

En un 13 % crece la venta de departamentos, mientras se desacelera la compra de casas

EN PUERTO MONTT. Estudio ofrece comportamiento del mercado inmobiliario local, al primer cuatrimestre de 2019. Existen 40 proyectos en ejecución, que totalizan una oferta de 3.800 unidades, de las que se han vendido sobre las 2.500.

Erwin Schnaidt Ávila
erwin.schnaidt@chiaro.illanquihue.cl

La venta de departamentos acumulada durante el primer trimestre de 2019 en Puerto Montt, tuvo un aumento de un 13%; mientras que las casas disminuyeron en un 11,7 %.

Los datos corresponden a un estudio de mercado que elaboró BMI Servicio Inmobiliarios, al comparar ese movimiento con el del último cuatrimestre de 2018.

En el caso de los departamentos, las ventas arrojaban 614 unidades en los últimos meses del año pasado; lo que aumentó a 694 al finalizar abril de 2019. En casas, se pasó de 2.077 a 1.833 compradores.

De acuerdo a este análisis la cantidad de proyectos para departamentos pasó de 13 a 15, con 1.324 unidades; mientras que se estancó en 25 (2.520) para las casas.

En línea con el aumento de la venta y cantidad de proyectos relacionados a departamentos, su valor promedio ha tenido un alza, al pasar de 2.939 UF, a las actuales 3.427 UF (16,6 %).

En cuanto a casas, la caída en los valores promedio de un 4,2 % (de 2.127 a 2.037 UF), también obedece al comportamiento de ventas y número de proyectos disponibles.

CRECIMIENTO INMOBILIARIO

Los números de disponibilidad de unidades que consigna BMI, confirman este dispar escenario. Mientras baja en los departamentos de 688 a 630, en las casas pasa de 532 en 2018, a las 687 en 2019.

1.450

casas están terminadas y un 95% vendido. En departamentos, la mayoría está en estado de obra gruesa.

64 m²

es el promedio de edificación de las casas; y de 150 m² para el caso de la superficie útil del terreno.

A pesar de ello, desde la consultora observan que Puerto Montt "ha tenido un crecimiento inmobiliario relevante en los últimos años", lo que Alejandra Gaete, jefa de Research de BMI, atribuye a la condición de capital regional, "con mayor actividad económica" en diferentes ámbitos productivos.

Expuso que esta oferta ha permitido cubrir en gran parte la demanda, especialmente de segmentos socioeconómicos medio bajo, medio y medio alto.

"Actualmente, se han creado y renovado algunos sectores como Los Notros, Puerta Sur y Tepual, que destacan por una gran presencia de proyectos con subsidio (principalmente de Integración DS19), además de otras zonas de segmento medio alto, como Jardín Austral, Lomas de Reloncaví, Pelluco y Valle Volcanes", dijo.

Sobre el destino de estas compras, apuntó que "se privilegia la primera vivienda, por sobre la inversión. Los proyectos de segunda vivienda se dan en comunas más turísticas, como Puerto Varas y Frutillar, que han desarrollado este ni-



LA CONCENTRACIÓN DE LA OFERTA DE DEPARTAMENTOS SE DA EN EL TRAMO DE 2.000 A 3.000 UF; Y EN CASAS, EN EL DE LAS 1.500 A 2.000 UF.

cho de mercado con una oferta de mayor precio y calidad", enfatizó.

ANÁLISIS DE LA CÁMARA

Sobre la localización de estos proyectos inmobiliarios, Fernando González, presidente de la Delegación Puerto Montt de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), comentó que "destaca la masa crítica en el sector de la Cuarta Terraza, con gran cantidad de proyectos (47%) de departamentos cercanos a avenida Austral y Valle Volcanes". Además, consideró que se puede encontrar "proyectos de alta gama, como

los emplazados en Lomas de Reloncaví y en el centro. En este momento, hay proyectos con unidades de incluso más de 15.000 UF", remarcó.

Respecto a la oferta de casas del último cuatrimestre, González observa que "presenta una importante disminución, por lo que el desarrollo de nuevos proyectos será imperioso para satisfacer las futuras demandas".

