

MERCADO INMOBILIARIO [SANTIAGO]

Dispar desempeño de precios en el segmento de viviendas más caras

SI BIEN EL NIVEL DE TRANSACCIONES SE RECUPERÓ, TANTO EN CASAS COMO EN DEPARTAMENTOS, EL RANGO DE PRECIO HA TENDIDO A AJUSTARSE A LA BAJA.

ANGÉLICA BAÑADOS

Las casas de los segmentos más caros están mostrando un interesante dinamismo, a pesar de las actuales condiciones económicas. Sotheby's International Realty señala, por ejemplo, que en Chile ha vendido en torno a un 20% más que en 2021, año en que todavía se veían los efectos de la pandemia.

"Las restricciones de movimiento jugaron muy en contra de la demanda, pero ya se ha recuperado el mercado, sobre todo después del plebiscito de septiembre", reconoce Carolina Uribe-Echevarría, gerenta comercial y de Alto Patrimonio de la corredora.

Sin embargo, la experta advierte que aunque el nivel de transacciones se recuperó, tanto en casas como en departamentos, el rango de precio ha tendido a ajustarse a la baja, sobre todo en las casas sobre las

20.000 UF. "El segmento de menor valor apunta a un público más extenso, por lo que al tener más demanda, el precio está más protegido".

En el caso de La Dehesa, por ejemplo, según los registros de Chile Sotheby's, las propiedades vendidas durante 2022 se concentran bajo las 27.000 UF. "El perfil del comprador que miraba entre las 27.000 UF y las 35.000 UF prácticamente desapareció", agrega.

Mismo fenómeno ocurre en San Carlos de Apoquindo, donde el promedio del valor de las propiedades transadas cayó un 27%. Si el año pasado la cifra promedio era de 27.000 UF, hoy llega a 19.717 UF.

Según el último sondeo de BMI Servicios Inmobiliarios en la zona oriente precordillerana, en Lo Barnechea hay 13 proyectos de casas con un precio promedio de 31.060 UF, mientras que en Las Condes son ocho desarrollos a un precio prome-



El valor de las casas en Chicureo ha mostrado un alza sostenida desde la pandemia.

dio de 24.951 UF.

"Tanto La Dehesa como San Carlos de Apoquindo son sectores muy interesantes para familias con hijos en edad escolar, pues tienen un nutrido equipamiento educa-

cional, comercial y de servicios. Son compradores que valoran mucho la calidad de las terminaciones, además de una buena conectividad", detalla Víctor Danús, gerente general de PROurbe.

EXCEPCIÓN A LA REGLA

Mientras en La Dehesa y San Carlos de Apoquindo la demanda se ha concentrado en segmentos de menor precio, en Chicureo ocurre el fenómeno contrario. Según los registros de Chile Sotheby's, las propiedades muestran un alza sostenida de valor desde la pandemia. En esa misma línea, el precio promedio de venta ha crecido: si en 2021 era de 13.900 UF, este año llega a 15.150 UF.

"Esta zona ha sumado un fuerte dinamismo sobre todo después de la pandemia, pues muchas familias se decidieron por buscar más espacio y conexión con la naturaleza. Chicureo ofrece mejores precios para un mismo producto y está muy bien conectado", indica Uribe-Echevarría.

Para el próximo año, la ejecutiva prevé que las ventas tenderán a ser más lentas en el primer trimestre, para luego ir reactivándose a medida que la presión de la inflación vaya cediendo y se flexibilicen los créditos. "En general, esperamos que la demanda se mantendrá durante el primer semestre y un mayor dinamismo hacia el segundo semestre".