

# Empresas&Mercados

Claro<sup>+</sup>  
empresas

## Mercado inmobiliario prevé un efecto a la baja en el mercado de terrenos debido al estallido social

Aunque en una primera instancia algunas de las operaciones se postergaron tras el estallido social, ya en un contexto actual con menores turbulencias las transacciones se fueron retomando. Sin embargo, producto de la incertidumbre de hoy, se anticipa una baja en la compra-venta de terrenos en el futuro.

CARLA CABELLO

—Desde el estallido social, mayor cautela han tomado los inversionistas al momento de adquirir un terreno para futuros desarrollos. Aunque, en general, las transacciones que estaban en curso no se frenaron, sí en algunos casos, las negociaciones siguieron su trayectoria con modificaciones, en vista de lo acontecido tras la crisis social.

Buscando evitar riesgos innecesarios, hay coincidencia entre consultores inmobiliarios que el sector hizo una revisión de sus próximos pasos. Aunque en una primera instancia algunas de las operaciones se postergaron, ya en un contexto actual con menores turbulencias, éstas se fueron retomando.

Por una parte, el impacto que la contingencia tendrá en los precios de los terrenos, especialmente en aquellos más expuestos a las manifestaciones —señalan—, es visto como una oportunidad para quienes están en búsqueda de propiedades. Mientras que, por otro lado, algunos propietarios de terrenos ya se han replanteado los valores de venta, centrándose en obtener liquidez, y por tanto, su fin es vender lo antes posible.

“Hubo un freno en la pri-

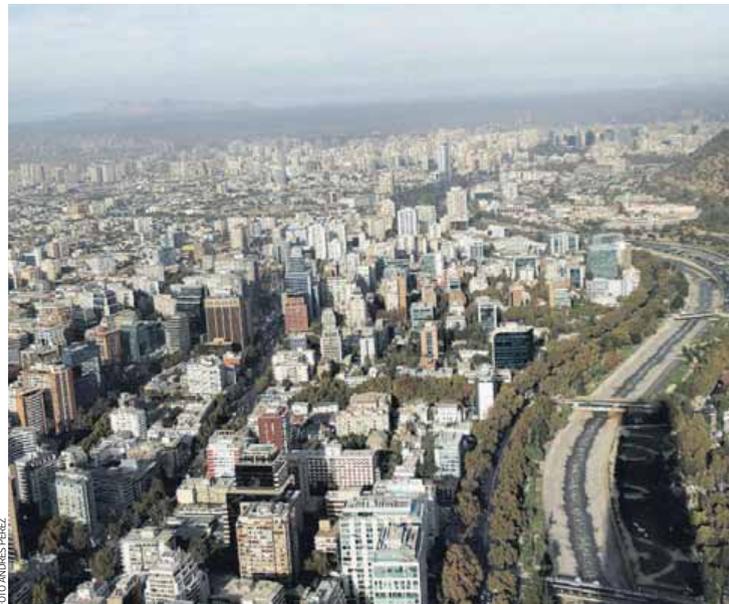


FOTO: ANDRÉS PÉREZ

mera fase, por la falta de certezas que se estaba viviendo. En esta segunda fase, que es una etapa mucho más reflexiva y de negociación, se está comenzando a retomar la trayectoria más normal de las negociaciones buscando ajuste a los intereses y prioridades de las partes. De ese modo, los negocios que no se han podido materializar en su momento, están muchos en una nueva fase de negociación con miras a llegar acuerdos que correspon-

dan a las nuevas circunstancias”, comenta Reinaldo Gleisner, consultor del área de *brokerage* de Colliers International.

Álvaro Flores, gerente de terrenos y licitaciones de Montalva Quindos, explica que dado que los negocios relacionados con terrenos, principalmente los con destino habitacional, demoran plazos largos, y por tanto, lo que suceda con la contingencia no afecta en lo inmediato a las transacciones que

En este proceso, se debe llegar a un acuerdo entre las partes con respecto al precio de un determinado paño.

### CIFRAS DESTACADAS

# 11%

subió el precio del suelo en Santiago este año, según cifras de Arenas y Cayo.

# 15%

fue el deterioro del valor social en Quinta Normal y Puente Alto, según Georesearch.

# 6%

aumentó el valor del suelo este año en Estación Central, según datos de Arenas y Cayo.

están en curso. Sin embargo, producto de la incertidumbre de hoy, se anticipa una baja en la compra-venta de terrenos entre 2020 y 2021.

“Se percibe cierta normalidad, ya que se han registrado promesas de compraventa en el mercado que se han firmado con posterioridad al 18 de octubre. Como se estima que en algún momento se debería lograr cierta normalidad social, el sector ha mantenido la mayoría de sus planes de compra-venta, preci-

samente porque se trata de planes estudiados con antelación y que se proyectan también a futuro, no se trata de un plazo inmediato. De igual manera, es necesario esperar el primer trimestre del próximo año para observar el comportamiento de las empresas inmobiliarias, considerando la incertidumbre que existe hoy y que podría a continuar en 2020, no se descarta una baja, incluso se espera”, agrega.

Ingrid Hartmann, *senior research manager* de CBRE, coincide en que, en cuanto a volúmenes, la actividad se ha mostrado relativamente estable, pero sí cree que por necesidades de liquidez, podrían aumentar las necesidades de venta. Desde JLL, de hecho, comentan que ante esta situación, se prevé que los *cap rate* aumenten dado el riesgo país, cuando históricamente se han visto a la baja. Pero agrega que en general, el mercado no debería verse muy afectado, ya que la oferta se mantiene limitada. 📍

En la mayoría de las comunas del Gran Santiago aumentó el precio del suelo este año, en relación a 2018.

LATERCERA

Claro<sup>+</sup>empresas



Ideas que transforman negocios.

# PIENSA-DIGITAL.CL

800 000 171 | [piensa-digital.cl](http://piensa-digital.cl) | [f](https://www.facebook.com/ClaroEmpresasChile) Claro Empresas Chile | [@](https://www.instagram.com/claroempresas_cl) [claroempresas\\_cl](https://www.instagram.com/claroempresas_cl)