

Indicadores ▾



Miércoles, 27 de octubre de 2021 | 7:47

## Precio de la vivienda sube 75% en 10 años y tamaño se reduciría por nuevo encarecimiento

Para evitar alzas bruscas de las propiedades, la oferta del mercado se concentraría en unidades de uno o dos dormitorios. También se espera mayor demanda en zonas periféricas de Santiago y migración a regiones.

### Economía y Negocios

El Mercurio

Al fuerte aumento de los precios de las viviendas nuevas en la última década se suma ahora el factor del encarecimiento del costo del endeudamiento. Ello, porque en medio de la incertidumbre generada por el contexto político, un posible cuarto retiro de fondos de pensiones y las presiones inflacionarias, los bancos decidieron reducir los plazos máximos de 30 a 20 años —e incluso a 15 años— para contratar créditos hipotecarios, unido ello a un incremento de las tasas de interés.

Este nuevo escenario podría generar importantes cambios en la oferta y demanda del mercado residencial, anticipa la empresa de tasación y consultoría inmobiliaria Tinsa Chile, que analizó las variaciones de precios de las casas y departamentos en los últimos 10 años, junto con el salto en los dividendos en el período.

El precio promedio de la vivienda nueva en Chile subió 75% entre 2011 y 2021, situándose actualmente en 3.980 UF. En tanto, el dividendo medio en UF para comprar una propiedad subió 87% en igual lapso, situándose hoy en 20,8 UF. Esto considerando un crédito hipotecario con 80% de financiamiento, a un plazo de 20 años y con las tasas promedio de cada año (hoy de 5%).

Dos tercios del incremento del valor de la vivienda —en UF— en estos 10 años se produjeron en el período comprendido entre 2011 y 2016, señala Felipe García, director de Tinsa Chile. Explica que esto se originó por un boom de demanda tras el terremoto de 2010 y también empujado por la positiva situación económica del país. Se suma el impacto del precio del suelo en proyectos donde se permitió más densificación y otros temas como las alzas de costos por escasez de mano de obra.

Al analizar las variaciones de precios de las viviendas en la Región Metropolitana, se advierten crecimientos de más del doble en el caso de los departamentos en Providencia (118%) y en las casas de Maipú (109%) y Lo Barnechea (134%). Respecto de este último caso, García explica que hoy en esa comuna existe un 40% menos de proyectos que en 2016 y, a la vez, se trata de productos más caros, siendo la mitad de ellos de valores sobre las 25.000 UF.

En regiones, se puede mencionar el incremento de 59% en los últimos 10 años en el valor promedio de los departamentos en La Serena, que se sitúa hoy en 3.900 UF. En Puerto Varas, el valor medio de las casas en el decenio escaló 163% hasta las 6.300 UF actuales.

## LOS CAMBIOS

Felipe García anticipa tres grandes efectos en el mercado tras el encarecimiento en la adquisición de viviendas nuevas por el alza del costo de los créditos hipotecarios. “La oferta irá siguiendo el ritmo del cambio de la demanda. Lo primero que veremos es que en ciudades como Santiago, en los subcentros donde se permite la densificación, se venderán unidades más pequeñas para no incrementar el precio”, indica.

Añade que se ofrecerán departamentos de uno y dos dormitorios principalmente, y no de tres, para que las personas puedan optar a comprarlos a un valor más accesible. Admite que esto se enfrenta con la aspiración de las personas de contar con mayores espacios, luego de la experiencia de encierro que produjo la pandemia.

Otro cambio que visualiza es que algunos compradores optarían por adquirir una vivienda en zonas de la periferia de Santiago, principalmente casas en Peñaflor, Talagante y Chicureo.

Un tercer impacto es el interés por vivir en regiones, donde se podrían encontrar viviendas a valores más convenientes y porque el teletrabajo ha permitido migrar a zonas fuera de Santiago, o desde grandes urbes a lugares más atractivos. García comenta que en segmentos socioeconómicos medios-altos se advierte el interés por trasladarse a Puerto Varas y Frutillar.

En segmentos medios, en tanto, existe inclinación por La Serena y Coquimbo, ciudades que ofrecen equipamiento similar a Santiago.

**EL MERCURIO**  
*Inversiones*

Acciones

Recomendaciones

Fondos mutuos

Monedas

Análisis

Columnas

Revistas

¿Detectó un error? ¿Quiere comunicarse con el equipo de El Mercurio Inversiones? Contáctenos al correo [inversiones@mercurio.cl](mailto:inversiones@mercurio.cl)

Conozca los Términos y Condiciones de uso del portal [www.elmercurio.com/inversiones](http://www.elmercurio.com/inversiones) haciendo clic [aquí](#).

Para conocer los términos generales de uso de los sitios de El Mercurio haga clic [aquí](#).

