

EL DEAL

¿Cuáles son las 20 comunas donde más subió el precio de las viviendas?

diariofinanciero#eldeal@simbiu.cl

diariof

Las áreas de la capital que atraen a los segmentos emergentes -como es el caso de Cerrillos- y, sobre todo, zonas de regiones convertidas en polos residenciales, encabezan los incrementos en el valor de los inmuebles nuevos en los últimos cinco años. Además, 20 comunas fuera de Santiago lideran los aumentos en las casas durante la última década.

POR JORGE ISLA.

En momentos donde el mercado inmobiliario en general viene sufriendo una importante desaceleración y las esperanzas de la industria están puestas en un repunte a contar del próximo año, este sector ha podido mantener niveles de actividad sostenida en distintas zonas a lo largo del país.

Una forma certera de constatar este dinamismo es analizar la trayectoria de los precios de venta de casas y departamentos nuevos en los últimos cinco años, lapso en el cual la industria pasó de contar con condiciones excepcionalmente favorables en materia de financiamiento, al escenario actual de acceso más restrictivo, lo cual repercutió en las ventas y valores de la oferta residencial.

"En general, hasta hace algunos

años eran las comunas del sector oriente de Santiago las que más incrementaban sus valores, en buena medida producto de las ventajas en el financiamiento que permitían una mayor accesibilidad a vivienda de mayor ticket. Eso ya no es así", sostuvo el director general de la consultora Tinsa, Fabián García. Indicó que las zonas que pasaron a liderar la valorización de precios actualmente son "las que destacan por atributos que las hacen más demandables por una masa crítica más amplia".

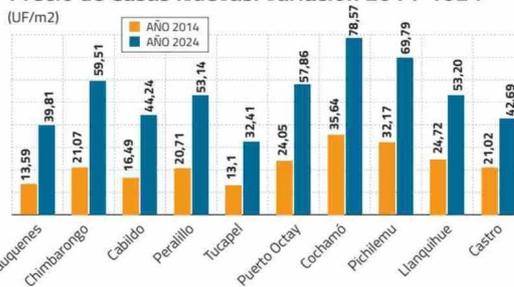
Una consecuencia es el ascenso de los precios en las comunas de ingresos medios y medios bajos en el caso de la capital y, sobre todo, la irrupción de un conjunto de polos habitacionales en las regiones.

En su registro de la evolución del sector en los últimos cinco años, entre el cierre de 2019 y el

primer semestre del presente año, la consultora Tinsa estableció que la comuna de Cerrillos fue la que experimentó el mayor incremento a nivel nacional con un alza de 60%, pasando de un promedio de 39,2 UF/m² a 62,5 UF/m² en términos de valor, análisis que promedia los precios de casas y departamentos en esa zona.

También en el sector puente capitalino, la comuna de Pudahuel se sitúa en un segundo lugar a nivel de la Región Metropolitana con un incremento de 56% en la misma comparación a niveles de 72 UF/m². Tinsa puntualiza que esta comuna es la que más subió el precio por metro cuadrado en relación al año pasado (12% en la capital, alza que es aún mayor en términos del monto promedio de viviendas nuevas [24% a 5.256 UF por unidad]. "Esto guarda relación con la composición

