



EL ACADÉMICO JOSÉ MIGUEL SIMIAN EXPLICÓ EL FENÓMENO.

## Proyectan que el precio de viviendas seguirá al alza en la región

**CONSTRUCCIÓN.** Sector analizó factores que contribuyen a ello.

**A**nalizar la realidad del mercado, y en particular lo que sucede en la región es lo que hizo un grupo de expertos en el marco del seminario "Tendencias y desafíos actuales de la Industria Inmobiliaria", organizado por Deloitte en Viña del Mar.

Y uno de los temas revisados fue el alza que han registrado las viviendas en los últimos años y los factores que han contribuido a ello. "Hay varios componentes, uno es la demanda por los activos, hay muchas personas comprando activos inmobiliarios para invertir, entonces eso presiona al alza los precios, después las bajas tasas de interés también lo hacen y además las restricciones normativas", comentó el director del Centro de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Los Andes, José Miguel Simian.

En cuanto a los límites que tendrá este incremento indicó que es difícil preverlo. "En el caso de Valparaíso por ejemplo tiene una limitante geográfica muy importante y en la medida que se pone más restrictivo el plano regulador, no hay donde construir", indicó.

"El borde costero está limitado, hacia atrás hay más espacio en zonas como Quilpué o Villa Alemana, pero también va a depender de la forma que se desarrollen los corredores de transporte, porque si son buenos se hace menos necesario tener que vivir tan cerca del centro urbano", subrayó el experto.

### DESPLAZAMIENTO


Otro de los expositores fue el consejero nacional de la CChC Valparaíso, Gonzalo Mena,

quien se refirió al encarecimiento de las viviendas, destacando que en el caso de los productos más cotizados, como el departamento de 2.500 UF, "comienza a desplazarse a otros sectores de la región como Villa Alemana o Limache".

"Todo cambio provoca cambios y en este caso varios municipios han armado sus planos reguladores bajando altura y densidades y el suelo sigue costando lo mismo; por lo tanto, la ecuación hace que el producto final sea caro y el promedio es que la gente está dispuesta a pagar no más de 3.000 a 3.500 UF", subraya el personero, remarcando que las zonas que quedan disponibles para tal efecto no son las mismas que antes.

"La gente empieza a emigrar y buscar nuevos lugares y empiezan a aparecer ciudades como Villa Alemana y Limache que antes quizás no estaban en la cabeza de un grupo familiar, pero es la única opción que tiene una familia nueva porque las modificaciones a las normas han hecho que el producto final sea caro", subrayó Mena.

En esa línea, sostuvo que a ello responde el que también se haya elevado el número de personas que optan por otra alternativa.

"Mucha gente prefiere arrendar y también es porque hay que tener un 20% de pie para comprarse una propiedad y si éstas valen 3.000 UF (...) estamos hablando de 15 millones y se termina arrendando. Ahora, las viviendas suben porque el valor del suelo creció y cada vez podemos construir menos. Eso hace que el costo se eleve", concluyó. 

### Opción de edificios multifamily en la zona

● En el país, y exclusivamente en Santiago, existen a la fecha 19 proyectos de edificios multifamily que son inmuebles que están dedicados exclusivamente a la renta residencial. Sin embargo dadas las características de la zona, especialmente en su condición de territorio universitario, es posible que pronto arriben a la región. "Esta tendencia va creciendo de forma importante y el hecho de que las viviendas sean caras y por ello sea más difícil de comprar hace que el crecimiento sea mayor y yo creo que en un plazo de 12 a 18 meses van a empezar a incubarse en regiones", dijo el socio de Deloitte Ricardo Sota.