

## INFRAESTRUCTURA / INMOBILIARIA

# Índice inmobiliario identificó a barrio de La Cisterna como el más rentable del país

El arriendo de departamentos en la zona de Goycolea, reportó en septiembre una tasa de 8,1%. Por comunas, destacan Quinta Normal y Maipú.

Por **Tomás Vergara P.**

En medio de la incipiente recuperación del mercado inmobiliario, un nuevo índice identificó al barrio con mayor rentabilidad del país para este tipo de negocios. Se trata de Goycolea, ubicado en la comuna de La Cisterna, en las cercanías de la autopista Vespucio Sur.

En septiembre, el retorno de este sector se ubicó en un promedio de 8,1% de acuerdo a la oferta de departamentos comercializados en el período. Más atrás estuvieron Capitán Ignacio Carrera, en Macul (7,6%), y Coronel Agustín López, en Independencia (7,5%).

Estas son las conclusiones de la primera versión del Índice de Precios de Zoominmobiliario (IPZ), realizado en conjunto por esta firma, Mapcity y Equifax.

En el informe, que busca constituirse en una herramienta para los inversionistas de renta, se catastraron todos los barrios en el país donde hubo oferta inmobiliaria a la venta en conjunto con la evolución del precio de los arriendos.

“Nos interesa mejorar la decisión de inversión en el mercado residencial y por eso decidimos integrar data ya disponible con la dimensión del dónde que permite observar la rentabilidad de inversión en barrios, en comunas y regiones del país”, comentó Mariano Berazaluce, Gerente de ZoomInmobiliario.com.



Conjunto Residencial Goycolea, La Cisterna.

La particularidad de este indicador, añadió, es que además cuenta con una puntuación por barrio, que se elabora a partir del acceso que sus habitantes tienen a los principales servicios, comercios y a la conectividad del lugar.

A ello se suma el riesgo financiero del sector, que se obtiene con la información que proporciona Equifax y con la cual se configura un predictor de morosidades.

En resumen, los usuarios disponen del cruce de datos muy diversos, que en el mediano plazo estará disponible también para oficinas y estacionamientos.

“El IPZ es el primer lanzamiento que une los potenciales de Equifax y Mapcity en una plataforma disponible al público para una mejor toma de decisiones”, comentó Roberto Camhi, gerente general de Mapcity.

### **Situación por comuna**

En cuanto al detalle por comuna, Quinta Normal se alzó como la zona con la mayor rentabilidad de arriendos de viviendas en el país, con una tasa de 7,6%. Le siguieron Maipú (7,2%), San Bernardo (6,8%), Estación Central (6,8%) e Independencia (6,3%).

El desempeño de la Región Metropolitana en lo que va del año decreció 4% respecto al escenario base de enero de 2017, pasando de 5,9% a 4,6% en septiembre.

“Hubo harta promoción para la venta, pero el precio de venta no se movió mucho, en cambio este año el precio de los arriendos ha ido a la baja”, explicó Berazaluce como razón de este cambio de tendencia.

---

### **Se disparan los proyectos, mientras que las ventas se mantienen planas**

Durante el tercer trimestre se sumaron en el Gran Santiago 85 nuevos proyectos inmobiliarios, una cifra similar a la del periodo anterior y que da cuenta de una reactivación en el sector. Este crecimiento está impulsado por departamentos -con Ñuñoa liderando con 12 y Santiago alcanzando una importante recuperación con 9-, mientras que en las casas es La Reina la comuna con más obras incorporadas: 6.

Los datos de la última entrega del Informe Oferta Inmobiliaria de GfK Adimark muestran que el 66% de los proyectos ingresados está bajo las 3 mil UF y el 48% de ellos tiene menos de 50 m<sup>2</sup>.

En términos de oferta, ésta alcanzó las 40.005 unidades, con volúmenes comparables a los del 2008 y 2009. "Los meses para agotar la oferta empiezan a aumentar, hoy ya estamos en un promedio de 19 meses", afirmó Javier Varleta, gerente de Estudios Inmobiliarios de GfK Adimark. Producto de los cambios en los planos reguladores se ha visto un reordenamiento de la oferta, "con comunas como La Florida, La Cisterna y Macul, que se hacen cada vez más atractivas para los inmobiliarios", agregó.

Este trimestre se vendieron 7.960 unidades, una baja de 1,5% con respecto al trimestre anterior, lo que evidencia un mercado plano. El 56% de ellas están bajo las 3 mil UF.

---