

DF

SUPLEMENTOS

SEGUNDA VIVIENDA

SANTIAGO- CHILE
MIÉRCOLES 24.01.2018

EL MERCADO ELEVA SUS PROYECCIONES

Tras años a la baja, las expectativas de recuperación económica elevaron los pronósticos de inversión, así como de ventas y rentabilidad, para 2018 en el rubro de departamentos y casas con destino vacacional.

El impacto positivo de las mejores perspectivas económicas que se proyectan para 2018 en el mercado de segunda vivienda, marca la tónica de expertos y actores del sector inmobiliario, quienes proyectan revertir la baja en la actividad de este nicho de los últimos años.

En efecto, la inversión en este segmento disminuyó en 45% entre 2013 y 2017, y los precios de casas y departamentos, tanto nuevos como usados, promediaron una caída en torno a 20% en el mismo lapso, de acuerdo a las estimaciones de la empresa Montalva Quindos Servicios Inmobiliarios. Y en comparación con el escenario que predominó hasta el año pasado, ahora "las estimaciones de crecimiento para el sector inmobiliario que comenzaron a evidenciarse tras las elecciones presidenciales, ha propiciado que los bancos tengan mayor disposición a otorgar créditos para inversiones, mientras que los desarrolladores presentan más confianza en la economía", señala Luis Ignacio Montalva, gerente general de Montalva Quindos.

"2018 será un año más dinámico en demanda, ya sea en primera o segunda vivienda, por lo que debería ser un año positivo, al menos mejor que 2016 y 2017", explica Nicolás Izquierdo, gerente

de Estudios de Mercado Libre Clasificados LatAm. Dentro de estas mejores expectativas, el ejecutivo indicó que el tipo de producto que debería tomar el mayor impulso corresponde al rango de precios entre 1.500 UF y 3.000 UF, por cuanto "la gente que aspira a estos segmentos deberían ser los usuarios en los que mayormente se debería reflejar la reactivación económica".

De acuerdo a la firma Arenas & Cayo, las rentabilidades a la baja que mostró el sector desde 2015 ya mostraron signos de recuperación durante el año pasado, especialmente en el caso de los departamentos, rubro para el que estimó un aumento promedio de 2,94% en este ítem. "Se proyecta una mejora en rentabilidad generalizada, pero con menores fluctuaciones durante el verano. Sin embargo, dada la incertidumbre de fin de año, los precios se han visto deprimidos a principio de año, pero se estima un fenómeno puntual", precisa el gerente de estudios de la consultora, Cristián Gutiérrez.

En tanto, al analizar la trayectoria de los precios de venta, en Montalva Quindos indican que los valores más altos corresponden a proyectos ubicados en Viña del Mar, Concón, Zapallar, Villarrica, Pucón y Puerto Varas.

Y aunque en Mercado Libre no prevén volver al ritmo anterior a 2015, Izquierdo cree que el adelanto de compras por la implementación de IVA en los inmuebles también puede incidir en la recuperación del sector.



LAS TENDENCIAS DE COMPRA: DE LA PLAYA AL LAGO

Cada vez más chilenos optan por invertir en segunda vivienda. Ya sea para vacacionar o desconectarse un fin de semana, las playas y balnearios cercanos a Santiago continúan como los más cotizados. La región de Coquimbo también experimenta un crecimiento importante, mientras que la oferta de propiedades en los lagos del sur, principalmente en parcelas y casas, también se presenta como buena opción, explican expertos del sector.

