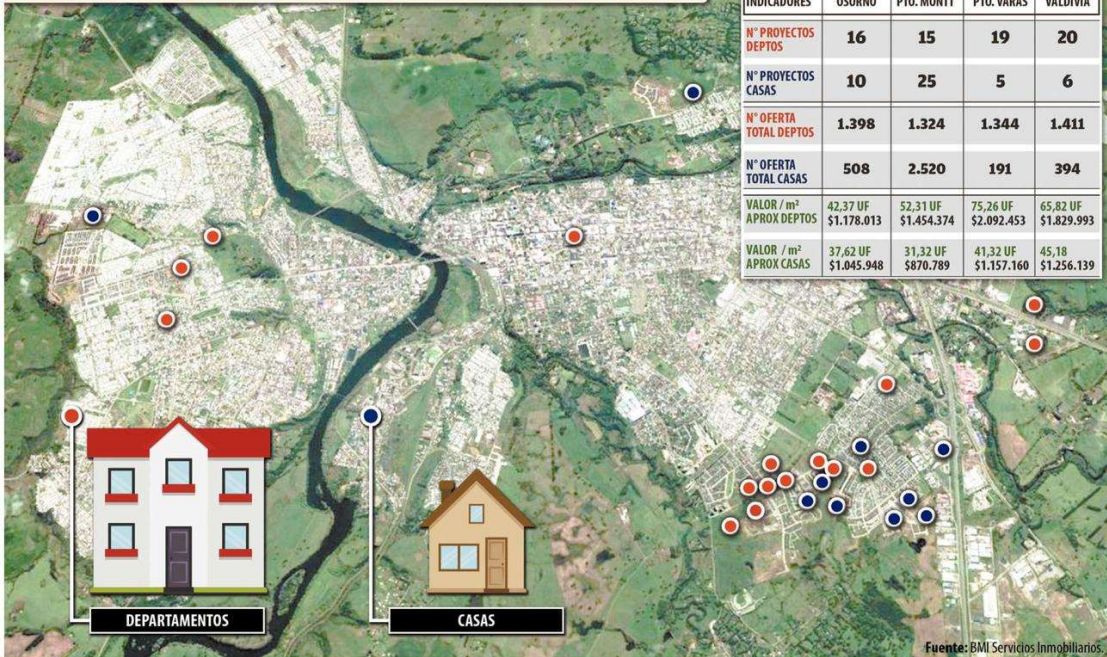


# Tema del día

## DISTRIBUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA COMUNA DE OSORNO



# Osorno tiene el suelo más barato del sur pero concentra proyectos inmobiliarios entre 2 mil a 4.500 UF

Verónica Salgado

veronica.salgado@australosorno.cl

El mercado inmobiliario es una de las variables que define el crecimiento económico y territorial de las ciudades, donde Osorno marca liderazgo por tener el precio del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) o suelo más barato de la zona sur, según un estudio de BMI Servicios Inmobiliarios, firma perteneciente al banco de inversiones Banmerchant.

De acuerdo al informe que considera las ofertas nuevas de viviendas en las regiones de Los Ríos y Los Lagos -considerando ciudades como Valdivia, Osorno, Puerto Varas, Puerto Montt e intermedias-, el precio en la comuna en el caso de los departamentos llega a 42,37 Unidades de Fomento (UF) el metro cuadrado, lo que equivale a \$1.178.000.

Dicha cifra es mucho menor al que se exhibe en otras

comunidades, como por ejemplo Puerto Varas, donde llega a 75,26 UF (\$2.092.453) (ver infografía).

En cuanto a casas, el valor más bajo de m<sup>2</sup> está en Puerto Montt con 31,32 UF (\$870.789) mientras que en Osorno el precio es de 37,62 UF (\$1.045.948). No obstante, el factor que genera la diferencia está dado por una mayor cantidad de inmuebles destinados a viviendas sociales para familias vulnerables en la capital regional, cuyo costo no supera los 30 millones de pesos.

La comuna, pese a tener el metro cuadrado más barato, concentra proyectos desarrollados pensado en compradores de niveles socioeconómicos de clase media y más, que son aquellos que pueden acceder a créditos hipotecarios sobre las 2.000 mil UF o son beneficiarios del subsidio estatal DS19 orientado al mismo segmento, principalmente de propiedad

**VIVIENDAS.** El valor por metro cuadrado en la comuna para los departamentos alcanza un promedio de 42,37 UF, mientras que en las casas es de 37,32 UF; en ambos casos es menor a Valdivia y Puerto Varas. En su mayoría se ejecutan iniciativas en altura, que apuntan a compradores de clase media con capacidad de acceder a créditos sobre las 2 mil UF.

de con costo de 2.200 UF.

BMI Servicios Inmobiliarios cuenta con más de 20 años de experiencia en servicios inmobiliarios y financieros, enfocados en conocer e interpretar la industria del área en distintos puntos del país.

### DEPARTAMENTOS

El mercado inmobiliario de Osorno se concentra en proyectos entre 2 mil y 4.500 UF, es decir desde los \$55 millones y los 125 millones de pesos.

Dicha tendencia se ha acentuado los últimos años en departamentos, por ello la disponibilidad total durante los primeros cuatro meses del 2019 fue de 16 proyectos con 1.398 viviendas en altura.

Alejandra Gaete, Jefa de Research de BMI, explicó que el levantamiento inmobiliario en la comuna lo vienen realizando desde hace más de un año cada cuatro meses.

