

Economía

MONEDAS

 DÓLAR \$679,15
 EURO \$772,11

UF

 HOY \$27.903,30
 MAÑANA \$27.908,86

UTM JUNIO
\$48.741,00
IPC MAYO

 MENSUAL 0,6%
 ACUM. 12 MESES 2,3%

INACER

4º TRIMESTRE 3,8%

IMACEC

ABRIL 2,1%

DESEMPLEO

ÑUBLE (MARZO-MAYO): 7,3% / CHILLÁN: 7,0%



En el mercado de departamentos ha surgido un nicho de inversión en la zona céntrica.

Se trata del primer estudio de mercado que realiza BMI en Chillán.

INVESTIGACIÓN DE BMI SERVICIOS INMOBILIARIOS

POR: ROBERTO FERNÁNDEZ RUIZ / FOTOS: CRISTIAN CÁCERES

Estudio revela mayor interés por invertir en departamentos céntricos

Unidades de menor tamaño, sobre 2.000 UF y sin subsidio, exhiben rápida velocidad de ventas. Alejandra Gaete, jefa de Research de BMI, reconoció que se trata de un nicho nuevo en Chillán, con valores bajos en comparación con otras ciudades.

Mientras los proyectos de casas y departamentos con subsidio DS19 (integración social) lideran la oferta inmobiliaria en Chillán, destaca la alta velocidad de venta de departamentos sin subsidio en el centro de la ciudad, principalmente en el nicho de inversión.

Así lo reveló el primer estudio de mercado inmobiliario en la ciudad Chillán desarrollado por la consultora BMI. Alejandra Gaete, jefa de Research de la firma, destacó que en marzo de 2019, cuando se recogió la información, había 12 proyectos de edificios de departamentos y 16 de casas.

“Es el primer estudio que realizamos en Chillán, porque ahora es capital regional, además, hay otras inmobiliarias que nos han solicitado estudios”, explicó el profesional.

En ese sentido, destacó que “está creciendo la inversión, antes no se daba esta cantidad de proyectos, que si bien no es tanta, no deja de ser relevante

12 proyectos de edificios y 16 de casas es la oferta inmobiliaria actual en Chillán.

12 proyectos de edificios y 16 de casas, hay con y sin subsidio, pero el punto es que han crecido bastante y están contemplando más planes de desarrollo”.

En el mercado de departamentos, la oferta la lideran los proyectos con subsidio DS19 (desde 1.100 hasta 2.200 UF), que totaliza 523 unidades, promedian las 1.815 UF y los 59 m², con una venta acumulada hasta la fecha de 283 unidades.

En segundo lugar están los departamentos sin subsidio habitacional, que promedian las 3.889 UF y los 71 m², con un valor promedio de 52,63 UF/m², muy por encima de las 30 UF/m² de los DS19. A su vez, estos departamentos sin subsidio, que se ubican principalmente en el centro de la ciudad, tienen una venta acumulada de 465 unidades.

Y en tercer lugar están los departamentos con subsidio DS01, que van hasta las 2.200 UF, son los que menos hay en la ciudad, totalizando una oferta de 70 unidades. Promedian los



Puede ser muy interesante comprar ahora, por su valor inferior en comparación con otras ciudades*



Los inmobiliarios ya están tomando posición y participación en los terrenos del centro*.

ALEJANDRA GAETE
BMI SERVICIOS INMOBILIARIOS

Subsidio DS19

También conocido como "Programa de Integración Social y Territorial", cuenta con proyectos habitacionales que incorporan familias de diferentes realidades socioeconómicas, en barrios bien localizados y cercanos a servicios. El valor tope de la vivienda es de 2.200 UF.

63 m² y un valor promedio de 2.220 UF, con un valor de 34 UF/M².

De igual forma, en el mercado de las casas lideran los proyectos DS19, con una oferta de 904 unidades en total y una venta acumulada de 415 casas. Además, promedian los 64 m² en un terreno útil de 133 m² en promedio, con un valor de 1.811 UF.

Al igual que en los departamentos, en este mercado las propiedades sin subsidio también se ubican segundo lugar, con una oferta total de 179 unidades.

Sin embargo, en venta acumulada, las unidades DS01 llevan la delantera, ya que estas últimas acumulan una venta de 146 unidades, mientras que las casas sin subsidio llegan a las 104.

