



Plataforma Yapo.cl analizó 40.000 viviendas en venta en la Región Metropolitana

¿Le alcanza para una propiedad nueva o usada? Lista con el precio del metro cuadrado por comunas

El valor de la UF/m2 permite tener una orientación sobre la plusvalía de la vivienda y si tiene un precio acorde al mercado.

FRANCISCA ORELLANA

¿Hay mucha diferencia en precio entre comprar una propiedad nueva y usada? Según la comuna, el valor de una vivienda usada puede ser hasta 40% más económica que una nueva a la hora de analizar el valor del metro cuadrado de las viviendas disponibles.

Así lo revela un estudio de la plataforma Yapo.cl, que analizó los precios de más de 40.000 propiedades nuevas y usadas de 15 comunas de la Región Metropolitana en venta en la plataforma, y su metraje para obtener el valor en UF por metro cuadrado (UF/m2).

En la tabla que acompaña esta nota se puede ver el listado por zona: las comunas de mayores ingresos tienen una diferencia mayor en el precio de ambos segmentos. En Vitacura, por ejemplo, las viviendas nuevas registran un valor de 113 UF/m2, mientras que las usadas caen a 80,71 UF/m2, un 40% menos. Le siguen Las Condes, con 108,8 UF/m2 las nuevas y 80,4 UF/m2 las usadas. En el otro extremo, con los valores más bajos está La Cisterna, con 62,62 UF/m2 las nuevas y 51,03 las usadas, mientras que Estación Central registra valores de 61,77 UF/m2 las nuevas y 52,31 UF/m2 en caso de ser usadas.

“En las comunas de mayores ingresos el costo del suelo para nuevos proyectos inmobiliarios es considerablemente más alto debido a la escasez de terrenos disponibles. Ese costo se traduce en viviendas nuevas que, además de ser más caras, suelen incluir materiales de construcción de calidad superior y tecnologías avanzadas, ofrecer espacios más cómodos y modernos”, indica Javier Pacheco, Account manager inmobiliario en Yapo.cl.

Detalla que las nuevas “suelen contar con equipamientos más modernos, como iluminación LED en la cocina, ventanas termopanel y amenidades como salas de yoga y espacios de coworking, que mejoran la calidad de vida”.

Conocer el valor del metro cua-

El consejo es viejo, pero no pierde vigencia: lo importante siempre es cotizar.



Diferencia de precio de la UF/m² de viviendas nuevas y usadas por comunas

Comuna	UF/m ² usados	UF/m ² nuevos
La Cisterna	51,03	62,62
Estación Central	52,31	62,77
La Florida	52,76	65,30
San Miguel	53,40	68,27
San Joaquín	53,74	70,28
Peñalolén	54,68	72,44
Santiago	55,08	73,51
Huechuraba	55,58	73,70
Macul	55,69	73,93
La Reina	69,82	89,37
Ñuñoa	72,08	92,19
Lo Barnechea	77,59	96,79
Providencia	78,23	102,40
Las Condes	80,40	108,80
Vitacura	80,71	113,00

Fuente: Yapo.cl

drado permite tener una orientación sobre la plusvalía de una propiedad en el mercado actual, comenta Pacheco: “Son variables clave a considerar para estimar el valor del m2 de una propiedad y

determinar dónde invertir, y permite evaluar si una vivienda está sobrevalorada o subvalorada en comparación con el mercado, lo que resulta fundamental para tomar decisiones de compra informadas”.

Pros y contra

Agustín Ruiz-Tagle, country manager de Buydepa, comenta que para algunos comprar usado es la única opción por presupuesto: “El 85% de las familias en Chile tiene ingresos menores a \$1.800.000, pudiendo acceder a propiedades de hasta 2.500 UF, el problema es que solo el 7,8% de las viviendas nuevas está por debajo de ese precio. En cambio, en el mercado de usados, hay cinco veces más propiedades disponibles en ese precio”.

Acota que, según el Conservador de Bienes Raíces, las viviendas usadas bajan sólo un 6,4% su precio en relación a lo publicado, mientras que con las nuevas se puede alcanzar descuentos de hasta 10%, pero son más costosas.

No obstante, las propiedades antiguas suelen tener mayores espacios, dice Virginia Restrepo, directora eXp Chile & eXp Colombia: “Eso atrae a aquellos que valoran distribuciones más amplias, aunque las propiedades nuevas ofre-

cen características modernas, también suelen ser más costosas y es más difícil negociar el precio”.

Matías Echeverría, CEO de HousePricing, advierte que si bien hay propiedades usadas a muy bajo precio, que hay que remodelar, no se tienen tantas facilidades para pagar el pie: “Para una propiedad nueva, muchas inmobiliarias están dando beneficios como bono pie o pagar el pie en cuotas, para departamentos en blanco o verde. Si se quiere comprar nuevo y no puede, va a esperar para encontrar la forma”.

Cristián Martínez, CEO Crece Inmobiliario, añade que hay cerca de 105.000 unidades nuevas disponibles por lo que hoy en día se tienen buenas opciones para negociar también los precios: “A lo usado en general hay que hacerle mantenimiento y si no se tiene pie, tampoco tienen dinero para hacer arreglo”.

Coincide Nicolás Magallón, gerente Comercial de Creditú: “El financiamiento generalmente es más fácil para las viviendas nuevas porque así lo prefieren los bancos, aunque comprar una usada puede ofrecer la ventaja de conocer el entorno del barrio y cómo se ha comportado el inmueble con el tiempo, lo que puede brindar seguridad al comprador. Lo importante siempre es cotizar.”