

Radiografía de movilidad: Los compradores de viviendas, ¿se quedan en la misma zona donde viven o la dejan?

Mientras nueve de cada diez personas que buscan adquirir un departamento prefiere quedarse en la misma zona geográfica, entre los compradores de casas, sólo el 50% explora esa posibilidad.

PAULINA ORTEGA

Un estudio realizado por la empresa tecnológica para el mercado inmobiliario Plan OK, junto con la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), buscó perfilar a las personas que han comprado viviendas durante este 2025, analizando las más de 11 mil ventas de inmuebles residenciales registradas hasta septiembre.

El sondeo muestra que el 53% de las ventas se realizaron a personas en búsqueda de su primera vivienda, mientras que un 23% fue a inversionistas inmobiliarios. Sólo un 6% corresponde a quienes buscan una segunda vivienda. El 18% restante entra en la categoría de "otro".

Al caracterizar demográficamente a los compradores, se observa que la proporción es similar entre hombres y mujeres, con 52% y 48% respectivamente. Los segmentos etarios relevantes en los compradores abarcan entre los 18 y 39 años, que concentran el 31% del total de compras realizadas en el período.

El estudio busca hacer un zoom a la movilidad de los compradores al comprar una vivienda. ¿Se quedan en el mismo barrio donde viven o eligen uno distinto a donde solían residir?

Depende de qué tipo de propiedad están buscando.

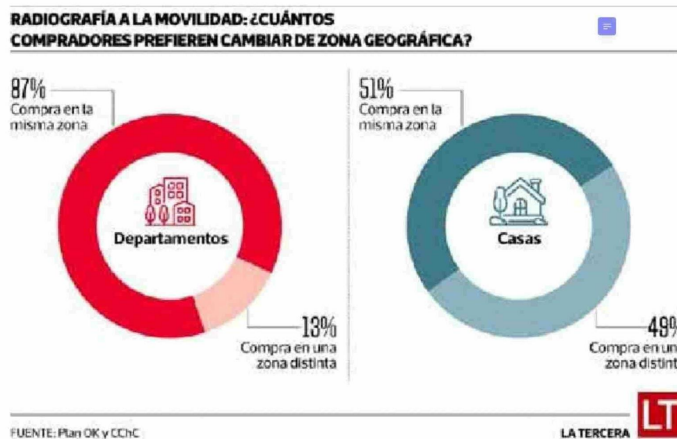
LOS COMPRADORES DE DEPARTAMENTOS

El sondeo muestra que el 87% de los encuestados que compra departamentos decide quedarse en la misma zona geográfica del país, pero un 13% compra en una diferente.

En la Región Metropolitana, quienes se mantienen concentran una mayor proporción con el 91%. Del 9% restante que compra en una zona geográfica distinta, la mayoría se moviliza en la zona centro del país, con un 5%. Quienes eligen el sur es un 2% y el norte un 1%.

En la zona sur un 89% se queda en la misma zona. Del 11% restante, un 10% decide comprar un departamento en la capital del país, mientras que un 1% apunta a la zona centro en general. El porcentaje de personas de esta zona que buscarían comprar un departamento en el norte es nulo.

Tanto en la zona centro como en el norte



un 79% de los compradores de este tipo de propiedades se quedaron en sus respectivas áreas geográficas, pero un 17% de los encuestados se movilizó a la Región Metropolitana.

Más en detalle, el estudio de la CChC y Plan OK, mostró que en la RM un 91% de los compradores de departamentos no busca cambiarse de zona geográfica pero está dispuesto a cambiarse de comuna en un 74%. Sólo un 26% prefiere quedarse en su municipio de origen.

En esta línea, el sondeo muestra que en general la movilidad tiende a ser entre comunas vecinas, de forma que los compradores de departamentos pasan de Las Con-

des a municipios como Santiago, La Florida y Ñuñoa. Desde Santiago, los compradores se moverían a comunas como Macul, Cerrillos y Ñuñoa. Desde Providencia, hacia Santiago, Ñuñoa y Macul. Desde Maipú hacia Cerrillos, Santiago y La Florida.

Así, detectó las dinámicas de movilidad más frecuentes para los compradores de departamentos. La mayor parte de las preferencias se detectaron en aquellos que viven en Las Condes y buscarían comprar un nuevo inmueble en Santiago. "Se busca un precio mas bajo, a costa de un ambiente más inseguro, con poco entorno y menos condiciones laborales", sostiene el documento.

En segundo lugar, se detectó una preferen-

cia de los residentes de Santiago, por comprar un departamento en Macul, a pesar de contar con valores más altos en el mercado inmobiliario, buscando un "ambiente seguro y mejores condiciones laborales".

La tercera dinámica detectada es la tendencia de los residentes de Maipú por buscar departamentos en Cerrillos, lo que se explica por mejores precios en la comuna de llegada. "Se aprovecha un precio más bajo con una mejor calidad de vida", precisa el estudio.

LOS COMPRADORES DE CASAS

Mientras que 9 de cada 10 de las personas que buscan comprar departamentos prefiere quedarse en la misma zona geográfica, sólo 5 de cada 10 encuestados explora adquirir una casa en la misma área. Un 49% quiere comprar un inmueble en una zona distinta.

Para casas en la Región Metropolitana, un 94% no busca cambiarse de zona geográfica, pero un 62% está dispuesto a cambiarse de comuna. Un 38% prefiere mantenerse en el mismo municipio.

Para este caso la movilidad puede ser en comunas más lejanas, mostrando que quienes residen en Maipú y buscan salir de dicha comuna, buscan casas en Padre Hurtado, Melipilla o Buin. Así, los de Santiago buscan en Buin, Colina o Lampa. Los de La Florida se moverían a Puente Alto, Buin o Colina. Y los de Puente Alto, a Buin, San Bernardo o incluso Melipilla.

Entre las principales tendencias destaca que quienes son originalmente de Maipú y buscan comprar una casa, se movilizarían a Padre Hurtado, aprovechando una mejor calidad de vida.

Por otro lado, también se detectó un patrón para aquellos que viven en Santiago, quienes buscarían en gran proporción comprar una casa en Buin ante los beneficios que puede traer para la salud y contar con una mejor calidad medioambiental.

Y la tercera dinámica que observa el estudio es que los compradores de origen en La Florida, buscarían comprar una casa en Puente Alto, en búsqueda de una mejor calidad de vida, a cambio de una peor conectividad y peores condiciones laborales. ●