

Precios de departamentos de menor metraje suben hasta 10,5% en el NORTE DEL PAÍS EN 2 AÑOS

Ante el aumento de precios de viviendas en la capital, los llamados inversionistas "hormiga" han empezado a mirar con buenos ojos el norte del país, principalmente en ciudades versátiles que se acomodan a varios públicos y que poseen características de balnearios para arriendos de temporada en tipologías de 1 dormitorio y 1 baño. **DIEGO AGUIRRE**

MI METRO CUADRADO

Tradicionalmente, el "inversionista hormiga" estaba concentrado en la Región Metropolitana, sobre todo en comunas centrales donde las viviendas de menor metraje (1 dormitorio y 1 baño) les brindaban altas rentabilidades y baja vacancia. Pero la pandemia y su impacto económico, más el aumento de precios de las viviendas, fueron el puntapié para que esos compradores empezaran a mirar fuera de la capital.

Ante este escenario, el norte del país se ha vuelto atractivo para estos inversionistas, viéndose reflejado el aumento en la demanda por esta tipología en alzas de precios de casi 11% en dos años, según un informe de BMI Servicios Inmobiliarios. Es el caso de Antofagasta, donde además se concentra la mayor oferta de unidades de 1 dormitorio y 1 baño, el ticket promedio de venta pasó de UF 2.833 en el primer trimestre de 2020 a UF 2.947 en igual lapso de 2022, seguido de Arica donde el valor subió 10,20% (ver infografía).

Sergio Novoa, gerente de Estudio de BMI Servicios Inmobiliarios, comenta que en el norte hay ciudades muy atractivas para los inversionistas hormiga, pues tienen una oferta intere-

sante de departamentos pequeños que se acomodan a varios públicos (universitarios, parejas jóvenes, trabajadores, etc.) y que por sus características de balnearios sirven también para arriendos de temporada.

Asimismo, las restricciones de financiamiento han motivado el crecimiento del mercado del arriendo de manera transversal en el país. Fabián García, director de Estudios Inmobiliarios de Tinsa Chile, asegura también que la relación de ubicación y precio es mejor en regiones que en la capital. "Por ejemplo, si comparamos un departamento en Santiago centro con uno en Coquimbo o La Serena, podemos ver que en la primera opción se pueden obtener cerca de 40 m² por UF 3.130, mientras que en la conurbación norteña se pueden encontrar departamentos de 53 m² por UF 2.600. "Es decir, quien no puede invertir hoy en Santiago, sí podrá hacerlo con mayor holgura en regiones", detalla.

Por su parte, Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers, comenta que "estas inversiones en los últimos 10 años han aumentado su valor mucho más allá de la inflación, respaldando la idea de plusvalía que caracteriza en general la inversión inmobiliaria".

Pero también hay comunas, como La Serena y Copiapó, donde los precios ba-

jaron. Esto se debe a la atractiva competencia que tienen en zonas aledañas. "El caso de La Serena puede explicarse por una alta competencia interna (muchos proyectos con tipología 1D-1B), junto con una competencia externa más activa como Coquimbo. En Copiapó el fenómeno se debe por la ausencia de proyectos nuevos con metraje pequeño, siendo poco atractivas las unidades que van quedando, lo que obliga a las inmobiliarias a aumentar los descuentos", indica Novoa.

EFEECTO minero

Según desarrolladores inmobiliarios, las faenas mineras y ciudades que funcionan como dormitorios han sido el principal factor motor de la demanda, por ejemplo, en Antofagasta. Fernando de la Cerda, gerente de proyectos Zona Norte de Almagro, señala que estas "ciudades, en general, destacan por su buena actividad económica e inversión minera, lo que potencia la inversión inmobiliaria en la zona con grandes rentabilidades a futuro. Esto, incluso, ha llevado a adelantar proyectos por el buen desempeño comercial de los anteriores".

Rodrigo Abufon, gerente comercial de Aconcagua, afirma que "la pandemia y el teletrabajo también permitieron una migración fuera de Santiago, siendo las regiones una buena opción

Oferta departamentos nuevos en tipología 1D-1B

Comuna		2020	2021	2022
Arica	Superficie (m ²)	34,04	34,04	34,04
	Ticket	2.025	1.920	2.116
	UF/m ²	59,48	56,39	62,14
	Oferta	37	37	38
Iquique	Superficie (m ²)	39,09	38,72	38,82
	Ticket	2.833	2.796	2.807
	UF/m ²	72,48	72,21	72,32
	Oferta	1.114	1.190	905
Antofagasta	Superficie (m ²)	40,88	39,44	40,75
	Ticket	2.948	2.668	2.947
	UF/m ²	72,11	67,65	72,32
	Oferta	1.527	1.374	1.628
Copiapó	Superficie (m ²)	34,95	35,18	40,90
	Ticket	1.851	1.967	1.800
	UF/m ²	52,96	55,93	44,02
	Oferta	135	220	134
Coquimbo	Superficie (m ²)	38,55	38,55	40,09
	Ticket	2.009	2.009	2.172
	UF/m ²	52,12	52,12	54,18
	Oferta	306	306	311
La Serena	Superficie (m ²)	45,35	45,35	45,03
	Ticket	2.403	2.403	2.326
	UF/m ²	52,98	52,98	51,66
	Oferta	392	392	393
Ovalle	Superficie (m ²)	48,15	48,15	48,15
	Ticket	1.984	1.984	1.984
	UF/m ²	41,20	41,20	41,20
	Oferta	11	11	11

Fuente: BMI Servicios Inmobiliarios

por su mejor calidad de vida, costos más baratos, clima y turismo".

Expertos agregan que si bien la presencia de unidades pequeñas en el norte siempre ha sido parte de la oferta, 2019 fue el punto de inflexión en su desarrollo. Francisco Bascuñán, director ejecutivo de Norte Verde, dice que estas cifras, incluso, han ido creciendo tras el arribo de la pandemia. "En 2020 y 2021 vimos un importante aumento

en el interés de com

vidual y de parejas
Para Maximiliano
mercado de Capitali
tor que explica este
es la evolución de l
"Las personas se c
cen más tarde y po
dad o maternidad, l
necesiten espacios
su vida diaria".