

Informe del Mercado Inmobiliario del Gran Santiago de GfK muestra un estancamiento en los precios de venta

# Las comunas donde se concentra la mayor oferta de departamentos nuevos

Destacan por su disponibilidad, ya sea en blanco o en verde, la cantidad de unidades en Santiago Centro, La Florida y Ñuñoa.



Santiago Centro se mantuvo al tope de las comunas con más oferta de departamentos nuevos.

FRANCISCA ORELLANA

El ingreso de nuevos proyectos residenciales en el Gran Santiago es cada vez menor. Si el tercer trimestre de 2022 se pasó de 90 a 43, al cierre del año se contabilizaron sólo 34 viviendas, y de ellos 23 corresponden a departamentos. Bastante lejos de la media de 70 proyectos nuevos que venían ingresando en los últimos 10 años.

Así lo revela el último informe del Mercado Inmobiliario del Gran Santiago al cuarto trimestre de 2022, de la consultora GfK, que hizo una radiografía al sector que vive momentos complejos por dificultades para acceder a la compra de una vivienda, entre otras razones.

Al cierre de 2022 se contabilizó una oferta de 43.569 departamentos nuevos en el Gran Santiago. La cifra cayó 5,1% respecto al trimestre anterior, y una baja de 28,5% al acumulado del año en relación a 2021. Además, la velocidad de venta de las unidades pasó de 2,2 unidades al mes a 2,3.

La menor demanda ha llevado a un crecimiento muy leve, -casi estancado- de los precios acostumbrados a subir, y se pasó de 83 UF/mt2 a 83,3 UF/mt2 en el último trimestre del año.

"Es coyuntural, si bien es

cierto se mantuvieron y crecieron mínimamente, es insostenible no subirlos. En algún minuto se van a volver aumentar", destaca Cristián Valenzuela, director de Asuntos Inmobiliarios en GfK, escenario que se ve impactado las altas tasas de interés, la restricción de acceso al crédito, "lo que ha hecho que las inmobiliarias ajusten sus precios para ser hoy más competitivos".

Sergio Novoa, gerente de Consultoría Inmobiliaria en BMI Servicios Inmobiliarios, dice que el estancamiento de los precios muestra la necesidad de las inmobiliarias de atraer a un comprador: "Se están viendo descuentos bastante atractivos, sobre todo en las unidades ya terminadas o próximas a terminar".

## Comuna por comuna

La mayor cantidad de departamentos nuevos se concentra en Santiago Centro, con 8.304 unidades a un valor promedio de 3.296 UF. Le siguen La Florida con 7303 viviendas, a un precio promedio de 3.686 UF, y en tercer lugar está Ñuñoa, con 7.303 unidades a 5.150 UF en promedio.

"Son las comunas con mayor demanda por parte de los compradores, por su conectividad, oferta y precio. Además, son las que tienen más permi-

## Listado con la mayor oferta de departamentos en el Gran Santiago

Comuna	Unidades en oferta	Valor UF (promedio)	Valor Uf/m2
Santiago	8.304	3.296	82,5
La Florida	7.303	3.686	71,1
Ñuñoa	6.379	5.125	87,2
Macul	3.325	3.844	72,8
Cerrillos	2.207	2.800	66,2
La Cisterna	1.999	2.935	64,3
Independencia	1.854	3.258	67,9
Estación Central	1.717	2.678	64,5
Las Condes	1.443	12.148	109,3
Huechuraba	1.246	4.938	68,1
Conchali	1.220	2.869	66,3
San Miguel	1.139	3.666	71
Providencia	892	9.154	103,8
Vitacura	884	16.364	118,1
San Joaquín	806	3.464	69,8
Lo Barnechea	579	16.967	99,2
Pudahuel	329	2.989	63,1
Renca	327	2.362	51,1
Maipú	305	3.831	61,5
Puente Alto	277	3.544	53,1
San Bernardo	229	2.968	58
Recoleta	187	3.998	68,4
Quinta Normal	170	2.845	71,6
Peñalolén	152	7.643	67,2
La Reina	104	9.313	83,8
Colina	73	9.414	75,8
Quilicura	68	2.974	56,9
Padre Hurtado	18	2.941	46,3
Buín	13	6.403	50,8

Fuente: Informe Mercado Inmobiliario Gran Santiago (4to Trimestre 2022), de GfK

tos de edificación y mayor crecimiento en los últimos años", destaca Valenzuela.

Novoa acota que los desarrolladores inmobiliarios son muy cautos en términos del stock a levantar, "lección que aprendieron con la crisis subprime de 2009, que los encontró con un fuerte sobrestock".

Ello explica que haya una oferta aletargada y comunas, como Las Condes, que totaliza

1.443 departamentos a la venta por 12.148 UF promedio, haya "perdido en el último año un 30% de la oferta, o Macul que perdió un 20%. La Reina, Providencia, Recoleta o Maipú presentarían menos de 14 meses para agotar su stock disponible de no entrar nuevos proyectos". Sin embargo, acota que la demanda también estará contraída hasta que las condiciones crediticias no se alivien.