

Mercado inmobiliario

Mayores empresas anticipan inversiones por US\$700 millones y reactivación de lanzamientos

Gerentes generales de las compañías revelan los presupuestos elaborados para el próximo año. En algunos casos, son similares al contemplado para 2020, previo a la pandemia. El foco estará en edificios de departamentos que incorporen las nuevas tendencias.

CARLA CABELLO
De dulce y azucar. Así ha sido este año para el mercado inmobiliario. Las cuarentenas, las dificultades para exhibir los inmuebles por parte de los propietarios, corredoras e inmobiliarias, así como el impacto económico en el bolsillo de las personas, fue determinante en la tendencia que el sector mostró en la primera parte del año. En abril, mayo y junio las caídas superaron el 50%. Recién a partir de septiembre, el rubro comenzó a reportar una mejora en sus cifras debido al desconfiñamiento y tras el primer rebote del 10% de los fondos de las AFP.

En octubre, la comercialización de viviendas en la Región Metropolitana alcanzó su nivel más alto este año. Incluso, marcó un alza de 13% en relación a igual mes de 2019. Por otro lado, y pese a que hasta septiembre pasado el sector

sólo sabía de bajas en las ventas, los precios no cedieron debido a la menor oferta que ingresó al mercado. Por el contrario, en medio de la pandemia, el valor de las propiedades continuó aumentando en departamentos, el metro cuadrado pasó de 64,3 UF en octubre de 2019 a 65,2 en octubre de 2020, mientras que en casas, pasó de 111 UF a 88,5 UF en el mismo periodo.

En un año de transformaciones para el sector, que tuvo que adaptarse a la nueva realidad para mitigar los efectos de la pandemia, las inmobiliarias elaboraron sus planes de inversión para 2021. Pulsó consultó a las principales empresas de vivienda en la Región Metropolitana para el próximo año, las cuales revelaron tener proyectos por cerca de US\$700 millones. Ariel Magendzo, gerente general

En octubre, la comercialización de viviendas en la RM alcanzó su nivel más alto este año.

Inversiones previstas para 2021. Se consultó a las inmobiliarias que reportan sus estados financieros.



de Paz Corp, cuenta que proyectan una inversión aproximada de US\$110 millones, recursos que se utilizarán en el desarrollo de proyectos en ejecución, nuevas iniciativas y la compra de nuevos terrenos.

“En la medida en que la industria continúa repuntando, esperamos que el año 2021 sea positivo. Estamos elaborando un presupuesto similar al que originalmente teníamos contemplado para el año 2020 previo a la pandemia, sin perder de vista que aún se trata de una situación en desarrollo”, sostiene. Anticipa que su “bece” estará en desarrollar proyectos residenciales de calidad, en buenas ubicaciones y que incorporen las nuevas necesidades de nuestros clientes, espe-

cialmente respecto de las tendencias que se han acelerado producto de la pandemia, como espacios multipropósitos y mejoras en los espacios comunes para facilitar el teletrabajo”.

Marcos Retamal, gerente general de Moller y Pérez-Cotapos indica que durante el 2021 prevén invertir US\$230 millones en proyectos inmobiliarios, inversión que incluye el inicio de 19 proyectos y la continuación de los que se encuentran en desarrollo actualmente.

“Nuestro foco está puesto en una oferta diversificada de proyectos, en altura y extensión para nuestras marcas Moller (segmento medio) y Convet (segmento medio), en Santiago y regiones”, comenta.

Los desarrollos en altura de Moller se encuentran en las comunas del sector oriente de Santiago -las Comdes Vitacura, Providencia, La Reina, Independencia y La Florida. Por otro lado, los nuevos desarrollos en extensión se ubican en las ciudades de Rancagua, Quillota, Chillán, Talagante, Talca y Buin. Retamal también cuenta que los lanzamientos previstos para 2021 son los proyectos pausados durante 2020. Este año, de hecho, no tuvieron lanzamientos de proyectos.

“Actualmente estamos previendo gran parte de los proyectos que tuvimos que paralizar, estos están

ubicados en distintas comunas y enfocados a diferentes grupos de clientes en Santiago y Regiones, tanto en productos en extensión como en altura. Una de las diferencias que podemos destacar a nivel desarrollo de producto es la de contar con salas de estar y terrazas que ya no son sólo para actividades sociales, sino que también permiten el uso del espacio como home office, que ha sido tan necesario en estos tiempos”, indica.

