

Variación de la UF/m<sup>2</sup> por comuna



Macul encabezó ranking de alzas por costo del metro cuadrado

# ¿Qué hace que los precios de los departamentos nuevos sigan subiendo?

Un análisis de Colliers Chile detectó que aumentó el precio de las propiedades nuevas, pese a que hay poca venta y mucho stock.



El valor del metro cuadrado en Macul se ubicó en 73,3 UF (2,7 millones)

añadió que es una comuna amplia y con una baja densidad de habitantes. "Está cerca de Providencia y Ñuñoa, siendo mucho más económica que esta última. La nueva Línea 8 del Metro la hará competir entre las mejores comunas para vivir, incidiendo en que el metro cuadrado siga aumentando", anticipó.

La analista añadió que Macul se ubica dentro de las comunas con mejor rentabilidad, siendo superior al 5%, según Infonorta de Toctoc. "Macul presenta una oferta de proyectos que resultan atractivos por su relación calidad/precio. Los inversionistas están apostando por comunas como Macul o La Cisterna por su cercanía al casco central y por su buena conectividad".

### Producto más exclusivo

Vitacura por lejos tiene el precio por metro cuadrado más caro de Santiago: en 2022 se ubicó en los 121,4 UF por metro cuadrado (\$4.292.382). "El precio del suelo es mucho más caro en este sector. Es un segmento bastante distinto: es mucho más exclusivo. Compite mucho con el producto casa. De hecho, los departamentos son mucho más grandes", explicó Gleisner.

¿Y el alza en La Cisterna? "En los últimos años ha habido una especie de revolución de la oferta. De edificios antiguos, de cuatro pisos, sin ascensor, se pasa a edificios de 20 pisos más modernos. Eso ha hecho que los productos se empiecen a equiparar con otras unidades del mercado", cerró el analista.

BANYELIZ MUÑOZ

La consultora inmobiliaria Colliers Chile le tomó el pulso al mercado inmobiliario de Santiago. Los datos del último trimestre del 2022 muestran que el precio promedio de los departamentos nuevos registró un alza de un 3%, llegando a un valor de 78,6 UF por metro cuadrado.

La comuna que presentó la mayor variabilidad fue Macul, registrando un incremento de 11,5% respecto al año anterior. Hoy el valor de las propiedades en este sector se ubica en 73,3 UF el metro cuadrado (el 2021 fue de 64,5 UF por metro cuadrado). Le sigue Vitacura y La Cisterna, las cuales registran una variación del 10% y 7%, respectivamente.

"La mayoría de las comunas registró incrementos. Se ve poca venta y mucho stock, pero los precios siguen subiendo. No resulta lógica esta situación (la regla del mercado es que bajen). Lo que ocurre es que siguen al alza por un tema de costos. Los materiales de la construc-

ción y la mano de obra están más caros. Lo mismo que el aumento de los gastos financieros. Las inmobiliarias no pueden afrontar y deben traspasar ese costo al cliente", observó Reinaldo Gleisner, vicepresidente de la compañía.

### Imagen positiva

Llama la atención Macul, que creció por sobre las demás comunas de la Región Metropolitana. "Macul está al lado de Ñuñoa, que es una comuna que tiene una imagen muy positiva en cuanto calidad de vida. Antes era parte de este sector, pero en algún momento se dividieron. Es una comuna muy atractiva para vivir en términos de precios:

unidades de uno o dos dormitorios se consiguen por entre 2.500 y 4.500 UF. También goza de muy buena accesibilidad en el poniente, oriente y sur. Tiene eje de Metro en Vicuña Mackenna, Departamental y América Vespucio", reconoció.

Otra variable que suma es que la calidad de los departamentos se asemejó a comunas como Ñuñoa, La Florida, San Joaquín y San Miguel. "Son productos muy comparables y similares en tamaños. Muchos proyectos están cercanos al Metro, por eso se empiezan a equiparar los precios", afirmó.

Karina Mármol, agente de Re/Max Exclusive, dijo que el encarecimiento de los precios se ve influen-

ciado mayormente por las modificaciones a su plan regulador que buscan restringir las condiciones de edificación en altura en zonas céntricas. "Esto encarece el suelo disponible y, a su vez, hace crecer la plusvalía y la demanda en esta comuna", analizó.

"Su plano regulador mantiene un carácter residencial, predominando departamentos de dos dormitorios y dos baños, ofreciendo una vida de barrio tranquila. De hecho, el Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción y el Instituto de Estudios Urbanos UC, la situó como una de las mejores comunas para vivir", señaló. Y

