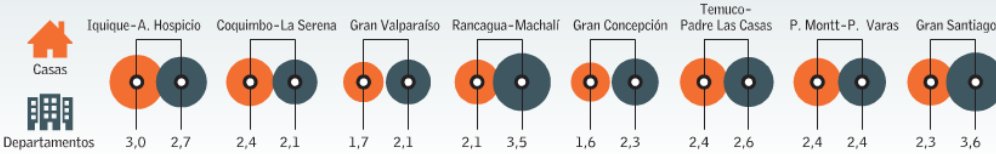
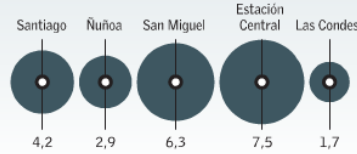


Velocidad de venta promedio por proyecto En meses.



Detalle del Gran Santiago



TAMAÑO PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS en regiones supera a los de Santiago en hasta 16 m²

Al comparar la oferta inmobiliaria de la capital con siete mercados a lo largo del país, solo en el Gran Concepción y en Temuco-Padre Las Casas cuentan con alternativas en altura de menor superficie promedio. No obstante, en términos de precios, el Gran Santiago saca una ventaja de 10 UF/m² respecto de los otros destinos de provincia. **MARÍA DE LOS ÁNGELES PATTILLO**

MI METRO CUADRADO

La superficie promedio de los departamentos nuevos en el Gran Santiago es menor que la de la mayoría de las principales conurbaciones del país. Según un sondeo de Tinsa Chile al cuarto trimestre de 2016, en la capital la media de las viviendas en altura es de 59,7 metros cuadrados (m²). Este tamaño es menor a lo que se puede encontrar, por ejemplo, en Iquique-Alto Hospicio, donde llega a 75,7 m², como también en comparación con Coquimbo-La Serena (61,2 m²); Gran Valparaíso (64,8 m²); Villa Alemana, Concón y Quilpué, con una media de 64,8 m²; Rancagua-Machali (63,4 m²), y Puerto Montt-Puerto Varas (67,9 m²).

A Vicente Domínguez, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), no le extraña que el área de Iquique-Alto Hospicio sea la de mayores dimensiones en cuanto a edificación en altura y que incluso le saque una ventaja de 16 m² al promedio de la capital. "Prácticamente todo lo que se construye en altura está en la mejor parte de Iquique, hacia Cavancha y Playa Brava. Es de buena factura", indica Domínguez.

Para Mauricio Zamora, gerente general de Desco Inmobiliaria —con este tipo de oferta en las regiones de Coquimbo, Valparaíso y Metropolitana—, se ven superficies útiles más acotadas en el Gran Santiago debido a que en el último tiempo se han construido muchos departamentos de un dormitorio que inciden en el volumen global: "Han subido tanto los valores, que las unidades tienden a achicarse para que el precio absoluto sea menor".

Fabián García, director del área de consultoría de Tinsa Chile, destaca que en Santiago las viviendas de alto estándar se concentran principalmente en los sectores de mayores ingresos. Por ejemplo, en Las Condes los departamentos miden 92,2m²; es decir, 32,5 metros cuadrados más que el promedio de la capital. "Sin embargo, toda la zona oriente pondera poco y no representa más del 25% del total de la oferta en la ciudad. La mayoría está en otras comunas, como Estación Central y San Miguel, por ejemplo, que tienen una entrada masiva de unidades nuevas", dice. De acuerdo con los datos de Tinsa, en Estación Central la superficie promedio es de 38,7 m², mientras que en San Miguel llega a los 50,3 m².

GRAN VALPARAÍSO con el precio más alto después de Santiago

Santiago, eso sí, no es la única ciudad con los

Casas en PUERTO MONTT-PUERTO VARAS son 27 m² más pequeñas que las de la capital

En el mercado de las casas la tendencia cambia: Santiago es la ciudad que presenta la superficie promedio más alta, con 100,8 m². A juicio de Fernando Romero, gerente general de Socovesa Sur —con oferta de casas en Concepción, Temuco, Puerto Varas y Puerto Montt—, las necesidades de vivienda en regiones se concentran en metrajes más pequeños. "Además, existe mucha autoconstrucción, que compite fuertemente con las inmobiliarias de casas de mayor metraje", agrega el ejecutivo.

Los tamaños más pequeños están en el área de Puerto Montt-Puerto Varas, donde la media de la superficie llega a 73,4 m², es decir, 27 m² menos que en la capital. "La mayoría de los proyectos de casas están ubicados en la periferia de Puerto Montt y dedicados al segmento más bajo de la población, mientras que los de mayores ingresos prefieren Puerto Varas", señala Fabián García, director del área de consultoría de Tinsa Chile.

