

Precios de las parcelas residenciales en la zona sur seguirán subiendo



Parcelas ubicadas en las proximidades de zonas lacustres

Lago	Precio Promedio (Uf)	Sup. Promedio (M ²)
Panguipulli	11.642	5.039
Ranco	6.124	8.692
Puyehue	4.587	5.081
Villarrica	3.935	5.441
Calafquén	3.562	6.089
Llanquihue	3.555	5.494
Rupanco	3.101	7.054
Pirihueico	1.107	6.673
Riñihue	Sin stock	6.113

Fuente: BMI

PARCELACIONES

Sergio Novoa señala que, en general, en todos los lagos de la zona sur del país se pueden encontrar parcelaciones con distintos tipos de urbanización y de facilities. “Desde algunas con solo el portón de acceso y conectividad —luz y agua—, otras donde el propietario debe llevar este portón por su propia cuenta a la parcela, hasta otras parcelaciones con vías de asfalto, casa de botes, quinchos, conectividad, internet de alta velocidad, etc.”.

te. “Se debe planificar y regular esta área como se hace en la zona urbana”.

Además de acceder a una mejor calidad de vida, Alejandro Opitz cree que hay otro factor relevante en la decisión de comprar una parcela y que tiene que ver con la posibilidad de comprar hoy y venderla en unos años más. “Es seguro, solo requiere pagar contribuciones muy razonables, no hay costos de mantención, ni depreciación; al contrario, la plusvalía puede ser de un 20% al año o más en algunos casos según el sector, y desde luego, comparado a un depósito bancario en la modalidad que sea, no le puede competir en absoluto”.

PROYECCIÓN.— El interés por comprar parcelas en el sur continuará creciendo, quizás a un ritmo un poco menor, pero en aumento.

ANGÉLICA BAÑADOS

En lo que va del 2021, la venta de parcelas residenciales en el sur sigue concitando interés de familias y personas en general. Si bien desde hace unos años ha estado muy activa en el entorno a los lagos del sur, desde que comenzó la pandemia experimentó un verdadero “boom” de demanda debido, principalmente, al temor frente al coronavirus, la facilidad de realizar teletrabajo, el ambiente más saludable respecto a las grandes urbes, entre otros factores.

Alejandro Opitz, director de Engel & Völkers Puerto Varas, destaca que la venta de parcelas se incrementó notablemente este año respecto al pasado, triplicando al menos el volumen del 2020, que aun en pandemia estuvo muy bien. “Hasta fines de agosto, la recuperación ha superado las cifras de venta que teníamos para mediados de 2021 y proyectamos que seguirá creciendo

UNA PARCELA CON ORILLA DE LAGO DE 5.000 M² HACE 10 AÑOS ESTABA EN PROMEDIO EN UNOS \$70 MILLONES, HOY EL VALOR ES, AL MENOS, \$250 MILLONES Y MÁS.

este último trimestre, llegando a superar en un 60% los números de fines de 2019”, asegura Mario Anfruns, de Anfruns Propiedades.

Según la Consultoría Inmobiliaria BMI Servicios Inmobiliarios, que realizó un estudio de parcelas en las proximidades de las zonas lacustres, el entorno al lago Llanquihue (Región de Los Lagos) es una de las zonas más demandadas, debido a la cercanía con la capital regional (como fuente laboral) y al aeropuerto, además que presenta mayores y mejores servicios básicos, y también más cercanos.

Los lagos Ranco, Rupanco, Puyehue y Todos los Santos, y todas las zonas de la Región de Aysén, principalmente Cerro Castillo, Puerto Tranquilo, lago General Carrera y fiordos de Aysén (Puyuhuaipi, Cisnes, etc.), también generan gran interés. La mayor demanda se concentra en las parcelas que tienen buenos accesos, vistas hacia los lagos y volcanes, que queden relativamente cercanas a algún centro urbano y que cuenten con todos los servicios, especialmente buenos accesos y conectividad.

PRECIOS

Los precios han tenido un alza constante en la última década, ya que la demanda ha seguido en aumento cada año, lo que también va generando nuevas ofertas, con mejor y mayor infraestructura. “Debido a la alta demanda acontecida, durante los últimos dos años se aprecia un aumento del valor de las parcelas residenciales en el sur en

torno al 20%”, precisa Sergio Novoa, subgerente de BMI.

Opitz agrega que los precios de las parcelas de 5.000 m² parten desde aproximadamente \$45 millones hasta más de \$300 millones, en algunos casos. “Por ejemplo, una parcela con orilla de lago de 5.000 m² hace 10 años estaba en promedio en unos \$70 millones y hoy el valor es, al menos, \$250 millones y más”.

Al respecto, Anfruns resalta que en la Patagonia los precios tanto de las parcelas como de las propiedades de mayor superficie han aumentado año a año. “En 2018 una parcela que tenía un valor de \$35 millones hoy podría llegar a los \$60 a \$65 millones. En cuanto a los campos, estos pueden duplicar y hasta triplicar su precio en un plazo de uno a dos años”.

INTERÉS

A juicio de estos expertos, el interés por comprar parcelas en el sur continuará creciendo, quizás a un ritmo un

poco menor, pero en aumento. “A nuestro parecer, si bien seguirá la demanda por la compra de este tipo de activos, también es verdad que, a medida que se retorne a cierta normalidad en las grandes urbes, este interés irá decreciendo paulatinamente”, explica Sergio Novoa.

Y añade: “También hay que tener en cuenta la nueva legislación vigente para la ejecución de este tipo de proyectos. Dicha legislación, mucho más restrictiva, hará que este tipo de proyectos vaya disminuyendo, lo que provocará una presión de la demanda que, seguramente, aumentará los valores de las parcelas”.

Mario Anfruns prevé también que durante el 2022 seguirá creciendo el interés por comprar parcelas, privilegiando los proyectos que tengan relación con su entorno natural y sus comunidades. No obstante, cree que es urgente modificar la ley de subdivisión predial rural, entendiendo la importancia de su relación con el medio ambien-