Precio de Casas Nuevas: variación 2014-2024



FUENTE: ARENAS & CAYO

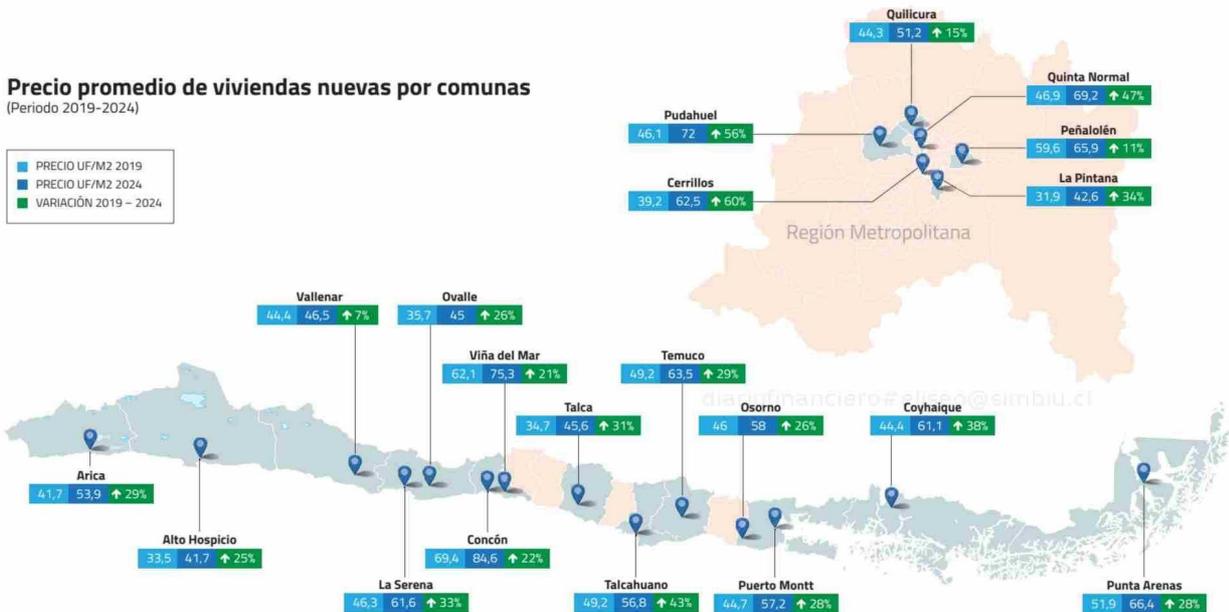
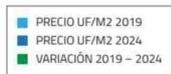
actual de ese mercado. Antes hubo una oferta con departamentos más bien pequeños dentro del anillo de Américo Vespucio, pero ya se han agotado y hoy la mayor parte de la oferta corresponde a proyectos de casas en sectores como Lomas de lo Aguirre, que se han ido consolidando en barrios de condominios cerrados, con equipamientos y entorno urbanos", explicó García.

Otro punto destacado en la RM es Quinta Normal, que en cinco años escaló 47% a los actuales 69,2 UF/

m². "Tiene vacancias muy bajas, prácticamente todo lo que se pone en arriendo se coloca ya que es una comuna bien ubicada, dotada con líneas de Metro, entre otros factores. Por eso, sirve muy bien como primera vivienda, y también para gente que quiera comprar para invertir", señaló el ejecutivo de Tinsa, añadiendo que mientras las ventas globales a nivel de la capital bajaron un 15% interanual "esta comuna fue una de las que avanzó contra el ciclo y ha expandido su mercado".

Precio promedio de viviendas nuevas por comunas

(Periodo 2019-2024)



Fuente: Tinsa



Una valorización cercana experimentó La Pintana en el último quinquenio, con un alza de 34% a 42,6 UF/m² en unidades nuevas. La principal causa es la tendencia a que la "mayoría de los proyectos habitacionales en ejecución son actualmente de integración social, que mezclan vivienda de segmento medio con una fracción importante de los segmentos de subsidio y vivienda asignada a segmentos vulnerables", dijo el experto, lo que también se refleja en que el valor por inmueble ha subido desde niveles de UF 1.700 a unas UF 2.500 en los conjuntos en desarrollo.

Completan las seis comunas con mayor valorización en la RM Quilicura —que subió 15% a 51 UF/m²— y Peñalolén, que varió 11% a 65 UF/m².

El ascenso de las regiones

Pese a los casos anteriores, desde Tinsa puntualizan que en este balance "hay pocas comunas de Santiago que destaquen por el incremento en su valor" y subrayan el desempeño de otras zonas del país. "En este ranking, la mayoría de las comunas está en regiones cuyos mercados, tenían más espacio para poder capturar plusvalía", indicó García.

Por ejemplo, mientras el valor por metro cuadrado en Talcahuano subió 43% —de 39,6 a 56,8 UF— en el último quinquenio, en Coyhaique se incrementó 38% a 61,1 UF, en línea con lo acontecido en La Serena, donde este indicador creció 33% a 61,6 UF.

