

Si es inversionista, ojo: esperan guerra de precios entre inmobiliarias por covid-19

Miércoles, 22 de Abril de 2020 - Id nota:918828

Medio : La Segunda
Sección : Sociedad
Valor publicitario estimado : \$3726400.-
Página : 15
Tamaño : 25 x 32

[Ver completa en la web](#)

La Segunda miércoles 22 abril 2020 **Sociedad** 15

La Cisterna y el eje central de la RM son algunas opciones

Si es inversionista, ojo: esperan guerra de precios entre inmobiliarias por covid-19

A las constructoras no les queda más que terminar sus proyectos, pero la demanda sigue cayendo.

Por Felipe O'Ryan

Con el covid-19, las cuarentenas, una muy probable recesión y los descalabros del petróleo, son momentos extraños para invertir. Pero, a pesar de todo esto, las propiedades parecen seguir siendo una opción, si uno sabe dónde buscar y, además, espera el momento adecuado, considerando que hay expertos que piensan que podría haber una guerra de precios.

No es que el sector no se haya visto afectado por la pandemia. El precio de los arriendos ha caído entre 5% y 10% desde que el virus comenzara a tomar fuerza en marzo, según cifras de la plataforma de inversión Inmobiliaria Capitalizarme, que hoy tiene 1.200 propiedades en oferta. A esto, hay que sumarle otros riesgos para el inversionista, como el alza en la vacancia (período que se demora en poner arrendar una propiedad), que ha pasado de 20 días a 28 días.

"Al final, si haces el cálculo total, tienes un 10% menos de rentabilidad, lo que no deja de ser, pero si ves cómo han caído otro tipo de inversiones (el fondo A de pensiones ha caído 20%, por ejemplo), si es un sector que tiene algo de resistencia", comenta el cofundador de Capitalizarme, Francisco Ackerman.

Y, en cambio, el precio de las propiedades no ha bajado para compensar los arriendos. Según las últimas cifras de la consultora Colliers International, en el primer trimestre los valores del metro cuadrado de departamentos nuevos subieron un 9%.

Pero estas alzas no durarán para siempre. Es más, ya hay señales de ello.

"Más alza de precios no va a haber. Y ahora mismo, los precios están bastante quietos, porque las condiciones para que una persona pida un crédito, por ejemplo, están más restrictivas. La demanda se ha visto afectada", explica el presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, Vicente Domínguez.

Hay quienes incluso creen que en los próximos meses podría comenzar a verse una guerra de precios en el sector inmobiliario. Esto, por una demanda más contenida y una oferta de obras que las constructoras tienen que terminar sí o sí.



Independencia, Quinta Normal y Macul también son buenas opciones de inversión.

50%
cayeron las ventas de departamentos el primer trimestre según Colliers International.

\$230 mil al mes puede pagar como arriendo de garantía una inmobiliaria.

"Las constructoras a las que esta pandemia pilló construyendo, no pueden hacer mucho más que terminar la obra. Esas constructoras tienen créditos con los bancos que obtuvieron para hacer esas obras, y van a tener que pagarlos. Ahora, muy poca gente quiere comprometerse con un departamento. La demanda está baja, entonces las constructoras tendrán que liquidar esos inmuebles y habrá una guerra de precios por esa escasa demanda", dice el director del Departamento de Administración de Empresas de la FEN Universidad de Chile, Pedro Hidalgo.

Y, sin duda, la demanda se ha visto golpeada. Cerca de un 50% cayó la venta en el sector en el primer trimestre del año, según Colliers.

"Podría haber una situación importante en el sector el segundo semestre. Los edificios que partieron a construirse hace 6 o 10 meses, van a terminar de construirse ahora", agrega el director ejecutivo de VanTrust Gestora Inmobiliaria, Álvaro Lozano.

Dónde y cuándo

Ya se están viendo algunos descuentos, dicen los expertos, y las inmobiliarias ya están haciendo lo suyo para estimular la demanda. "Tenemos casos de inmobiliarias que dan hasta un año de garantía de arriendo. Es decir, si no puedes arrendar la propiedad, ellos te pagan una cifra,

que es un poco menor al mercado, pero que igual da seguridad. Por ejemplo, de una propiedad que se arrienda en \$260 mil, ellos pagan \$230 mil al mes", dice Ackerman.

Y si los precios caen, ¿cuáles son las recomendaciones?

"Lo recomendable es tener varias unidades baratas, para diversificar el riesgo. Los departamentos pequeños son buena opción, y hay que fijarse en los usados. Estamos viendo muchas oportunidades de gente que quiere vender por necesidad de liquidez para enfrentar la crisis", comenta Gonzalo Ramírez, de la firma de renta residencial Assetplan.

"En cuanto a sectores, el centro sigue siendo atractivo. Sectores como Parque O'Higgins, cerca de avenida General Rondizzoni, no tenía tanto desarrollo y ha estado andando bien. La Cisterna ahora crece parecido a lo que fue antes San Miguel, que fue muy bueno en los últimos años", recomienda Ackerman.

Otros sectores clásicos, con buen acceso a la movilidad, siguen siendo atractivos, dice el consultor del área de Brokerage de Colliers International, Reinaldo Gleisner.

"En la medida que se va ampliando la red de metro, surgen nuevas áreas muy atractivas, como las comunas de Independencia, Quinta Normal, Macul, Ñuñoa y La Florida", señala el experto.