

Hay varias razones, una es el alza del costo de los materiales de construcción que dejó la pandemia

Departamentos usados cuestan 17,6% menos que los nuevos: vea los precios del m2 en diez comunas

Análisis de Toctoc muestra cómo ha crecido la diferencia de precios desde 2018, cuando era de 2,5%. La excepción es Estación Central.

BANYELIZ MUÑOZ

Los datos del cuadro que puede ver en esta página muestran la evolución del valor del metro cuadrado —medido en UF— de los departamentos nuevos y usados en los últimos seis años. Fue elaborado por la plataforma Toctoc y muestra cómo ha crecido la diferencia de precios entre ambos productos inmobiliarios en el Gran Santiago. Si en 2018 la brecha era de 2,5%, hoy promedio 17,6%.

La razón la explica Nicolás Herrera, subgerente de estudios de esta compañía: "Desde siempre la vivienda nueva ha sido un poco más cara que la usada. Pero con la pandemia, que frenó la movilidad de los contenedores que traen los materiales de la construcción, los desarrolladores tuvieron que asumir sobrecostos cercanos a 18% al año. Si suben los costos 18%, los precios también tienden a subir eso", fundamenta.

Dicho fenómeno ocurre desde el año 2020 en adelante. Sin embargo, el analista observa que en el último tiempo los precios han tendido a mantenerse porque se desaceleraron los precios de los materiales.

"Entre 2021 y 2023 no hubo tantas variaciones en los precios de departamentos nuevos: pasamos de 69,2 UF por metro cuadrado a 69,6; y en vivienda antigua, de 61,4 a 57,3, que es un descenso no tan significativo", expone.

Efecto dominó

Otra razón de esta desaceleración en los valores responde a los problemas de las familias de acceder a financiamiento bancario, por lo que las empresas prefieren mantener los precios para que las personas puedan comprar. En el otro nicho, en el

| Precio del metro cuadrado para departamentos nuevos y usados (en UF) | | | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Nuevos | | | | | | |
| Comuna | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Santiago | 58,6 | 62,6 | 68,8 | 72,9 | 76,2 | 78,6 |
| Nuñoa | 77,1 | 80,7 | 85,8 | 87,1 | 86,8 | 87,1 |
| La Florida | 58,3 | 61,8 | 66,7 | 73,5 | 61,7 | 62,7 |
| San Miguel | 52,8 | 55,3 | 62,3 | 60,3 | 64,9 | 68,6 |
| La Cisterna | 45,5 | 45,2 | 51,1 | 55,5 | 58,5 | 61,2 |
| Estación Central | 50,9 | 53,5 | 54,8 | 60,3 | 54,1 | 50,9 |
| Macul | 54,5 | 59,9 | 58,5 | 64,9 | 67,1 | 74,5 |
| Providencia | 96,2 | 100,5 | 100,3 | 105,6 | 105 | 103,9 |
| Lo Barnechea | 88,9 | 94,7 | 98,4 | 97,9 | 96,9 | 97,0 |
| Las Condes | 101,1 | 104,5 | 111,8 | 115,5 | 122,1 | 124,3 |
| Región Metropolitana | 56,2 | 59,1 | 62,4 | 69,2 | 67,6 | 69,6 |
| Usados | | | | | | |
| Santiago | 51,1 | 54,3 | 54,3 | 55,8 | 54,4 | 52,3 |
| Nuñoa | 57,9 | 61,1 | 63,7 | 68,6 | 64,7 | 62,8 |
| La Florida | 40,7 | 45,3 | 45,6 | 50,7 | 48,7 | 47,8 |
| San Miguel | 44,8 | 48,4 | 51,1 | 55 | 52,6 | 49,5 |
| La Cisterna | 40,4 | 43,4 | 43,4 | 51,1 | 52,6 | 47,3 |
| Estación Central | 43,8 | 52,9 | 51,3 | 54,8 | 54,3 | 55,5 |
| Macul | 43,3 | 47,9 | 50 | 52,6 | 48,9 | 50,1 |
| Providencia | 68,9 | 72,3 | 72,5 | 76,3 | 70,7 | 71,8 |
| Lo Barnechea | 81,6 | 82,8 | 81,5 | 87,3 | 84,5 | 85,5 |
| Las Condes | 75,3 | 79,4 | 79,8 | 81,9 | 79,7 | 80,4 |
| Región Metropolitana | 54,7 | 57,8 | 58,6 | 61,4 | 58,2 | 57,3 |
| Diferencia entre nuevos y usados (RM) | -2,5% | -2,2% | -6,2% | -11,3% | -13,9% | -17,6% |