A corta distancia se ubicaron los casos de Talca (con un alza de 31% a 45,6 UF/m²), Temuco (29% a 63,5 UF/m²), Puerto Montt y Punta Arenas, ambas con aumentos de precios de 28%, a 57,2 UF/m² y 66,4 UF/m², respectivamente.

"Mientras en 2011 el promedio de una vivienda en Punta Arenas rondaba las UF 2.500, hoy este indicador se acerca a las UF 5.000. Y en el análisis por metro cuadrado, Puerto Montt es un mercado que se expandió muy bien en términos de valor, y es una de las pocas comunas en Chile donde el sector inmobiliario ha vendido más que en el año anterior", resaltó García.

También en regiones, el precio por metro cuadrado en las ciudades de Ovalle y Osorno subió 26% en los últimos cinco años, de UF 35 a UF 45 UF y de UF 46 a UF 58, respectivamente.

Pese a formar parte de segmentos muy distintos del mercado

habitacional, Tinsa pone el foco en la evolución de Concón y Alto Hospicio. En esta última comuna —cuyo precio promedio subió 25% a 41,7 UF/m²— el ejecutivo destaca la presión alcista que ha implicado el agotamiento de la tierra en Iquique. "El ticket promedio en algún momento fue bajo —con valores promedio de UF 1.800, principalmente en viviendas con subsidio— pero con el tiempo aparecieron proyectos con valores más altos, en torno a UF 3.200, departamentos más grandes y condominios cerrados, que no eran parte de su negocio inmobiliario regular".

Asimismo, la reconocida expansión inmobiliaria de Concón se evidencia en su crecimiento de 22% en el precio promedio a 84,6 UF/m², proceso que refleja no solo su atractivo para los nuevos residentes, sino también cómo opciones para la inversión. "Muchas personas rentabilizan sus inversiones en ese sector por la vía del arriendo unifamiliar, no solo el arriendo mensual, sino también por la vía del arriendo diario a través de modalidades como Airbnb", añadió el experto.

Vallenar cierra el listado de las 20 comunas más dinámicas en valorización

desde 2019 con un aumento de 7% a 46,5 UF/m².

García concluyó que el dato más importante que aporta la composición del ranking para el caso de los inversionistas es la conveniencia de "buscar fuera de la RM, ya que hay muchas oportunidades en regiones cuyos atributos son bien impresionantes y se han podido lucir mucho más en el contexto actual. Hay que expandir el foco más allá de los mercados que estábamos acostumbrados a mirar si queremos seguir captando buenas oportunidades en el sector inmobiliario".

Los valores que se duplicaron en diez años

Para los expertos en el sector inmobiliario, un estudio a diez años permite una mirada más profunda de las tendencias del negocio. En esta línea, Arenas & Cayo —firma especializada en tasaciones y servicios inmobiliarios— analizó la evolución de los valores de las casas nuevas a nivel país en ese periodo, constatando que desde 2014 los precios de ese mercado subieron en más de un 100% en un total de 20 comunas, todas ellas en regiones.

El mayor incremento lo anotó Cauquenes, que casi triplicó el

valor promedio de esos productos 193%) en la última década para llegar actualmente a un nivel de 39,8 UF/m².

En ese ranking, a continuación se sitúan en el grupo de los diez mayores incrementos las casas nuevas que se ofertaron en las comunas de Chimbarongo (182%), Cabildo (168%), Peralillo (157%), Tucapel (147%), Curarrehue (145%), Coihueco (142%), Puerto Octay (141%), Freire (135%) y Cochamó (120%).

"En un contexto general donde los valores han estado estancados —incluso con bajas en el caso de las propiedades en los niveles de precios más altos— no hay que perder de vista las oportunidades de crecimiento en función de cuáles han sido los pisos de valor en distintas comunas. Y un conjunto de ellas que tenían precios comparativamente bajos hace una década han visto incrementada su capacidad de entregar valor al mercado", indicó el gerente general de Arenas & Cayo, Teodosio Cayo.

Entre los otros casos destacados de este registro 2014-2044, figuran las comunas de Pichilemu (117%), Llanquihue (115%) y Castro (103%).