

Departamentos de un dormitorio suben de precio, pero disminuye la superficie

EN LA REGIÓN. Estudio analizó variación registrada en un año en las comunas de Osorno, Puerto Varas y Puerto Montt. Estas dos últimas muestran los mayores valores para esas unidades.

Erwin Schnaidt

erwin.schnaidt@diariollanquihue.cl

El mercado de los departamentos de un dormitorio ha tenido un notorio crecimiento en los últimos años, lo que también se ha visto reflejado en ciudades como Osorno, Puerto Varas y Puerto Montt.

Sin embargo, en la medida que esas soluciones habitacionales están en crecimiento, disminuye su superficie construida, a pesar que -al contrario- ha aumentado su valor.

Un sondeo de BMI Servicios Inmobiliarios en esas tres ciudades de la Región de Los Lagos demostró que entre abril de 2021 y abril de 2022, Puerto Varas es la ciudad donde hubo un mayor aumento de precios, al pasar de 4.175 UF a 4.886 UF; es decir, un incremento anual de un 17%.

En Puerto Montt, el alza llegó a un 16,3%, al subir de las 2.343 UF que costaba un departamento en 2021, a las actuales 2.726 UF.

Osorno tuvo un moderado incremento (3,7%). De 2.166 UF en 2021 a las actuales 2.195 UF.

Sergio Novoa, gerente de Estudios de BMI, expuso que "Puerto Montt, como capital regional, y Puerto Varas, como destino turístico de primer nivel, presentan aumentos de precios debido a que hay interés por vivir ahí, lo que presiona los valores. Puerto Varas lleva ya unos años presentando niveles muy altos de demanda por este tipo de viviendas. Osorno, con un crecimiento más pausado, presenta valores estabilizados", explicó.

MÁS CHICOS

Pero mientras sube el precio, disminuye la superficie. El estudio de BMI define que en Osorno hubo un retroceso de un 5,1%; en Puerto Varas, de 3,1%; y, en Puerto Montt, 2,8%.

Con ello, las unidades más pequeñas están en Osorno, donde el promedio es de 35,15 m². Las más grandes se encuentran en Puerto Varas, con una media de 54,07 m².

Novoa arguyó que esto ocurre por una condición nacional e internacional. "El alza en los costos de construcción y en el valor del suelo impulsan a reducir los metros cuadrados útiles de la vivienda para optimizar los espacios", agregó.

TENDENCIA

Francisca Sanz, presidenta de la Delegación Puerto Montt de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), consideró que esas cifras responden a una tendencia de los últimos años, en los que "el incre-



FELIPE CONSTANZO/AGENCIA UNO

EN UN 16,3% SUBIÓ EL VALOR DE DEPARTAMENTOS DE UN DORMITORIO EN LA CAPITAL REGIONAL, CUYO METRO CUADRADO TIENE UN VALOR DE 71,47 UF.

mento de los costos ha ido entre un 20% y 30%, dependiendo del segmento. Así que (el estudio) es bastante consistente con eso".

Ante el encarecimiento del costo de la vivienda, agregó, "hay una tendencia hacia preferir el departamento, porque hoy los edificios vienen con equipamiento que permite complementar esa falta de metros cuadrados adicionales".

En cuanto al menor metraje, Sanz aseguró que "también es una respuesta a estas mismas alzas. Los clientes objetivo para cierto producto finalmente restringen lo que pueden comprar, por su capacidad crediticia", lo que motiva a acomodar su demanda a una propiedad con menor superficie.

Especificó que si en Puerto Varas los departamentos son más grandes, se debe a que "están enfocados en un segmento más alto (...). Es un departamento que tiene harta salida, en un perfil inversionista o de parejas jóvenes".

COMPRA Y ARRIENDO

La gerenta de Inmobisur, Vivian Pinilla, reconoció el aumento en el valor de ticket de esas unidades, lo que vinculó al alza de precios de los materiales de construcción que "subieron entre un 15% y un 30%".

De acuerdo a su experiencia, afirmó que comparte con el estudio de BMI, en cuanto a que esa alza y la menor superficie ofrecida "obedece al mayor valor del suelo. Los terrenos donde se construyen edifi-

cios han tenido un incremento importante de precio, como también otros costos asociados a la construcción, en que la mano de obra es una partida importante".

