

Tema del día

En 31% aumentaron los precios de departamentos en Valdivia en 2022

MIGUEL BUSTOS/AGENCIA UNO



DE ACUERDO AL ANÁLISIS LOCAL, LA MAYOR DEMANDA DE DEPARTAMENTOS SE PRODUJO LUEGO DE LA PANDEMIA, POR LA LLEGADA DE FAMILIAS JÓVENES QUE EMIGRARON DESDE CIUDADES MÁS GRANDES.

ESTUDIO INMOBILIARIO.

Casi mil UF más que en el año 2021 cuesta comprar una propiedad en un edificio, en la capital regional. La demanda crece, pero la oferta está limitada.

En casi mil UF aumentaron los precios de venta de los departamentos en Valdivia, entre 2021 y 2022. Esto bordea los 36 millones de pesos más (cada UF vale casi 36 mil pesos). El dato corresponde al último informe anual dado a conocer por BMI Servicios Inmobiliarios (www.bmi.cl), en el cual quedó evidenciado un alza de 31% en doce meses, pasando de un precio promedio de 3.094 UF, el año antepasado, a 4.052 UF en diciembre último.

Según explica Sergio Novoa, gerente de estudios de BMI, este fenómeno estaría más relacionado con la reducción de oferta inmobiliaria que -como podría pensarse- con el alza generalizada de precios por el que ha atravesado la economía chilena recientemente.

“Las viviendas se transan en UF, que tiene indexada inflación. Esto tiene más que ver con la caída de la oferta disponible de departamentos, justamente las propiedades más demandadas. Las universidades perfilan las preferencias de vivienda en esta ciudad”, explica. El informe detalla que la dis-

ponibilidad ha caído en un 25%. Si el '21 había 992 departamentos libres, en 2022 la cifra se redujo a 740 unidades, lo que significa stock para solamente 13 meses más. Actualmente hay 18 proyectos en altura en construcción: tres menos que hace doce meses.

El sondeo destaca que los departamentos de un dormitorio y un baño son la distribución más demandada, seguidos de unidades de dos dormitorios y un baño y los estudios.

“En el escenario actual, las inmobiliarias no ven la necesidad de bajar los precios de las propiedades, dada la alta demanda y la baja disponibilidad. Además, no hay mayor incentivo a generar obras nuevas, dada las condiciones económicas y la creciente incerteza jurídica”, precisa Novoa.

CASAS, OTRO ESCENARIO

En cuanto a las casas, el informe de BMI muestra una realidad diferente. Los precios se contrajeron 6% en un año, pasando de 4.440 UF valor promedio en diciembre de 2021, a 4.170 UF en diciembre de 2022.

Eduardo Schild: “Faltan certezas”

Para el dirigente de la Cámara de Comercio e Industrias de Valdivia, ex alcalde y destacado corredor de propiedades Eduardo Schild, esta información es una realidad que se aprecia de manera creciente desde los años de pandemia.

Indica que ha aumentado la demanda de departamentos, sobre todo de familias pequeñas, jóvenes y también adultos mayores, quienes buscan espacios más reducidos y cercanos al centro de la ciudad para vivir.

No coincide con la descripción de una baja demanda de casas. Su experiencia es que se vive un fenómeno similar a los departamentos, un alto interés por comprar, aunque los precios son elevados y el acceso a créditos hipotecarios se ha encarecido. Desde la perspectiva de mayor solución habitacional, esta demanda le parece positiva. Sin embargo, le preocupa que cada vez hay menos oferta para responder a esa necesidad, porque las empresas constructoras han tenido muchos problemas en los últimos años. “La construcción es sensible a los efectos de la economía y la falta certidumbre, certezas de que sus proyectos de van a aprobar y se podrán desarrollar; algo que hoy no sucede”, indicó.

Como gremialista y valdiviano, le inquieta que a la crisis económica que trajo la pandemia, se han sumado “demasiadas restricciones y demoras por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad en entregar permisos y hacer recepción de obras. Son meses de espera que afectan a las empresas y a la ciudad, porque encarecen el acceso a la vivienda”, enfatizó Schild. Desde su perspectiva, es necesario corregir esta traba “que se vive hace más de un año y medio especialmente, por razones que no logramos entender. Como también preocupa la demora en actualizar el Plano Regulador, que también puede entregar más claridad para construir”.

Super Oportunidades

COVEPA
La mejor solución

CLAVOS, MALLAS Y ALAMBRES EN DIFERENTES FORMATOS

Clavos Clear System

LA MEJOR SOLUCIÓN EN DIFERENTES FORMATOS

LA MEJOR SOLUCIÓN EN DIFERENTES FORMATOS

AV. PICARTE 1571, ESQUINA BAQUEDANO