

# Revelan caída de 10,4% en valor de las casas en venta en la región

Empresa de Chiloé admite que tuvieron una caída en torno al 70%, pero que los actuales valores dan señales de recuperación, mientras que la CChC estima que como el stock no baja, no hay interés por generar nuevos proyectos.

Erwin Schnaidt  
 erwin.schnaidt@diariollanquihue.cl

**A**l tercer trimestre de 2024, los precios de las casas en venta en la región tuvieron una baja anual de un 10,4%, lo que ratifica "una disminución constante", según detalló el último informe de Portalinmobiliario.com.

El documento especifica que el valor de las casas en venta en la región "alcanzó su nivel más bajo en tres años, llegando a un valor de 45,8 UF/m<sup>2</sup>".

Mientras que en el caso de los departamentos, se observa un alza anual de un 28,3% en la oferta, de 615 a 789 unidades. Pero, no hubo una variación notoria en los precios, con un leve incremento anual de 0,4%, lo que se traduce en un cambio de 73,4 a 73,7 UF/m<sup>2</sup>.

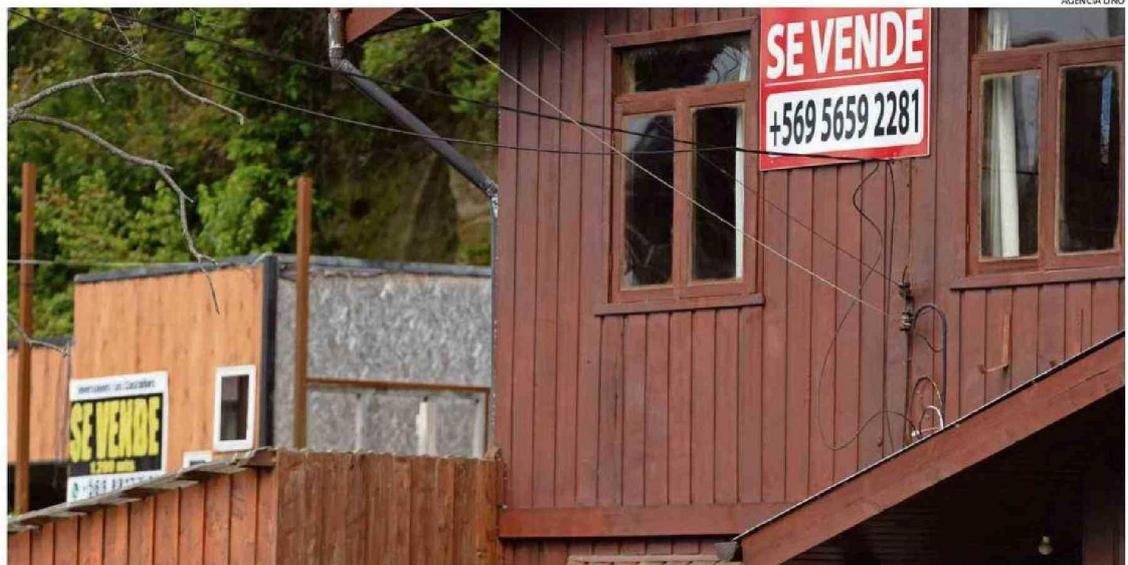
Sin embargo, para Gianfranco Aste, gerente comercial de Portalinmobiliario.com, el panorama de las propiedades usadas muestra un escenario favorable:

"El mercado inmobiliario en la Región de Los Lagos refleja un ajuste positivo en los precios de venta, mientras que el comportamiento en el arriendo muestra una clara preferencia por esta zona".

Según da cuenta ese estudio, el precio promedio de casa en arriendo es de \$900 mil, superior en un 52,5% al de los departamentos, que se sitúa en \$592 mil, aseveró Aste.

## POR COMUNAS

Los precios de las casas en arriendo mostraron importantes variaciones según la comuna. En Llanquihue, el precio promedio registrado fue de \$1.114.554, liderando la lista, seguido por Osorno y Puerto Varas, ambas con \$1.038.734. En el



PORTALINMOBILIARIO.COM REVELÓ UNA CAÍDA DE UN 10,4% EN LA VENTA DE CASAS EN LA REGIÓN DE LOS LAGOS, EL MÁS BAJO DE LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS.

caso de Frutillar, el precio promedio alcanzó \$898.467, mientras que Puerto Montt cerró el ranking con \$697.544.

En departamentos, Frutillar se posicionó como la comuna con el precio promedio más alto, alcanzando \$913.631, seguida por Puerto Varas con \$697.544. Osorno y Puerto Montt registraron precios promedio de \$519.367 y \$511.785, respectivamente, mientras que Llanquihue quedó en último lugar con 492 mil 830 pesos.

Aste especificó que las casas en arriendo concentraron casi el 35% de los contactos en el tercer trimestre de 2024, mostrando la preferencia de los usuarios por esta alternativa. "Puerto Varas y Puerto Montt lideran en visitas y contactos, especialmente en el segmento de casas", precisó.

En cuanto al tiempo promedio de actividad de las

“Al tener un sobrestock de casas y departamentos en ventas, se genera un ajuste en los precios”.