LOS POLOS CONSOLIDADOS CERCA DE SANTIAGO

En los últimos años, en el borde costero de la V Región se ha configurado un verdadero polo de desarrollo inmobiliario gracias a su atractivo natural y su conectividad a la capital que destacan como factores claves en su posicionamiento. Una importante oferta de proyectos se levantan en sectores como Santo Domingo, pasando por El Quisco, Algarrobo, Quintay, Valparaíso, Viña del Mar, Reñaca, Concón, la zona de Puchuncaví, Maitencillo, Cachagua, hasta Zapallar y Papudo por el norte, señala el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Valparaíso, Juan Armando Vicuña. "Es una zona consolidada como segunda vivienda, con buen equipamiento y accesos que ha avanzado mucho en conectividad, por ejemplo con la ampliación de las Chilcas y el camino a Catapilco, considerando también su cercanía con la capital", explica Soledad Silva, subgerente de estudios de Colliers International. Desde Mercado Libre Clasificados también enfatizan que a la hora de comprar una segunda vivienda, la gente no sólo piensa en el periodo de vacaciones de verano o de invierno, sino que la idea es poder escaparse también algún fin de semana. Por eso, las zonas preferidas para invertir continúan siendo las playas y balnearios más próximos a Santiago.

Para Daniel Vishindas, director del grupo inmobiliario Miramar, las tendencias para la compra de una segunda vivienda también responden a la ubicación, por la cercanía de servicios, comercio y supermercados, que permita evitar el uso de auto a diario. Si de departamentos se trata, su experiencia en el mercado le indica que el edificio debe contar con áreas comunes "parecidas a las de un hotel", que permita vacacionar dentro de él, sin necesidad de salir. "Para eso nosotros hemos desarrollado el proyecto Infinity en Reñaca, que cuenta con piscina temperada interior para ser utilizada todo el año, piscina infinita exterior, sauna, jacuzzi, y el sector SkyInfinity, un lugar diseñado para realizar eventos con vista a toda la bahía de Valparaíso", comenta. Otro factor que considera Vishindas para destacar en un proyecto como este es la incorporación de tecnología de control inteligente que permite, por la vía domótica, controlar distintos aspectos del

departamento. Algo que el comprador deberá considerar, especialmente si es segunda vivienda, por tratarse de un sistema inteligente con valor agregado: "El propietario, desde cualquier parte del mundo y desde su celular, puede recibir alertas de inundación, humo, apertura de puerta de acceso", comenta.

Los atractivos naturales de la zona, sus amplias playas y balnearios aún no tan explotados inmobiliariamente en cuanto a densificación, son otros elementos que considera la especialista de Colliers International. "En las zonas de Zapallar y Cachagua la oferta es diversa, más concentrada en casas y por lo tanto con menores densidades. No se ven grandes conjuntos habitacionales como sí ocurre en Papudo y Maitencillo, pero son bastante caros los precios de terrenos, coeficientes de constructibilidad menores y por esto las rentabilidades son más ajustadas para inversionistas. Es un sector con un estrato socioeconómico casi exclusivo ABC1", explica. En el mercado de departamentos, mientras que Concón destaca con un promedio de 68 UF/m² aproximadamente, Zapallar se escapa con 98 UF/m², señalan los estudios de mercado de Montalva Quindos.

Y para el mercado de venta de vivienda usada, la oferta de casas se encuentra en torno a las 59 UF/m² promedio, destacando nuevamente Zapallar, entre las ciudades y balnearios con mayor valor, con 130 UF/m², seguida de Concón con 67 UF/m² y Viña del Mar con 62 UF/m². ■



LAS FAVORITAS DE LA IV REGIÓN



Los expertos aseguran que el desarrollo inmobiliario de la IV región ha tenido un crecimiento significativo, y por sobre el promedio nacional. Esto ratifica que la playa sigue siendo el destino favorito para vacacionar, ya sea por la cercanía con la ciudad, o por los panoramas que pueda ofrecer al descanso.

Desde Colliers International observan que en los últimos años, La Serena y Coquimbo han liderado el crecimiento debido a factores laborales y climáticos. "La elección de los profesionales de la minería ha sido determinante, puesto que es un área muy apta para la vida familiar. El clima templado durante todo el año y la amabilidad de su entorno urbano y de playa es muy atractivo como segunda vivienda, elementos que llaman la atención de inversionistas, en busca de rentabilidades más atractivas", explica Reinaldo Gleisner, consultor del área de brokerage de la compañía. Esto potencia al sector hotelero, pero también aumenta la demanda de departamentos de veraneo, cuyo precio promedio es de 47 UF/m² en ambas ciudades, señalan desde la inmobiliaria Montalva Quindos.

