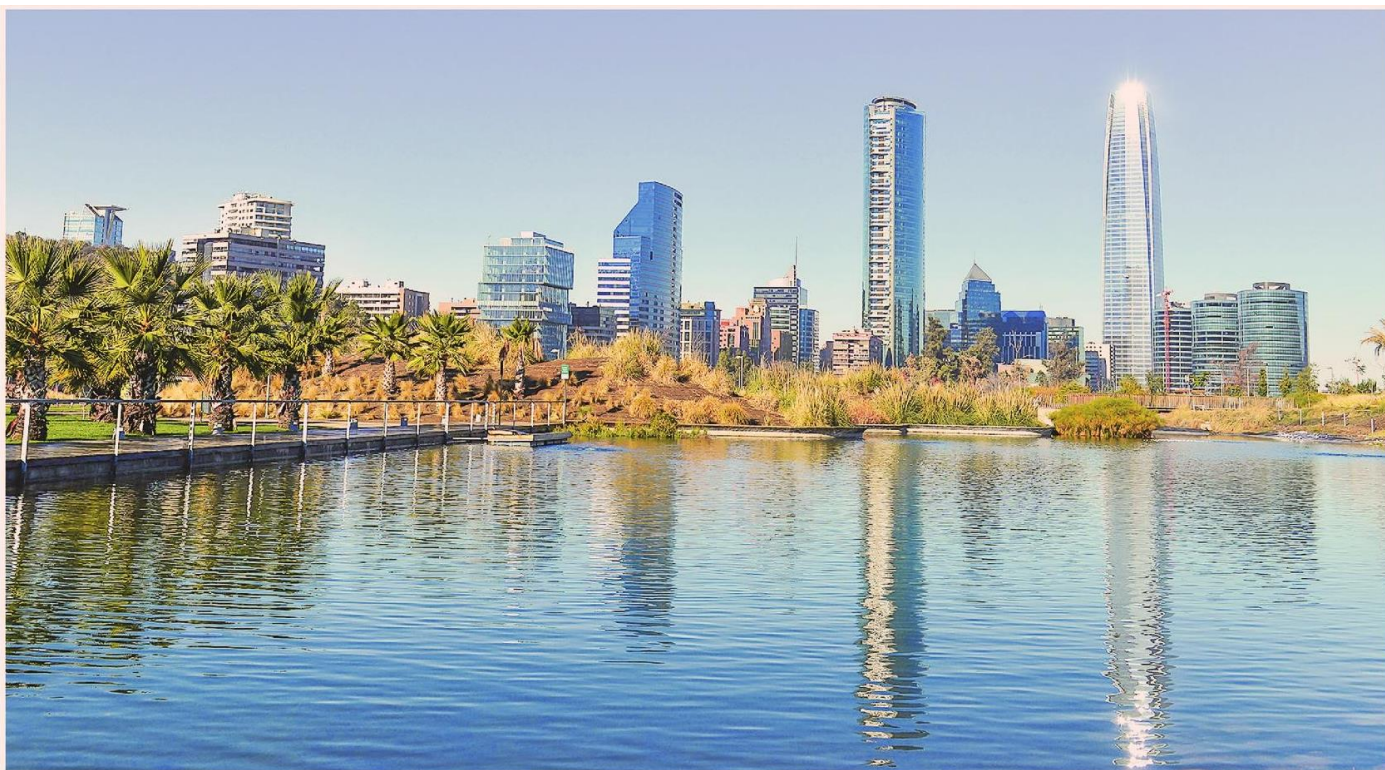


Fecha: 23-11-2020
Medio: Diario Financiero
Supl.: Diario Financiero
Tipo: Actualidad

Pág.: 8
Cm2: 695,2
VPE: \$ 6.159.909

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: ☒ Positiva

Título: TELETRABAJO Y BÚSQUEDA DE MÁS ESPACIO ALEJAN A LAS FAMILIAS DE LAS COMUNAS CÉNTRICAS



TELETRABAJO

■ Pese a que la pandemia sigue su curso, el mercado inmobiliario empieza a percibir algunas tendencias, como la búsqueda de viviendas más grandes en comunas periféricas de Santiago o en otras ciudades.

Y BÚSQUEDA DE MÁS ESPACIO ALEJAN A LAS FAMILIAS DE LAS COMUNAS CÉNTRICAS

POR VALENTINA OSORIO

Durante la pandemia una situación se ha repetido en varios hogares de Chile: los padres tratando de compatibilizar el teletrabajo con la educación y cuidado de sus hijos. Este difícil contexto muchas veces se da en departamentos pequeños, por lo que la calidad de vida ha ido empeorando.

La valoración por vivir en espacios

más amplios es una de las cosas que nos estaría dejando la emergencia sanitaria, según distintos expertos inmobiliarios. Eso, junto con una instalación más permanente del teletrabajo estaría motivando a la gente a irse a comunas más alejadas de Santiago, o incluso, impulsaría a trasladarse a ciudades más pequeñas.

