

REPORTAJE

El presente del negocio inmobiliario: caen transacciones y bajan precios

Corredores y expertos analizan el porqué de esta realidad que se comenzó a vivir, según indican, a partir de 2014. No obstante, afirman que en el mercado de departamentos nuevos se empezó a notar un repunte de la demanda.

Evelin Aguilar Paniagua
evelin.aguilar@estrellaqui.cl

“Hay un antes y un después del 2014”, dice Juan López, administrador de la Red de Corredores de Propiedades de Tarapacá, quien afirma que la crisis en el sector minero, a raíz de la baja del precio del cobre que se comenzó a producir incluso desde antes de dicho año, impactó en el sector inmobiliario cuya actual realidad en la región es: amplia oferta, menores precios y baja demanda.

Al revisar los anuncios que se publicaron en este diario en julio de 2014, \$500 mil era el valor que predominaba para el arriendo de departamentos de dos habitaciones en edificios que ofrecían, además,

bodega y estacionamiento. Hoy, estos mismos, se pueden encontrar en 400 mil pesos o menos.

López indica que en los últimos cuatro años, el monto de los arriendos de propiedades usadas en Iquique disminuyeron entre un 15% y 20%, en tanto en Alto Hospicio, solo en el caso de departamentos, los precios se mantienen.

“Hoy día ya no encuentras un departamento grande en 800 mil o un millón de pesos, ese mismo te está costando 600 o 550 mil pesos”, comenta.

La caída en los valores de los arriendos lo relaciona con el aumento de oferta de viviendas en el mercado local, lo cual fue propiciado -según indica- por los despidos que generaron los ajustes realizados por las compañías mineras de la re-

gión, ya que quienes habían migrado a Tarapacá para trabajar en faenas o servicios asociados al sector, tuvieron que retornar a sus ciudades de origen, dejando así viviendas desocupadas.

“Todos esos inversionistas, la mayoría ligados a la minería, que tuvieron la oportunidad de comprar entre dos y cinco propiedades y las dedicaban a la renta, en el momento que comenzaron a quedar cesantes, estas unidades quedaron vacías, y empezó a ver mucha oferta”, detalla.

Esto lo afirma al recalcar que, por ejemplo, hace cuatro años existían 300 unidades de departamen-

tos disponibles para alquilar; en tanto, este año se pueden encontrar 970.

Esta realidad la conoce bien Sebastián Márquez (25) quien llegó a la región hace más de cuatro años cuando los altos precios para rentar una vivienda lo limitaron a tener que optar por una pieza donde cabía una cama, un closet y un velador. Por esta habitación, pagaba 180 mil pesos mensuales.

La caída en los valores, durante los años posteriores, le permitió mejorar su calidad de vida ya que en 2016 alquiló, en el sector sur, un departamento de una habitación por 380 mil pesos, mismo valor por el que, el año pasado, logró

mudarse a una propiedad de mayor espacio y ubicada frente al borde costero.

Sin embargo, hace poco cumplió el anhelo de muchos: alquilar una casa.

Con 500 mil pesos, Márquez rentó recientemente una vivienda de dos pisos que cuenta con, entre otros ambientes, tres habitaciones, dos servicios higiénicos y estacionamiento. “Casas así, antes costaban 650 mil ó 700 mil pesos, eran demasiadas ‘lucas’ para poder asumir ese gasto”, dice.

MAYORES TIEMPOS

A pesar de que se indica que los precios de alquiler de viviendas han disminuido, la Red de Corredores de Propiedades de Tarapacá da cuenta de que la demanda es, por el contrario, baja.

“Antes era raro ver una propiedad que estuviera

más de dos meses en oferta sin arrendarse, hoy no es raro ver una propiedad que esté seis meses sin arrendarse”, asevera su administrador, Juan López.

Esta extensión en los tiempos de arriendo de propiedades también se replica en las ventas.

Para el caso de las viviendas usadas, según los registros de Portalinmobiliario.com, en 2014 un departamento tardaba 55 días en promedio en venderse desde que se publicaba el anuncio, cifra que hoy subió a 70 días, misma cantidad de tiempo que demora en concretarse la transacción de una casa, cuando hace cuatro años era 45 días.

“Esto tiene que ver con el desarrollo inmobiliario del norte grande en los últimos años que se ha visto

“La oferta de viviendas en 2014 era bien reducida y con precios altos”

Juan López, corredor



PRECIOS DE ARRIENDOS DE DEPARTAMENTOS BAJARON ENTRE 15% Y 20%.

