

Tema del día

Puerto Varas: en 28,49% crece la venta anual de departamentos



AGENCIA UNO

DEMANDA. Estudio inmobiliario confirma alto interés de residir e invertir en la zona lacustre. En el mismo periodo las viviendas en altura anotaron un alza promedio de 1.275 UF. Desde el municipio existe preocupación y esperan poder aportar para un desarrollo sostenible de la ciudad.

Javier Andrade
javier.andrade@diariollanquihue.cl

El boom inmobiliario en Puerto Varas está lejos de terminar. Así lo ratifica un reciente estudio, el que mostró que en un periodo de un año (agosto 2020 a agosto 2021), las ventas de departamentos nuevos sumaron 469 unidades, lo que equivale a un 28,49% de incremento considerando el ejercicio anterior (agosto 2019 - 2020), donde se vendieron 365 unidades.

En este análisis del mercado, realizado por BMI Servicios Inmobiliarios, se advierte que la disponibilidad de viviendas en altura nuevas es de 296 unidades, el mínimo en al menos tres años, es decir, un 43% más baja que la registrada hace 12 meses.

“El sector está muy activo. Este fenómeno se explica por la creciente venta de parcelas en el entorno sur del lago Llanquihue, además del fuerte interés que hay por vivir en la zona, tendencia que viene consolidándose hace ya varios años”, señala Sergio Novoa, gerente de Estudios de BMI.

ALZA DE LOS PRECIOS

Según lo manifiesta Novoa, este dinamismo en la demanda, junto con otros factores, como el aumento en los costos de construcción y las restricciones normativas del plan regulador, han empujado los precios al alza.

De acuerdo al mismo análisis, el precio promedio subió 1.275 UF (\$39 millones), al pa-

sar de 6.029 UF a 7.286 UF (\$185 millones a \$223 millones) entre agosto de 2020 y 2021.

“En esta alza de valores también hay que considerar que hay un cambio en la composición de la oferta. Los departamentos que están actualmente en oferta tienden a ser más grandes que los de hace un año”, detalla Novoa.

En el informe, se explica que en agosto de 2020 la superficie promedio útil era de 77,22 m², cifra que en la última medición se empuja a 82,9 m². En términos de valor por metro cuadrado, el alza es de más de 10 UF/m², al subir de 76,42 UF a 87,75 UF.

DE 1 Y 2 DORMITORIOS

Refiriéndose a estas cifras, el gerente general de ProURBE Gestión Inmobiliaria, Víctor Dantés, expresó que producto de la pandemia el mercado de departamentos “está súper activo, sobre todo aquellos de uno o dos dormitorios, debido a que son más versátiles”.

En este sentido, afirmó, que por un lado los departamentos de uno o dos dormitorios están dirigidos, por ejemplo, a un segmento de jóvenes universitarios o personas divorciadas, matrimonios con niños pequeños o parejas adultas que presentan el síndrome del nido vacío, porque se fueron todos sus hijos, quedaron solos y se van a vivir a este tipo de departamentos.

Dantés manifestó que este rango de departamentos es considerado muy atractivo para inversionistas, ya que estas propiedades tienen mayor ve-

EXPERTOS CONSIDERAN QUE LA COMUNA REQUIERE DE MAYOR INVERSIÓN EN SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA PARA QUE NO COLAPSE.

16 proyectos en altura

están hoy en desarrollo en Puerto Varas, los que sumarán departamentos nuevos al mercado.

87,75 UF es el valor

promedio del metro cuadrado de un departamento, es decir, cercano a los \$2 millones 700 mil.

7.286 UF es el precio

promedio de un departamento en Puerto Varas, lo que al valor de la UF hoy bordea los \$223 millones.



PESE AL ALZA EN LOS PRECIOS, EL ENTORNO DE PUERTO VARAS Y SU CERCANÍA CON PUERTO MONTT LO TRANSFORMAN EN UN SITIO IDEAL PARA PERSONAS QUE QUIEREN DEJAR LOS CENTROS URBANOS DENSAMENTE POBLADOS.

(viene de la página anterior)

lidad, tanto de venta como de arriendo en los tiempos de ocupación. “Hemos percibido que durante estos dos últimos años, y ahora que estamos en una suerte de pos pandemia, todavía se nota interés por las unidades de 1 o 3 dormitorios, pero algunos también están requiriendo mayor espacialidad. Asociado a esto, vemos que la zona de Puerto Varas, Frutillar, Puerto Montt se está trasladando, porque por un lado la gente está requiriendo mayor espacialidad y desean vivir en casas con mayor metraje y rodeados de áreas verdes en general”, sostiene.

