

MUCHAS VIVIENDAS DISPONIBLES

Según estudio: el mercado inmobiliario de los Ángeles está más pujante que en años anteriores



La gran cantidad de personas que han llegado a vivir a la comuna, las oportunidades de trabajo y la tranquilidad de la zona, hacen que el panorama de compra y venta de viviendas sea más auspicioso.

Gustavo Soto
prensa@latribuna.cl

Hace algunas semanas, en Diario La Tribuna presentamos la noticia del auge inmobiliario producto de las bajas tasas de interés anunciadas por el Banco Central. En esa oportunidad, corroboramos que el momento para invertir en bienes raíces es justamente ahora.

Es por ello que en esta oportunidad, queremos comentarles sobre un estudio realizado por BMI Servicios inmobiliarios, en el que se detalla la

gran cantidad de proyectos de casas y departamentos que están en estos momentos disponibles.

DEPARTAMENTOS ESPERAN DUEÑO

Los departamentos que tienen subsidio asignado, conocidos como DS19, tienen disponibles 540 unidades entre proyectos listos, en desarrollo y en planificación, y los valores van desde las mil 100 unidades de fomento hasta las dos mil 200.

Una cantidad un poco más baja hay disponible en los departamentos que no cuentan con subsidio asignado, con una oferta actual de 457 unidades, las que están esperando por un dueño.

Por otra parte, los departamentos con subsidio del tipo DS01 entran solo 64 unidades aún en stock, y sus valores se empinan hasta las dos mil 200 UF.

Sobre la superficie promedio de las viviendas, entre los proyectos DS19 y DS01 es casi la misma, con 53 y 54 metros cuadrados.

LO MÁS VENDIDOS

En el mismo ranking, los departamentos DS19 son los que lideran en

ventas en Los Ángeles, totalizando 299 unidades vendidas en 2019. Lo siguen los departamentos sin subsidio, que han acumulado una venta de 184 unidades, mientras que de los de subsidio DS01, solo se han vendido 27.

Sobre el valor promedio de las propiedades, es importante decir que las que cuentan con subsidio asignado y las disponibles con subsidio adquirido, tienen un precio del orden de las mil 400 a mil 900 UF, muy distante del promedio del valor de los departamentos sin subsidio, que son cuatro mil UF.

HOGAR DULCE HOGAR

En cuanto al mercado de las casas en la capital provincial, es bastante más grande que el de los departamentos. En número, las casas disponibles sin subsidio son mil 082, mientras que el segmento de los de DS19 y DS01 suman 608 y 123, respectivamente.

Con estos y otros datos se puede asegurar que en Los Ángeles hay un mercado bastante pujante en materia inmobiliaria, lo que se explica por la plusvalía, el crecimiento de la comuna, el promedio del metro cuadrado construido y el precio.

OPINIÓN DEL EXPERTO

Conversamos con Sergio Novoa, especialista en temas inmobiliarios, y además subgerente de Consultoría Inmobiliaria, sobre las razones del éxito del sector en la capital de la provincia de Biobío, a lo que respondió: "El mercado inmobiliario es dinámico debido a la presencia de un buen tejido agroindustrial en la zona que favorece el empleo y, por ende, la demanda de mano de obra, comercio, servicios y vivienda. Es una ciudad con una buena situa-

ción geoestratégica entre Chillán y Temuco".

Sobre las preferencias de la gente, Novoa sostuvo que "las casas siguen siendo la opción preferida, pero se empieza a ver un alza en el número de edificios en la ciudad; esto es debido al paulatino encarecimiento del suelo y el acotamiento del valor de las viviendas, que es coherente con el poder adquisitivo de la población".



NO OLVIDE consultar por los complejos habitacionales que tienen subsidio asignado DS19.



PARA MÁS INFORMACIÓN sobre créditos hipotecarios, consulte en clientebancaario.cl

Como se comentó al comienzo, uno de los puntales del boom por las viviendas en la ciudad son efectivamente los proyectos con subsidio asignado DS19. Sobre ello, el experto comentó: "Los proyectos subsidiados en la ciudad son el 26,5% de la oferta actual. Este tipo de proyectos poseen, en general, una oferta más numerosa de unidades que el resto de proyectos no subsidiados, y que junto con el bajo valor de las viviendas, hace que sea un producto con una velocidad de venta muy alta".

Por su experiencia en el tema, Sergio Novoa expresó que en Los

Ángeles no se ha dado tanto el tema de los llamados "inversores hormiga", que son aquellos que compran departamentos con bajas tasas y luego los arriendan para pagar el dividendo y obtener ganancias: "En principio, la ciudad de Los Ángeles no es una plaza muy atractiva para este tipo de inversionistas. Esto, sin perjuicio de que existan familias que puedan comprar algunas unidades para su posterior arriendo".

¿CUÁL OPCIÓN ME CONVIENE MÁS?

Esto va a depender de las posibilidades de cada persona, pero lo concreto es que siempre hay que cotizar lo que sale más conveniente; de hecho, la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras se ha encargado de poner a disposición de los consumidores un comparador de precios para analizar el tema de los créditos hipotecarios, entregando al instante el detalle del tipo de tasa, la carga anual equivalente (CAE) y el monto simulado de dividendo, incluyendo los seguros obligatorios. Para consultar, solo hace falta ingresar a la página web clientebancaario.cl, en donde se despliega un menú simple que el consumidor debe llenar con sus expectativas de crédito.

Sobre los proyectos en sí, la recomendación que podemos hacer es seguir paso a paso los consejos que sugiere el gobierno: evaluar y hacer ingreso al Registro Social de Hogares -ex ficha CAS- y estar atento a los llamados que se realizan y se publican en la página del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o en el sitio del Serviu.

Los Ángeles está atravesando por un boom inmobiliario gracias a sus características de ciudad pujante, y al estar relativamente cercana a Chillán, Concepción y Temuco".



Sergio Novoa, subgerente de Consultoría Inmobiliaria.



¿Hacia dónde crece nuestra ciudad?

Según el muestreo de tendencia inmobiliaria en Los Ángeles, los sectores en donde se están concentrando los complejos habitacionales son la **Costanera Quilque** con tres proyectos, dos de ellos en ejecución; el sector del **Avellano**, con cinco proyectos, cuatro de ellos ya entregados y disponibles, así como camino a **Pailihue** y **avenida Almirante Latorre**, con dos conjuntos habitacionales.