

Al cierre de 2023, el valor promedio alcanzó las 79,4 UF por m² en la RM, un avance de 5,5% desde fines de 2019:

Precios de departamentos siguen al alza, pese a que venta está 40% bajo el nivel de prepandemia

El incremento del costo de los materiales y planes reguladores más restrictivos que disminuyen el suelo densificable y lo encarecen, son algunos de los factores que explican el aumento.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Aunque las ventas de departamentos nuevos en la Región Metropolitana volvieron a registrar una caída anual al cierre de 2023, los precios continuaron creciendo.

El año pasado se comercializaron 13.526 departamentos en la RM, lo que representó una baja de 7,4% frente a 2022. Si ese volumen se compara con el año previo a la pandemia, 2019, se observa que el nivel actual es casi 40% (39%) inferior al de ese ejercicio. Respecto de 2018, existe una merma del 46%, según datos de Colliers solicitados por "El Mercurio".

En cuanto al comportamiento de los precios, pese a que la demanda por departamentos lleva dos años cayendo de manera consecutiva y los volúmenes actuales no se han recuperado tras el estallido de 2019 y la pandemia, los valores muestran crecimientos constantes en los últimos cuatro años.

Al cierre de 2023, el precio promedio de los departamentos en la Región Metropolitana se situó en 79,4 UF por metro cuadrado, mientras que a diciembre de 2019 fue de 75,4 UF por m², produciéndose un incremento de casi 5,5% en ese periodo, según cifras de la consultora.

Al revisar la situación por comunas se ven alzas más grandes en varios casos. Otra situación

que se advierte es que en 2019 solo Vitacura aparecía con precios sobre las 100 UF por m², mientras que hoy se constata eso en Providencia, Las Condes y Lo Barnechea (ver infografía).

Causas y proyecciones

Respecto a la caída en las ventas en 2023, Sergio Correa, gerente inmobiliario de Colliers, explicó que esto obedece al "escenario económico en general: inestabilidad financiera, con tasas de interés históricamente altas; una inflación si bien a la baja, todavía en niveles altos; precios de los departamentos al alza y una tasa de desempleo cercana al 10%".

Sobre el aumento de los precios de los departamentos en un mercado que hoy es 40% inferior al de 2019, Correa mencionó tres factores. "El primero, el alza sostenida de los precios de materiales de construcción y mano de obra, que solo entre el 2019 y el 2022 aumentaron cerca de 30%. Por otro lado, planes reguladores más restrictivos, que disminuyen el suelo potencialmente densificable, por lo tanto lo encarece. Por último, la demanda por vivienda no decae, algo que se demuestra con el permanente aumento del déficit habitacional, versus una baja en la oferta, ya

que existen menos unidades a la venta, esto empuja los valores al alza".

Según los datos de la consultora, el stock de departamentos en la RM en el cuarto trimestre de 2023 llegó a 39.228, una baja de 4,2% anual.

En el sector prevén que los precios de los departamentos seguirán subiendo. El domingo en "El Mercurio", el gerente general de la Inmobiliaria Norte Verde, Roberto Bascuñán, vaticinó que los valores podrían escalar en los próximos tres años —no menos del 15%—, afectados por sobrecostos de la construcción, escasez de terrenos, obstáculos en la obtención de permisos y la eliminación del crédito de IVA.

Sergio Correa admitió que nuevas alzas son "una posibilidad no menor, ya que el ingreso de permisos de edificación sigue cayendo, por lo que tendremos menos oferta disponible". Igualmente, aludió al efecto del término del crédito especial para empresas constructoras, que hará que las inmobiliarias traspasen ese costo a los compradores.

Para estimular las ventas y la oferta de viviendas, en la Cámara Chilena de la Construcción han propuesto crear un IVA diferenciado para este mercado y densificar zonas cercanas al metro.

El aumento del precio de los departamentos nuevos en las comunas de la RM, en los últimos cuatro años

En UF por metro cuadrado