El director de Latinoamérica Sur de la consultora Tinsa, Felipe García, comenta que la tendencia de irse a

vivir a viviendas más espaciales en comunas periféricas de Santiago viene de antes, pero que se profundizó más por el estallido social, ya que había familias que no querían vivir cerca de las manifestaciones. Luego vino la pandemia y ha instalado más el tema.

“Más allá del estallido social, empieza el tema de la pandemia donde la gente entiende que quiere tener mayor distancia, quiere tener mayor espacio o incluso en la misma

unidad de vivienda tener un poco más de metros cuadrados para convivir dentro del núcleo familiar”, plantea.

Según García, comunas como Talagante y Peñaflor “empiezan a tomar mayor protagonismo durante este último período”.

Lo complementa el director de consultoría de Tinsa, Fabián García, que señala que, según su catastro de venta de viviendas nuevas al segundo trimestre de 2020, comunas como Pa-

dre Hurtado, Lampa, Colina, Puente Alto venden el mismo volumen que San Miguel.

“San Miguel es una comuna que en vivienda es densa. Los espacios comunes ya no son algo tan importante como antes y finalmente hoy día dentro del volumen de venta están estas comunas, que están en periferias, destinadas a segmentos medios que están compitiendo al

CONTINÚA PÁG. 10 ➔

Fecha: 23-11-2020
 Medio: Diario Financiero
 Supl.: Diario Financiero
 Tipo: Actualidad
 Título: TELETRABAJO Y BÚSQUEDA DE MÁS ESPACIO ALEJAN A LAS FAMILIAS DE LAS COMUNAS CÉNTRICAS

Pág.: 10
 Cm2: 720,7
 VPE: \$ 6.386.165

Tiraje: 16.150
 Lectoría: 48.450
 Favorabilidad: ☒ Positiva

LAS COMUNAS CON MAYORES VENTAS DE VIVIENDAS EN RM durante 2T 2020

20%
 representan las casas
 del total de ventas de
 viviendas.

VIENE DE PÁG. 08

parecer de igual a igual con comunas que estaban en pleno centro y consolidadas", apunta.

Por su parte, el presidente de la Comisión Ciudad y Territorio de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Bernardo Echeverría, señala que es difícil medir cuánta gente efectivamente se está trasladando a los alrededores de Santiago y que es anticipado saber si va a ser una "tendencia fuerte", pero destaca que la posibilidad del teletrabajo puede impulsar a la gente a cambiarse de una comuna céntrica a una periférica.

Comenta que esto se puede ver reflejado en el aumento de la demanda de casas, que representan un 20% de la venta total de viviendas. "En general la tendencia previa era hacia una creciente demanda por departamentos. Esto viene de alguna manera a corregir eso, la expectativa es que va a aumentar un poco ese 20%".

Coincide en ese análisis Reinado Gleisner, consultor del área de brokerage de Colliers International. Asegura que "hemos observado una mayor demanda por casas, desde el término del confinamiento más estricto. Es una tendencia esperable después de vivir un período largo en departamentos".

"Se está reforzando una tendencia hacia centros urbanos cercanos a Santiago, como Buin, Padre Hurtado, Colina, Quilicura, comunas que ofrecen un mayor espacio y valores más accesibles que los sectores más céntricos de la ciudad", comenta.

Irse a otras ciudades

Pese a que los expertos consideran que la tendencia de mudarse a ciudades más pequeñas es menos marcada que la de mudarse a los alrededores de Santiago, destacan algunas situaciones.

Fabián García de Tinsa comenta los avances que las modernizaciones que han vivido las ciudades en las ciudades

regionales han impulsado que la gente se traslade a ellas y que "la pandemia actual viene a sumar un poco más a eso que ya venía pasando hace algún tiempo".

Plantea que la posibilidad de teletrabajar puede fomentar que las personas que tuvieron que irse a Santiago para conseguir trabajo, hoy puedan teletrabajar y volver a sus ciudades de origen.

García cuenta que algo que han percibido este año es que "Santiago siempre fue cerca del 48% de ventas de viviendas de todo el país y hoy día bajó esa representación a cerca de un 43%". Las regiones que siguen a la Región Metropolitana son Coquimbo con 14% y Biobío con 12%. Serían impulsadas por el aumento de ventas en las ciudades de Coquimbo-La Serena y Concepción.

Otras ciudades que estarían siendo atractivas para el traslado, según Echeverría de CChC, son Puerto Varas, Villarrica-Pucón y Valdivia.

Por su lado, Gleisner de Colliers plantea que podría crecer la demanda en ciudades de la Quinta y Sexta Región, ya que "hoy es muy difícil, para una persona, apostar a la permanencia del teletrabajo" por lo que tendrían que mantenerse relativamente cerca de Santiago.

