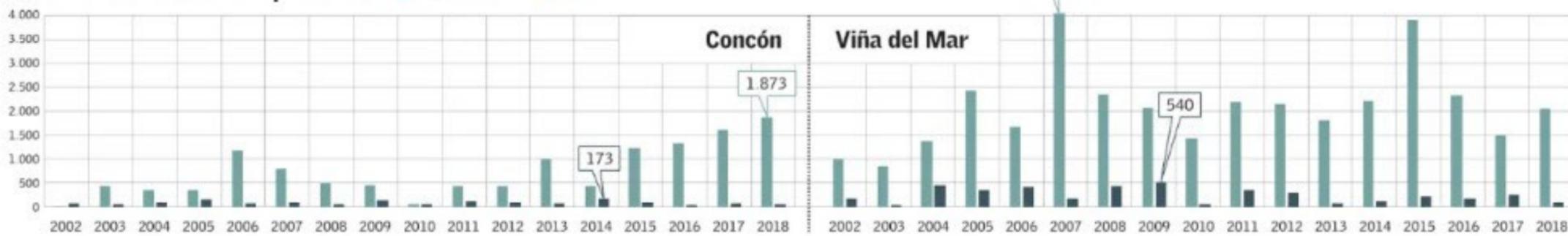


Permisos de edificación aprobados



ARRIENDOS DE VERANO podrían caer hasta 30% en Concón y Reñaca por las manifestaciones

El efecto de la crisis social por la que atraviesa el país y los destrozos generados la semana pasada en el tradicional borde costero de la Provincia de Valparaíso tiene preocupados al mercado inmobiliario y de renta temporal, quienes pronostican una disminución en la demanda veraniega tanto de turistas nacionales como de extranjeros. **DIEGO AGUIRRE**

SOBREOFERTA PODRÍA APLAZAR los meses para agotar stock

Para la zona Reñaca-Concón se prevé que este año ingresen 35 permisos de edificación y 41 anteproyectos, lo que para los expertos del mercado podría eventualmente tratarse de un sobrestock, con posibles repercusiones a futuro. La gerenta de Estudios de Montalva Quindos Servicios Inmobiliarios, Carla Tapia, explica que "sumando el mercado de segunda vivienda como norte de estos proyectos, que es objetivo de un grupo pequeño de inversionistas que compran para arrendar en temporada estival, se dificulta aún más la búsqueda de demanda para que aumenten las velocidades de venta".

MI METRO CUADRADO

Por más irónico que suene, previo a la crisis social, el "oasis de la Quinta Región" para veraneantes y residentes se expandía en el borde costero norte de la zona, abarcando desde la separación del estero Marga-Marga en Viña del Mar hasta Concón. El pasado domingo, cientos de personas llegaron hasta la costa de Reñaca para manifestarse en contra de las desigualdades, reunión que finalizó con destrozos de comercios y mobiliario público que terminó por espantar a los pocos turistas y residentes que habían llegado al sector a disfrutar el buen tiempo.

Maureen Vargas, agente inmobiliario de Grupo Premium Propiedades de Viña del Mar, explica que "teniendo como referencia la caída que se observó el pasado fin de semana largo, la ocupación de turistas en la zona llegó solo a un 50% versus el 80% observado en 2018 en la misma fecha".