Tanto Mercado Libre Clasificados como Tinsa Chile coinciden en que las viviendas en la conurbación Coquimbo-La Serena presentan buenas oportunidades, además de una amplia oferta que permite al comprador escoger su segunda vivienda en diferentes sectores. A eso hay que sumar la incorporación de vuelos low cost, lo que ha facilitado enormemente la conexión con la capital: "Esto ha acercado mucho la ciudad a Santiago, volviéndola un destino mucho más atractivo para estancias en periodos cortos", señala Fabián García, director del área de consultoría de Tinsa. En este sentido, el gerente de ZoomInmobiliario.com, Mariano Berazaluze, sostiene que la preferencia por las playas, en este caso las del norte del país, también responde a la conectividad y a los mayores niveles de acceso a servicios urbanos.

Solo en La Serena y Coquimbo existen 16 mil hectáreas disponibles para uso residencial, donde 9 mil se ubican en la capital regional y 7 mil en la comuna puerto, de acuerdo al Plan Regulador Intercomunal (PRI) de Elqui. "Esto indica hacia dónde va el rumbo constructivo", observa Sergio Quilodrán Muñoz, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) de La Serena. ■

CONTINÚA PÁG. 4 →

INFINITYRENACA.CL

INFINITY
REÑACA

Infinity / DEPTOS. REÑACA

LA MEJOR FORMA
DE VIVIR EL VERANO



\ Proyecto *Infinity*

Relajo y una infinidad de momentos definen Viña del Mar como una ciudad para dejar volar tu imaginación. Disfruta de su estética urbana, reflejada en modernos edificios y playas, que prometen ser cómplices de infinitas experiencias. Arena y sol son la mezcla perfecta para practicar deportes, así como nadar o contemplar el atardecer frente al Pacífico.

Especificaciones

• Desde 78,48 m2 hasta 119,45 m2.

• **3D/2B 2D/2B**

★ Acumula KMS.

 **LATAM**

\ Domótica *Infinity*

Cada departamento *Infinity* cuenta con el codiciado **Sistema Domótica**. Una de las tecnologías más avanzadas en automatización de hogares. Controla tu departamento sin problemas, desde tu SmartPhone.

**mira
mar**

GRUPO INMOBILIARIO

★ **ABRIMOS PILOTO**

SALA DE VENTAS
Av. Edmundo Eluchans 2105

TELÉFONO
9 4267 9090 / 9 4268 0606

MAIL
infinity@miramar.cl

www.miramar.cl

→ VIENE DE PÁG. 2

150

PROYECTOS existen actualmente en los polos más cotizados, según Montalva Quindos.

60

UF/M2 es el precio promedio entre las 16 principales comunas turísticas.

CLAVES PARA LAS DECISIONES DE COMPRA Y LA PLUSVALÍA

Si bien la elección de una segunda vivienda puede obedecer, en gran medida, a una decisión de tipo emocional –motivada, por ejemplo, por la relación a lugares que el comprador ha visitado frecuentemente y conoce bien, como señala la gerente de Estudios Inmobiliarios de Montalva Quindos, Carla Tapia– en esta decisión también inciden factores de tipo de carácter más objetivo que pueden jugar a favor o en contra de una buena inversión.

Para el gerente de Estudios de Mercado Libre Clasificados LatAm, Nicolás Izquierdo, la plusvalía, más que asociarse a un tipo de producto, se relaciona con zonas específicas. “Por ejemplo, en Viña en el último trimestre analizado, vemos que los valores del m2 de casas subieron un 5% y en departamentos un 3%. En La Serena el alza fue de 2% tanto en casas como departamentos”, explica, y agrega que la tendencia apunta al

predominio de las edificaciones en altura, principalmente en balnearios grandes.