En cuanto a su actual localización, planteó que "la masa crítica se encuentra en el sector de Bosqueamar (16 proyectos, 64% del total)".

Hizo presente que "alrede-

dor de 980 unidades de un total de 2.520 (39%), pertenecen al tramo de entre 1.500 y 2.000 UF. Cerca de 380 casas para este cuatrimestre, tienen valores inferiores a 1.500 UF".

La ejecutiva de BMI añade que ese crecimiento "se da por proyectos con subsidio de integración" y proyecta nuevas ofertas con este tipo de subsidio en "otros sectores de la comuna que cubran esa demanda".

Anticipa que se seguirá impulsando otras zonas activas de la comuna "con proyectos de mayor plusvalía, que apuntan a profesionales, familias jóvenes y turistas".

Al analizar ambos productos, el líder de la CChC expuso que "la disminución de stock de viviendas en extensión y el aumento de departamentos, es reflejo de la estrategia de densificación de la política habitacional y tiene directa relación con nuestro escenario actual, en el que la escasez de suelo urbano facilitado y la falta de inversión en infraestructura de aguas lluvias, está condicionando la ampliación de los radios operacionales de las sanitarias, marcando la tendencia a construir ciudades con mayor densidad de habitantes por metro cuadrado".

Con una encuesta definirán cuál es la demanda laboral en la región

ENADEL. A través del Observatorio Laboral, el Sence levantará la información de 282 empresas en las cuatro provincias.

Aumentar la pertinencia de la capacitación, formando a personas en lo que realmente necesita el mercado, es uno de los objetivos principales de la Encuesta Nacional de Demanda Laboral (Enadel) que fue presentada en la Región de Los Lagos por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo (Sence), junto al Observatorio Laboral y la Otic Sofía.

Se estima que 282 empresas serán encuestadas en la región, a través de una tarea a cargo del Observatorio Laboral, en convenio con el INE,

que diseñó el marco muestral. Los sectores escogidos a nivel nacional son: construcción, turismo, industria manufacturera y transporte y almacenamiento.

CUATRO PROVINCIAS

Luz Ferrada, académica de la Universidad de Los Lagos (que ejecuta el Observatorio Laboral), explicó que en mayo pasado comenzó este trabajo en las provincias de Osorno y de Llanquihue y que durante junio y julio el equipo se traslada a Chiloé y Palena.

"Esperamos estar termi-

nando en agosto con el ingreso de datos. A partir de la encuesta esperamos encontrar información sobre necesidades de capacitación, las ocupaciones que las empresas buscan, dónde encuentran dificultades y de qué tipo, qué requerimientos se están demandando en cuanto a las competencias de los trabajadores, cuál es su nivel de escolaridad, a través de qué medio reclutan trabajadores, nivel de contratación en distintos sectores, entre otras", explicó la también directora del Observatorio Laboral.

El profesional delegado de

4 sectores productivos fueron definidos para aplicar la encuesta, que considera a 282 empresas de la región.

Sence en la región, Nelson Hernández, adelantó que "esta encuesta nos va a proveer como servicio de un insumo consistente en información sobre lo que está pasando, sobre la necesidad real de capacitación, de brechas que nuestros programas pueden ser perfilados de manera más asertiva para



ASISTENTES A LA PRESENTACIÓN DE LA PRIMERA ENADEL EN LA REGIÓN.

dar cobertura a las necesidades reales de la región".

Mientras que Sergio Zuloaga, director regional del INE, apuntó que esta consulta revelará "brechas de trabajo que se van a requerir en la zona y eso es muy importante. Participar en el observatorio y en esta encuesta ayudan claramente a identificar dónde van a ser los trabajos que se vienen más

adelante. En la medida que se vaya levantando información, que se vayan haciendo los análisis, ayudará también a Sence para focalizar los recursos para las capacitaciones que efectivamente son relevantes", afirmó.

Los resultados de la Enadel se complementarán con entrevistas a líderes sectoriales, para tener una visión completa del sector.