LITORALPRESS

Fecha: 21-09-2022
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Economía
Título: Viviendas usadas del sector oriente de la RM anotaron su primera baja de precios en varios años durante el segundo trimestre

Pág. : 10
Cm2: 553,1
VPE: $ 7.265.440

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: Positiva

Según refleja índice inmobiliario Clapes UC - Real Data sobre la evolución de precios en UF:

Viviendas usadas del sector oriente de la RM anotaron su primera baja de precios en varios años durante el segundo trimestre

No obstante, en los últimos 15 ejercicios y medio el valor de las viviendas, tanto en este sector como en la zona centro-norte de la región, se ha más que duplicado en términos reales.

CÉSAR SOTTOVIA

Una caída de 5,5% interanual registró el precio de las casas y de 5,0% en el caso de los departamentos del sector oriente de la Región Metropolitana el segundo trimestre de este año, según el índice inmobiliario Clapes UC - Real Data, que refleja la evolución de valores (en UF) de casas y departamentos usados en la Región Metropolitana (RM).

Cabe destacar que para casas es la primera caída interanual desde el cuarto trimestre de 2020 (-2,0%) y para departamentos es el primer descenso interanual desde el primer trimestre de 2017 (-1,5%).

Por su lado, en el sector centro-norte las casas disminuyeron sus precios en 2,1% y los departamentos en 6,1%. En el caso de las casas es el primer retroceso interanual desde el primer trimestre de 2020 (-0,7%) y para el caso de departamentos es la primera baja interanual desde el cuarto trimestre de 2020 (-0,01%).

Consultado por los motivos de las caídas en los precios, Arturo Cifuentes, investigador principal de Clapes UC, respondió que una primera razón sería la gran incertidumbre que hay hoy en día en nuestro país. "Hay en proceso una nueva reforma tributaria, tenemos la incertidumbre de un nuevo proceso constituyente, niveles altos de delincuencia, entre otros. Todos estos factores conjugan a que la inversión tienda a caer, los agentes internalizan estos fenómenos e intentan postergar sus decisiones de inversión".

Un segundo motivo, indicó Jorge Alfaro, también investigador de Clapes UC, obedecería al proceso inflacionario que vive el país. "La UF ha sufrido un fuerte ajuste, aún existen ciertas trabas para obtener créditos hipotecarios, como los años de financiamiento, el monto financiado, entre otros factores, que hacen que los costos asociados a la compra de viviendas sean aun altos".

Por último, Cifuentes manifestó que "hay luces de un estancamiento de la actividad económica, el sector inmobiliario tiende a contraerse primero, por lo que no es extraño que ante un debilitamiento de las perspectivas de crecimiento futuro haya una caída de la cantidad transada de viviendas. Hay inversionistas que en el margen deciden no invertir en viviendas debido a las malas perspectivas futuras".

En cuanto el desempeño a nivel trimestral, las variaciones en el sector oriente presentaron la segunda caída trimestral consecutiva tanto para casas como departamentos. En particular, se observa una baja trimestral de 6,1% y 1,5%, respectivamente (el trimestre previo las variaciones fueron de -4,7% y -2,9%, respectivamente.)

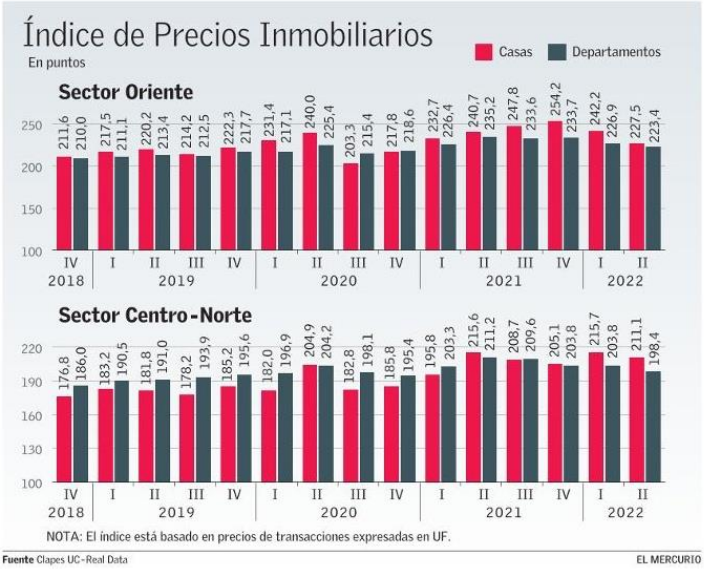
En tanto, para el sector centro-norte, el precio de las casas y departamentos consignaron las primeras caídas trimestrales del año, con variaciones respecto al trimestre anterior de -2,1% y -2,7%, respectivamente.

Sobre el número de transacciones, en el sector oriente se constata la tercera caída trimestral consecutiva, tanto para casas como departamentos, en particular, se pudo observar una caída del número de compraventas de 21% en casas y de 16% en departamentos, respecto del primer trimestre de 2022.

Por su parte, en el sector centro-norte las compraventas cayeron por segundo trimestre consecutivo, para las casas en 1% y para departamentos en 12% respecto al trimestre inmediatamente anterior.

BAJAN TRANSACCIONES
Caídas de dos dígitos se observaron a nivel trimestral en el sector oriente, tanto en casas como en departamentos.

Valores más que se duplican en 15 años

No obstante estas caídas, en la serie histórica de este índice que rescata valores de los últimos 15 años y medio, esto es, entre enero de 2007 y junio 2022 (62 trimestres), en el sector oriente de la Región Metropolitana el precio de las casas se ha incrementado 128% y el de los departamentos 123%. En promedio, esto representa un aumento real anual de 5,6% y de 5,5%, respectivamente.

Para el mismo lapso, el precio de las casas en el sector centro-norte de la RM se ha incrementado 111% y el de los departamentos lo ha hecho en 98%. En promedio, lo anterior implica un aumento real anual de 5,1% y de 4,7%, respectivamente.