

Portal Inmobiliario analizó las unidades seminuevas y nuevas y determinó que el precio del metro cuadrado sigue al alza

Compare: cuánto se han achicado los departamentos en 14 comunas del Gran Santiago

En Las Condes la superficie se redujo en 52%. Las unidades nuevas promedian los 126,2 metros cuadrados, mientras que las usadas, 185,3 m2.

Comparación de superficies construidas de departamentos seminuevos* y nuevos en el Gran Santiago

Comuna	Seminuevos		Nuevos		Variación	
	Superficie promedio (m ²)	Precio del m ² (UF)	Superficie promedio (m ²)	Precio del m ² (UF)	Superficie promedio	Precio del m ²
Vitacura	219,7	114,8	172,8	147,6	-27%	22%
Lo Barnechea	208,2	107,4	146,9	124,5	-42%	14%
Las Condes	185,3	107,9	121,8	126,2	-52%	15%
Peñalolén	143,1	80,0	135,2	86,8	-6%	8%
La Reina	113,4	95,2	112,6	100	-1%	5%
Providencia	107,2	102	100,8	127,9	-6%	20%
Huechuraba	102,3	73,4	75,0	77,7	-36%	5%
Ñuñoa	68,2	94,1	54,2	99,4	-26%	5%
La Florida	58,6	67,2	53,7	78,5	-9%	14%
Macul	56,6	70,6	54,7	83,1	-3%	15%
San Joaquín	54,0	61,6	51,3	68,2	-5%	10%
San Miguel	53,5	65,0	54,8	77,6	2%	16%
Santiago	48,5	63,5	44,2	84,2	-10%	25%
La Cisterna	46,5	59,5	45,9	69,3	-1%	14%
Estación Central	39,7	57,8	47,5	62,9	16%	8%

*Menos de cinco años de antigüedad.

Fuente: Portalinmobiliario.com

BANYELIZ MUÑOZ

La plataforma de compraventa de propiedades Portal Inmobiliario reveló que a superficie promedio de los departamentos nuevos se desplomó respecto de los que se construyeron en los últimos cinco años. En un análisis a la oferta de venta en 15 comunas del Gran Santiago, detectó que las unidades sin uso son más pequeñas e incluso más caras que las llamadas seminuevas, es decir, con una antigüedad máxima de cinco años.

En Las Condes, por ejemplo, el metraje cae 52% al comparar ambas ofertas. Hoy las unidades nuevas promedian los 126,2 metros cuadrados, mientras que las usadas alcanzan los 185,3 metros cuadrados.

Otro caso donde el cambio es brusco es el de Lo Barnechea, con una reducción del 42% en su superficie. Los departamentos nuevos promedian 124,5 metros cuadrados. En tanto, los que tienen hasta cinco años de uso registran un área de 208 metros cuadrados.

Solo San Miguel no disminuyó sus metrajes, con 53,5 metros cuadrados para unidades antiguas y 54,8 para las sin estrenar.

El estudio dio cuenta también de que buena parte de lo que se ofrece hoy corresponde a unidades nuevas. Es más, en las comunas analizadas hay 235.857 propiedades en edificios a la espera de un comprador, mientras que los que tienen un poco de uso registran una oferta de 13.582 unidades.

Gianfranco Aste, gerente comercial de Portal Inmobiliario, dice que el análisis es bastante representativo de lo que pasa en el mercado nacional, puesto que tienen las publicaciones de casi todas las inmobiliarias que operan en el país.

"Lo que más vemos que más se cotiza en nuestro sitio son las unidades de un dormitorio y un baño; o de dos dormitorios y un baño", afirma.

"Durante la pandemia, la gente buscaba vivir en espacios más amplios. Era lo lógico en ese momento: nadie quería sentirse encerrado. Pero pasado ese periodo, vemos que la conducta de las personas es buscar viviendas más pequeñas y baratas, una necesidad que las inmobiliarias están tratando de cubrir. Esta tendencia tiene que ver con las nuevas necesidades que tienen las personas", precisa.

Llama la atención lo que pasa en el sector oriente...

"Hay mucha gente que está migrando a la zona oriente por diversas razones (universitarios, profesionales que buscan vivir cerca de su trabajo, parejas jóvenes, separados, etcétera)".

Cuestión de números

Francisco Klein, gerente general del Grupo Inmobiliario Viva, cuenta que antes -cuando costaban menos los departamentos- las personas tenían los ingresos como para adquirir unidades más grandes. Pero como aumentó el precio de la construcción, sobre todo en los últimos años, los valores de las unidades se incrementaron.

"Para que el precio absoluto no se abultara mucho y que no fuera un valor tan grande, los departamentos se han ido achicando o eficientando, reduciendo los espacios para poder cumplir con la cantidad de

dormitorios y baños", fundamenta.

Las empresas han debido adaptar sus productos a la capacidad de pago de los clientes, en un contexto en que la inflación ha golpeado el valor de la UF y las tasas de interés, lo que afecta directamente la cuota mensual del hipotecario. Los compradores, entonces, se ven obligados a tener mayores ingresos para acceder a un crédito hipotecario y pueden comprar a propiedades más pequeñas.

Catalina Molina, sales manager de Homie Rent, plataforma digital de arrendamientos, coincide en que la principal causa de que los nuevos departamentos sean más pequeños es el alto valor de la construcción.

Los precios de los materiales y el gasto en salarios han subido desde 2020, según el Índice de Costos de Edificación en Altura de la Cámara Chilena de la Construcción.

Además, se han sumado nuevas normativas (como la Ley de Aporte al Espacio Público, las mitigaciones directas y la Ley de Integración Social) que implican desembolsar más dinero. Todo se refleja en el precio final del departamento.

"También hay motivos demográficos para construir departamentos con menores superficies, ya que hoy las familias son más pequeñas y requieren de menores espacios para vivir", explica Molina.

"Aunque algunos puedan verlo como una pérdida de comunidad, las inmobiliarias igual ofrecen soluciones prácticas para las necesidades de las personas. Incluyen espacios comunes como lavandería, espacios para mascotas, zona de juegos, quinchos, piscina, etcétera, que ayudan a que los residentes se puedan acomodar en espacios más chicos", argumenta.