

EN LA CAPITAL, LAS INICIATIVAS EN VENTA SUMAN 929 Y EN EL RESTO DEL PAÍS SOBREPASAN LAS MIL:

Proyectos inmobiliarios residenciales en regiones superan por primera vez a los que se realizan en Santiago

La falta de terrenos en la RM, la migración a otras urbes y la tendencia a mantenerse en el lugar de origen son algunos de los factores que explican esta situación, según un análisis de BMI Servicios Inmobiliarios.

MARCO GUTIÉRREZ V.

La escasez de terrenos en Santiago, la migración hacia regiones y la tendencia a mantenerse en la ciudad de origen son algunos de los factores que están explicando que los proyectos inmobiliarios habitacionales que se encuentran a la venta fuera del Gran Santiago superen por primera vez a los que se comercializan en la capital chilena.

Esto ocurre en medio de un escenario de altos costos de la construcción, donde el suelo tiene una fuerte incidencia.

En el último año —a febrero—, en el Gran Santiago las iniciativas residenciales pasaron de 910 a 929, según cifras de BMI Servicios Inmobiliarios, filial de Banmerchant. En tanto, en el resto del país están comercializándose 1.011 proyectos actualmente, mientras que hace 12 meses eran 833.

“El mercado regional está presentando una actividad que antes no se registraba. Por primera vez en la historia sobrepasa a Santiago en el número de desarrollos y es un fenómeno que creemos va a ir consolidándose en los próximos meses”, sostuvo Sergio Novoa, gerente de Estudios de BMI Servicios Inmobiliarios.

Sobre las razones de este fenómeno, Novoa comentó que “existe un mayor interés por desarrollar proyectos en regiones, pues hay una demanda cada vez más consolidada en dichos mercados. Hasta hace un par de años, muchas personas decidían dejar sus ciudades de origen para emigrar a la capital, tendencia que ahora va a la baja”.

El experto añadió que “hoy es más común que los proyectos de vida se piensen en las ciudades de origen, dado que hay una buena oferta comercial; de servicios, como educación, salud, entretenimiento; y de vivienda. La mayoría percibe que en su lugar de origen tendrá una mejor calidad de vida que en Santiago, con menores tiempos de traslado y redes de apoyo ya definidas”.

Al examinar los datos de permisos de edificación del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), también se observa un retroceso de la actividad inmobiliaria residencial de la capital respecto del resto del país. De acuerdo a una revisión realizada por este medio, en 2021, la superficie de viviendas nuevas autorizadas en la



El avance de los proyectos en regiones entre 2022 y 2023 se explica principalmente por una mayor cantidad de iniciativas en departamentos, las que pasaron de 542 a 735 en ese lapso.

Región Metropolitana representó el 45% del total nacional, mientras que en 2022 fue el 49%. Pero en enero-febrero de este año, ese porcentaje en la RM bajó a casi 32%, con 201.214 metros cuadrados.

Si bien de acuerdo a los datos de BMI, los proyectos son menores en el Gran Santiago, en la capital existen más unidades residenciales en oferta (134.580 casas y departamentos en 2023) que en las otras ciudades de Chile (102.718 unidades). Novoa explicó que esto ocurre porque “la normativa en las comunas capitalinas tiende a permitir mayor densidad y, además, en Santiago se concentra el mayor número de personas en el país, por lo que tiene sentido que los proyectos tengan más volumen”.

Más departamentos

Asimismo, el aumento de proyectos en regiones entre 2022 y 2023 se explica principalmente por una mayor cantidad de iniciativas en departamentos, las que pasaron de 542 a 735 en ese



lapso (ver infografía).

Al respecto, Novoa comentó que “hay un fenómeno transversal que afecta a todas las regiones: la cada vez menor oferta de suelo con las condiciones normativas necesarias para generar un desarrollo inmobiliario. En este escenario, el proyecto en altura es más atractivo, pues requiere de menos terreno que un condominio de casas. Un edificio de ocho pisos, con cuatro departamentos por nivel, puede levantar

se en un terreno de menos de 3.000 metros cuadrados. En ese mismo paño hay cabida para cinco o seis casas”.

El experto prevé que el mercado regional seguirá consolidándose, “dado este creciente interés por permanecer en la ciudad de origen. Las ciudades de regiones están teniendo un fuerte impulso en términos comerciales y de servicios, lo que empuja aún más el atractivo por permanecer ahí. Es un círculo virtuoso”.

A la vez, afirma que la calidad constructiva fuera de Santiago “ha mejorado de forma sostenida en los últimos años y en la actualidad tiene poco que envidiar a la oferta capitalina, especialmente en los rangos de menos poder adquisitivo y sectores medios”. Añadió que “en el segmento más alto, aún hay ciertas diferencias en términos de equipamiento interno y uso de tecnologías, pero se han ido acortando las distancias”.