

POR MATEO NAVAS GARCÍA



¿COMPRAR UN DEPARTAMENTO NUEVO O USADO?

Mientras los precios de algunas unidades de segunda mano están en máximos históricos, diversas propiedades nuevas ofrecen incentivos que están atrayendo a posibles clientes. ¿Pero qué conviene más? Los expertos entregan sus opiniones.

Esta semana fue clave para el mercado inmobiliario. El lunes 30 de septiembre se publicó un decreto que prorrogó por 18 meses la vigencia de cientos de permisos de edificación. Este trámite era clave: si no se concretaba, unas 90 mil nuevas viviendas hubieran perdido su autorización para ser desarrolladas, lo que hubiera profundizado la crisis del sector. También, a inicios de semana, la cooperativa Coopeuch lanzó un crédito hipotecario con plazo de hasta 40 años para jóvenes profesionales. Esto les permitirá financiar hasta el 90% del valor de una propiedad, lo que busca aumentar el flujo de solicitudes para financiamiento inmobiliario.

Estas son distintas medidas recientes que buscan reactivar un sector todavía golpeado y que sigue sin levantar cabeza. Si bien la UF ha disminuido su velocidad de crecimiento, las tasas promedio para créditos hipotecarios siguen altas: la de agosto se situó en un 4,97%. Esto, dicen expertos, complica el panorama para aquellos que están pensando en adquirir una propiedad. En este contexto, muchas familias que

planean comprar una vivienda (especialmente departamentos) se están preguntando lo mismo: ¿es más conveniente ir por algo nuevo o usado?

La respuesta, plantean analistas de la industria, no es fácil. Por ejemplo, según un informe de RE/MAX Chile de julio, los precios de los departamentos usados en Santiago llegaron a un máximo histórico. Esto se contrasta con los incentivos que están ofreciendo diversas inmobiliarias para acelerar la compra de los inmuebles que ya están listos para ser entregados.

“Estamos viendo descuentos importantes en unidades nuevas”

Sobre las viviendas usadas, Santiago Truffa, profesor del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE UANDES, dice que “cuando los precios están malos, el número de transacciones cae sin necesariamente tener un ajuste importante en precio. ¿Por qué? Porque menos personas las ponen en oferta o deciden esperar”.

Caso distinto es con los departamentos nuevos. “La empresa tiene que salir a vender las unidades para pagar el crédito. Entonces, estamos viendo descuentos importantes en unidades nuevas con entrega inmediata, lo que habla del apuro financiero que tienen las inmobiliarias”, afirma Truffa.

Y agrega: “Estos dos mercados son sustitutos: o me compro una vivienda nueva o adquiero una unidad usada. Pero en este caso vemos una mayor presión de precio para aquellas viviendas nuevas con entrega inmediata”.

Ramón Rojas, gerente comercial de Inmobiliaria Norte Verde, entrega un punto importante a considerar: “Si la decisión de compra es para vivir en la propiedad, creo conveniente evaluar bien las opciones de propiedades usadas versus las nuevas, sobre todo en aquellas comunas en donde la oferta de viviendas nuevas sea baja. Pero si la decisión es para invertir, la mejor decisión es adquirir un departamento nuevo, porque la gestión es bastante más rápida. Además, no sólo se garantiza una inversión en infraestructura moderna y eficiente, sino que también se puede aprovechar la posibilidad de financiamiento más flexible que ofrecen las inmobiliarias, lo que no suele ser el caso con propiedades usadas. Además, los departamentos nuevos tienen un menor costo de mantención inicial e incluyen garantías que no se encuentran en las viviendas usadas”.

Facilidades en el pie

Para reactivar el mercado, muchas inmobiliarias están ofreciendo facilidades en el pago del pie para departamentos con entrega inmediata. Este incentivo no es casualidad, ya que, comentan expertos, el ahorro previo es uno de los obstáculos más repetidos a la hora de adquirir una propiedad.

“Sin duda es una opción atractiva, pero se debe tener en cuenta de cuánto afecta al valor final de la propiedad y la carga financiera que se asume al estar pagando un préstamo adicional a la cuota hipotecaria”, dice Esteban Jara, jefe de unidad de estudios de Transsa.

El economista Rodrigo Palma coinci-

de: “Se debe tener cuidado y evaluar con claridad las posibilidades de hacer frente a la deuda, ya que se debe considerar las cuotas del pie más las cuotas del crédito hipotecario, además de los costos habituales de habitar una nueva propiedad”.

Usados cuestan 17,6% menos

A pesar de los incentivos de las inmobiliarias, los precios en departamentos usados siguen siendo más bajos que los nuevos. De acuerdo a un análisis de TocToc de este año, las unidades de segunda mano cuestan 17,6% menos que los deptos cero kilómetro.

Sergio Novoa, gerente general de BMI Servicios Inmobiliarios, dice que “los departamentos usados suelen ofrecer precios más atractivos y están ubicados en áreas consolidadas. Sin embargo, es importante tener en cuenta que, debido a su antigüedad, pueden requerir inversiones adicionales en reparaciones y mantenimiento”.

Por otro lado, Novoa asegura que “los departamentos nuevos suelen cumplir con estándares de calidad más elevados y se encuentran en sectores con alta plusvalía. Sin embargo, su costo puede ser más elevado. A pesar de estas diferencias, estamos en un contexto donde muchas empresas inmobiliarias están ofreciendo incentivos atractivos para dinamizar el mercado. Por lo tanto, vale la pena evaluar y aprovechar las opciones disponibles en este momento”.

Por su parte, Rojas de Norte Verde afirma que un beneficio de las viviendas usadas es que se puede negociar el precio. Sin embargo, existen menos facilidades de pago.+