

Analista de GfK observa que en los últimos tres años los precios en departamentos se moderaron

# Así evolucionó el valor del metro cuadrado en 26 comunas del Gran Santiago en la última década

Evolución del valor del metro cuadrado por comuna (valores en UF)

Comuna	4T 2012	4T 2013	4T 2014	4T 2015	4T 2016	4T 2017	4T 2018	4T 2019	4T 2020	4T 2021	4T 2022	4T 2023
Vitacura	70,7	78,3	85,6	87,5	90,7	93,7	104,9	107,7	110,9	116,7	118,1	119,9
Las Condes	63,3	70,4	78,1	84,8	86,9	89,4	94,7	101,8	104,2	109,2	109,3	110,6
Providencia	55,7	63,4	78,7	84	85	87,2	91,3	98,2	100,5	102,7	103,8	104,5
Lo Barnechea	61,2	73	84,6	81,3	83,6	87,5	92,7	94,8	95,4	96,5	99,2	99,6
Nuñoa	45,8	52,4	60,4	67,2	69,3	73,8	79,2	82,6	83,9	87,8	87,2	88,5
La Reina	54	60,8	59,6	67,2	71,6	75,6	78,2	79,8	82,1	84	83,8	84,7
Santiago	37,2	43	49,5	53,9	55,6	58,9	64,3	72,3	74,7	79,3	82,5	82,8
Conchalí	23,5	25,1	28,1	33,4	34,2	48,5	49,6	55,8	58,5	65,3	66,3	77
Pudahuel	34	37	33,9	35,5	38,4	40,9	44,7	49,3	55	58,2	63,1	75,8
Huechuraba	33,2	40,5	42,6	45,1	46,9	47,7	51,6	57,1	59,8	69,4	68,1	72,6
La Florida	31,5	35,7	41,1	44,4	46,5	50,8	54,4	58,2	61,4	67,5	71,1	72,4
Macul	33,4	37,4	44,1	46,8	47,7	50,5	56,8	63,4	65,7	70,5	72,8	72,4
San Miguel	33,9	37,3	41,5	47,1	49,8	52,3	55,6	59,3	60,6	66	71	72,1
Recoleta	36,1	36,5	38,9	49,6	49,9	52,4	54,7	55,4	59	67	68,4	69,9
San Joaquín	30,9	38,5	43,2	47,9	48	51,3	55,2	62,2	62,1	68,7	69,8	69,5
Peñalolén	35,7	42,9	56,2	54,5	58,1	60,2	58,8	64,4	63,3	64,2	67,2	68,2
Cerrillos	37	29,7	33,4	32,9	33,2	36,2	41,7	43,7	53	60,6	66,2	68
Quinta Normal	27,1	28,4	35,8	40,6	43,4	42,7	43,4	59,3	61,9	65,5	71,6	67,5
Independencia	32	35,2	40	46,5	48,5	50,5	52,9	59,1	60,9	68,1	67,9	67,1
Estación Central	32,9	37,2	41,1	47,1	47,6	48,5	51,8	55,5	57,8	63,4	64,5	66,4
La Cisterna	27,8	31,2	35,6	39,2	42,5	45	51,3	55,1	57,3	62,1	64,3	64,2
Maipú	31,2	33,5	40,1	41,3	42,5	48	51,2	55,3	56,1	59,7	61,5	62
San Bernardo	20,2	28,7	35,2	37,9	31,1	42,1	42,8	48,3	49,2	55,6	58	58,5
Quilicura	24,2	27,5	28,3	20,9	17,5	S/i	40	50,1	49,6	55,5	56,9	54,5
Puente Alto	22,7	26,3	31	34,5	34,6	37,4	39,6	43,8	45,1	51,2	53,1	52,9
Renca	20,8	24	S/i	S/i	S/i	S/i	45	42,5	48,6	51,2	51,1	51

S/i: Sin información. Fuente: GfK

BANYELIZ MUÑOZ

Un análisis de la firma especializada en estudios de mercado GfK Chile revisó el comportamiento histórico del valor del metro cuadrado de los departamentos -medido en UF- en 26 comunas del Gran Santiago, evidenciando una importante alza del valor en todas las comunas analizadas.

