

Economista aconseja comparar precios de unidades nuevas y ubicadas en una misma zona

Precio del metro cuadrado por comuna para vitrinear departamentos en el CyberMonday



En Cerrillos los departamentos nuevos de un dormitorio se consiguen por 73,93 UF el metro cuadrado.

BANYELIZ MUÑOZ

Habrá ofertas en distintos estados de la obra: están en blanco, verde y en entrega inmediata; en esta última etapa están las mejores promociones.

Los eventos Cyber -organizados por la Cámara de Comercio de Santiago- vienen cargados de ofertas en tecnología, viajes, autos e incluso departamentos. Pero en el mundo inmobiliario no hay comparadores de precio que avisen a los consumidores que la oferta vale la pena o se trata de un precio está inflado.

"No es fácil saber cuándo se trata de una buena oferta. Por eso la recomendación es comparar el precio del metro cuadrado en unidades nuevas y similares en una misma zona", sugiere el doctor Santiago Truffa, economista e investigador del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School de la Universidad de los Andes.

La tabla que acompaña esta nota muestra cómo andan los valores del metro cuadrado en UF en departamentos de 19 comunas de Santiago. Con un simple ejercicio matemático de por medio, entregará un buen parámetro de referencia para saber si la oferta que le entusiasma en el evento que parte este lunes 2 a medianoche vale la pena.

Hay otras preguntas que hacerse antes de decidir. La primera es identificar cuál es el propósito de su compra. Si es para vivir con la familia, va a necesitar una unidad de al menos dos dormitorios, lo que subirá el precio to-

tal. Pero si es para alguien solo, puede encontrar atractivas promociones en unidades más pequeñas.

Felipe López, gerente de marketing de la plataforma de arriendo y venta de propiedades Tootoc, que estará presente en este evento, sugiere fijarse en que el descuento de la propiedad sea acorde al tamaño, superficie y ubicación que ande buscando.

"Un proyecto nuevo en Las Condes no vale lo mismo que uno de las mismas características en Maipú. El metro cuadrado será más caro, pero hay departamentos con un poco más de superficie. Le convendrá el descuento si es que está ganando más espacio y si el objetivo es vivir ahí", menciona.

En el caso de los inversionistas, les conviene buscar propiedades de entre 1.800 y 2.500 UF.

"La idea es buscar la mayor oferta asociada al producto que quiere comprar. Por ello debe buscar descuentos en torno a ese precio. El objetivo debe ser pagar lo menos posible, para así rentabilizar en un futuro y que cumpla con su propósito", sostiene López.

Ignacio Echegoyen, broker owner de la corredora Re/Max First, recomienda buscar unidades que tengan buena conectividad con el resto de la ciudad porque es uno de los atributos más valorados por los arrendatarios.

"Los proyectos que están cercanos al Metro son bastante solicitados. Ideal que esté en un entorno de 500 metros o cinco cuadras a la redonda. En Quilicura, por ejemplo, se están abriendo nuevas estaciones de Metro", observa.

"También hay que ver cuáles son los montos de arriendo en el barrio: eso le servirá para saber si es una buena inversión. Hay sectores que pueden generar más rentabilidad que otros", agrega.

El precio del metro cuadrado en 19 comunas de Santiago

(Valores en UF para departamentos nuevos)

Comuna	Un dormitorio	Dos dormitorios
Cerrillos	73,9	61,5
Conchalí	65,8	65,5
Estación Central	71,5	57,8
Huechuraba	94,1	75,2
Independencia	75,9	67,8
La Cisterna	71,0	59,1
La Florida	83,1	68,5
Las Condes	129,6	116,0
Lo Barnechea	115,4	104,0
Macul	87,2	72,1
Nuñoa	98,4	84,1
Providencia	112,7	107,0
Pudahuel	88,3	71,4
Recoleta	85,4	66,8
San Bernardo	60,0	54,3
San Joaquín	82,2	65,2
San Miguel	82,7	66,5
Santiago	87,5	73,1
Vitacura	127,3	128,2

Fuente: Portalinmobiliario.com

Las terminaciones son otro punto a observar.

"Hay variaciones importantes de una constructora a otra. Por eso es importante revisar la calidad de las encimeras, los aparatos eléctricos, ventanas (si son o no de termopanel). Todo eso va generando una mejor calidad de vida para las personas. Y si lo quiere como inversión, no va a tener tanta rotación de inquilinos, ya que el arrendatario va a querer permanecer en un lugar en el que se sienta cómodo", señala.

Promociones

López, de Tootoc, dice que para este evento los descuentos en su plataforma oscilarán entre el 10% y 20% sobre el precio de lista. Las mayores rebajas estarán en comunas como Nuñoa, Providencia, Macul y Vitacura.

Por su parte, Gianfranco Aste, gerente comercial de Portalinmobiliario.com, sitio que también será parte del CyberMonday, indica que para esta edición contarán con más de 250

proyectos de departamentos, casas y oficinas a lo largo de todo Chile con hasta 25% de descuento.

"El 80% de la oferta se concentra en tres regiones: Metropolitana, Valparaíso y La Araucanía. Los precios de las propiedades que estarán disponibles van desde 1.636 hasta 27.000 UF", detalla.

López suma que en este tipo de eventos se pueden ver proyectos en distintos estados de la obra: están en blanco, verde y en entrega inmediata. Justamente en entrega inmediata es donde se pueden ver buenas promociones.

"Las inmobiliarias hoy necesitan liquidar unidades, por eso puede conseguir buenos descuentos. Nosotros nos encargamos de hacer seguimiento de las unidades y con eso validamos que sea una real oferta", asegura.

Echegoyen afirma que hoy es un buen momento para comprar propiedades, ya que hay mucho stock de unidades disponibles, sobre todo en Santiago Centro, y eso genera que las compañías compitan por venderlos.