Fuente: Toctoc.

de los usados, los propietarios bajan los valores para poder vender.

Santiago Truffa, doctor en Business Administration y académico del ESE Business School de la Universidad de los Andes, sostiene que hoy a las personas les cuesta ahorrar para tener el pie y para el caso de las viviendas usadas, sí o sí debe contar con ese 20%. El panorama es distinto en el mercado de las propiedades nuevas.

"Las inmobiliarias cuentan con distintos incentivos para la compra: descuentos, bono pie o el pago del pie en cuotas. Están con un sobrestock gigante, por eso están con estas ofertas para facilitar el acceso de las personas", afirma.

Israel Muñoz, magíster en Economía e investigador de Clapes UC, coincide en que desde el año 2020 los departamentos nuevos presen-

tan un aumento en los precios, que atribuye también al "efecto dominó" generado por las alzas de las tasas de interés.

"En cambio, los precios de los departamentos usados han estado bajando desde 2022, aunque mostrando signos de recuperación hacia finales del 2023. De hecho, el Índice Inmobiliario Clapes UC-Real Data registra un aumento de los precios de 1,6% durante el cuarto trimestre del año pasado", indica.

Buenas chances

La Florida es una de las comunas que presenta una diferencia importante en precios. Los departamentos usados están en promedio a 47,3 UF por metro cuadrado y la vivienda nueva, en 62,7 UF.

"El stock nuevo de La Florida es muy reciente. En usados las perso-

nas puedan tener buenas alternativas para comprar un departamento, remodelarlo y aun así quedar con una diferencia importante respecto de los departamentos nuevos", admite Herrera.

"Los usados muestran una oportunidad interesante para inversionistas, puesto que podrían acceder a excelentes rentabilidades en una comuna que va en ascenso para el mercado rentista", asegura el analista.

En Estación Central se produce un fenómeno inverso: los usados están más caros que los nuevos.

"En vivienda nueva hay mucho stock en entrega inmediata. Las inmobiliarias están buscando una forma de salir rápido de ese stock y están bajando los precios de manera importante. Por otro lado, la gente que es propietaria de departamentos usados, que hoy se transan en 55 UF por metro cuadrado, los sale a arrendar, pero como no encuentran arrendatarios, los ofrecen en venta", describe.

"El tema es que muchos inversionistas compraron departamentos con valores un poco más caros que los actuales, por eso los publican con esos precios de venta. Hoy es una buena oportunidad de comprar departamentos nuevos, ya que los descuentos son importantes", revela.

Con los usados uno debe invertir mucho en remodelación...

"Este tipo de vivienda viene aparejada de mantenimientos que son necesarias de hacer. Si uno quiere remodelar una cocina debe gastar al menos unas 5 UF por metro cuadrado. Esta diferencia que se da -que es de entre 10 UF entre nuevo y usado- se baja a la mitad por el solo hecho de tener que remodelar".

Pero tienen la ventaja de ser más grandes...

"En general, sí. En los últimos diez años hay una reducción cercana al 10% de la superficie de las viviendas nuevas. Uno podría suponer que los departamentos nuevos son algo más estrechos en términos de superficie".

¿El nuevo se vende más rápido?

"Sí, vienen con los requerimientos que la gente está buscando (más amenidades y espacios comunes). El usado quizás no tenga esos atributos, porque se hizo en un periodo anterior, pero es probable que tenga mejor localización que la vivienda nueva. A los proyectos nuevos hoy les cuesta más encontrar buenas ubicaciones".