

Igualan a Santiago Oriente: valor de departamentos en Puerto Varas supera las 100 UF el metro cuadrado

ARCHIVO/AGENCIA UNO



LA BELLEZA Y LA CALIDAD DE VIDA QUE OFRECE PUERTO VARAS FIGURAN COMO ALGUNOS DE LOS FACTORES QUE MOTIVA A LAS FAMILIAS POR VIVIR EN ESTE LUGAR.

De acuerdo a un estudio de BMI Servicios Inmobiliarios, los precios de estos inmuebles alcanzan a los de Vitacura o Las Condes. Esto convierte a la ciudad lacustre es una de las comunas que experimentó una de las alzas más fuertes en este mercado.

Romina Fierro
cronica@diariollanquihue.cl

El sur del país ha sido desde siempre uno de los destinos favoritos de los turistas para pasar las vacaciones, sin embargo después del estallido social y la pandemia se ha evidenciado una alta migración de habitantes de la Región Metropolitana hacia las comunas de la Provincia de Llanquihue, en específico la ciudad Puerto Varas, la que ha recibido una gran cantidad de nuevos habitantes.

Esta situación ha repercutido en varios aspectos sociales de la ciudad lacustre, uno de ellos ha sido el aumento en los valores del mercado inmobilia-

rio de la zona. Allí, según cifras dadas a conocer por BMI Servicios Inmobiliarios, la oferta de departamentos en Puerto Varas ha alcanzado valores similares a los que se manejan en el sector oriente de Santiago, en comunas como Vitacura o Las Condes.

De acuerdo al estudio el promedio del valor por metro cuadrado de los departamentos nuevos en la sureña ciudad alcanzó el mes pasado el precio récord de 100 unidades de fomento (UF). Es decir, unos 3 millones 340 mil pesos.

En este sentido, el jefe de Consultoría de BMI, Allen Montenegro, explica que “con la pandemia, el sur de nuestro país se volvió una zona mucho

más atractiva para residir y gracias al teletrabajo, muchas personas han elegido esta ciudad. La mayoría de los proyectos que se han construido tienen un estándar similar al de la zona oriente de Santiago, por lo que los precios también se han tendido a igualar”.

TIPOLOGÍAS

Además, Montenegro detalla que en Puerto Varas ocurre un fenómeno particular, a diferencia de lo que sucede en otras comunas, “en donde los departamentos con tipologías más pequeñas tienen el valor UF/m² más caro. En esta ciudad las tipologías más grandes son las con mayor valor, ya que dada la menor densi-

dad que permiten los proyectos se enfocan en departamentos de lujo con buena vista al lago y mayores superficies”.

En este contexto se puede observar que los departamentos con cuatro dormitorios alcanzan precios más altos, con 100,40 UF/m². Mientras que los dos dormitorios llegaron al valor más bajo dentro de la comuna, con 93,80 UF/m².

Por otro lado, las propiedades de tres y un dormitorio, registran precios de 97,30 y 96,90 UF/m², respectivamente. Siendo la tipología de cinco dormitorios y tres baños la más alta con más de 150 UF/m², aunque en esta última distribución solo hay un



EN EL RUBRO ESPERAN QUE LAS VENTAS DE ESTOS INMUEBLES SE SIGAN INCREMENTANDO EN ESTA COMUNA.

(viene de la página anterior)

proyecto en oferta.

FACTORES

Sobre las razones que han ocasionado la migración al sur, lo que ha favorecido al mercado inmobiliario, el director de Estudios Inmobiliarios de Tinsa, Fabián García, señala que este fenómeno se debe a varios factores, donde el principal es el teletrabajo. “Expuestos a la nueva tendencia laboral, muchos decidieron estrechar la distancia que hay entre su tiempo productivo y el de descanso. ¿Por qué no cerrar mi computador y disfrutar del paisaje? ¿Por qué no terminar mi jornada laboral y estar al minuto siguiente en el lugar donde disfruto de mi tiempo libre? fueron las pulsaciones que pusieron sobre la mesa de los cotizantes de vivienda de la comuna de Puerto Varas junto a Las Condes, Vitacura, Lo Barnechea y Colina”.

