

Informe trimestral del Gran Santiago de Portalinmobiliario arrojó crecimiento promedio de 7,3%

Se moderan los gastos comunes: se registró la menor alza en tres años

Se trata de un gasto mensual que se ha visto favorecido por el control de la inflación en precios como el gas y la electricidad.

Variación de los precios de los gastos comunes en el Gran Santiago*

Comuna	2021	2022	2023	2024	Precio promedio 2024
Vitacura	13,0%	13,7%	6,0%	6,6%	\$351.571
Lo Barnechea	4,7%	11,1%	7,5%	7,3%	\$323.669
Las Condes	8,8%	18,8%	7,1%	6,1%	\$248.798
Providencia	6,5%	12,1%	9,4%	7,0%	\$159.458
La Reina	-1,4%	13,2%	1,9%	19,8%	\$154.880
Huechuraba	9,2%	-2,0%	6,3%	7,0%	\$144.427
Peñalolén	-19,6%	6,7%	3,6%	23,6%	\$142.845
Ñuñoa	4,6%	6,2%	9,3%	6,6%	\$108.435
San Miguel	3,2%	1,1%	11,0%	7,3%	\$78.672
Recoleta	-1,5%	7,7%	9,0%	7,4%	\$78.638
La Florida	-2,5%	4,9%	11,1%	3,8%	\$73.617
Santiago	0,9%	6,3%	9,8%	7,7%	\$71.076
San Joaquín	5,9%	0,6%	11,1%	5,2%	\$68.418
Maipú	9,6%	23,1%	20,4%	3,2%	\$67.318
Independencia	1,9%	5,1%	13,8%	9,2%	\$62.928
San Bernardo	-3,2%	10,9%	15,2%	5,5%	\$61.243
La Cisterna	2,8%	8,2%	15,5%	8,0%	\$60.135
Estación Central	-19,5%	5,9%	19,4%	7,4%	\$59.044
Puente Alto	29,6%	-0,3%	58,9%	-10,0%	\$57.118
Quinta Normal	-2,5%	6,8%	17,3%	6,8%	\$52.112
Pudahuel	4,2%	-5,8%	16,0%	5,9%	\$51.212
Cerrillos	11,5%	3,4%	7,3%	3,7%	\$50.486
Conchalí	6,8%	13,4%	1,4%	10,2%	\$50.042
Quilicura	-9,3%	23,2%	42,6%	8,2%	\$49.520

*Valores del primer trimestre de cada año.

Fuente: Portal Inmobiliario.

FRANCISCA ORELLANA

El ítem de gastos comunes es un gasto sensible en las comunidades, que entre 2022 y 2023 subieron por sobre los dos dígitos, pero a partir de este 2024 el crecimiento se ha empezado a moderar.

Así lo revela el informe trimestral de Viviendas de la Región Metropolitana al primer trimestre de 2024, de Portalinmobiliario, que arrojó que los gastos comunes crecieron en promedio un 7,3% los tres primeros meses del año. Se trata del alza más acotada registrada desde el segundo trimestre de 2021, cuando arrojó un 5,4%. A partir de esa fecha, el gasto empezó a crecer y sobrepasar los dos dígitos hasta mediados de 2023.

Por ejemplo, el primer trimestre de 2023 se alcanzó el mayor peak de crecimiento con un alza de 13,7% en el Gran Santiago. Según la tabla que acompaña esta nota, se puede ver que en dicho periodo, las comunas que se vieron más afectadas fueron Maipú, cuyos gastos comunes subieron un 20,4% llegando a \$65.212, Puente Alto que registró un alza de 58,9% con \$63.457, y Quilicura con un 23,2% con un gasto promedio de \$45.780.

Al primer trimestre de este 2024, el gasto en la Región Metropolitana se moderó un 7,3% al comparar igual periodo de 2023, pasando de una cuenta mensual promedio de \$101.543 a \$109.403. "Es una buena noticia que se esté moderando el alza de los gastos comunes. Esta desaceleración indica que los costos están comenzando a estabilizarse después de un periodo de alta inflación y aumentos significativos en los precios de los insumos, lo que puede brindar un respiro a los residentes permitiéndoles ma-

nejarse mejor sus presupuestos sin enfrentar incrementos tan pronunciados en sus gastos mensuales", destaca Gianfranco Aste, gerente comercial Portalinmobiliario.com

Explica que los gastos comunes han estado sobre exigidos en los últimos años por los aumentos que ha habido en los precios de la energía y el gas, esenciales para la operación diaria de los inmuebles, pero que en los últimos periodos se ha ido moderando, repercutiendo directamente los costos asociados a estos servicios y, por ende, el monto final de los gastos comunes"

Coincide Cristián Martínez, CEO Crece Inmobiliario, al destacar que el precio del gas se incrementó por factores externos

"a nivel internacional, ya que el 80% de lo que consumimos es importado y también por el alza del dólar".

Son datos relevantes, dice el analista inmobiliario y CEO de la plataforma de administración de comunidades Kastor, Rafael Escobar: "El 50% de los gastos comunes corresponden a remuneraciones; el 30% a energía como el gas y electricidad, y el 20% restante a servicios de mantenimiento y compra de insumos. En postpandemia, además, tuvimos presiones inflacionarias importantes, pegaron en todos los productos, servicios, y remuneraciones".

La inflación llegó a su peak en 2022 con 14,1%. Desde ahí, empezó a bajar hasta llegar a mayo de este año a 4,1%: "La inflación

ha comenzado a moderarse, lo que reduce el impacto en los costos de bienes y servicios" dice Aste.

¿Hay que estar atentos?

Para lo que queda de este año, los analistas dicen que impactarán los gastos comunes los ajustes de la ley de 40 horas con un alza, pero moderada en las remuneraciones porque obligará a pagar horas extras o tener turnos adicionales: "O habrá casos donde se decida no tener la misma cantidad de personal en ciertos horarios", detalla Escobar.

También puede impactar el alza de las cuentas de la electricidad en julio próximo, ya que se utiliza en su mayoría para mover los ascensores o la iluminación.