LITORALPRESS

Fecha: 07-06-2023
Medio: Las Últimas Noticias
Supl. : Las Últimas Noticias
Tipo: Noticia general
Título: Se casi duplica la oferta de departamentos con entrega inmediata en el Gran Santiago

Pág. : 16
Cm2: 733,5
VPE: $ 4.033.635

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: No Definida

Ñuñoa, Santiago y Estación Central lideran por stock

Se casi duplica la oferta de departamentos con entrega inmediata en el Gran Santiago

BANYELIZ MUÑOZ

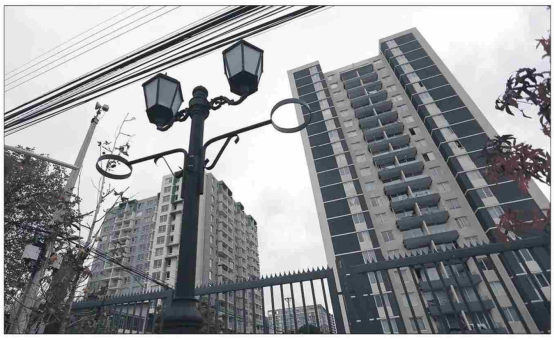
La cantidad de propiedades se viene acumulando desde la pandemia: hay 22.046 unidades nuevas que están a la venta.

Un estudio de la plataforma inmobiliaria Toctoc reveló que la oferta de propiedades con entrega inmediata alcanzó un registro histórico de 22.046 unidades. En el mismo periodo anterior, la cifra estaba en torno a las 13.000 unidades, por lo que casi se duplicó la cantidad de unidades acumuladas en el mercado. "El 2022 fue un año muy malo en ventas. Hay muchas unidades que todavía no se han logrado vender", explicó Daniel Serey, gerente de estudios de esta compañía.

La antesala de todo este contexto surge desde la pandemia. Durante los confinamientos y los meses siguientes ingresó mucho proyecto al mercado. Pese a que estábamos en plena crisis sanitaria, mucha gente compró propiedades. De hecho, la segunda mitad de 2022 y la primera de 2021, fueron meses con ventas récord en la Región Metropolitana. "Como había mucha demanda, los inmobiliarios ingresaron más proyectos", fundamentó.

Luego le siguió la situación de restricción de financiamiento bancario ocurrida desde fines de 2021 en adelante. "Como los créditos hipotecarios se hicieron tan difícil para los hogares, se empezó a acumular oferta. Se vendió la mitad de lo que había disponible en oferta", aportó el analista.

Serey añadió que la oferta de entrega inmediata se concentró en comunas como La Cisterna, en el sector de Lo Ovalle; mientras que en San Miguel se focalizó en torno a la Gran Avenida; en Estación Central en el eje Alameda; y en Santiago se acumuló en todo el eje de Alameda y Santa Isabel. Estas comunas cuentan con precios que oscilan entre las 2.500 y 4000 UF. También dijo que en el sector oriente hay mucha oferta. De hecho, en Lo Barnechea más del 60% de su oferta es con entrega inmediata, pero los precios superan las 10.000 UF.



MARIOLA GUERRERO

En el sector de Lo Ovalle, en La Cisterna, abunda la oferta de propiedades con entrega inmediata.

Problema de demanda

El economista Tomás Flores, académico de la Universidad Bernardo O'Higgins, agregó que principalmente esta acumulación de stock tiene que ver con un problema de demanda: no todas las personas pueden comprar. "En 2019 la tasa era de UF+2% aproximadamente, pero después subió bruscamente, duplicándose. Si bien ha bajado un poco, sigue siendo como el doble de lo que era hace tres años atrás. Eso hace que el dividendo sea mucho mayor y que las exigencias de renta que pide al banco sean más elevadas", indicó.

También sumó el tema de la recesión. "No es el mejor momento para adquirir un compromiso de deuda de tan largo plazo. Probablemente muchas personas están esperando que se reactive la economía para comprar".