Mario Portugal, director de la consultora Tinsa Chile, especializados en tasaciones inmobiliarias, menciona que hay varios hitos que han influido en este sostenido crecimiento. Uno de ellos es la reforma tributaria -vigente desde el 2016- que agregó IVA a la venta: antes de eso los inmuebles no lo pagaban, impactando en el bolsillo del consumidor final.

El segundo ítem que impactó al valor de las viviendas tiene que ver con toda la situación que acarreó la pandemia, que imposibilitó la movilización de bienes que se importaban desde otros países. “Los materiales de la construcción se encarecieron notablemente. Por eso es que desde el 2020 en adelante se generó un incremento importante en la materia prima de las viviendas, particularmente con el acero, que aumentó más de un 100% de su valor”, afirma.

También suma factores como la esca-

## Cambios tributarios, normativos, escasez de suelo y los costos de los materiales de la construcción han hecho que los precios escalen.

sez del suelo en algunas comunas que ha hecho que se incremente el valor del mismo.

Javier Varleta, gerente de estudios territoriales de GfK, corrobora que todos esos factores incidieron en el incremento histórico del valor de los departamentos. También suma algunos cambios normativos en comunas que hicieron que los precios escalen fuertemente.

A su vez, cree que el nivel de constructibilidad del inmueble es otro factor que incide en el aumento. Por ejemplo, hay edificios que gozan de diseños arquitectónicos exclusivos, cuentan con un alto estándar de construcción; muchos son sustentables, poseen amplios pasillos y varios espacios comunes (gimnasios, piscinas, sala de cine, sala de juegos, quinchos) y tienen finas terminaciones en pisos, baños, paredes y ventanas, que

impactan en su valor final.

Sin embargo, observa que en los últimos tres años los precios han tenido una tendencia a la moderación. “Todas las comunas registran un crecimiento en su valor, sobre todo las que tienen más desarrollo inmobiliario o que han tenido mayor crecimiento en el último tiempo. A medida que van ingresando nuevos proyectos, la comuna va creciendo respecto al valor UF/m<sup>2</sup>. Mientras que los precios son más parejos en sectores con pocos nuevos desarrollos”, revela.

Pero también puede influir factores como el sector y el tipo de proyecto que ingresa a la comuna. “Por ejemplo, en Nuñoa se estabilizó el valor del metro cuadrado y eso obedece a que hay una zona donde el valor del suelo es más bajo, que es detrás del Estadio Nacional. Ahí algunas inmobiliarias están con nuevos proyectos. Eso hace que se vea una tendencia de que los precios vayan disminuyendo”.

**Sector oriente**

Este sector de la capital cuenta con los valores más altos. Si en 2012 una unidad en Vitacura se conseguía por 70,7 UF el valor del metro cuadrado (el valor de la UF en ese entonces era de \$22.840, por ende, estaba a \$1.614.788 el metro

cuadrado); hoy se obtiene por 119,9 UF (\$4.403.179).

Para Varleta no siempre es un factor que incide en el precio. Generalmente en estos casos obedece a la escasez de suelo o por el tipo de proyecto que ingresa a la comuna. “Un proyecto que ingrese con un valor más alto, impacta en el promedio. Esto se evidencia fuertemente en Providencia: la poca disponibilidad de suelo hizo que el valor del metro cuadrado crezca sobre las 100 UF”, argumenta.

Portugal coincide en que la escasez de suelo influye en el valor final: “En estas comunas se construye mucho en altura, así se rentabiliza el valor del suelo. Estamos hablando de comunas de altos ingresos, donde la gente tiene mayores posibilidades de acceso al crédito y eso hace que se produzca un mayor dinamismo en estos sectores”.

**El precio en Santiago Centro creció bastante...**

“Santiago debe ser la comuna con mejor equipamiento de la RM: tiene el casco histórico, líneas de Metro, universidades, colegios y eso ha permitido incrementar los valores. El Metro tiene un efecto consolidador, porque aporta conectividad a muchas zonas. Por otro lado, parte de este crecimiento también tiene que ver con el auge de comunas aledañas”.