

No todo va al alza: mayor oferta de departamentos nuevos ajusta precios a la baja en algunas ciudades

Claudia Saravia

HACE 36 MINUTOS

Tiempo de lectura: 3 minutos



Según un estudio de BMI Servicios Inmobiliarios, gran parte de las regiones de Chile revelaron una tendencia a la baja en el valor de sus proyectos inmobiliarios entre antes de la pandemia y el tercer trimestre del presente año. Los mercados con una disminución del valor promedio más fuerte son Ovalle, Valdivia y Osorno.

Durante los últimos meses [la ventas de viviendas nuevas en en la capital se duplicó y los precios subieron hasta un 10% en un año](#), un escenario que, sin embargo, no refleja la realidad de todas las ciudades importantes del país, algunas de las cuales han mostrado un ajuste a la baja en sus precios.

Según un informe de BMI Servicios Inmobiliarios que sondeó **la oferta de departamentos nuevos en 17 de las principales comunas regionales** -descontando las de la Región Metropolitana, Gran Concepción, Gran Valparaíso y Gran La Serena- concluyó que **en la mayoría de ellas se percibe una contracción en sus precios promedio**.

El estudio contempló a Arica, Iquique, Antofagasta, Copiapó, Ovalle, Rancagua, Talca, Los Ángeles, Chillán, Temuco, Villarrica, Pucón, Valdivia, Osorno, Puerto Varas, Puerto Montt y Punta Arenas.

De estas comunas, **diez anotaron una tendencia a la baja entre los periodos diciembre 2019 - marzo 2020 y junio - septiembre 2021**. Los mercados con una disminución del valor promedio más fuerte son Ovalle (-11,01%), Valdivia (-7,50%) y Osorno (-5,45%).



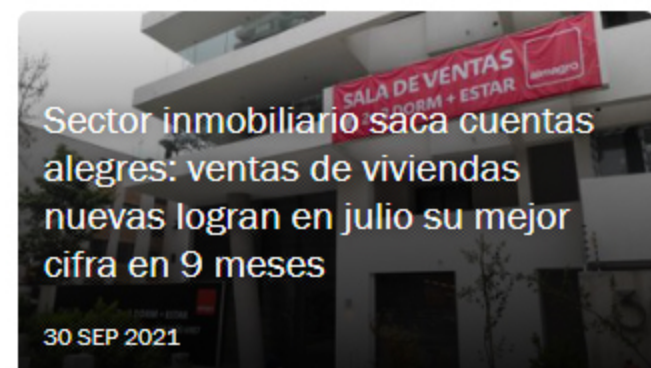
A estos le siguen Pucón y Antofagasta con disminuciones en los valores de los proyectos de 4,26% y 4,15%, respectivamente.

Según explica Sergio Novoa, Gerente de Estudios de BMI, “este fenómeno se explica por dos factores: primero porque **aumentó el número de proyectos acogidos a subsidios estatales** y, por otro lado, los departamentos nuevos en oferta han tendido a **disminuir sus tamaños**”.

De hecho, hacia febrero de 2020 un departamento de 62,81 m2 ubicado en la comuna de Ovalle costaba en promedio 2.307 UF. Y en septiembre de este año, **las ofertas promedio contemplan 57,42 m2 y están valorizadas en 2.053 UF. Es decir, 254 UF y 5 m2 menos**.

Las comunas que han anotado la mayor reducción en la superficie de los proyectos con Iquique (-16,07%), Osorno (-11,71%) y Ovalle (-8,58%). Esto, mientras que en la vereda contraria, Punta Arenas y Talca figuran como aquellas zonas que más han aumentado los m2 con alzas de 32,39% y 13,26%, respectivamente.

