

# Estudio registra baja en precios de viviendas nuevas y mejora en acceso de familias a compra

**USS-TINSA.** Análisis corresponde al trimestre mayo-julio y muestra un aumento de 50% respecto al anterior; en la venta de casas y departamentos en Valdivia.

**E**l mercado de viviendas nuevas en la comuna de Valdivia está mostrando algunas señales de mejoría en sus principales indicadores durante el trimestre móvil de mayo, junio y julio en comparación con el período anterior.

Así lo señala el Informe Inmobiliario USS-Tinsa, que evidencian un aumento en las ventas en +50% en relación al trimestre anterior y la disminución de su stock con entrega inmediata, que no supera el 10% de la oferta total disponible.

El estudio, presentado por la Facultad de Ingeniería, Arquitectura y Diseño de la Universidad San Sebastián (USS) y la empresa de valoración y consultoría inmobiliaria Tinsa by Accumin, muestra una recuperación en comparación con el trimestre anterior.

Al respecto Drago Vodanovic, decano de la Facultad de Ingeniería, Arquitectura y Diseño de la USS, indica que el informe alude a un número limitado de viviendas, "por lo que será necesario seguir observando si esta tendencia persiste" y añade que la reducción en el stock de entrega inmediata "es una señal positiva, ya que sugiere que la mayor parte del sobrestock está en proyectos en construcción, lo que podría reflejar una disminución sostenida de este exceso a futuro."

## ESFUERZO DE FAMILIAS

De acuerdo a lo explicado desde la USS sede Valdivia, estos resultados tienen directa relación con que el Price Income Ratio (PIR) o esfuerzo que deben hacer las familias para comprar una vivienda nueva se ha reducido en tres meses.

El trimestre pasado se estimaba que una familia requería un promedio de 16,4 años de ingresos íntegros para acceder a una casa; hoy se requieren 15 años. Lo mismo sucede con el pago de pie, que antes requería 3,6 años ingresos íntegros de una familia y actualmente se redujo a solo 2 años.

## PRECIOS DE VIVIENDAS

Carlos Aguirre, editor del Infor-



INFORME INMOBILIARIO USS-TINSA ANALIZA DATOS DISPONIBLES SOBRE EL MERCADO EN TODO EL PAÍS.

## CCHC Valdivia: "Vemos oportunidades"

● Pedro Matamala, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Valdivia, afirmó que "este informe es un valioso insumo para el análisis del mercado regional. La información detallada sobre la venta de unidades y el incremento de los meses para agotar el stock disponible, refleja con precisión la situación que venimos observando en el sector", y apuntó a que "el acceso al financiamiento sigue siendo uno de los principales obstáculos para la reactivación del mercado. A pesar de este desafío, desde la Cámara seguimos viendo oportunidades para el desarrollo del sector en la zona sur del país. La región sigue siendo atractiva para quienes buscan invertir o residir en ciudades como Valdivia, Pucón y Villarrica, donde la calidad de vida es un factor diferenciador. La clave está en promover políticas que faciliten el acceso al financiamiento y que generen un entorno propicio para la inversión".

**15**

**años** de ingresos íntegros debe dedicar una familia para adquirir una casa. El trimestre pasado eran 16,4.

me USS-Tinsa e investigador de la Escuela de Arquitectura de la USS, señala que esa disminución del PIR se debe, "en parte, a una moderación en los precios de las viviendas de mayor valor, además de la reacción de los actores del mercado frente al contexto económico actual. Las nuevas viviendas están ingresando al mercado con precios más bajos en comparación con meses anteriores, una tendencia que esperamos continúe."

Otro dato relevante es que

**50**

**por ciento** ha aumentado la venta de viviendas nuevas en Valdivia, de acuerdo al estudio.

el precio promedio de la vivienda nueva se ha mantenido estable sin variaciones en lo que va del este año, sin embargo, siguen siendo el ticket promedio más alto dentro de las regiones de Los Ríos y Araucanía, con un valor similar al de un departamento en Santiago Centro, por sobre las 70 UF/m<sup>2</sup> en promedio, lo que se suma a una disminución a la superficie promedio de la oferta disponible, de 67 m<sup>2</sup> a 50 m<sup>2</sup>.

Fabián García, director general de Tinsa, sostiene que "la

estructura de precios en Valdivia está fuertemente influenciada por los desplazamientos poblacionales generados por la pandemia y la gentrificación que se generó en consecuencia. Por otro lado, el mix de oferta por estado de avance de la obra, nos muestra que el stock disponible en Valdivia se encuentra mayoritariamente "en blanco", es decir, proyectos que se encuentran en planos y no han iniciado obra.

Finalmente, el estudio reveló que Valdivia muestra un Hot Spot del stock de viviendas por proyecto, teniendo en cuenta que el número de unidades ofertadas se concentra en la zona centro de la ciudad y se ve como la oferta se mueve también a Isla Teja.

## MIRADA LOCAL

Diego Martín, gerente general de Sudamérica Propiedades, destacó la entrega de este segundo Informe y coincidió en los datos sobre el valor de las propiedades. "Es algo que hemos visto en los 30 años de la empresa. También la oferta inmobiliaria, al ser limitada, genera que estos mismos precios vayan aumentando", e indicó que "nosotros lo vemos con optimismo porque también el mismo mercado, al tener un Plan Regulador nuevo, va a incentivar el nuevo desarrollo inmobiliario, así que eso tiene que normalizarse".