Ricardo Truffello, director del Observatorio de Ciudades y académico del Instituto de Estudios Urbanos de la UC, comenta que efectivamente hay gente que se ha trasladado durante la pandemia a otras ciudades o localidades pero que "hay que contextualizar en que esto es un tema más viable efectivamente para las clases más altas" y no sería algo transversal.

Analiza que la necesidad de irse

a lugares más tranquilos que las comunas céntricas de Santiago tiene un impacto positivo en la calidad de vida de las personas, pero eso "hay que cruzarlo con el punto de vista del desarrollo más global de la ciudad y obviamente que tiene impactos negativos".

Truffello plantea que cuando las personas se trasladan a localidades más pequeñas muchas veces se demanda el mismo estándar que tenían en zonas urbanas, por lo que eso puede presionar el lugar y por ejemplo, generar tráfico u otras externalidades negativas que hay que considerar.

Cambios en los precios

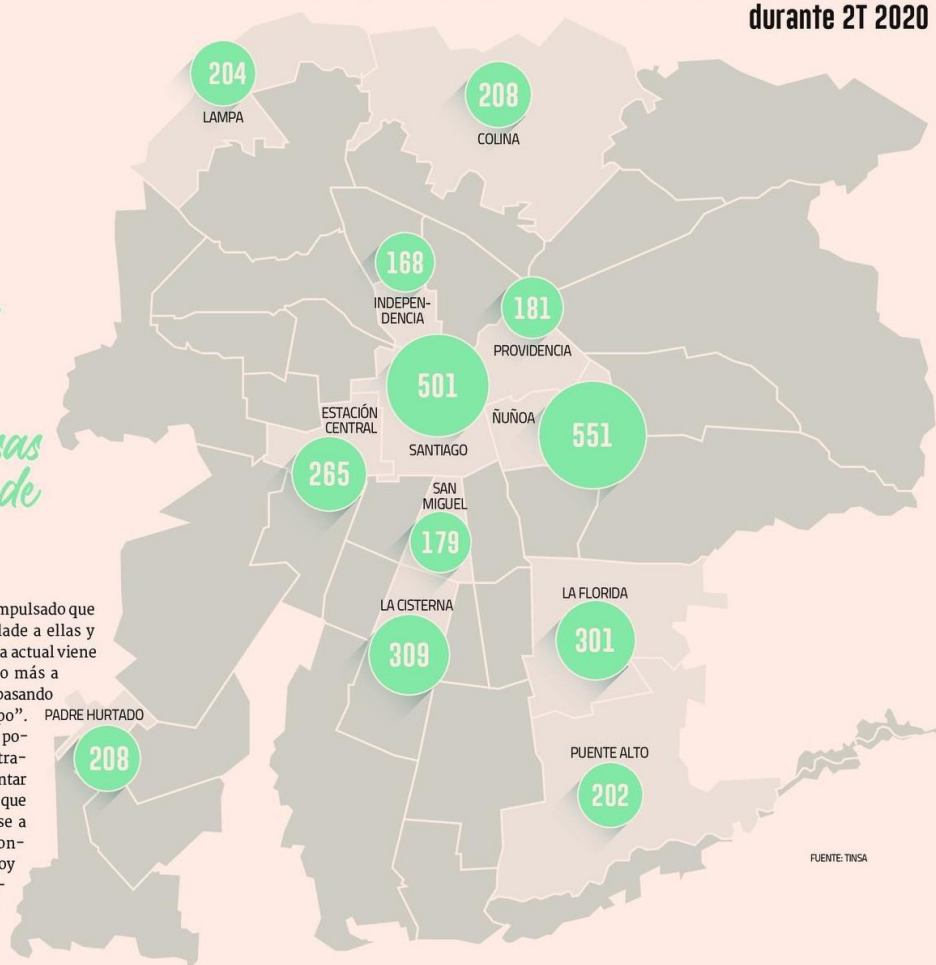
Sobre si estas tendencias pudieran afectar los precios de las viviendas, especialmente de las comunas céntricas de Santiago, desde Tinsa señalan que no habría una baja en los valores, pero "si no ha habido un alza de precio como se venía manteniendo hace muchos años, sino que hay una estabilización de los precios".

Igualmente recalcan que "esto no es tan rápido, los ajustes de precios de las viviendas no toman un año, sino que tienen que ver con el comportamiento del mercado a más largo plazo".

Echeverría considera que los precios de esa zona no se verán afectados pero que "donde sí puede golpear los precios es en las ciudades de destino".

"En las localidades de destino si puede tener incidencia tanto en términos de cuál sea el tipo de demanda y el precio de esa demanda. podría haber un poco de presión de precios hacia arriba en aquellas localidades", indica.

Finalmente, Gleisner asegura que "aún es muy reciente como para pronosticar un aumento de precios" tanto en comunas de la RM como en ciudades regionales.



43%
 de las entregas en el país se concentran en
 Santiago.