Respecto de la oferta vemos que ésta se encuentra a niveles razonables en cuanto a meses para agotar stock en varias comunas, indicadores que han mejorado con las ventas del sector del último semestre, producto además de los escasos lanzamientos de proyectos durante el año 2020, situación que ha permitido afrontar en forma más auspiciosa este periodo para gran parte de los actores del rubro”, añade.

Rodrigo González, gerente general Ingevec, señala que su plan de inversiones para 2021 contempla iniciar la construcción de 12 proyectos inmobiliarios, que involucran una inversión total del orden de US\$210 millones.

“Estos proyectos están enfocados principalmente en segmentos

CIFRAS DESTACADAS

3

comunidades concentran el 40% de los departamentos vendidos en octubre: Ñuñoa, Santiago y Providencia.

13,2%

crecieron las ventas de viviendas nuevas en octubre, según cifras de Tectoc.com. Alcanzaron su nivel más alto este año.

3.341

viviendas se comercializaron en octubre en la Región Metropolitana, correspondiente a 2.498 departamentos y 843 casas.

de ingresos medios y en viviendas sujeta a subsidio USR. Dichos desarrollos están ubicados principalmente en la Región Metropolitana, en comunas como Santiago, La Cisterna, La Florida, Ñuñoa y San Joaquín”, indica.

Adicionalmente, dice González, buscarán aumentar su presencia en proyectos destinados a la renta residencial, por lo cual esperan iniciar seis proyectos en las comunas de Ñuñoa, Santiago y La Florida.

“El foco estratégico de nuestra empresa no ha cambiado, ya que no vemos modificaciones respecto a la oferta existente. Nuestros desarrollos estarán orientados a departamentos bajo las AFP. 4.000. Los proyectos están enfocados en segmentos medios, en comunas de la Región Metropolitana, tanto en los dormitorios”, comenta.

Raimundo Cruzat, gerente general de Echeverría Inmuebles, comenta que está abierta para el próximo año tienen proyectos para participar en proyectos por unos US\$100 millones. En concreto, prevén el inicio de unos ocho proyectos, más nuevas alternativas que puedan aparecer”, añade.

“Los fondos serán la consolidación en el nicho de la vivienda social en subdóminos de integración, el fortalecimiento del desarrollo inmobiliario en Perú y la prospección de otros mercados fuera de Chile”, indica. Respecto a nuevos lanzamientos, comenta que “probablemente en 2021 lancemos más proyectos que en 2019 y 2020”.

En octubre, la comercialización de viviendas en la Región Metropolitana alcanzó su nivel más alto este año. Incluso, marcó un alza de 13% en relación a igual mes de 2019.

“Estamos elaborando un presupuesto similar al que originalmente teníamos contemplado para el 2020 previo a la pandemia”.

ARIEL MAGENDZO
Gerente general de Paz Corp



“El 2021 los lanzamientos son los proyectos pausados durante el 2020 (...) y con niveles de inversión similares a los de 2019”.



MARCOS RETAMAL
Gerente general de Moller y Pérez-Cotapos

“Nuestro plan de inversiones para 2021 contempla iniciar la construcción de 12 proyectos inmobiliarios”.

RODRIGO GONZÁLEZ
Gerente general Ingevec



“Probablemente en 2021 lancemos más proyectos que en 2019 y 2020”.



RAIMUNDO CRUZAT
Gerente general de Echeverría Inmuebles

● ¿Qué se prevé para 2021?

Pulsó consultó a las principales empresas del sector acerca de sus inversiones previstas para el próximo año, las cuales revelaron tener proyectos por cerca de US\$700 millones.

● Planes similares a 2020 y reactivación de lanzamientos

En algunos casos, los presupuestos elaborados son similares al contemplado para 2020, previo a la pandemia. También se prevé reactivar lanzamientos pasados este año por la pandemia.

● Las nuevas tendencias del mercado

El foco está en la construcción de edificios de departamentos que incorporen las nuevas tendencias que se aceleraron con la contingencia sanitaria: espacios comunes para facilitar el teletrabajo.

La oferta de viviendas creció anualmente, 9,7% en octubre, según datos de Tectoc.com.

Las claves