“El desarrollo de segunda vivienda se va a dar en las zonas de mejor accesibilidad desde Santiago y que tengan condiciones atractivas”, señala el consultor del área de Brokerage de Colliers Internacional, Reinaldo Gleisner, quien detalla que estos factores se relacionan con atractivos naturales, opciones de entretenimiento para diferentes grupos etarios y tiempos razonables de desplazamiento.

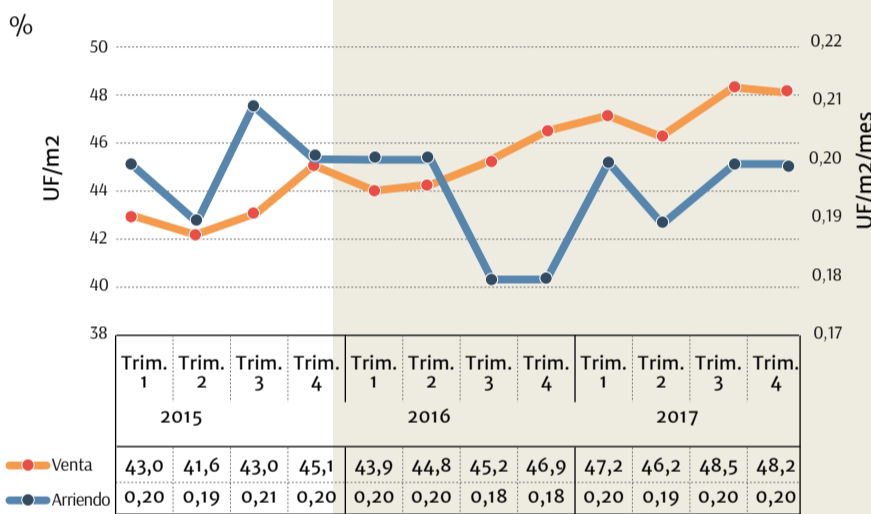
Otro punto importante a considerar es la relación del valor de compra y arriendo. Según datos de Arenas & Cayo, por ejemplo, los departamentos en la zona sur (Pucón, Villarrica y Puerto Varas) tienen un valor de venta en el último trimestre de 2017 de 66 UF/m2, mientras que el arriendo llegó a 0,17 UF/m2/mes. En el mismo período, esta relación en la zona costera centro norte

(Viña del Mar, Concón, Quintero, Zapallar y Papudo) llegó a 56 UF/m2 en venta y 0,20 UF/m2/mes en arriendo.

Según Gleisner, la plusvalía se puede dar en sectores consolidados, que mantienen un activo ritmo de desarrollo y de plusvalía, dado que enfrentan progresivamente la escasez de terreno, mientras incrementan su atractivo, como son Zapallar y Cachagua. También en lugares más innovadores, que cuenten con características destacadas como acceso directo al lago, generosa vegetación y buenos accesos seguros, existentes o en desarrollo efectivo, como fue y es el Lago Ranco, de desarrollo mucho más reciente que Pucón.

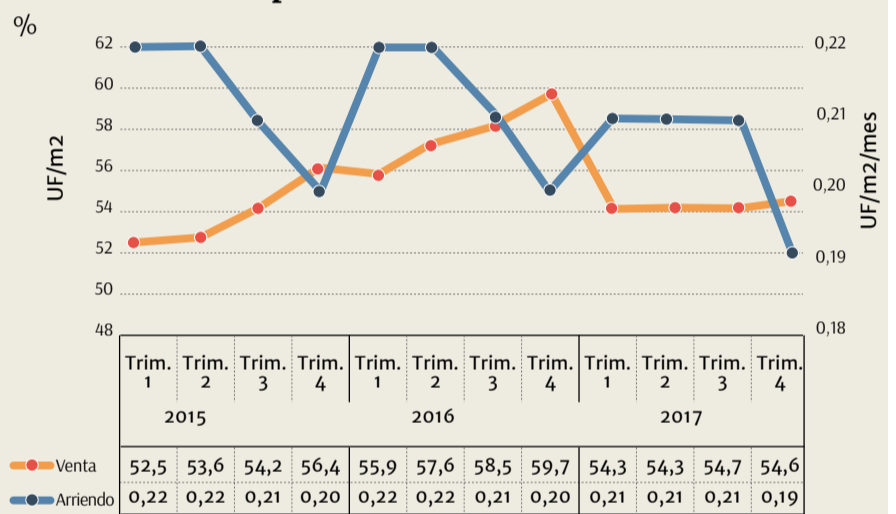
“La plusvalía se puede dar también en otros lugares, menos conocidos y que potencialmente tienen características atractivas, no descubiertas aún por el gran público”, recalca el ejecutivo de Colliers. ■

