

La oferta de estas propiedades se concentra en Ñuñoa, Santiago y La Florida

Qué se puede comprar con 4.000 UF, el precio más buscado para departamentos en Santiago

Se necesita una renta mínima de \$2.210.932 para optar a un crédito hipotecario para este tipo de propiedad.

FRANCISCA ORELLANA

Los departamentos en torno a las 4.000 UF, es decir, que cuestan \$138.761.880 (a la UF de este miércoles) son los más buscados por los interesados en comprar una propiedad en la Región Metropolitana. Así lo revela un análisis del buscador de anuncios Trovit, que observó las publicaciones de departamentos nuevos y usados a la venta entre marzo y septiembre de este año, para determinar cuál de ellas superaban las visitas promedio. Se llegó a la conclusión de que las más buscadas estaban en un rango promedio de 4.000 UF, con un 48% de las preferencias.

María José Pinto, jefa de atención a clientes de Trovit en Chile, destaca que Santiago, Estación Central, San Miguel y La Florida concentran la mayor oferta de este tipo de departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, con la particularidad de que están ubicados en zonas céntricas, comerciales y con buena conectividad.

"Es una oferta con múltiples opciones, incluso hay desarrollos inmobiliarios bajo este precio para una familia pequeña o grande. Es una buena noticia que exista una oferta diversa para todos los segmentos económicos, lo crucial viene al momento de adquirir una vivienda bajo las condiciones actuales por la inflación", señala.

En este rango de precios, se puede encontrar mayor oferta de viviendas en Santiago, Estación Central, San Miguel, Independencia y La Florida; mientras tanto, las comunas con menor oferta son Cerro Navia, Cerrillos, La Granja, Renca y El Bosque.

"Santiago Centro es la zona que más concentra viviendas que se aproximan al precio más buscado, que incluye departamentos construidos en décadas anteriores, principalmente de los 80 y 90, lo que permite que los precios sean mucho más variados que en otras comunas de la Región Metropolitana", destaca.

En cuanto a viviendas nuevas, las preferencias de compra en cuanto a precio son similares a los que arrojó el informe del tercer trimestre de 2022 del Mercado Inmobiliario en el Gran Santiago de la consultora GfK, que reveló que las propiedades de entre 2.500 y 4.000 UF fueron las únicas que incrementaron sus ventas este año, en comparación a otras de mayor valor.

Por ejemplo, al primer trimestre de 2022 se vendieron 1.503 viviendas nuevas de entre 3.000 UF a 4.000 UF, al tercer trimestre se llegó a 1.816 unidades. Distinta situación tienen las de 5.000 UF hacia arriba que pasaron de 1.215 unidades a inicio de año a 1.075 a septiembre pasado.

Javier Varleta, gerente de Estudios de

Oferta de departamentos nuevos entre 3.800 y 4.200 UF en la Región Metropolitana

Comuna	1D1B*	1D2B	2D1B	2D2B	3D2B	3D3B	Total
Ñuñoa	955	2	69	693	5		1.724
La Florida	88	92	149	998	68	1	1.396
Santiago	110	4	121	988	30		1.253
Macul	46		21	444	48		559
Independencia	4		6	258	31		299
San Joaquín	23		4	36	84		147
Maipú				67	63		130
Conchalí				109	9		118
San Miguel				84	17		101
Huechuraba	7			82	3		92
Las Condes	89						89
Cerrillos				44	17		61
La Cisterna	3		6	28	21		58
Peñalolén					38		38
Recoleta	8		6	6	15		35
Puente Alto					29		29
La Reina	23		3	1			27
San Bernardo				2	10		12
Lo Barnechea	7			3			10
Buín					6		6
Quilicura				5			5
Providencia	4						4
Pudahuel				1			1
Total	1.367	98	385	3.849	494	1	6.194

*1D: un dormitorio. 1B: un baño.

Fuente: Toctoc.

800 UF

Se requieren de pie, el equivalente a \$27.752.376.

Geomarketing y Territoriales de GfK, comenta que la oferta inmobiliaria está concentrada en este tipo de viviendas, porque quienes más están comprando son gente o parejas jóvenes e inversionistas.

"Son propiedades que están destinadas a personas que compran departamentos chicos porque es para lo que les alcanza e inversionistas que buscan arrendar a los jóvenes", dice.

¿Dónde se ubican los departamentos nuevos actualmente en venta? De acuerdo a la plataforma Toctoc.com, están principalmente en Ñuñoa, que lleva la delantera entre las comunas de la región, con 1.724 unidades, seguido de La Florida, con 1.396 y Santiago con 1.253 (ver tabla). Existen 6.194 departamentos a la venta en el rango de los 3.800 UF a 4.200 UF, donde la mayor proporción está en la tipología de dos dormitorios dos baños, con 3.849 unidades.

"Son propiedades que se demandan bastante bien porque el promedio del hogar en Chile está en tres personas, entonces, es el

tamaño justo. Y por otro lado, se arriendan bien porque se pueden juntar dos personas y comparten el gasto", destaca Daniel Serey, gerente de Estudios de Toctoc.

Según las búsquedas en dicho portal, el precio más buscado de viviendas está entorno a las 3.000 UF, pero que poco a poco se ha ido acercando a los 4.000 UF por el alza en los precios.

¿Cuánto pie?

Quienes quieren comprar una vivienda de 4.000 UF necesitan un pie de 800 UF, equivalentes a \$27.752.376, y pagar dividendos desde \$552.733 por un crédito hipotecario a 30 años, según una simulación hecha en la plataforma Comparonline.cl. Para ser sujeto de ese crédito es necesario tener una renta promedio desde \$2.210.932.

"El pie es bastante alto. Y en general para la gente joven es cada vez más difícil acceder a la vivienda porque no tiene el ahorro", dice Varleta.

Sergio Novoa, gerente de la consultora BMI Servicios Inmobiliarios, destaca que lo más probable es que 4.000 UF sea el tope

máximo que las personas estén accediendo a crédito, debido a que los bancos están otorgando financiamiento con condiciones más estrictas y dividendos más altos.

"Antes las personas podían aspirar a una propiedad por 5.000 o 6.000 UF, pero hoy, con el aumento de la tasa de interés, no pueden porque el dividendo les sale muy caro", dice.

Otros países

María José Pinto destaca que a la hora de comparar el precio de 4.000 UF (cerca de US\$153.000), con la realidad de Latinoamérica, Santiago es la ciudad con el valor buscado más alto.

"En Lima, la cifra llega a US\$ 145.000, mientras que en Quito el precio de los departamentos más buscados disminuyó hasta los US\$ 110.000. En Argentina, en el área Metropolitana de Buenos Aires, el precio más requerido es de US\$85.000. En Colombia se registraron los precios más bajos, en Bogotá lo más buscado de unos US\$70.000 y en Medellín, cerca de US\$77.000", informa.