

PRECIOS DE DEPARTAMENTOS EN EL CENTRO suben 9,3% anual, mientras que en el nororiente bordea el 3%

Menor dinamismo de las ventas en sectores de Lo Barnechea y Vitacura explicarían el moderado aumento en los valores de las viviendas nuevas en esa macroárea. **MARÍA DE LOS ÁNGELES PATTILLO**

MI METRO CUADRADO

Durante la primera mitad de 2017, el centro de la capital es la zona que presentó las mayores alzas anuales en los departamentos nuevos. Según el Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), en junio el indicador llegó a 9,3% de variación anual, el más alto del año de todo el mercado en altura y 7,2 puntos porcentuales más que el promedio de la industria general de la Región Metropolitana.

Hay coincidencia entre distintos actores del rubro en que este escenario se explica principalmente por la fuerte demanda por el sector céntrico, producto de su amplia oferta de servicios y su buena conectividad. Katherine Yates, jefa del Diplomado en Tasación Inmobiliaria del Instituto de Estudios Urbanos y Territorial de la UC, agrega: "Corresponde a unidades pequeñas, donde participa no solo el comprador final, sino también inversionistas que pueden aspirar a más de dos unidades, mejorando las velocidades de venta y provocando alzas de precios".

Para Javier Hurtado, gerente de Estudios de la CChC, a lo anterior se suma el aumento en las restricciones normativas para la construcción de edificios, tendencia que se replica en comunas aledañas, como Estación Central o Independencia. "Hay que entender dónde la gente quiere vivir, y los alcaldes no debieran limitar la opción de estar ahí; tienen que dejar espacio para la renovación urbana; de lo contrario, al final lo que hace la norma es encarecer el sector", dice.

Son justamente Estación Central e

CASAS SUBEN hasta 9,5% anual

En el mercado de las casas nuevas, la zona nororiente de Santiago es la que presenta el mayor dinamismo, según el Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC). En junio último, la variación anual para este segmento del mercado capitalino fue de un 3% más, mientras que al analizar las cifras por sectores se observa un incremento del valor de 9,5% en el área nororiente. Este indicador considera las comunas de Lo Barnechea, Las Condes, Vitacura, La Reina, Ñuñoa, Providencia y Colina. A Rodrigo Lyon, gerente general de Inmobiliaria Actual, le llaman la atención los números, pues percibe que las ventas en Colina, comuna donde se concentra el stock, han estado bajas. Sin embargo, el gerente de Estudios de la CChC, Javier Hurtado, dice que se trata de un mercado pequeño que se enfoca a un público cada vez más sofisticado. "Ahora hay opciones más caras, se está resegmentando el producto a niveles más elevados". Y agrega que no hay sobreoferta en Colina: "Hay más alternativas terminadas, pero el promedio aún está en verde", precisa.

Independencia, junto con Maipú, las comunas que impulsan el índice de precios en la zona norponiente, que en el estudio de la CChC también incluye a Huechuraba, Recoleta, Conchalí, Quinta Normal, Cerro Navia, Renca, Quilicura, Lo Prado, Pudahuel, Cerrillos, Lampa, Padre Hurtado, Peñaflo y Talagante. Así lo cree el profesor asociado del Departamento de Urbanis-

mo de la Universidad de Chile, Ernesto López: "Estación Central, Independencia y Maipú concentran el vigor inmobiliario, y ya no pueden considerarse como sectores populares, pues más bien son de clase media".

Según el IRPV, en junio los departamentos en oferta presentaron un alza anual de precios de 7% en el área norponiente de la capital. "En los tres casos, hay un fuerte efecto por el metro, que es el factor principal que genera esta mayor valorización", indica López, quien también es investigador asociado del Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social de la Universidad de Chile.

Eso sí, el creciente interés que han despertado los departamentos del centro y sus alrededores afectó al mercado de las casas en la zona sur, señala Juan Armando Vicuña, director de RVC Inmobiliaria: "La alternativa de alguien que se compra algo pequeño en Estación Central es irse a una casa en el sector sur, pero la mayoría se inclina por estar más cerca de todo".

Lo cierto es que, según los datos de la CChC, desde marzo la variación anual de las casas en la franja sur es negativa, y en junio bajó 2,6%, considerando las comunas de Peñalolén, Macul, San Joaquín, San Miguel, Pedro Aguirre Cerda, Lo Espejo, La Cisterna, San Ramón, La Granja, La Florida, Puente Alto, La Pintana, El Bosque, San Bernardo y Buin.