Como expuso la ejecutiva de esa empresa inmobiliaria, a contar de la pandemia del covid-19 "hemos observado un éxodo no menor de gente hacia el sur. Ha llegado mucha gente joven, por eso la demanda importante en unidades de baja superficie y de pocos dormitorios. Llegan personas solas o matrimonios jóvenes, sin hijos, que vienen a hacer teletrabajo, en búsqueda de oportunidades al sur o a emprender en nuevos negocios".

Subrayó que ha existido una fuerte demanda, tanto en arriendo como en compra. "Es ahí donde los inversionistas cobran un rol relevante, porque se ve una oportunidad de negocios, en que la gente ha comprado departamentos para ponerlos en renta".

El mercado de los arriendos se ha tornado atractivo, explicó, debido a que sus cánones también han variado al alza que estimó por sobre un 30%. "Eso ha incentivado a los inversionistas a atreverse a comprar, para poner en renta esa propiedad y que se pague sola", dijo.

MÁS OFERTA

Al revisar el informe, también queda en evidencia que Puerto Varas muestra un menor stock de estas soluciones habitacionales, respecto de Osorno

“El alza en los costos de construcción y en el valor del suelo impulsan a reducir los metros cuadrados útiles de la vivienda para optimizar los espacios”.

Sergio Novoa

gerente de Estudios de BMI Servicios Inmobiliarios

y Puerto Montt.

Mientras en la ciudad lacustre la disponibilidad es de un 20% (41) más que hace un año, Puerto Montt tiene una contracción mínima (0,2%) y en Osorno hay una disminución de un 12,9% (-73).

Sanz comentó que "Puerto Varas ha sido foco de interés por la calidad de vida. Ha sido muy elegida y eso ha movido mucho la demanda".

La líder de la CChC puertomontina hizo notar que ello se da también en un escenario de escasez de suelo disponible para el desarrollo habitacional, por lo que avizora un mayor desarrollo de estas unidades en la capital regional.

"Puerto Montt todavía tiene una holgura para seguir desarrollando departamentos de ese tipo. No tanto en torres de gran altura, pero sí en edificios de cuatro o cinco pisos, en ba-

rríos habitacionales", precisó.

En tanto que Pinilla aseveró que la mayor oferta de Puerto Varas se debe a que "son bastantes los proyectos que se han desarrollado para cubrir esta excesiva demanda".

La ingeniero comercial aseveró que "Puerto Montt no se ha quedado atrás. Como es una ciudad que tiene más empresas productivas, mucha gente quiere vivir más cerca de sus trabajos y de los colegios de sus hijos. También tiene una fuerte demanda, que ha sido acompañada de una mayor oferta de las inmobiliarias, la que se ha visto superada por la demanda que existe".

VISIÓN COMUNAL

Al admitir que Puerto Varas ha experimentado un importante desarrollo inmobiliario, que incluye este tipo de departamentos, el concejal Marcelo Salazar

(UDI) pidió atender el clamor de los vecinos, "que sufrimos día a día la sobreexplotación predial en el centro, donde nos están llenando de sombras y cemento".

Hizo un llamado "a que nos dejen en paz. Ya hicieron sus negocios acá. Ahora vayan a otros territorios a explotar los planes reguladores que les permiten extrapolar los límites de la razón y tolerancia de los pequeños pueblos, que se niegan a ser grandes ciudades".

Reclamó que la planificación urbana "no se la podemos dejar al mercado inmobiliario", y apuntó que se debe velar "por la opinión y el cuidado que el ciudadano a pie clama y exige".

Fernando Binder (RN), edil de Puerto Montt, expuso que el creciente desarrollo de estos departamentos "obedece a que han migrado muchas personas por temas laborales y que -por lo mismo- requieren de una vivienda, como departamentos de un dormitorio".

Binder agregó que ello ha provocado una "explosiva demanda de estos inmuebles y un crecimiento desbordado de nuestra ciudad, que no ha ido de la mano de una planificación urbana acorde a las actuales necesidades".

Apuntó que para abordar esta condición, el municipio impulsa la actualización del plan regulador del año 2009 y que además se está elaborando un Plan de Inversión en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos.