

Pandemia acelera migración de santiaguinos a regiones

LA IRRUPCIÓN DEL TELETRABAJO HA SIDO CLAVE PARA QUE MUCHAS PERSONAS Y FAMILIAS DECIDAN VIVIR FUERA DE LA CAPITAL, ESPECIALMENTE EN LUGARES CON MEJOR CALIDAD DE VIDA.

ANGÉLICA BAÑADOS

Desde hace algunos años, la necesidad de tener una mejor calidad de vida llevó a que muchas personas y familias que vivían en Santiago decidieran migrar a regiones. En los últimos meses, con el estallido de octubre y la pandemia se ha observado un incremento de este movimiento. Y es que para muchos la posibilidad del teletrabajo ha sido determinante para tomar una decisión.

Varias ciudades concitan el interés de los santiaguinos a la hora de elegir dónde vivir. Por ejemplo, en el norte destacan La Serena y Coquimbo; en la zona central, la costa de la V Región —Santo Domingo, Algarrobo, Zapallar, Maintencillo, Papudo, etc.—, y en el sur, Puerto Varas, Osorno, Pucón, Valdivia, Villarrica, Frutillar y, en general, el entorno al lago Llanquihue.

Enrique Loeser, gerente comercial de Inmobiliaria Altas Cumbres, destaca que su compañía ha aumentado sus ventas a clientes provenientes de Santiago de un 20% a un 40% desde fines de 2019. “Son personas que están valorando mucho más la calidad de vida y se dan cuenta que en regiones pueden encontrar viviendas por el mismo precio que en la capital, pero con espacios más amplios, como casas con patio o departamentos con más metrajes”.

En cuanto al perfil de las personas que deciden migrar se pueden detectar varios grupos. Sergio Novoa, subgerente de Consultoría Inmobiliaria BMI Servicios Inmobiliarios, precisa que parejas o familias



PREFERENCIAS.— En general, las personas de más edad optan por vivir en la costa de la V Región.

Precios de viviendas

	Población		Departamentos			Casas		
	Crecimiento anual 2012-2017	Proyección 2017-2035	Superficie (m ²)	Valor (UF)	Valor m ² (UF)	Superficie (m ²)	Valor (UF)	Valor m ² (UF)
Puerto Varas	3,50%	1,28%	77,22	6.029	78,08	79,8	4.035	50,56
Osorno	1,00%	0,32%	52,15	2.463	47,23	84,18	3.453	41,02
Pucón	6,02%	0,60%	76,16	5.843	76,72	105,88	6.316	59,65
Villarrica	1,88%	0,52%	58,84	2.929	49,78	71,64	2.251	31,42
Valdivia	1,56%	0,65%	51,45	3.478	67,60	96,74	4.468	46,19
Zapallar*	3,92%	1,13%				316,75	31.012	96,00
Papudo*	5,41%	0,93%	72,59	4.788	65,6	152,00	7.990	52,57
Puchuncaví*	3,87%	1,37%	156,77	12.579	79,72	140,00	7.990	57,07

*El mercado de casas apenas tiene oferta.

Fuente: Consultoría Inmobiliaria BMI Servicios Inmobiliarios.

DESCENTRALIZACIÓN

Si bien en Santiago, producto de la pandemia y los confinamientos, se está dando un fenómeno similar al de capitales europeas, un aspecto importante es que Chile se ha ido descentralizando en los últimos años y muchas ciudades han mejorado sus estándares en cuanto a conectividad y prestación de servicios, como bancos, cines, centros médicos, colegios, etc., que son factores gravitantes.

recién consolidadas, profesionales de clase C2 y/o ABCI, prefieren el sur. “Personas de más edad, que están modificando el estatus de segunda vivienda por el de primera (en la costa) y la vivienda que tenían en Santiago transformándola en segunda vivien-

da, optan por la costa de la V Región”.

Al respecto, Alejandro Opitz V., director de Engel & Völkers Puerto Varas, agrega que no solo son personas de Santiago, también de otras regiones, como de Antofagasta y Punta Arenas, e inversio-

nistas que ven que se pueden comprar tierras y activos duraderos a un precio razonable, desarrollar proyectos nuevos versus inversiones financieras que no están dando intereses. “Además, hay clientes extranjeros, principalmente alemanes y de Estados Unidos, que valoran mucho las condiciones de la zona de Puerto Varas y sus alrededores”.

OFERTA

Si bien las viviendas que eligen los santiaguinos para vivir en regiones varían de acuerdo a los gustos, edades y presupuestos, generalmente

buscan casas y/o parcelas. Novoa señala que algunas de las ciudades están empezando a llegar a puntos extremos de saturación y no poseen mucha oferta nueva. Por ejemplo, Puerto Varas tiene apenas 4 proyectos; Papudo, 1; Puchuncaví, 2, y Zapallar, 3.

“Según nuestros últimos estudios de mercado actualizados a agosto, en relación a la velocidad de colocación, a pesar de la contingencia, si bien se redujo, ha mantenido un ritmo aceptable durante el período más crítico. Dicha reducción no es por desinterés, sino más bien por imposibilidad de acceso a la compra, por

lo que entendemos que, retornando a la normalidad, estas ventas no solo volverán a valores normales, sino que esperamos un auge de las mismas”, agrega.

Destaca además que las parcelas han presentado un alza bastante considerable. “Las parcelas han tenido un mayor dinamismo durante la contingencia, superando sus colocaciones a las de departamentos y casas, al menos en ciudades como Puerto Varas y Pucón. Hay que tener en cuenta también que el crecimiento un tanto limitado de estas comunas se explica más por un tema de normativas urbanísticas que por interés real”.

Loeser señala que la gente que ha estado viviendo en departamentos en Santiago busca espacio, con una zona de living-comedor que sea un gran área de encuentro, donde el comedor no solo sirva para comer, sino también como escritorio, sala de reuniones, mesa de trabajo para los niños. “Los clientes nos están pidiendo más terrazas, vista al lago o a los volcanes y áreas comunes dentro de los proyectos, como jardines, juegos para los niños, salón lounge con cocina integrada para invitar más gente. Por su parte, a la gente que está buscando casa lo que más le interesa es un patio que les permita poner su quinchito, donde puedan jugar los niños, tener perros, etc.”.

En relación a las viviendas ubicadas en el sur del país, Opitz señala que lo más importante es considerar muy buenas aislaciones térmicas, techos resistentes al viento y la lluvia, y bien equipadas. “Se construyen con maderas nobles nativas, excepto las fundaciones que son en hormigón armado, lo que garantiza durabilidad. Los valores de construcción de un buen estándar comienzan en unas UF 32 m² y puedan subir a unos UF 45 m², dependiendo de las terminaciones y calidad de equipamientos en baños, cocina y sistemas de calefacción”.