A juicio de Hurtado, esto no necesariamente refleja una caída en los precios, sino una redefinición de la oferta. "Es un producto distinto, con una casa más chica, enfocado a un segmento de ingresos más bajos, por lo que hay que hacer opciones atractivas para ellos".



El IRPV es un set de índices de precios para viviendas nuevas en la Región Metropolitana, elaborados sobre la base de la metodología de precios hedónicos, la cual es ampliamente utilizada para estos fines en los países desarrollados. Son índices "reales", por cuanto se estiman a partir de precios de venta de viviendas en Unidades de Fomento (UF).

Fuente: Subgerencia de Estudios, Cámara Chilena de la Construcción.

SECTORES CÉNTRICOS mantendrán tendencia

En el nororiente de la capital —que incluye Lo Barnechea, Las Condes, Vitacura, La Reina, Ñuñoa, Providencia y Colina—, los departamentos han tenido aumentos de precios más ajustados que los del área céntrica. En junio de 2017, el indicador llegó a 3,2% en la primera zona, la cifra más alta del año en dicho cuadrante, pues incluso entre octubre de 2016 y enero de 2017 hubo un registro negativo.

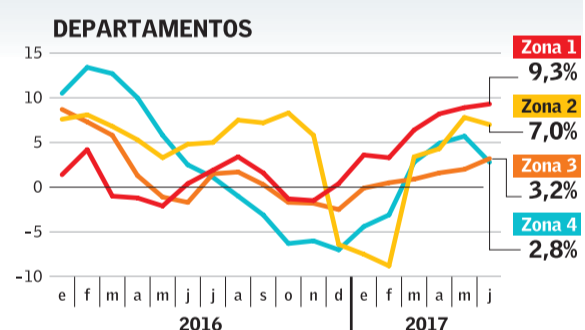
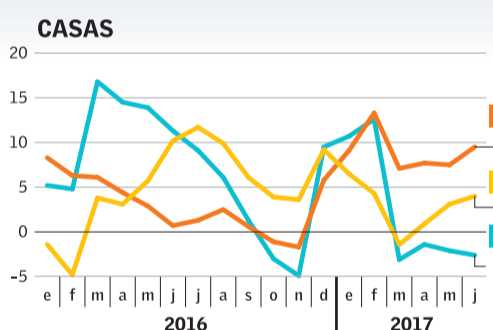
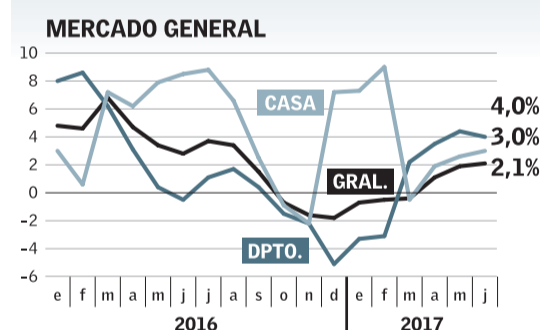
Rodrigo Lyon, gerente general de Inmobiliaria Actual, cree que el bajo dinamismo de la demanda en el mercado de departamentos nuevos en el sector de La Dehesa, en Lo Barnechea, restringe este promedio sectorial, ya que por otro lado los puntos más céntricos de Providencia, Ñuñoa y Las Condes lo impulsan. Vicuña tiene el mismo diagnóstico, y agrega que en Vitacura también se percibe un debili-

tamiento de la demanda, lo que se ha traducido en rebajas de precios: "Conozco el caso de una persona que ofreció a una inmobiliaria 15 mil UF por un departamento de 16.600 UF, y lo aceptaron. Los desarrolladores están apretados, pues hay proyectos donde no se está vendiendo nada".

Ahora bien, López subraya que esta alza anual es menor porque se trata de precios más altos que los del resto de la capital, por lo que porcentualmente cualquier subida se traduce en una mayor cantidad de UF. Además, dice que en los desarrollos de la zona oriente ya está indexada la plusvalía y es difícil que haya mejoras. "Estamos hablando de un proceso de valorización, no de una estructura de precios. Si fuera esto último, los departamentos de este sector están muy por encima del resto de la Región Metropolitana".