En la comparación de la superficie útil promedio entre DS01 y sin subsidio, ésta última llega a 111 m², mientras que las primeras promedian los 71 m².

Departamentos céntricos

Gaete hizo hincapié en que el segmento de departamentos céntricos de poco metraje (hasta 2 dormitorios) orientados a la inversión es un fenómeno nuevo en Chillán.

"Hemos notado que en el mercado de departamentos ha surgido un nicho de inversión en la zona periferical o centro, en donde hay productos de 2.400 UF aproximadamente, y entre cuatro proyectos de edificios se venden 32 unidades acumuladas mensuales. Estos cuatro proyectos no tienen subsidio, están en la zona céntrica, con gran cantidad de unidades, pues todas superan las 150", manifestó.

"El foco inversionista no se estaba dando años atrás, pero ahora aparecen estos productos típicos de las capitales regionales y que se dan en Concepción, Temuco y Puerto Montt, por ejemplo, departamentos con poco metraje, alta demanda y rápida velocidad de venta", comentó la profesional.

Subrayó que "la gente los compra para arrendar o para sus hijos universitarios, y porque están en una zona periférica con todos los servicios, esto denota mayor interés para el inversionista", destacando la participación de empresas como Providencia y Vellatrix.

1.260

suma la oferta de casas en Chillán, mientras que la de departamentos totaliza 1.058.

Gaete anticipó que estos departamentos representan una buena oportunidad de inversión, pues se espera, además, que sus valores se incrementen en el mediano plazo. "Hay una plusvalía asociada al valor del suelo, y en la medida que sigue creciendo la inversión, el suelo comienza a subir de valor y el también el valor del departamento. El precio de esos departamentos siempre termina subiendo, la demanda sigue creciendo, y los inmobiliarios ya están tomando posición y participación en los terrenos del centro. En un mediano plazo deberían aumentar el número de proyectos", puntualizó.

Destacó, asimismo, la velocidad de venta: "Hay una muy buena velocidad de venta en Chillán, no necesariamente en línea con otras ciudades, hay sectores emergentes que parten con menor valor, entonces parten con mayor velocidad que en Puerto Montt o Temuco, por ejemplo. Acá todavía el mercado está atomizado, con valores bajos, lo que permite tener mayor velocidad de venta en este comienzo. Cuando las ciudades comienzan a tomar mayor desarrollo parten con valores más bajos".

De esta manera, afirmó que "puede ser muy interesante comprar en Chillán en este momento, por su valor inferior en comparación con otras ciudades, como Temuco, comparando unidades con las mismas características. Por ejemplo, en Temuco son productos de 3.200 UF para un dormitorio, mientras que acá estamos hablando de 2.400 UF, entonces, hay por supuesto una plusvalía que va ganar con el tiempo", destacó, y aseveró que "sería un momento adecuado para que ingresaran más desarrolladores".

También apuntó a proyectos en el sector nororiental, como Flores Millán y camino a Coihueco, con departamentos de mayor valor, en torno a las 9 mil UF, con menor velocidad de venta.

Y destacó el caso del proyecto Mirador Oriente, de Acorp, de segmento medio alto, en avenida Vicente Méndez, "en torno a las 4.000 UF, que ha tenido muy buen nivel de ventas, unas 10 unidades al mes".

Por otro lado, la jefa de Research de BMI afirmó

2.400
UF ES EL VALOR PROMEDIO

de un departamento de 1 dormitorio en el centro de Chillán, mientras en Temuco bordea las 3.200 UF

RESUMEN MERCADO CASAS ÁREA URBANA CIUDAD DE CHILLÁN. MARZO 2019

	DS 19	DS 01	NO SUBSIDIO
N°PROYECTOS	6	3	7
N°INMOBILIARIAS	4	2	4
OFERTA TOTAL	904	177	179
DISPONIBILIDAD	415	31	75
VENTAS ACUMULADA	489	146	104
VTAS POR PROJ. MES	9,39	10,73	2,21
MESES STOCK	7,36	0,96	4,85
SUP. UTIL PROMEDIO POND. (m ²)	64,15	71,60	111,59
SUP. TERRENO PROMEDIO POND. (m ²)	133,08	148,40	259,35
VALOR PROM. UF/m ²	28,40	24,47	41,16
PRECIO PROMEDIO (UF)	1.812	1.700	4.608

Nota. No se contabilizan las unidades vulnerables (> 1.100 UF) de los proyectos con subsidio ya que estas distorsionan los datos del estudio.

