



Entre 2018 y 2024, las viviendas en altura pasaron de 72,7 a 65,3 metros cuadrados:

Departamentos en la RM se achican 10% en últimos seis años: Las Condes lidera las reducciones

La oferta de propiedades más pequeñas se convirtió en una estrategia del mercado inmobiliario para evitar alzas más agresivas en los precios por unidad. Esto, ante mayores costos de construcción y compradores con menor capacidad de endeudamiento.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Reducir los tamaños de los departamentos para evitar un encarecimiento excesivo de los precios de las viviendas es una de las medidas que han implementado los desarrolladores inmobiliarios en los últimos años. Ello, en medio de presiones de costos ligadas a los valores de los materiales y a la mano de obra, entre otros.

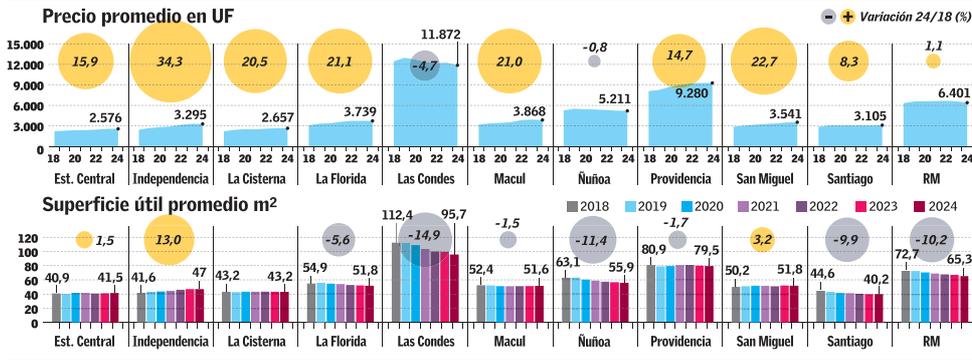
En la Región Metropolitana, la superficie promedio de los departamentos cayó 10,2% entre 2018 y 2024, desde 72,7 a 65,3 metros cuadrados.

En ese mismo lapso, a nivel general en la RM, el precio promedio de los departamentos —como unidad total— solo subió 1% hasta las 6.401 UF. Pero al analizar el valor por metro cuadrado, este se elevó de 87,1 a 98 UF/m², un incremento de 12,5% en seis años.

De todos modos, igualmente hay zonas donde los departamentos —como unidad— exhiben aumentos de hasta 34%, si se analizan las 10 comunas de mayor demanda inmobiliaria, según un estudio de Inciti, ligada a la consultora GPS Property.

“La oferta de propiedades más pequeñas ha sido una herramienta estratégica del mercado para contener alzas más agresivas en los precios por unidad. Esto no fue casual: frente a un contexto de costos de construcción al alza, restricciones bancarias y un com-

Evolución de los valores y tamaños de departamentos en principales comunas de la RM



prador con menor capacidad de endeudamiento, las inmobiliarias optaron por reducir metros cuadrados antes que ajustar precios al alza”, comentó Rocío Maure, gerente general de Inciti.

Las Condes

En la decena de comunas analizadas, la mayoría baja sus tamaños, siendo el cambio más notorio el retroceso de casi 15% en la envergadura de los departamentos de Las Condes. En esta zona, a la vez, se registra una disminu-

ción de 5% en el valor medio del departamento —como unidad—, pero un alza en el precio por metro cuadrado.

En 2018, el precio promedio de un departamento en Las Condes era de 12.459 UF para un tamaño de 112,4 m², mientras que el año pasado fue de 11.872 UF para una propiedad de 95,7 m². Así, el valor del metro cuadrado pasó a 110,8 a 124 UF en ese período.

La baja en el tamaño “se debe a que el nuevo stock en Las Condes está compuesto por unidades más pequeñas y eficientes, dirigi-

das a inversionistas o adultos mayores”, explicó Maure.

Agregó que “el perfil del comprador cambió. Hay menos familias comprando grandes departamentos, más solteros, personas mayores o inversionistas buscando unidades compactas”. Asimismo, sostuvo que “la comuna ya está consolidada y tiene poca disponibilidad de suelo, lo que encarece el desarrollo”.

Otras comunas de la RM —fuera de las 10 analizadas— que han registrado retrocesos de precios en departamentos son

Huechuraba, Peñalolén, Lo Prado y Quinta Normal. “Han enfrentado ajustes por menor demanda, sobreoferta puntual o poca competitividad en conectividad”, señaló Maure.

Alzas en valor

Entre 2018 y 2024, los departamentos en las comunas de Independencia, San Miguel, La Florida y Macul registran las mayores alzas en sus valores, mientras que en tamaños hay comportamientos dispares (ver infografía).

Sobre el aumento en los valores en estas zonas, Maure explicó que se debe a que los edificios están en cerca de estaciones de metro, centros de servicios y universidades; a lo que se suma una oferta enfocada en inversión y arriendo. También destacó el fuerte aumento de la población.

Inciti indicó que en los últimos 10 años los precios de los departamentos en UF por m² han subido en promedio 81,48% en la RM. “Un factor crítico en esta evolución es la reforma tributaria de 2016, que introdujo el IVA en la venta de propiedades nuevas. Este cambio estructural obligó a las inmobiliarias a traspasar parte de ese costo al comprador final, presionando al alza los precios, especialmente en proyectos posteriores a 2017”, recordó Maure.

Proyecciones

Respecto del comportamiento de los precios para los próximos años, Maure estimó que subirían “moderadamente”, en torno al 2% a 4% en UF, salvo los proyectos “sobreovertados”, agregó.

En cuanto a la superficie promedio, proyectó que “se mantendrá baja o incluso podría seguir cayendo levemente. La tendencia a unidades pequeñas se mantendrá, especialmente en zonas bien conectadas”.

En este contexto, indicó, incidirán el comportamiento del crédito hipotecario, regulaciones municipales en cuanto a alturas o densidades permitidas, incentivos fiscales al arriendo, capacidad de ahorro de los hogares y el impacto de la “permisología”.