Para adelante hay coincidencia en que los lugares más céntricos del sector oriente y norponiente, así como el centro mismo, debieran seguir creciendo. Hurtado no cree que la demanda se vea afectada por esta tendencia al alza de los valores: "La venta se está recuperando, después del boom de 2015 y la importante caída de 2016. Para el próximo año vamos a ver niveles similares a los de 2013 o 2014. El mercado inmobiliario siempre tiene demanda; la gente necesita cambiarse". Donde no debiera haber mayores aumentos es hacia la periferia. "Ahí los precios se van a mantener relativamente estables, e incluso puede haber bajas en zonas donde no se provea de un estándar mínimo de conectividad y una infraestructura urbana y de servicios adecuadas", concluye Hurtado.

Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) | Variaciones anuales.



de Club Lectores EL MERCURIO

Fiestas Patrias, exclusivo e imperdible, para socios del Club

PUYUHUAPI LODGE & SPA

17 al 22 de septiembre de 2017



PRECIO FINAL DESDE \$678.900

Por persona por programa en base a habitación doble Superior.

Disfruta de la magia, las termas y la belleza de nuestro país en Puyuhuapi Lodge & Spa.

INCLUYE: Pasaje aéreo a Balmaceda, 5 noches con desayuno; uso de piscinas termales y exteriores; traslado en lancha muelle Austral/Lodge (lanchas en horarios establecidos); estacionamiento en muelle Austral.

NO INCLUYE: Traslados aeropuerto/hotel/aeropuerto, propinas e ítems no mencionados en programa.

CUPOS: 10, hasta agotar disponibilidad o hasta el 31 de agosto de 2017. Consulte por programa de media pensión y pensión completa y salidas del 6 al 10 de diciembre y Año Nuevo, del 27 de diciembre al 1 de enero.

Valores y programa en base a mínimo de 10 pasajeros viajando.

LOBERÍAS DEL SUR IMPERDIBLE

17 al 22 de septiembre de 2017



PRECIO FINAL DESDE \$802.900

Por persona por programa en base a habitación doble.

¡Un precio irrepetible para celebrar en Chile. No lo dejes pasar!

INCLUYE: Pasaje aéreo al aeropuerto de Balmaceda vía Sky Airlines; 5 noches en Hotel Loberías del Sur; pensión completa; excursión a Laguna San Rafael; excursión a Parque Aikén del Sur; excursión a Parque Nacional Queulat; excursión a Capillas de Mármol; traslado in/out desde aeropuerto.

NO INCLUYE: Almuerzo día de llegada y salida; bebestibles; propinas.

CUPOS: 10, hasta agotar disponibilidad o hasta el 31 de agosto de 2017. Consulte por otras salidas del 6 al 10 de diciembre y Año Nuevo, del 27 de diciembre al 1 de enero.

Valores y programa en base a mínimo de 10 pasajeros viajando.

EL MERCURIO

FIESTAS PATRIAS EN PUERTO VARAS

15 al 19 de septiembre de 2017



PRECIO FINAL DESDE \$193.200

Por persona por programa en base a habitación doble, estándar.

Puerto Varas nos invita a disfrutar de su belleza y panoramas de la región.

INCLUYE: 4 noches con desayuno buffet; trago de bienvenida; acceso al Spa, piscina temperada, jacuzzi, sauna, gimnasio; piscina exterior; wifi.

NO INCLUYE: Pasaje aéreo, traslados, propinas e ítems no mencionados en programa.

CUPOS: 6 habitaciones hasta agotar disponibilidad o hasta el 31 de agosto de 2017. Consulte por el feriado del 6 al 9 de octubre.

PRECIO FINAL: incluye impuestos, tasas de aeropuerto y portuarias según corresponda. Reservas e informaciones: toursclub@mercurio.cl, (2) 2330 1130.

** Paga en 3 cuotas sin interés con tu **

CAE 0,30%, calculado por un monto referencial de \$100.000. Costo total del crédito \$100.198. (Operación afecta a impuesto al crédito)

Promoción válida en el período de vigencia de cada programa. La garantía y calidad de los servicios son de exclusiva responsabilidad Mundo Plus S.A., no cabiéndole a Banco Santander Chile ni a El Mercurio S.A.P., responsabilidad alguna en ello ni en la ulterior atención que ello demande. Promoción válida hasta el 31 de agosto de 2017, para clientes personas naturales titulares de Tarjeta de Crédito Club de Lectores American Express®, emitidas por Banco Santander Chile. Aplica, por el período indicado solo a compras efectuadas, bajo modalidad 3 cuotas mensuales. Las compras en las cuotas están afectas a impuesto al crédito, el cual será de cargo del cliente. Infórmese sobre la garantía estatal de los depósitos en su banco o en www.sbf.cl