

Fecha: 09-04-2024
 Medio: Crónica de Chillán
 Supl.: Crónica de Chillán
 Tipo: Noticia general
 Título: Afirman que la oferta inmobiliaria es la mayor en últimos 8 años

Pág.: 4
 Cm2: 405,6
 VPE: \$ 336.665

Tiraje: 2.400
 Lectoría: 7.200
 Favorabilidad: ☐ No Definida

Afirman que la oferta inmobiliaria es la mayor en últimos 8 años

ÑUBLE. Estiman que stock de arriendo, tanto en casas como departamentos, según la CChC, podría agotarse en no antes de un año. Corredores advierten estancamiento en la actividad.

Héctor Díaz
 cronica@cronicachillan.cl

Un estancamiento coincide en el rubro del corretaje de propiedades con la venta de viviendas en la región de Ñuble el último año, escenario donde todo indica que no sea muy diferente para el presente 2024. Y es que los precios de las propiedades tanto en arriendo, como venta, sufrieron una marcada alza, primero desde el paso de provincia a región, posteriormente reafirmado durante los años de pandemia, y que a la fecha no han tenido variación.

Ahora bien, otra realidad en la intercomuna Chillán-Chillán Viejo, ha sido el aumento considerable en la oferta de departamentos con la construcción de nuevos edificios, así como de viviendas, logrando cifras cercanas a los 1.500 inmuebles disponibles en el mer-

cado actual.

Lo anterior fue corroborado por la Cámara Chilena de la Construcción de Chillán, refiriendo "tendencias significativas", donde la oferta disponible para la venta alcanza las 1,495 unidades, con 1,012 departamentos y 483 casas, "y se estima que tomará 16 y 12 meses respectivamente para agotar este stock. Estos números representan los niveles más altos tanto de oferta como de los meses para agotar stock en los últimos 24 meses. Además, la oferta de arriendo, tanto para casas como para departamentos, también se encuentra en niveles históricamente altos de los últimos 8 años".

Desde dicho gremio cierran que "en promedio, una casa tarda alrededor de 30 días en arrendarse, mientras que para un departamento este periodo es de 38 días. Respecto al valor promedio de arriendo en



EXPERTOS ENTREGAN VISIÓN ACERCA DEL ACTUAL MOMENTO QUE VIVE EL ÁREA INMOBILIARIA EN LA REGIÓN.

Preocupación por edificios en altura

● Rodrigo Lagno, corredor de propiedades, afirmó que "estudios locales demuestran que la venta de departamentos durante el año 2023 y ya parte del 2024 han tenido una caída en un poco más de un 50%, lo cual es realmente alarmante, mientras que las ventas de casas anotaron un alza superior al 15% durante el mismo periodo. Por otra parte, no podemos dejar de considerar que la proliferación de edificios en altura terminarán por borrar la riqueza de Chillán, si no se genera una regulación más de acorde con los valores urbanos de la ciudad".

UF para los departamentos, se observa una ligera tendencia a la baja en los últimos 12 meses. Por otro lado, el valor promedio de arriendo de las casas muestra una pequeña tendencia al alza en el mismo periodo. Sin embargo, el precio por metro cuadrado en UF, tanto para

casas como para departamentos, presenta una tendencia al alza en los últimos nueve meses".

ESTANCAMIENTO

Respecto del estancamiento, el corredor de propiedades Rodrigo Lagno (Lagno propiedad-

des), comentó que a nivel local, durante los años 2021 y 2022, se observó una importante baja en la oferta y una considerable alza en la demanda de propiedades para venta y arriendo. Lo anterior, provocó que los dueños de casas o departamentos hayan elevado sus valores, "llegando incluso hasta un 30% más del valor mercado real, lo que obviamente fue demasiado excesivo para aquellas familias que deben hacer un esfuerzo mayor para poder adquirir aquella propiedad deseada".

Lagno agregó que "el problema se genera ya que la realidad económica actual no es la misma de aquellos años. Los propietarios no han bajado

esos precios y esto, sumado al alza de los créditos hipotecarios, genera una lentitud muy considerable en todo el mercado inmobiliario que no ha podido reactivarse y que preocupa tanto a nuestro gremio. Acceder hoy a propiedades, ya sea para vivir o para invertir, se ha vuelto cada vez más complicado. Si la actual situación crediticia persiste, podríamos enfrentarnos a la realidad que ya viven algunos países, donde pocas personas son propietarias mientras que la gran mayoría arrienda".

Eduardo Vargas de EMV Propiedades, coincidió con Lagno, comentando que desde el año 2023 como región, "hemos experimentado una baja en la demanda de casas y departamentos, tanto arriendos como compras, sobre todo de compras", lo cual atribuye a la incertidumbre laboral de las personas, las que dice "cada día están arriesgándose menos, es decir, ya no se cambian de casa por comodidad, solo por necesidad. Hay que considerar, además, que todos los segmentos de la población se han visto afectados, dado su poco nivel de ahorro, no permitiendo tener el monto necesario para el pie de una propiedad".

Para María Graciela Fuentes (MGF Propiedades), directamente la venta de propiedades tanto el pasado 2023 como lo que va del 2024 "está lenta". "Todo lo que es hipotecario bajó mucho su movimiento, entre un 70 a un 80%, donde las pocas transacciones que se hicieron, fueron en efectivo, donde la gente que tiene los recursos puede invertir, y el interés en el banco está bajo, así que eso le dio movimiento al menos al efectivo", dijo. ☞