

POST TERREMOTO

El Nuevo Orden en la Industria Inmobiliaria

El concepto de vivienda segura ha cambiado desde el terremoto del pasado 27 de febrero, lo que a su vez ha reconfigurado las preferencias de los consumidores a la hora de decidir dónde vivir. Ello, está generando cambios en los precios, principalmente en arriendos donde, mientras el valor de las casas sube, el de los departamentos en altura se ve prácticamente homologados con los que se ubican en los pisos inferiores.

De acuerdo al presidente de la Agrupación Gremial de Corredores de Propiedades (Coproch), José Bocaz, "el terremoto creó una sensación de psicosis de altura espantosa, entonces la gente, aun cuando haya edificios que han soportado bien el sismo, prefiere una casa o pisos más bajos". A esto último contribuye el hecho de que "las personas se dieron cuenta de que en ocasiones como ésta, no funcionan los ascensores".

Coincide con esta apre-

ciación el presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, Vicente Domínguez, quien explicó que "las casas han captado las preferencias en cuanto a consultas para adquirir vivienda, especialmente donde se sintió con mayor intensidad, o sea, desde Temuco hasta Valparaíso".

PRECIOS

El presidente de la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios (ACOP), José Francisco Montalva, estima que los precios de arriendo de las propiedades administradas por sus asociados se habría elevado "entre un 5% y 7%".

Bocaz comenta que "ahora prácticamente no hay casas para arrendar, mientras que antes se preferían los departamentos

En términos de departamentos, se está privilegiando los que se ubican en los pisos inferiores de los edificios, mientras que la demanda por casas se ha duplicado.



por un tema de seguridad". Por esto, "los precios de las casas ya subieron un poco, pero en el caso de los arriendos hay personas que se están aprovechando".

Este sería el caso de la Región del Maule, donde el valor de las viviendas en arriendo incluso se ha duplicado.

A su vez, Domínguez comentó que "MIEDO. El terremoto creó una sensación de psicosis de altura.

"como la oferta de casas es limitada y hay una sobredemanda, podría subir el precio". Sin embargo, considera que esto se trata de "una reacción a corto plazo. Probablemente en dos años más el mercado vuelva a la situación preexistente al terremoto, por lo que esto sería transitorio".

Algo similar opina el gerente regional de América de Tinsa, Ricardo Sota, quien dijo que "no es de esperar un aumento de los precios de las casas en venta, salvo que en futuros proyectos puedan incidir nuevas normativas de edificación que empujen los costos de construcción de estos nuevos desarrollos. Respecto a los arriendos, sí es de esperar una leve alza".

"Si suben mucho todos los precios de casas, tendría que intervenir la autoridad para que no haya abusos, porque no es ético lucrar de esta manera", sentenció Bocaz.

DEPARTAMENTOS

Para el representante de Coproch, "va a tener que esperarse un tiempo bastante largo antes de que los pisos altos de departamentos recuperen la demanda". Aunque "no sé si los precios vayan a bajar, porque los propietarios van a querer



Datos Clave

-Los precios de arriendo de las propiedades administradas socios de ACOP se han elevado entre un 5% y 7%.

-En la Región del Maule las viviendas incluso duplicaron su valor de arriendo.

-En el corto o mediano plazo se podrían subir los valores de departamento ubicados en la planta baja de los edificios llegando a homologar o quizás superar a los de pisos superiores.

-Algunos edificios que resistieron bien el terremoto tendrían un plus por sobre aquellos proyectos que se venden en verde.

-Se podría generar una baja en la compra de departamentos, privilegiando un arriendo.

-Expertos coinciden en que en el largo plazo se restablecerían los precios de arriendo y compra preexistentes al terremoto.

mantener los valores y las empresas van a tener que dar mayores facilidades".

"En el corto o mediano plazo se podrían invertir los valores de los departamentos y que los que se ubican en los pisos inferiores sean más caros", comentó el presidente de ACOP.

Más que invertirse, para Domínguez podrían "homologarse los precios", ya que "si baja la demanda de departamentos en altura

su precio caería y no habría valores más altos en una ubicación más arriba, pero sería más bien transitorio".

Incluso, según Bocaz, algunos edificios que resistieron bien el terremoto tendrían un plus por sobre aquellos proyectos que se venden en verde y es más, podría haber una baja en la compra de departamentos, privilegiando un arriendo. Sin embargo, considera que esto se trata de "una reacción a corto plazo".

CURSO-TALLER **Seminarios**
ESTRATEGIA

REGISTRADO EN EL COMERCIO Nº 9081 MAU 27201
SISTEMA EMPLAZADO Nº 9081 MAU 27201
CARRERA DE ECONOMÍA

¿CUÁNTO VALE SU EMPRESA?

14 y 15 de abril de 15:30 a 19:30 hrs. Luis Carrera 1289, Vitacura

Son múltiples los escenarios que inducen la valoración de una empresa tales como: incorporación de un nuevo socio, venta del todo o parte de la empresa, especialmente en el caso de muchas empresas familiares que enfrentan cambios en su estructura de propiedad por retiros de socios o por transferencia de una generación a otra. Enfrentar estos escenarios no es fácil y no exenta de conflictos. En este contexto el curso se realiza bajo un enfoque práctico que permite a los participantes comprender los conceptos, y aplicar los métodos más relevantes para valorar una empresa en marcha.

CONTENIDO

- Conceptos generales
- Escenarios que inducen a la valoración de empresas
- Las Asimetrías de Información
- Etapas en el proceso de valoración
- Riesgos Financieros que enfrenta la empresa
- El equipo de negociación
- Acuerdo de confidencialidad de la Información
- Impacto de la coyuntura y proyecciones macroeconómicas
- Metodologías de Valoración de Empresas

- El Due Diligence
- Valoración de Empresa mediante el descuento del flujo de fondos
- Cálculo de la tasa de descuento
- Principales errores en la Valoración de Empresas
- Herramientas para valorar empresas, planillas electrónicas y software financiero.
- Técnicas para estructurar un modelo financiero para Valorar Empresas
- Análisis de casos usando software financiero

EXPOSITOR GONZALO HENRIQUEZ C.

Ingeniero Comercial, Gerente General de Weston, Asesoría Financiera, por más de 15 años ha asesorado a un selecto grupo de empresas del país de diversos sectores tales como: Automotriz, Clínicas, Industrias de Papel, Minería, Agroindustrias, Exportadoras de Frutas y Comercio entre otras. Durante su carrera profesional además ha desempeñado diversas responsabilidades gerenciales en la Banca y empresa privada. Ha realizado diversas publicaciones y dictado por más de 12 años diversos seminarios y cursos en temas de Finanzas Corporativas con el auspicio y organización de la prensa financiera especializada de Chile.

Colabora:

Auspicia:

Descuento Especial Socios del Club de Negocios

GESTION

E-mail: seminarios@estrategia.cl
www.seminariosestrategia.cl

Informaciones
(2) 655 6217