El alza de la UF fue otro factor que incidió en la decisión de compra. "Cuando la inflación está controlada, el aumento del dividendo no es tan significativo. El año pasado el dividendo subió 12% por efecto inflacionario, eso lleva a muchas personas a preguntarse sin son capaces de pagarlo en dos o tres años más".

Luis Fuentes, director del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica, confirmó que estamos en un ciclo de disminución de compra de bienes raíces. "Esta acumulación tiene que ver con el deterioro de las condiciones macroeconómicas del país. Por un lado, hubo un aumento en las tasas de interés de los créditos hipotecarios. Dos, cada vez los bancos están poniendo más requisitos. Y una tercera variable es el encarecimiento de las viviendas respecto del ingreso de los hogares. Hay una tormenta perfecta que hace que exista más disponibilidad de unidades".

Efecto en precios

Dicha acumulación hizo que los desarrolladores inmobiliarios salgan a vender como sea sus unidades. "Hay bajas de precios en sectores como La Cisterna, Estación Central e Independencia. En esas comunas vemos descuentos de entre un 5% y 8%. Mientras que en comunas del sector oriente hay descuentos de más del 20% en el precio, pero son unidades de 20.000 y 30.000 UF. Todo esto por un tema financiero. Para construir, las inmobiliarias necesitan pedirle plata al banco. En un ambiente normal, logran vender las unidades necesarias para juntar la plata que pidieron para construir, pero si no las vendió, se ven apurados por vender. Hoy vemos mucha competencia en precios", aseveró.

También añadió que se están regalando bodegas, estacionamientos o están dando mayor facilidad de pago. "Antes las facilidades se daban en la oferta blanco y verde, pero ahora incluso con propiedades con entrega inmediata dan la posibilidad de pagarlo en cuotas".

Fuentes aclaró que no es que se esté dando un ciclo de baja en precios. "Lo que sucede ahora es algo muy puntual, y que se va a dar por un periodo acotado hasta que disminuya el stock. En 2010 ocurrió una situación similar: las inmobiliarias se quedaron con muchas unidades en venta, saliendo a hacer ofertas".

Las comunas con más oferta de departamentos con entrega inmediata

Comunas por tipología	Oferta actual	Precio promedio UF
Estación Central	**1.241**	
1D 1B	433	2.386
2D 1B	262	2.480
2D 2B	402	2.641
3D 2B	131	2.874
Independencia	**1.098**	
1D 1B	500	2.169
2D 1B	175	2.342
2D 2B	287	3.230
3D 1B	46	2.890
3D 2B	80	3.999
La Cisterna	**1.398**	
1D 1B	519	2.085
2D 1B	383	2.235
2D 2B	341	2.564
3D 2B	50	3.575
La Florida	**2.221**	
1D 1B	855	2.503
2D 1B	147	3.364
2D 2B	1.009	3.600
3D 2B	193	4.571
3D 3B	6	6.336
Las Condes	**1.070**	
1D 1B	376	4.943
2D 2B	393	9.352
3D 3B	201	14.365
3D 4B	15	14.423
4D 3B	12	21.000
Lo Barnechea	**660**	
1D 1B	34	4.503
2D 2B	222	7.925
4D 4B	104	31.900
Macul	**1.189**	
1D 1B	284	2.701
2D 1B	117	3.273
2D 2B	631	3.425
3D 2B	156	3.781
Ñuñoa	**3.071**	
1D 1B	1.255	3.357
2D 1B	307	3.589
2D 2B	1.157	4.931
3D 2B	255	7.057
3D 3B	59	6.831
Providencia	**747**	
1D 1B	107	4.631
2D 2B	346	8.963
3D 2B	116	10.608
3D 3B	122	8.363
San Joaquín	**647**	
1D 1B	50	2.873
2D 1B	260	1.899
2D 2B	110	2.645
3D 1B	156	1.921
3D 2B	71	2.303
San Miguel	**939**	
1D 1B	304	2.400
2D 1B	108	2.820
2D 2B	271	3.447
3D 2B	88	3.538
Santiago	**3.419**	
1D 1B	2.226	2.456
2D 1B	237	3.161
2D 2B	852	3.576
3D 2B	100	2.828

Fuente: Toctoc