"Los valores del metro cua-

drado en Osorno vendrían siendo los más baratos respecto a ciudades de Los Ríos y Los Lagos, como Valdivia o Puerto Montt. Está relacionado con que los terrenos están proporcionalmente más económicos que en el resto de las ciudades", explicó el profesional.

Agregó que el menor costo de m<sup>2</sup> en la comuna potencia la inversión, ya que es más sencillo encontrar terrenos que se ajusten al desarrollo de proyectos.

"Los inversionistas desarrollan las iniciativas pensando

"Los valores del metro cuadrado en Osorno vendrían siendo los más baratos respecto a ciudades de Los Ríos y Los Lagos, como Valdivia o Puerto Montt"

Alejandra Gaete  
jefa de Research de BMI

## 15 principales ciudades

del país ya cuentan con levantamiento de datos asociados a la oferta de proyectos de casas y departamentos en sus territorios urbanos, entre las que se encuentra Osorno.

## 20 años

de experiencia suma BMI en servicios inmobiliarios y financieros, enfocados en conocer e interpretar la industria del área en distintos puntos del país.

## 16 proyectos

habitacionales de departamentos se están desarrollando con un total de 1.398 viviendas disponibles, distribuidas en el área oriente y Rahue Alto.

en la rentabilidad y al tener suelos más caros, deben también vender proporcionalmente más cara la vivienda", detalló Gaete.

Precisó que la oferta de departamentos ha ido en constante aumento ya que antiguamente el foco de la demanda (compradores) era la casa, lo que ahora se refleja en la distribución de proyectos al interior del área urbana de la comuna, donde los proyectos de viviendas en altura están concentrados en la zona centro, oriente y un emergente Rahue.

### CASAS

En los primeros cuatro meses del 2019 se desarrollan 10 proyectos con una oferta total de 508 viviendas concretadas en el sector oriente. Según el estudio, esto responde principalmente a la menor política de subsidios sociales para clase vulnerables que están focalizados en la periferia de la comuna.

"Osorno es una comuna tranquila para vivir donde está potenciada la primera vivienda por sobre la inversión, lo que la diferencia de las otras comunas de Los Ríos y Los Lagos. La ciudad va a ir creciendo en la



EN LA ZONA CENTRO SE LEVANTAN EDIFICIOS COMO EL DE COCHRANE.

medida que se mantengan los niveles de precios de suelos, porque en ciudades vecinas similares los terrenos están carísimos y será una forma de potenciar aún más una ciudad emergente como Osorno", remarcó Gaete.

### VISIÓN LOCAL

René Urzúa, corredor de pro-

piedades con más de 30 años de experiencia, coincide en que los últimos años se ha incrementado la construcción, disponibilidad e interés en departamentos orientados a personas de clase media que tienen capacidad de endeudamiento y acceso a créditos hipotecarios.

"Osorno es más barato que



LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SE ESTÁ DANDO DE FORMA MÁS LENTA.

Puerto Montt o Valdivia, pero no es una causal de migración de personas a Osorno, ya que la mayoría de los compradores lo hacen para inversión debido a que posteriormente los arriendos a ese segmento, que por diversas razones no califica para crédito hipotecario o no tiene el dinero para el pie inicial de la casa propia", expresó Urzúa.

Según su experiencia las personas siguen buscando casas, pero es muy difícil conseguir terrenos en el perímetro urbano para construir o tienen un valor muy alto, sea nueva o usada.

María Angélica Henríquez, corredora de propiedades por más de 30 años, considera que los valores de los terrenos y las

"Las personas de clase media y emergentes está más bien arrendando (...) ello, principalmente porque más de la mitad no califica para créditos hipotecarios"

María Angélica Henríquez  
Corredora de propiedades

propiedades entre Valdivia, Puerto Montt y Osorno son igualmente caras.

"Se han construido mayormente departamentos y la gente los compra como su primera casa propia. Ahora el tema de la compra está paralizado y las personas de clase media y emergentes está más bien arrendando, sobre todo durante 2019; ello, principalmente porque más de la mitad de las personas no califica para créditos hipotecarios", sostuvo.

Agregó que el valor de las casas está muy alto, donde propiedades que antes tenían un costo de \$75 millones actualmente pueden costar hasta 90 millones de pesos.

## COMPRA TU CHEVROLET EN EL MES DE PAPÁ Y VIAJA CON TUS HIJOS A ESE DESTINO SOÑADO.

**PARTICIPA POR 15 PREMIOS**

100.000  
MILLAS

SOLO DEL 10 AL 16 DE JUNIO

Cuando buscas nuevas aventuras con tus hijos y las increíbles promociones de Chevrolet, encuentras nuevos caminos.

📞 600 600 40 04    📱 \*40 04    🌐 [www.salfasur.cl](http://www.salfasur.cl)

VALDIVIA / OSORNO / PUERTO MONTT / ANCUD / CASTRO

FIND NEW ROADS™

\*Promoción válida desde el 10 de junio al 16 de junio de 2019. Sorteo de 100.000 mil millas Latam Pass. Aplica para todos los modelos Chevrolet Nuevos. No incluye camiones y flotas. Bases en [www.chevrolet.cl](http://www.chevrolet.cl) Sólo personas naturales. Otras promociones son excluyentes. Promoción válida hasta el 16 de junio de 2019