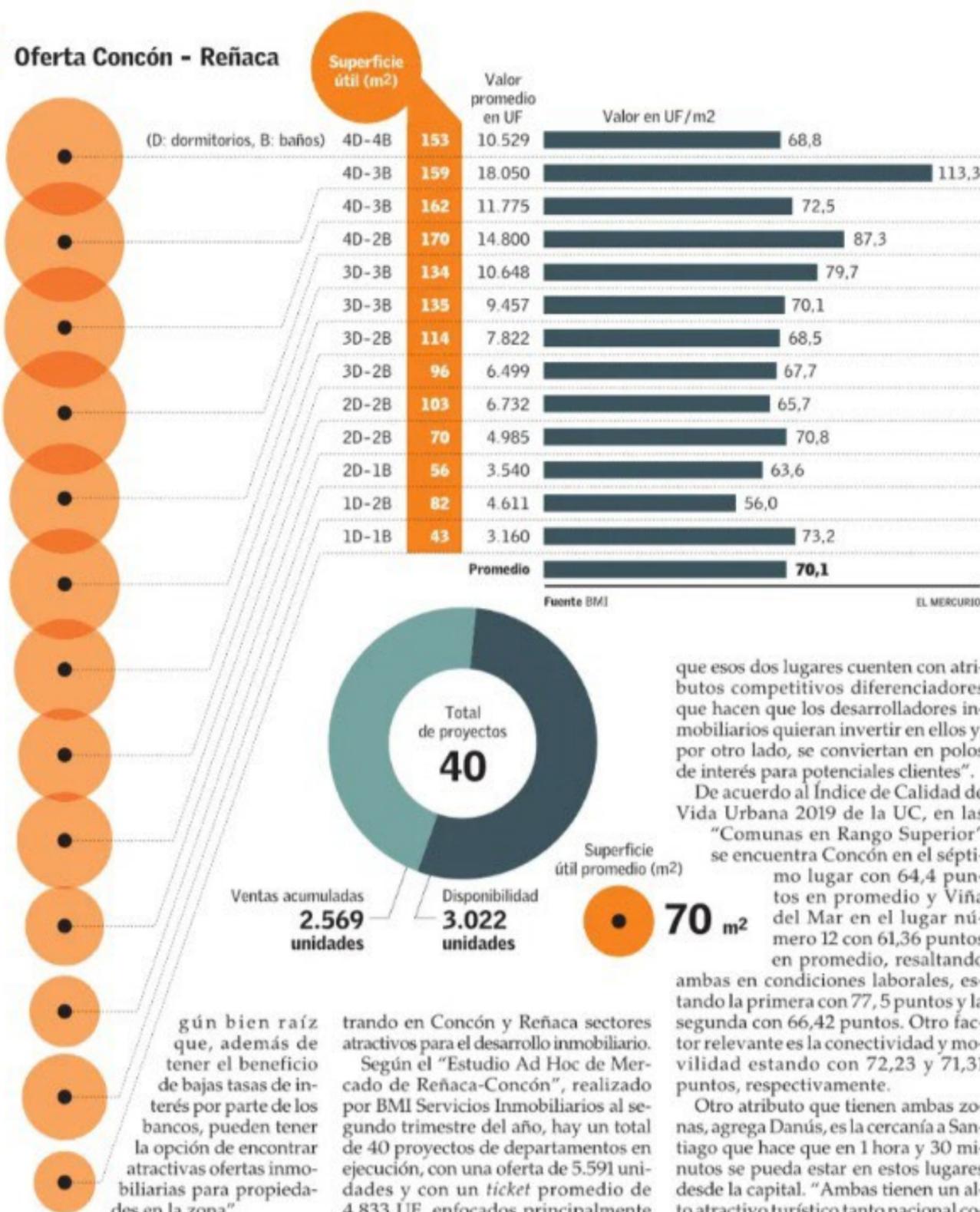
Es por esto que entre las proyecciones optimistas que concuerdan los expertos está que la demanda por arriendos durante la temporada estival 2019-2020 podría disminuir alrededor de un 30%, tanto de turistas nacionales como extranjeros (principalmente argentinos), por el tiempo que tardará la reconstrucción de los locales siniestrados y los destrozos generados en las vías públicas de la región.

En general, los especialistas inmobiliarios prevén que el efecto negativo podría incrementarse si ocurren nuevas manifestaciones, o que este miedo se traspase a los turistas argentinos que son el fuerte de la demanda veraniega, considerando que también hubo algunos daños en los departamentos de la primera línea de borde, que son precisamente para arriendo y que poseen los valores más altos. En promedio, el valor de un departamento en Reñaca de dos dormitorios y dos baños fluctúa entre \$60 mil y \$90 mil diarios.

TICKET PROMEDIO de la zona está en 4.833 UF

Pese a la contingencia y a la incertidumbre económica de las últimas semanas, Maureen Vargas comenta que en cuanto a la venta de propiedades en el sector se ha observado que los valores han ido ajustándose a la demanda del mercado. "Esto significa para quienes tienen la intención de comprar al-

Oferta Concón - Reñaca



gún bien raíz que, además de tener el beneficio de bajas tasas de interés por parte de los bancos, pueden tener la opción de encontrar atractivas ofertas inmobiliarias para propiedades en la zona".