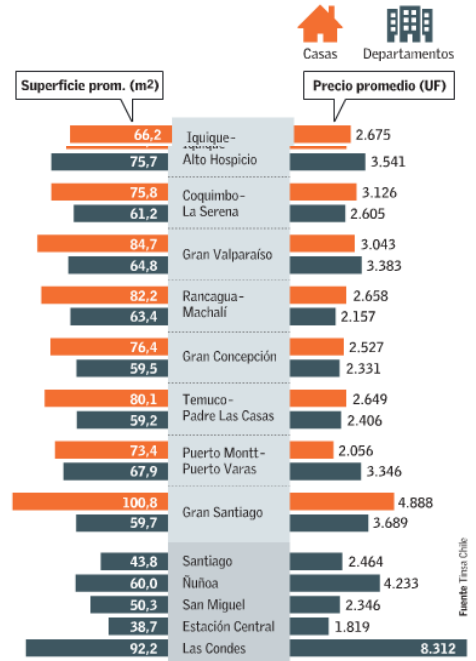
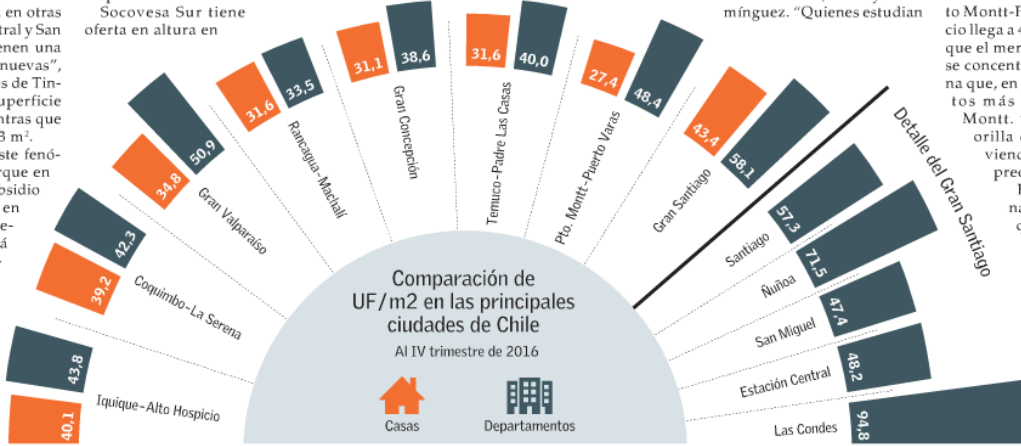
Romero añade que en Puerto Montt hay una alta demanda por proyectos de menos de 70 m² y bajo las dos mil UF acogidos a subsidios estatales: "Elo está influenciado por las dificultades de la industria del salmón en los últimos años que han afectado directamente a la ciudad y las necesidades de este mercado en la actualidad".

Las ciudades donde las casas más se acercan a las dimensiones de la capital son Gran Valparaíso y Rancagua-Machali, con promedios de 84,7 m² y 82,2 m², respectivamente. A juicio del gerente general de Desco Inmobiliaria, Mauricio Zamora, las unidades más grandes están en Curauma, Limache y Quilpué, junto con el sector de Machali.

EN TEMUCO-PADRE LAS CASAS Y GRAN CONCEPCIÓN (CONCEPCIÓN, TALCAHUANO, PENCO, CHIGUAYANTE, SAN PEDRO DE LA PAZ Y CORONEL) LA SUPERFICIE PROMEDIA LOS 59,5 Y 59,2 M², RESPECTIVAMENTE.

tamaños de departamento más ajustados, ya que el promedio de la capital supera, aunque levemente, al mercado del Gran Concepción (Concepción, Talcahuano, Penco, Chiguayante, San Pedro de la Paz y Coronel) y de Temuco-Padre Las Casas, donde el indicador llega a 59,5 m² y 59,2 m², respectivamente.

Socovesa Sur tiene oferta en altura en



buscan productos pequeños, por lo que el stock también puede estar influido por ese público", dice.

Al mismo tiempo, en estas dos conurbaciones —junto con Rancagua-Machali— es donde están los precios promedio más bajos del estudio de Tinsa: entre 33 y 40 UF/m². "Los productos de mayor valor son muy acotados y, en general, el volumen más grande de unidades se inclina hacia un mercado menos acomodado", indica Fabián García.

En todo caso, el valor del metro cuadrado más alto de la muestra está en el Gran Santiago, con 58,1 UF, lo que significa una ventaja en promedio de unas 10 UF con el resto de las ciudades. Le sigue Gran Valparaíso, con 50,9 UF. "En esa área, la mayor parte de la oferta nueva se concentra en Viña del Mar, que destaca por contar desde siempre con buenos productos. Acá hay mucho público de Santiago que opta por tener dos viviendas", aclara Zamora.

De cerca está la conurbación Puerto Montt-Puerto Varas, donde el precio llega a 48,4 UF/m². García explica que el mercado en altura en esa zona se concentra en Puerto Varas, comuna que, en general, apunta a segmentos más exclusivos que Puerto Montt. "Hay mucha vivienda en orilla de lago y de segunda vivienda que elevan la media de precios", dice el ejecutivo.

En esa misma línea, Fernando Romero coincide con que en Puerto Montt la oferta nueva en altura es más reducida: "Es un mercado muy poco desarrollado y que se limita a opciones económicas pensadas en su mayoría para grupos familiares. Las unidades de un dormitorio son más bien escasas", concluye el gerente general de Socovesa Sur.