Rentabilidad de casas



FUENTE: ARENAS & CAYO

Rentabilidad de departamentos



FUENTE: ARENAS & CAYO

LAGOS SE CONSOLIDAN COMO OFERTA INMOBILIARIA

Entre los sitios o terrenos con mayor valor para segunda vivienda, Pucón y Villarrica destacan especialmente, con precios promedio de 23 UF/m2 y 16 UF/m2, respectivamente, frente a un promedio general que llega a sólo 7 UF/m2, según datos de Montalva Quindos. Esta situación da muestra del creciente interés por la zona lacustre del sur de Chile para adquirir una vivienda para vacacionar.

De acuerdo a un ranking de Colliers International hay cinco lagos que son los más requeridos en Chile para segunda vivienda. El estudio consideró como primer punto el precio promedio que tienen las viviendas con orilla de lago, la densidad de ocupación que los lagos tienen a través de dimensiones del perímetro y su conectividad y la accesibilidad.

En primer lugar aparece el Lago Vichuquén, en la región del Maule, que cuenta con casas con 252 m2 en promedio y valores por 18.454 UF promedio. El Lago Rapel aparece como la segunda opción más destacada, con propiedades con 344 m2 en promedio y un valor promedio de 19.221 UF.

El Lago Villarica, en la Región de la Araucanía, cuenta con casas con un promedio de 300 m2 y un promedio de valor 15.138 UF. El Lago Ranco, en la Región de los Ríos, tiene propiedades con 320 m2 promedio, por valores de 13.060 UF/m2. Por último, el Lago Colbún ha tomado lugar dentro de las mejores opciones y preferencias, con casas con 178 m2 en promedio y un valor promedio de 7.780 UF.

“La oferta de propiedades en los lagos del sur de Chile incluye principalmente, parcelas, casas y departamentos, y a pesar de que en todos los sectores los precios por metro cuadrado han ido en aumento con el paso de los años, la oferta se ha ampliado a diferentes clientes objetivos y ha permitido que más personas puedan acceder a una segunda vivienda, ya que los rangos de precios se han extendido. Durante los últimos años se han desarrollado proyectos residenciales tanto a orillas de lagos, con precios de hasta 15.000 UF, como en sectores aledaños con precios desde las 1.900 UF”, comenta Soledad



Silva, subgerente del Área de Estudios y HTL de Colliers International. La ejecutiva agrega que las regiones de La Araucanía, Los Ríos y Los Lagos comparten un atributo común que sería el más apetecido tanto por veraneantes como quienes toman la decisión de irse a vivir allá: una alta cercanía con la naturaleza.

“Con un gran número de volcanes, ríos y lagos, estas regiones ofrecen la posibilidad de desarrollar actividades al aire libre rodeadas de paisajes naturales. Por otra parte, los visitantes demandan una infraestructura adecuada con supermercados, restaurantes y servicios que le permitan abastecerse y disfrutar la gastronomía local”, señala. Conectividad y cercanía con rutas pavimentadas y aeropuertos también aportan a estas características. ■

Ubicación, cercanía de servicios, comercio y supermercados, que permita evitar el uso de auto a diario, son otro de los factores a la hora de decidir, señala Daniel Vishindas, director del grupo inmobiliario Miramar.