

MARCO GUTIÉRREZ V.

El mercado inmobiliario habitacional registra magras cifras de ventas este año. Las dificultades de las personas para acceder a un crédito hipotecario, tasas de interés más altas que en años previos y la debilidad de la economía son algunos de los factores que impiden que disminuyan los altos stock de viviendas nuevas que mantienen los desarrolladores.

En el primer semestre de 2024, la comercialización de viviendas en el país cayó 14%, según datos de la Cámara Chilena de la Construcción, mientras que el inventario del rubro bordea las 105 mil unidades.

En ese escenario, ¿quiénes están comprando casas y departamentos en Chile? Se trata principalmente de profesionales —hombres y mujeres— de hasta 39 años, mayoritariamente solteros y que trabajan en las áreas de la ingeniería o la salud. Estas personas buscan propiedades de hasta 4.000 UF, ubicadas en zonas con buena conectividad y acceso a transporte, educación y actividades culturales o sociales.

Así lo revela un estudio de PlanOK, empresa de soluciones tecnológicas para los rubros inmobiliario (trabaja con más de 160 firmas en Chile), construcción y retail. El trabajo, a nivel nacional, analizó el perfil y comportamientos de las personas que adquirieron propiedades durante el primer semestre de 2024. La muestra contempla un universo de 113 inmobiliarias, 688 proyectos y 9.031 ventas.

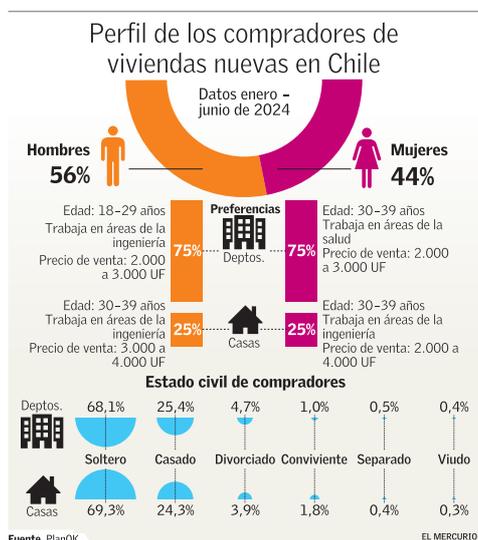
Género

El estudio señala que, en promedio, el 56% de los compradores son hombres y 44% mujeres. Esa distancia porcentual crece a medida que aumenta la edad de los consumidores. Entre los 50 y 69 años, prácticamente el 60% de quienes adquieren una vivienda son hombres. Esa brecha de género se profundiza aún más en las regiones del norte del país.

Hombres y mujeres cuyas edades, mayoritariamente, no superan los 39 años, según estudio:

Profesionales solteros de las áreas de ingeniería y salud concentran compras de viviendas en Chile

Entre 80% y 90% de los adquirentes opta por propiedad en la misma comuna donde vivía. Este año, los descuentos en precios son más fuertes, debido al alto stock de propiedades disponibles.



En cuanto a la edad de los principales compradores de departamentos, las mujeres son, en promedio, más adultas que los hombres. Ellas transitan entre los 30 y 39 años, mientras que los adquirentes masculinos van de los 18 a 29 años (ver infografía).

“La diferencia podría darse debido a las características del mercado laboral chileno, donde las mujeres se ven enfrentadas a condiciones diferentes y a un desarrollo de carrera más largo para alcanzar los mismos niveles de ahorro”, comentó Juan Ignacio Troncoso, gerente comercial



El alto stock de viviendas disponibles para la venta ha generado que en 2024 las inmobiliarias apliquen descuentos más altos que en los tres años previos.

y socio de PlanOK.

En cuanto al estado civil de los compradores —en ambos géneros—, la mayoría son solteros, tanto en departamentos (68,1%) como casas (69,3%).

Arraigados

A nivel nacional, el comprador prefiere un inmueble en territorio conocido y familiar para él, señala el estudio. De hecho, el 80% de quienes buscan departamentos prefiere adquirir en la misma zona donde ya residía.

Se mencionan algunos casos.

El 84% de los individuos con residencia en Cerrillos que compran departamentos lo hace en la misma comuna. El 72% de quienes viven en La Granja y adquieren viviendas en altura opta por el mismo municipio.

En casas, la decisión de adquirir en la mismo lugar de origen sube al 91% como promedio nacional.

También en el segmento de casas, la comuna de Colina, debido a su amplia oferta, asoma como una de las áreas de destino preferidas. El estudio indica, por ejemplo, que de las personas que

viven en Lo Barnechea, el 80% de quienes compran casas lo hacen en Colina, explicó Troncoso.

Si bien la mayoría de los compradores opta por propiedades de hasta 4.000 UF, el informe detectó el perfil del “comprador establecido”, que busca casas de las áreas de ingeniería, servicios o salud, que adquieren viviendas con tres baños y tres dormitorios, con buenos accesos a educación, salud y recreación. Estos prefieren la estabilidad, planifican a largo plazo y apuntan a la creación de “un hogar familiar”, indica el estudio.

Descuentos

El estudio revela que los descuentos promedio actuales en los precios de las viviendas son de 8% en departamentos y 5% en casas en la Región Metropolitana. Estas rebajas “han mostrado una tendencia al alza en 2024 versus los últimos tres años. Durante el período de 2021 a 2023, los descuentos fueron más bajos, debido a que había un menor stock disponible para entrega inmediata y mayor liquidez en el mercado, en el caso de 2021-2022. En este año, el mercado inmobiliario se ha visto afectado por condiciones económicas y crediticias menos favorables”, comentó Troncoso.