

Desde 2023, este *stock* creció 20% a nivel nacional: Cinco comunas del país concentran mayor parte de las viviendas para entrega inmediata

MARCO GUTIÉRREZ V.

Las viviendas en *stock* para entrega inmediata son una preocupación para las inmobiliarias, ya que estas unidades representan un alto costo al tener que cubrir el pago de contribuciones, gastos comunes y servicios, mientras llegan compradores. Para quienes buscan una vivienda, en tanto, estas unidades pueden representar una opción de acceder a una propiedad más barata que otra que aún está en construcción o no parten sus obras.

En medio de la crisis del sector inmobiliario, que se refleja en menores ventas de viviendas por la debilidad de la economía y dificultades para acceder a financiamiento hipotecario, las casas y departamentos listos para ser entregados han aumentado. A nivel nacional —con datos a septiembre—, se registra un total de 24.498 viviendas listas, lo que equivale al 18% de la oferta total disponible (137.910 unidades), según un estudio de BMI Servicios Inmobiliarios.

Cinco comunas, cuatro de la Región Metropolitana, junto a una de La Araucanía, concentran prácticamente un tercio (32%) de las viviendas nuevas para entrega inmediata a nivel nacional. Se trata de Ñuñoa, La Florida, Santiago, La Cisterna y Temuco (ver infografía).

“Un 18% de *stock* disponible de las unidades terminadas es un valor bastante alto. Actualmente son casi 25.000 viviendas a nivel nacional, mientras que en 2023 eran poco menos de 21.000 unidades. Es decir, en un año aumentaron casi en 20% las unidades terminadas disponibles. El escenario ideal es terminar de vender las unidades poco tiempo después de la recepción municipal del proyecto”, comentó Sergio Novoa, gerente general de BMI Servicios Inmobiliarios.

Departamentos lideran

Los departamentos dominan el segmento de propiedades ter-

minadas, con 20.401 unidades, mientras que las casas alcanzan un *stock* de 3.800 unidades. Los *townhouse* presentan una oferta menor, con menos de 300 unidades disponibles en todo el país.

Las 10 comunas que concentran las viviendas listas para entrega

Unidades. Cifras a septiembre de 2024.

Ñuñoa	2.112
La Florida	2.047
Santiago	1.697
La Cisterna	1.187
Temuco	775
Puerto Montt	724
Independencia	701
Antofagasta	693
Rancagua	673
Estación Central	664

Fuente BMI Servicios Inmobiliarios EL MERCURIO

Sobre las razones de la concentración del *stock* de entrega inmediata en el caso de las comunas de la RM, Novoa señaló que “responde principalmente a las dificultades de acceso a la vivienda, debido al aumento del valor de la UF y de las tasas de interés hipotecarias. Esto afecta especialmente a comunas de sectores medios, con escasos proyectos con subsidio habitacional”.

Agregó que “esta situación también se observa en las ciudades más pobladas de zonas como Antofagasta, Temuco y Puerto Montt, donde esta última destaca con un 25% de viviendas disponibles para entrega inmediata”. A la vez, sostuvo



Los departamentos dominan el segmento de propiedades terminadas, con 20.401 unidades, mientras que las casas alcanzan un *stock* de 3.800 unidades.

que “todas estas comunas poseen un alto potencial inmobiliario gracias a las normativas favorables de sus planes reguladores, lo cual las ayudó a concentrar gran cantidad de proyectos residenciales”.

Costo y oportunidad

Sergio Novoa admitió que el impacto económico de este *stock* para los desarrolladores inmobiliarios “es significativo”. Ello, porque “mantener viviendas disponibles después del inicio de la entrega del proyecto genera costos constantes, como contribuciones trimestrales, derechos de aseo cuando no hay contribuciones y gastos comunes”. A ello se suman ítems como costo de agua caliente, gastos de conserjería y otros, independiente de la ocupación del condominio. “Estas cargas financie-

ras afectan directamente las ganancias y utilidades del proyecto, reduciendo su rentabilidad general”, añadió.

Por lo anterior, muchos desarrolladores están dispuestos a reducir los precios para agilizar las ventas y evitar seguir pagando mayores costos extras. Novoa afirmó que en la Región Metropolitana se pueden encontrar viviendas terminadas más baratas en cerca de 5% respecto de aquellas que están en construcción. En algunas comunas esa diferencia supera el 10%, como Vitacura, San Joaquín, Puente Alto y Huechuraba, dijo. “Hay casos extremos en donde hay diferencias de más del 30% en el precio, como Conchalí y Estación Central”, añadió.

En Temuco se observan distancias de 15% en el precio entre viviendas en construcción respecto de las de entrega inmediata.