Más sobre Sector Inmobiliario

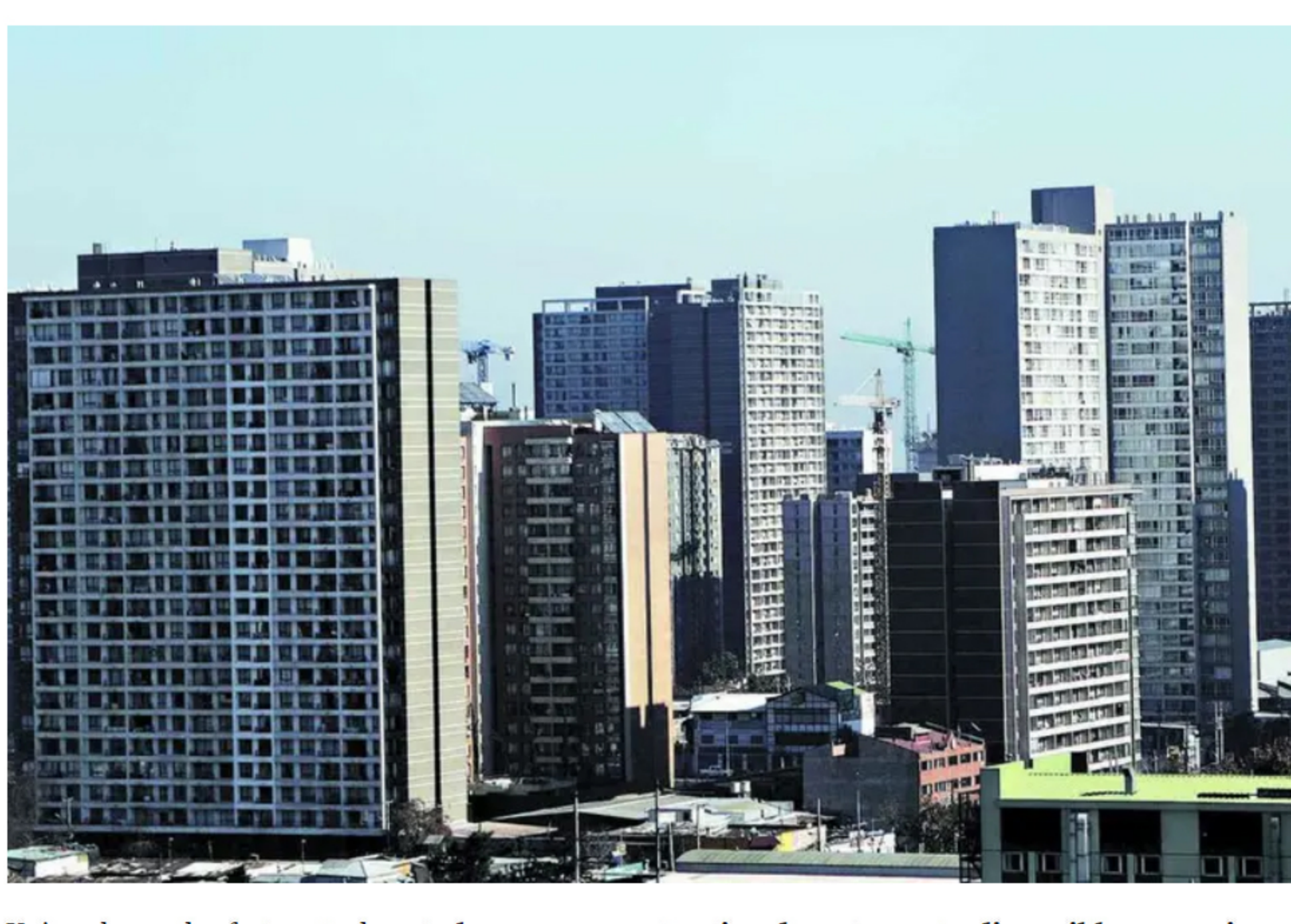


Cuatro comunas suben precios en tasas de dos dígitos

Por otro lado, siete comunas anotan un aumento en los precios. De estas, cuatro registran una tasa de crecimiento de dos dígitos. Se trata de Punta Arenas (37,91%), Talca (24,12%), Villarrica (20,66%) y Puerto Varas (15,27%).

En marzo de 2020 un departamento en Punta Arenas costaba en promedio 5.064 UF, **cifra que a agosto de este año alcanza las 6.984 UF**. A juicio de Novoa, “esta es una ciudad que tiene un mercado muy limitado, con menos de 5 proyectos en venta, lo que hace que cualquier variación se refleje activamente”.

Por otro lado, **Talca es la ciudad que presenta el segundo mayor incremento, al pasar de 2.604 UF a 3.232 UF entre diciembre de 2019 y julio de 2021**.



Y si se observa la oferta, actualmente, **hay 397 proyectos tipo departamento disponibles en regiones**. En prácticamente todas las comunas, salvo Iquique, Antofagasta y Puerto Varas, hubo un incremento en el número de ofertas inmobiliarias.

En Puerto Montt el número de proyectos en comercialización pasaron de 16 a 35, es decir un salto de 128,17%. Esto, seguido de las ciudades de Ovalle (59,78%) y Arica (43,08%).

A juicio de Novoa, **las regiones en general están activas producto de que la gente aprecia más la vida tranquila, sobre todo después de la pandemia**. “Hay un público muy fiel, que valora este estilo de vida. Mucha gente ha emigrado desde Santiago, mientras que otros no se van de sus lugares de origen, como hacían antes pues ya han llegado todo tipo de servicios a regiones”, comenta.

Y en los casos de Puerto Varas e Iquique, atribuye la caída en la demanda a las restricciones en sus Planes Reguladores Comunales y el alto valor del suelo.

“Esto provoca una desaceleración en la construcción de proyectos habitacionales. Además, **en ambas ciudades estén migrando los desarrollos inmobiliarios a localidades próximas**, Llanquihue y Frutillar en el caso de Puerto Varas y Alto Hospicio en el caso de Iquique”, concluye.

COMUNA	OFERTA DISPONIBLE	VARIACIÓN PRECIO (UF)	VARIACIÓN SUPERFICIE (M2)
Arica	43,08%	-0,99%	-1,76%
Iquique	-8,41%	-2,08%	-16,07%
Antofagasta	-5,45%	-4,15%	-7,71%
Copiapó	23,47%	4,80%	10,18%
Ovalle	59,78%	-11,01%	-8,58%
Rancagua	15,48%	-2,32%	10,92%
Talca	12,48%	24,12%	13,26%
Los Ángeles	11,42%	9,56%	-2,54%
Chillán	14,20%	3,23%	6,70%
Temuco	18,93%	-2,35%	-0,54%
Villarrica	8,70%	20,66%	2,40%
Pucón	42,85%	-4,26%	-5,97%
Valdivia	22,93%	-7,50%	-8,44%
Osorno	16,50%	-5,45%	-11,71%
Puerto Varas	-8,04%	15,27%	5,23%
Puerto Montt	128,17%	-4,87%	-6,65%