Claudio Sepúlveda,  
 presidente de la Cámara de la  
 Construcción, sede Puerto  
 Montt.

publicaciones, las de arriendo permanecen alrededor de dos meses. "Puerto Varas y Puerto Montt siguen siendo opciones clave para quienes buscan arriendo, por su combinación de calidad de vida y accesibilidad", resaltó.

## AJUSTE DE PRECIOS

En su análisis de estas ci-

“Durante el primer semestre y parte del segundo (de este año), el negocio estuvo con un bajo movimiento”.

Juan Cárcamo  
 propietario de  
 Inmobiliaria Chiloé

fras, Claudio Sepúlveda, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) sede Puerto Montt, recordó que el precio de las viviendas responde a la oferta y demanda que existe por esas unidades, por lo que "al tener un sobrestock de casas y departamentos en venta, genera un ajuste en los precios", puntualizó.

El líder gremial atribuyó esta baja en las ventas a múltiples factores, como el aumento de las exigencias crediticias por parte de los bancos y la variación desfavorable en la relación ingreso familiar y precios de esos inmuebles. "Como el stock no baja, no hay interés de los inversionistas por generar nuevos proyectos", afirmó.

Añadió que otro factor que desincentiva la inversión es la falta de certeza normativa y apoyo administrativo del Estado, "que se produce por la permisología, leyes medioambientales, de Monumentos Nacionales, declaraciones de humedales, etcétera".

Tal condición adquiere mayor impacto, agregó, "cuando vemos que existe un déficit habitacional para familias vulnerables y clase media. Por lo que es urgente tomar acciones que reactiven el mercado". Para avanzar en esa tarea,

Sepúlveda aseveró que la CChC "ha propuesto al gobierno medidas como un subsidio a la tasa hipotecaria, mecanismo de reemplazo al Crédito Especial para Empresas Constructoras, ampliación del Fogaes y rebaja total o parcial del IVA a la vivienda".

## CAÍDA EN CHILOÉ

De su lado, Juan Cárcamo, propietario de Inmobiliaria Chiloé, empresa presente desde hace siete años en Castro, precisó que en base a su principal foco como es la venta de propiedades, "durante el primer semestre y parte del segundo, el negocio estuvo con un bajo movimiento", con una caída en torno a un 50% a 70%.

Opinó que esta desaceleración en el ritmo de demanda está asociado a las exigencias que ha impuesto la banca para acceder a créditos hipotecarios, "como la evaluación de clien-

tes que buscan adquirir casas. Han elevado las exigencias, tanto de ingresos como de propiedades que ellos pueden llegar a solventar vía crédito hipotecario”.

Cárcamo remarcó que desde septiembre han advertido una reactivación, con especial atención en las casas “y muy de a poco en parcelas o terrenos rurales”.

Reveló que el mercado de primeras viviendas para uso familiar, así como propiedades con uso comercial han empujado esta recuperación del mercado inmobiliario chilote.

Sobre los valores, dijo que en Castro, donde están ubicados, el valor del metro cuadrado en la zona co-

mercial fluctúa en torno a un millón y un millón y medio de pesos. Mientras que en zonas de uso habitacional, el precio de las casas parte en las 2.000 UF o unos 76 millones 800 mil pesos.

Sobre las parcelas, como las de media hectárea, dijo que “van de mil UF, 1.500 UF, dependiendo de las bondades que otorgue, como servicios básicos o de conectividad”.

Aunque hizo notar que el desarrollo de proyectos inmobiliarios en zonas rurales dependerá del cumplimiento de la normativa del SAG sobre subdivisiones prediales. “Ese cambio también limitó el avance de este tipo de proyectos”, apuntó Cárcamo.

#### VARIABLES

El presidente regional de la Asociación de Consumidores Cider, Hernán Navarro, coincidió en la baja que ha tenido el mercado inmobiliario privado, “por la falta de acceso al crédito, cuyas condiciones lo hacen inaccesible”, subrayó.

Apuntó que “amparadas

en la Ley del Consumidor las entidades bancarias “tienen la facultad de negar el otorgamiento de créditos, sin expresión de causa. Ese es un aspecto que hace que el mercado inmobiliario esté en statu quo”.

Navarro agregó que el mercado del arriendo también ha experimentado un freno, bajo la fórmula de comprar para arrendar y pagar el dividendo, “porque la capacidad económica de los arrendatarios no es la mejor”.

Sobre los precios de arriendo de casas, dijo que aunque no posee datos concretos, varían entre los \$350 mil y los \$500 mil “para la oferta en sectores poblacionales. Es un monto todavía posible de alcanzar, para determinados sueldos superiores a un millón y medio de pesos”.

El presidente regional de la Asociación de Consumidores Cider, agregó que a estas variables se suma que “el desarrollo de las viviendas sociales no es el mejor. Eso también está en statu quo, dado que el sur del país carece de una am-



HAY COINCIDENCIA EN QUE LAS EXIGENCIAS BANCARIAS, AFECTAN LA VENTA Y AVANCE DE NUEVOS PROYECTOS.

plia oferta de terrenos urbanizados. Eso complica bastante”. Mencionó asimismo la falta de proyectos

inmobiliarios del sector privado, lo que deriva en que “la construcción se mueva poco. Hay una cadena de si-

tuaciones que hace que el desarrollo inmobiliario esté prácticamente estancado”.

# 350

**mil pesos es el precio mínimo de los arriendos de casa en poblaciones, según Cider.**