

MARCO GUTIÉRREZ V.

Si bien las ventas de viviendas nuevas registran un desempeño negativo este año, hay un segmento del mercado que exhibe un mayor dinamismo. Se trata de la demanda de departamentos en la Región Metropolitana que están realizando los extranjeros que viven en Chile.

Este año, este tipo de compradores registra una participación de 13,3% en las ventas de departamentos nuevos en la capital, prácticamente duplicando la presencia de 6,8% que tenían en 2019. Así lo señalan cifras de la consultora Transsa, sobre la base de datos del Conservador de Bienes Raíces.

### Consolidación laboral

Esteban Jara, jefe de la unidad de Estudios Inmobiliarios de Transsa, explicó que ese aumento se debe, por una parte, a que existe población extranjera residente en Chile que se ha consolidado en sus trabajos y puede acceder a este mercado.

Agregó que esas personas están aprovechando ofertas de las inmobiliarias, como descuentos en unidades terminadas y facilidades para pagar el pie del 20% del valor de la propiedad, como es financiarlo en 48 cuotas. Esto, en el marco de las campañas de las firmas para reducir sus altos stocks de viviendas listas para entrega.

José Ignacio Reyes, gerente de ventas de Empresas Socovea para Inmobiliaria Pílares, admitió un incremento de extranjeros en la compra de departamentos. Sostuvo que "muchos de ellos son profesionales con experiencia y han logrado entrar al mercado laboral de manera positiva, permitiéndoles ser candidatos calificados para un crédito hipotecario".

La población extranjera en Chile presenta una empleabilidad más alta que el promedio nacional. Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), la tasa de desempleo en este segmento se situó en 6,5% (equivalente a 72.509 personas) durante el segundo trimestre

Prefieren las comunas de La Florida y Macul para vivir o invertir, según estudio de Transsa

# Extranjeros ganan terreno en compras de departamentos: Explican 13% del mercado en la RM

Se trata de venezolanos, colombianos, peruanos y argentinos consolidados en sus empleos en Chile, quienes están aprovechando descuentos y facilidades para pagar el pie que ofrecen las inmobiliarias para reducir sus stocks de viviendas terminadas.

más demandados transitan entre las 3.000 y 6.000 UF.

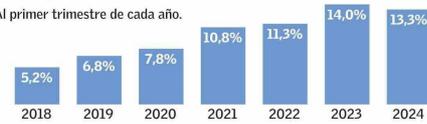
Independencia y Ñuñoa empatan en el tercer puesto como las zonas más requeridas, con 17,7% de participación. En la primera comuna, los departamentos más vendidos (75%) van de las 2.000 a 3.000 UF, mientras que en la segunda el 72% de las propiedades colocadas a extranjeros va de 3.000 a 6.000 UF.

Reyes señaló que este segmento de clientes prefiere viviendas grandes, con dos o tres dormitorios y dos baños. "Esto se debe a que suelen estar en Chile con su familia, señora e hijos, y muchas veces con algún familiar más".

Esteban Jara precisó que en comunas como Estación Central y Santiago Centro, la presencia de extranjeros en el mercado inmobiliario se ve más en los arriendos, correspondiendo a personas que tienen poco tiempo en el país.

### Participación de los extranjeros en ventas de departamentos

Al primer trimestre de cada año.



### Las comunas preferidas por los compradores foráneos



Fuente: Transsa

EL MERCURIO

de 2024, mientras que la tasa nacional alcanza el 8,3% de desocupación.

Francisco Valdivieso, gerente Comercial y Desarrollo de la inmobiliaria Activa, sostuvo que "los extranjeros son más resilientes, están más acostumbrados a estos shocks económicos, como las tasas de inflación altísimas, por lo que aún nos eligen para invertir. Las incertezas jurídicas en Venezuela son enormes, no poseen créditos hipotecarios, de ahí que ellos (venezolanos) ven como una gran oportunidad crecer patrimonialmente de forma sa-

na, con buen endeudamiento en un activo sólido".

Según BancoEstado, en la Región Metropolitana, del total de créditos hipotecarios otorgados, el porcentaje de extranjeros que concretaron su préstamo aumentó de 8,5% a 11,7% entre 2019 y 2024, con un crecimiento de 38%.

"Son clientes que tienen un buen comportamiento y son ordenados financieramente", aseguró Diego Infante, subgerente de Ventas de la inmobiliaria Imagina. Explicó que el incremento en la participación de compradores foráneos "está



En el primer semestre de este año, las ventas de viviendas nuevas en la RM sumaron 11.097 unidades, disminuyendo 12% frente a igual lapso de 2023, según datos de la Cámara Chilena de la Construcción.

directamente relacionado al aumento de la inmigración en el país".

Las últimas estadísticas —a 2022— del Servicio Nacional de Migraciones y el INE indican que en Chile residen casi 1,63 millones de extranjeros y un tercio de ellos son venezolanos.

### Nacionalidades y preferencias

Si bien en Transsa no cuentan con el desglose de las nacionalidades que más demandan departamentos, en las inmobiliarias consultadas señalaron

que lideran los venezolanos, seguidos de colombianos, peruanos y argentinos.

Valdivieso consignó que en el proyecto Mirador Activa, en La Florida, clientes venezolanos adquirieron el 38% del edificio tanto para inversión como para habitar. En tanto, Infante reveló que en el caso de Imagina, el 60% de estos usuarios adquiere para vivir y el 40% para invertir.

Según Transsa, las comunas preferidas (ver infografía) este año por los extranjeros para comprar son La Florida y Macul, comunas donde los productos

### Perspectivas

Jara estimó que la participación de 13% que registran los extranjeros en las ventas de departamentos continuará el resto del año. "Mientras se mantenga el stock de viviendas para entrega inmediata habrá muchas oportunidades para extranjeros y chilenos", añadió.

"Creemos que es una tendencia que podría seguir subiendo, no sé si tan exponencialmente como antes, pero siempre tenemos clientes extranjeros interesados en nuestros proyectos", aseguró José Ignacio Reyes.