Agregó que muchos santiaguinos están prefiriendo las comunas lacustres, lo que no incluye a la capital regional, puesto que tiene una vida de puerto.

“A mi juicio, la oferta no está siendo capaz de absorber los altos niveles de demanda que están existiendo, por lo que van variando. Sin embargo, de todas maneras vemos que inmediatamente las casas se arriendan y también el hecho de percatarse que se hace más difícil encontrar un arriendo y que las casas de más de tres y cuatro dormitorios tienen un nicho importante en este aspecto”, subrayó.

DESARROLLO SOSTENIBLE

Sobre este punto, el director del Servicio Comunal de Plani-

ficación (Secpla) del municipio puertovarino, Julián Mingo, admitió no conocer los antecedentes base, ni los resultados del propio estudio de mercado realizado.

Lo que sí menciona el jefe de Secpla, es que le parece asociar lo activo del sector a la creciente venta de parcelas en el entorno sur del lago Llanquihue, situación que a su juicio no configura un escenario ideal, puesto que no iría en el camino “del desarrollo sostenible que propiciamos para la comuna”.

Ejemplificó el fallo en el caso del proyecto Inmobiliario Bahía Pangaipulli (Región de los Ríos) y la decisión del Municipio de Valdivia de paralizar seis obras asociadas a parcelaciones: “Constatamos la necesidad de revisar este tipo de acciones, con fines inmobiliarios en áreas rurales y el cumplimiento de las normas vigentes en materia de división de predios agrícolas, ya que es un fenómeno que afecta también a otras comunas, que ven con preocupación afectación a patrimonios ambientales y culturales”.

Para Mingo resulta preocupante que se asocie a las restricciones normativas del plan regulador “como un factor que ha empujado los precios al alza”.

“Debemos entender que las restricciones normativas

del plan propician entre otros, mantener características patrimoniales e identidad de la ciudad, que sin duda avanzan en calidad de vida para los habitantes”, comentó el director del Secpla puertovarino.

Por último, respecto de lo señalado “las autoridades tienen que ser conscientes de que la llegada de más habitantes requiere de mayores inversiones en servicios e infraestructura para evitar que la ciudad colapse”. Aclaró que la saturación de la ciudad es una de las principales preocupaciones de la gestión municipal, situación de la “que logremos salir, abordando el problema en conjunto con la comunidad, potenciando el transporte público, desincentivando el uso del automóvil, incentivando otros modos de movilidad y proponiendo un modelo de desarrollo que potencie territorios de proximidades, de modo de no concentrar servicios y equipamientos en un solo sector”.

Apuntó a que “si logramos disminuir la dependencia y número de viajes, habremos dado un gran paso para una ciudad más justa y sostenible”.

DESTINO POTENCIAL

De acuerdo a lo señalado por Sergio Novoa, Puerto Varas sigue siendo una “plaza muy activa en el mercado inmobiliario, a pesar de que sitúa entre las comunas con mayor valor



HAY CONSENSO RESPECTO A QUE SI NO HAY INVERSIÓN EN INFRAESTRUCTURA, PUERTO VARAS COLAPSARÍA.

“Puerto Varas sigue siendo una plaza muy activa en el mercado inmobiliario, a pesar de que se sitúa entre las comunas que presenta mayor valor por metro cuadrado en el país”

Sergio Novoa
Gerente de Estudios BMI

por metro cuadrado de todo el país”. A favor de Puerto Varas –sostiene– juegan el entorno natural, su cercanía a la capital regional Puerto Montt y contar con la tasa de desempleo más baja de todo el país (3,41%). “Se trata de un destino con un abanico muy heterogéneo de potenciales habitantes, desde jóvenes profesionales, familias recién constituidas hasta adultos mayores que buscan mayor tranquilidad y espacios naturales cercanos”.

“Existen 16 proyectos en altura en oferta, consolidándose como el motor inmobiliario de la ciudad, ya que las casas tienen una oferta mucho más restringida, con solo cuatro desarrollos inmobiliarios. Aún tiene margen para seguir creciendo, pero las autoridades tienen que ser conscientes de que la llegada de más habitantes requiere de mayores inversiones en servicios e infraestructuras para evitar que la ciudad colapse”, concluyó.

AGENCIA UNO

AGENCIA UNO

CG