ARTURO MORALES ROMO

ARRIENDOS 2014 - 2018

Iquique



\$700.000 a
\$1.000.000

\$400.000 a
\$800.000



\$580.000 a
\$600.000
(2 dormitorios)

\$400.000 a
\$500.000
(2 dormitorios)

Alto Hospicio



\$350.000 a
\$700.000

\$230.000 a
\$500.000



\$250.000
en promedio
(2 dormitorios)

\$250.000
en promedio
(2 dormitorios)

Iquique



Alto Hospicio



EN IQUIQUE HAY UNA OFERTA DE 20 PROYECTOS INMOBILIARIOS.

Fuente: Red de Corredores de Propiedades de la Región de Tarapacá.

fuertemente afectado por la ralentización económica y que, si bien ha mostrado señales de recuperación en el último tiempo, aún no logra retomar los niveles de dinamismo previos a 2015", precisan.

VIVIENDAS USADAS

Esto sucede, aun cuando los valores de venta de las propiedades usadas también reportan una baja. De acuerdo a dicho portal, durante el segundo trimestre de 2014, el 50% de los departamentos usados en Iquique costaban 4.088 Unidades de Fomento (UF) o menos, mientras que este año, en el mismo periodo, llegaron a 3.980 UF.

Respecto al valor de las casas usadas, precisaron que en Iquique mientras el 50% de estas costaban 7.770 UF o menos, hoy se pueden encontrar en 6.828 UF.

A diferencia de lo que se reporta en los arriendos, Portalinmobiliario.com indica que se observa una me-

jora en los niveles de demanda en el mercado de venta de propiedades.

"En Iquique históricamente hemos visto que es un mercado preferentemente de ventas respecto a la demanda, pero en los últimos años el arriendo había tomado más terreno ante la mayor dificultad para acceder a la compra, por el menor dinamismo de la economía regional. Sin embargo, durante 2018 vemos que el interés por comprar está volviendo en Iquique y eso se comienza a evidenciar con una recuperación en los niveles de los precios", puntualizan.

MOMENTO PARA COMPRAR

Con este escenario, la asesora inmobiliaria Aracely Cretier, asegura que "es un buen minuto para comprar" una vivienda ya sea para uso personal o para arrendar. Esto, sumado a que -según informa- las inmobiliarias bajaron los valores de los departamentos nuevos entre un 10 y 15

por ciento.

La caída en los precios se puede observar al revisar los anuncios publicados en julio del 2014, cuando un departamento de 112 metros cuadrados en un conocido edificio de la ciudad costaba 5.950 UF. Uno de las mismas características y en el mismo lugar, se oferta actualmente en 5.750 UF.

"Como hay una baja de demanda, las inmobiliarias han tenido que ser más competitivos", asevera Cretier.

Esto lo reafirma el presidente regional de la Cámara Chilena de la Construcción, Bernardo Alcázar, quien señala que debido a esto, el plazo de las inmobiliarias para agotar stock pasó de ser de seis meses a 18 meses.

Sobre el porqué de este comportamiento del mercado, el directivo lo resume

en que al no haber señales claras sobre una mejora en la economía regional, las personas son más reacias a tomar la decisión de endeudarse, por 20 años o más, para adquirir una vivienda si es que no hay seguridad de poder responder. "Cuan-

do se ve que todavía no hay reactivación de la minería, la Zofri se ha visto de alguna manera estable pero que no ha crecido y la construcción aún con déficit importante, la gente no toma decisiones de invertir", sostiene.

Esto podría cambiar -según señala- con la aprobación del proyecto Quebrada Blanca 2 el cual mejoraría las expectativas de las personas respecto a la economía regional.

REACTIVACIÓN

No obstante, Alcázar afirma que desde aproximada-

"No se vende ni se arrienda con la misma facilidad que se hacía antes"

Aracely Cretier, asesora

EN RESUMEN

Afirman que despidos en la minería aumentó oferta

El administrador de la Red de Corredores de Propiedades, Juan López, indicó que la caída en los precios de arriendos se debe al aumento de oferta de viviendas luego que trabajadores de la minería dejaron la región tras ser despedidos.

15%

a 20% bajaron, en los últimos cuatro años, los precios de los arriendos de departamentos usados en Iquique, según Juan López.

Precios de departamentos nuevos bajan hasta 15%

La asesora inmobiliaria Aracely Cretier asegura que "es un buen minuto para comprar" una vivienda nueva ya que las inmobiliarias bajaron los valores de los departamentos nuevos entre un 10 y 15 por ciento.



Viviendas tardan más días en poder venderse

Para el caso de las viviendas usadas, según los registros de Portalinmobiliario.com, en 2014, un departamento tardaba 55 días en promedio en venderse desde que se publicaba el anuncio, cifra que hoy subió a 70 días.

2014

es el año de referencia que toman las corredoras y los expertos para marcar un antes y un después de las ventas y valores.