarto trimestre del 2022 fue -0,1%), fenómeno que no se observaba en la serie desde el cuarto trimestre del 2010 (4,0%)".

Sergio Barros, director ejecutivo de Enlace Inmobiliario, señala que "una de las ventajas que ofrecen las viviendas nuevas es cuando son con entrega futura. Esta modalidad, permite que las personas puedan pagar el pie en cuotas, lo que es una gran ayuda, considerando el contexto actual, en el que la falta de ahorro es una de las principales limitantes a la hora de comprar una propiedad".

Agrega que "en cuanto a las viviendas usadas, una de las principales ventajas es que se pueden conseguir a un menor precio, al compararlas con unidades de las mismas características y metros cuadrados".

En esa línea, Guillermo Fuentes, director de la carrera de Ingeniería en Administración de Empresas de la Universidad Central (UCEN), indica que "debido a la baja demanda es un buen momento para hacer ofertas a propiedades usadas, ya que hay mejor disposición de los dueños de bajar los precios". Y, por otro lado, se pueden "aprovechar los descuentos y promociones ofrecidas por las inmobiliarias en la venta de propiedades nuevas".

"A la medida"

Víctor Danús, gerente general de PROurbe Gestión Inmobiliaria, precisa que "las viviendas usadas son una alternativa competitiva respecto de las nuevas. Por lo general, tienen como ventaja una ubicación consolidada, en barrios de vocación familiar y con buena infraestructura urbana. En muchos casos, hay potencial para remodelar la distribución y equipamiento, para estar más alineada con las características y necesidades del estilo de vida del comprador. Se puede levantar un proyecto prácticamente «a la medida»".

Puntualiza que "en el caso de los departamentos, se puede tener claridad del tipo de administración que tiene el edificio, su eficiencia en el nivel de mantención de los *amenities* y el monto asociado a los gastos comunes, dado que ya ha tenido un periodo de marcha blanca. Además, ya hay claridad sobre la composición de la comunidad y su perfil, más joven o familiar, por ejemplo".

La segunda vivienda siempre es un sueño que puede hacerse realidad

Aunque la adquisición de propiedades para uso recreacional o incluso para inversión como arriendos de temporada se presenta actualmente más compleja, este tipo de activos sigue siendo atractivo en la medida que exista capacidad financiera.

Inmobiliaria Echeverría Izquierdo presenta en Antofagasta el proyecto La Reserva.

"Las regiones debieran tomar un mayor protagonismo en el mercado inmobiliario. Hoy existe mayor disponibilidad de suelo para la ejecución de proyectos y una oferta de precios inferiores a la Región Metropolitana, aproximadamente un 35% más bajos en promedio", afirma Guillermo Fuentes, director de la carrera de Ingeniería en Administración de Empresas de la Universidad Central (UCEN).

Según Enrique Loeser, gerente Comercial de Inmobiliaria Altas Cumbres, el mercado en regiones "se ha visto menos impactado que en la RM por un tema de precios, ya que en muchas ciudades es posible encontrar valores menores o iguales a muchas comunas de Santiago, con la diferencia que las unidades tienen mayor metraje o cuentan vistas al lago o al mar, por ejemplo".

Sergio Barros, director ejecutivo de Enlace Inmobiliario, si bien admite que el contexto actual es complejo, no descarta que este sea "un buen momento para aquellas personas o inversionistas que cuentan con liquidez para adquirir una vivienda, ya que tienen un mayor poder de negociación".

Javier Contreras, co-owner de Chile Sotheby's International Realty, asegura que "en lugares como Patagonia, Puerto Varas y la Zona Sur, las propiedades como terrenos en la orilla del lago, segundas viviendas y propiedades boutique, así como aquellas en la orilla de un río, siguen siendo escasas, pero siguen vendiéndose y el mercado se mantiene fuerte".

Oportunidades en Antofagasta y Biobío

La Reserva es el nuevo proyecto de integración social DS-19 de Echeverría Izquierdo, condominio que forma parte del plan de extensión urbana Altos la Chimba, en Antofagasta. Destaca por su gran conectividad con el resto de la ciudad, proyecto que contará a futuro con un centro cívico con centros de salud, justicia, municipal y cultura.

Estas características lo convierten en el lugar ideal para la vida en familia y compartida en comunidad, ya que además cuenta con infinidad de opciones de entretenimiento y actividades para realizar al aire libre gracias a su parque interior de más de 1.000 mt^2, además de otro parque de 25 mil m^2 -en etapa de construcción- alrededor de las 4 etapas del proyecto, con áreas de juego infantiles e inclusivos, quinchos y zonas de descanso. Con la primera etapa próxima a entregar y las otras 3 en construcción, los departamentos de La Reserva cuentan con 2 y 3 dormitorios, con valores desde las UF 2.600, y subsidio DS19 automático de UF 612,5 y UF 650, dependiendo del tramo.

En el sur, la ciudad de Concepción combina naturaleza, historia, vida cultural, servicios turísticos y urbanos, en una de las regiones más industrializadas del país, lo que la convierte en una zona con un impacto importante en el desarrollo del comercio a nivel nacional. Aquí se encuentra Fibra, de Inmobiliaria Echeverría Izquierdo, un proyecto sustentable, con conciencia medioambiental y ahorro energético; sus departamentos de 1 y 2 dormitorios, desde UF 2.320, se distribuyen en 24 pisos con sistemas de eficiencia energética y paneles fotovoltaicos.

Se incorporó riego por goteo de bajo consumo y paneles fotovoltaicos en la cubierta del edificio, instaladas para capturar radiación solar y ocuparla como energía para la comunidad. Destacan su quincho, lounge, sala de música y gimnasio, con vistas panorámicas al río Biobío y cerro Caracol.

Más info en www.eiii.cl