

TERRENOS COSTEROS [PRIMERA Y SEGUNDA VIVIENDA]

Servicios y conectividad hacen la diferencia a la hora de comprar

ANGÉLICA BAÑADOS

Los ojos de disminuir, el interés por adquirir terrenos en la costa ha aumentado en los últimos meses. La pandemia, que se ha extendido mucho más de lo esperado, ha determinado que muchas familias y profesionales jóvenes deseen vivir fuera de Santiago. Hoy, con el avance de la tecnología, prácticamente no hay lugar donde no se pueda teletrabajar, junto con ello además la oferta de loteos en distintas regiones de nuestro país ha aumentado en forma considerable.

“Hemos detectado un cambio notable en lo que se conocía como segunda vivienda. Actualmente, la línea divisoria entre primera y segunda vivienda casi no existe, ya que muchas familias y profesionales jóvenes, especialmente estos últimos, se mueven entre su propiedad principal y su supuesta segunda vivienda”, explica Manuel Riquelme, director comercial de Dominus Capital.

Las regiones costeras más demandadas siguen siendo la IV y V por su nivel de servicios y conectividad a la capital, pero con la posibilidad del teletrabajo cada día se observa el surgimiento de loteos en lugares más lejanos. Muchas personas están interesadas en comprar parcelas o sitios en el sur del país, en lugares como Frutillar, Puerto Varas, Puerto Montt, Chiloé y Aysén.

Expertos aclaran que si bien el alza en las tasas de interés de los créditos hipotecarios, las elecciones presidenciales y las festividades de fin año tendieron a frenar un poco el movimiento, en enero y febrero se vio un fuerte repunte, por lo que todo indica que se va a mantener el dinamismo en estas zonas.

A LO LARGO DEL PAÍS

Según un informe de BMI Servicios Inmobiliarios a nivel de sitios y parcelas, levantado en junio del año pasado, en el eje Papudo-Concón ha-

EN GENERAL, LOS TERRENOS COSTEROS MÁS DEMANDADOS ESTÁN UBICADOS EN LA IV Y V REGIÓN, PERO CON EL TELETRABAJO HAN SURGIDO PARCELAS O SITIOS EN EL SUR DEL PAÍS, EN LUGARES COMO FRUTILLAR, PUERTO VARAS, PUERTO MONTT, CHILOÉ Y AYSÉN.



DATO.— Muchos proyectos que se venden en la costa de la IV y V Región y en el sur cuentan con financiamiento directo de las inmobiliarias.

DE 800 Y 5.000 M²

Manuel Riquelme especifica que la mayor oferta de terrenos costeros corresponde a aquellos que van desde los 800 y 5.000 m², con factibilidad de agua y electricidad. “En general, se trata de condominios, en donde los gastos comunes no son elevados, pero permiten mantener los caminos, las áreas verdes, el retiro de basura y la seguridad”.

bía ocho proyectos de loteos en oferta; terrenos con una superficie de 800 a 6.000 m², con precios que van desde los 5.000 UF hasta los 15.000 UF. “Desde esa fecha, han entrado al menos dos proyectos a comercializarse, uno de ellos es Guanay de Banmerchant, que tiene 450 sitios de 1.800 m² en promedio”, destaca el gerente de Estudios, Sergio Novoa.

Juan Pablo Costa, office manager Santo Domingo de

Sotheby's en Chile, señala que la zona de Santo Domingo es un mercado donde hay mucho dinamismo, tanto en el segmento rural como urbano. “En los sitios rurales, el nicho con mayor movimiento va desde 2.500 a 4.500 UF, mientras que, entre las casas cerca de la costa, en el barrio tradicional, la mayor cantidad de transacciones se concentra entre las de 9.000 a 15.000 UF”.

Agrega que en Matanzas-Puertecillo hay varias opciones de sitios desde las 2.500 UF y que están siendo muy demandados los terrenos en condominios, ya que tienen la ventaja de contar con infraestructura comunitaria, generalmente vinculada a algún deporte. “En estos casos, los gastos comunes asociados se mueven entre 1 a 3 UF, dependiendo del equipamiento. Los precios de los terrenos en estas zonas han tenido un alza sostenida en la última década; nos ha tocado ver terrenos con una variación anual de precios sobre el 10%”.

Otra zona donde BMI Servicios Inmobiliarios ha visto que ha aumentado el interés por comprar es en toda la cuenca del lago Llanquihue,

que va de Puerto Octay a Puerto Montt. “Es un área de interés para quienes buscan parcelas pues está cerca de Puerto Montt y también de Osorno, por lo que presenta una excelente cobertura de servicios”, detalla Novoa.

Según el último sondeo de la consultora, de diciembre de 2021, en el entorno del lago Llanquihue hay 113 parcelaciones, con un total de 9.044 parcelas en oferta, de las cuales quedan 2.270 en stock. La superficie promedio es de 5.400 m², pero hay algunos terrenos de mayor superficie, llegando hasta una hectárea en la zona cerca de Ensenada.

“En términos de precio, el ticket promedio es de 2.520 UF, con opciones desde las 926 UF en el sector de Chin-

quío, de Puerto Montt a la costa por la Ruta 5 hacia Chiloé, hasta más de 5.000 UF, en el sector de Los Bajos (cercano a Frutillar)”, puntualiza.

PARTICULARES E INMOBILIARIAS

Tanto personas como inmobiliarias están comprando terrenos costeros. “Las inmobiliarias adquieren terrenos grandes y subdivisibles, con la idea de luego urbanizar y vender por lotes, mientras que los particulares buscan terrenos más pequeños, de 5.000 m² por lo general, cuyo perfil es muy heterogéneo en relación a la edad, pero que valoran la conexión con la naturaleza y escapar de las grandes ciudades”, sostiene Juan Pablo Costa.

Actualmente, muchos de los proyectos que se venden en la costa de las regiones IV y V y en la zona sur cuentan con financiamiento directo de las inmobiliarias, lo que facilita la compra y aumenta la cantidad de personas que pueden acceder a este producto.

“Las inmobiliarias han detectado este fenómeno y han empezado a comprar terrenos en las ciudades y regiones antes mencionadas, para desarrollar sus proyectos, siendo los principales compradores familias y profesionales jóvenes, quienes ven una oportunidad interesante de contar con una vivienda de mayor tamaño a la que podrían optar en Santiago y a un menor precio, lo que les permite endeudarse en un menor monto, disminuyendo así el precio del dividendo”, dice Manuel Riquelme.

Sergio Novoa acota que, en general, las personas particulares están en búsqueda de terrenos para una segunda vivienda, aunque hay cada vez más casos de gente que quiere optar por vivir en parcelas de forma permanente, dado que el teletrabajo ha adquirido más fuerza y se valora mucho la especialidad y el contacto con la naturaleza, sobre todo después de la pandemia.