Con un predominio de edificaciones en altura, la Provincia de Valparaíso ha vivido en los últimos años una reconfiguración de sus zonas de construcción, debido a la baja disponibilidad de suelo. Esta oferta se ha trasladado hacia el norte por el borde costero, encon-

trando en Concón y Reñaca sectores atractivos para el desarrollo inmobiliario.

Según el "Estudio Ad Hoc de Mercado de Reñaca-Concón", realizado por BMI Servicios Inmobiliarios al segundo trimestre del año, hay un total de 40 proyectos de departamentos en ejecución, con una oferta de 5.591 unidades y con un ticket promedio de 4.833 UF, enfocados principalmente en tipologías de mediano tamaño que apuntan a la segunda vivienda.

Víctor Danús, gerente general de ProUrbe, explica que los precios promedio y el atractivo que generan en los inversores van en regla con la calidad de vida de estas comunas. "Esto hace

que esos dos lugares cuenten con atributos competitivos diferenciadores que hacen que los desarrolladores inmobiliarios quieran invertir en ellos y, por otro lado, se conviertan en polos de interés para potenciales clientes".

De acuerdo al Índice de Calidad de Vida Urbana 2019 de la UC, en las "Comunas en Rango Superior" se encuentra Concón en el séptimo lugar con 64,4 puntos en promedio y Viña del Mar en el lugar número 12 con 61,36 puntos en promedio, resaltando ambas en condiciones laborales, estando la primera con 77,5 puntos y la segunda con 66,42 puntos. Otro factor relevante es la conectividad y movilidad estando con 72,23 y 71,31 puntos, respectivamente.

Otro atributo que tienen ambas zonas, agrega Danús, es la cercanía a Santiago que hace que en 1 hora y 30 minutos se pueda estar en estos lugares desde la capital. "Ambas tienen un alto atractivo turístico tanto nacional como internacional, ya que son sectores consolidados con muy buenos servicios básicos, destacándose por ser el centro neurálgico de entretenimiento veraniego y sinónimos de excelente gastronomía de mar y de otros países".

Desde BMI señalan que el sector

analizado ha sufrido en los últimos años un cambio radical en su configuración, pasando de ser un pequeño pueblo costero con presencia de viviendas unifamiliares de veraneo a un polo activo de desarrollo inmobiliario, en su mayor parte compuesto por edificios de grandes dimensiones.

Desde 2014, los inmuebles en Concón poseen una importante relevancia como segunda vivienda, que representan un 23,4% de ocupación temporal, en tanto que en Viña del Mar —que incluye a Reñaca— es de solo un 8,8%. Además, Concón ha tenido un aumento sostenido en la cantidad de permisos de edificación, mientras que en Viña del Mar no hay una tendencia clara en cuanto al desarrollo de nuevas unidades, alcanzando en 2007 su peak.

RENTA RESIDENCIAL sería el auge de la zona

Carla Tapia, gerenta de Estudios de Montalva Quindos Servicios Inmobiliarios, explica que pese a la gran oferta que se encuentra en la zona, "se debe considerar que las exigencias de la banca y de los subsidios para adquirir una vivienda propia han aumentado considerablemente en los últimos años, incrementando, por defecto, la inclinación de las personas por arrendar viviendas, en detrimento de la venta".

Según las cifras del informe, en el mercado de arriendos se aprecia que el sector posee una alta oferta de unidades tanto para renta mensual (marzo-diciembre, en general) como diaria (mayoritariamente entre enero y marzo de cada año).

En general, tanto en Concón como en Reñaca, el valor promedio mensual por un departamento asciende a 0,23 UF/m² (0,22 UF/m² en Concón y 0,24 UF/m² en Reñaca). Con respecto al arriendo diario, estos valores ascienden a 2,75 UF/m² en Concón y a 3,38 UF/m² en el sector de Reñaca. En relación con el arriendo de casas, los valores se mantienen parejos en los dos sectores: en torno a 0,20 UF/m². "Las tipologías más ofertadas en la zona son la de dos dormitorios y dos baños, seguida por 3D y 2B, y la de 1D y 1B, siendo la primera de todas estas la que posee más ventas históricas", dicen desde BMI.