FUENTE: BMI Servicios Inmobiliarios.

RESUMEN MERCADO DEPARTAMENTOS ÁREA URBANA CIUDAD DE CHILLÁN. MARZO 2019.

	DS 19	DS 01	NO SUBSIDIO
N°PROYECTOS	4	2	6
N°INMOBILIARIAS	4	2	6
OFERTA TOTAL	523	70	465
DISPONIBILIDAD	240	48	110
VENTAS ACUMULADA	283	22	355
VTAS POR PROJ. MES	4,99	2,90	7,28
MESES STOCK	12,02	8,28	2,52
SUP. UTIL PROMEDIO POND. (m ²)	59,63	63,81	71,23
VALOR PROM. UF/m ²	30,23	34,55	52,63
PRECIO TICKET PROMEDIO (UF)	1.815	2.220	3.889

Nota. No se contabilizan las unidades vulnerables (> 1.100 UF) de los proyectos con subsidio ya que estas distorsionan los datos del estudio.

FUENTE: BMI Servicios Inmobiliarios.



Gaete apuntó que para potenciar el desarrollo inmobiliario, en Chillán se deben modernizar los espacios públicos y la vialidad y debe crecer la oferta de servicios.

que los departamentos con subsidio también han crecido.

"En el segmento del DS19, por ejemplo, en Barrio Parque Lantá, con buena velocidad de venta, 15 unidades mensuales aproximadamente, estamos hablando de un producto con un valor de 1.600 UF aproximadamente, son tipologías de 2 y 3 dormitorios, superficie de 59 m² y ese sector se está consolidando y abriendo a un mayor desarrollo de proyectos con subsidio".

También mencionó los sectores Huambalí, Alonso de Ercilla, Río Viejo, donde empresas como Inespa y 3L han desarrollado productos de 1.600 UF, pero que tienen menor velocidad de venta porque están más alejados.

Para los departamentos DS19, los desarrolladores que destacan en mayor participación en volumen de unidades son Vive Hogar, Pacal, 3L e Inespa.

Mercado de casas

La investigadora destacó que hay proyectos de viviendas de alto valor, sin subsidio, con muy buena velocidad de ventas. "Por ejemplo, en

Flores Millán, más aspiracional, hay viviendas en torno a las 5 mil UF que venden bastante bien, porque se ha desarrollado de manera más ordenada, con buena presencia de equipamiento como supermercados y colegios; en tanto, en Andrés Bello y camino a Coihueco, donde el valor bordea las 6.900 UF, la velocidad es más baja".

De igual forma, mencionó que también exhiben una buena velocidad de ventas las casas con subsidio. En este segmento, apuntó que hay dos polos de desarrollo: norponiente y suroriente, con viviendas entre 1.490 y 1.970 UF.

Explicó que "el crecimiento es bastante desagregado, se replica lo que ha pasado en otras ciudades (...) Chillán tiene un crecimiento que no es ordenado, salvo el centro, en la periferia está pasando lo mismo que ocurrió en Puerto Montt y Temuco, en que va avanzando hacia la periferia en la medida que la ciudad va creciendo, por un tema del valor del suelo".

Consultada por el valor de las casas en comparación con

otras ciudades, Gaete comentó que los precios son bastante similares, porque están sujetos a los parámetros de los subsidios.

Desafíos de Chillán

Entre los principales desafíos de Chillán para contribuir al desarrollo inmobiliario, Gaete manifestó que "la ciudad tiene que tener una renovación y mejorar sus equipamientos de servicios, debe crecer más la hotelería y el retail, debe haber una modernización de los espacios públicos, un mejoramiento de las vías de acceso, porque se genera un poco de congestión".

Y si bien planteó que en el caso de los departamentos céntricos hay un mayor acceso a los servicios, "si hablamos del mercado de casas, se ubican en la periferia, donde se han potenciado diferentes zonas, algunas inclinadas a subsidios, y otros de mayor valor, con productos más exclusivos, condominios con mejor urbanización, áreas verdes y buen tamaño de terrenos".

COMENTA E INFORMATE MÁS EN:
www.ladiscusion.cl