Lo anterior es un cambio relevante en el mercado asegura García, ya que el objetivo de compra se modificó radicalmente, según explica “pasando de segunda vivienda a primera. La reacción de inicio del mercado fue abrir una gran cantidad de oferta de parcelas en las cercanías de la ciudad, mientras que las inmobiliarias vieron cómo se revitalizaban su negocio, incrementando su venta en 2021, en casi un 80% respecto de 2020, escenario que se repite al cierre del segundo trimestre de este año, donde los nuevos proyectos han logrado captar la atención de quienes no se jugarán por la opción de auto construir su vivienda, generando cerca de 120 nuevas ventas en la comuna, posicionando este mercado al mismo nivel que su mejor momento de 2021, y reafirmando el interés que existe en ella con esta

segunda ola de nuevos residentes”.

ALZA DE VALORES

Respecto a las cifras, que estarían compitiendo con los valores que se manejan en la capital del país, el director de Estudios Inmobiliarios de Tinsa, afirma que el “estándar de calidad y precio se equipara con el mercado prime santiaguino, llegando a más de 8.000 UF promedio para viviendas de casi 90 m2, donde en 2021 encontrábamos precios promedio que no superaban las 7.000 UF y superficies que rondaban los 70 m2, una clara demostración de cómo estos cambios han impactado la estructura actual del mercado”.

Por su lado el economista, y académico de la Universidad de Los Lagos, Jorge Weil, aclara que el alza de valores en los previos de las viviendas es la consecuencia de una combina-

ción de factores “como la fuerte demanda, justificada por el aumento de población que ha tenido la ciudad, sumado a quizás un stock limitado y costos al alza, entre otros, lo que ha llevado a que los precios han continuado elevándose”.

Sobre lo que se espera para el resto del año, Fabián García proyecta que “la comuna siga incrementando su venta, dada la imposibilidad de ingresar nuevos proyectos de parcelas en todo el país, que hoy son la principal competencia del sector inmobiliario en la zona. Lo anterior, posiblemente, afianzará la posición de las nuevas iniciativas residenciales en la zona, generando un polo muy interesante en 2023 y 2024.

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Por otro lado, desde la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) de Puerto Montt, su presidenta Francisca Sanz añade como otro motivo del alza de los valores “el aumento registrado en los costos de construcción por efecto de las alzas de materiales y mano de obra”.

La presidenta de la CChC de Puerto Montt también comenta que ante el encarecimiento del valor de las viviendas, “hay una tendencia a preferir los departamentos, porque hoy los edificios vienen con equipamiento que permite complementar la falta de metros cuadrados adicionales que puede ofrecer una casa”.

Pese a esto, los departamentos no serían los únicos que estarían subiendo sus valores. Según el Informe Trimestral de Viviendas de Portalinmobiliario.com correspondiente al último trimestre del 2021, Puerto Varas fue la ciudad del país que registró la ma-

yor alza de precios para venta de casas con un incremento del 25,7% en el valor de compraventa.

Este informe demostró crecimientos superiores al 10% en el precio de venta de inmuebles para gran parte de las ciudades dentro de la zona sur. Por otra parte, dentro de la Región de Los Lagos, Puerto Montt anotó una de las alzas anuales más moderadas en los precios de venta de casas con un 10,2%.

ARRIENDO

Estas alzas no solamente se vieron reflejadas en el mercado de venta, sino también en el de arriendo de propiedades, y es que el informe de Portalinmobiliario.com detalló incrementos anuales del 14,3% para el arriendo de departamentos en Puerto Montt y 8,2% para la misma operación en Puerto Varas. En el caso de los arriendos de casas, el informe reveló moderadas alzas en los precios con un aumento anual del 17,8% para la ciudad de Puerto Varas.

En este sentido, Francisca Sanz profundiza en que “desde octubre del año pasado, a raíz de la incertidumbre política, y los importantes aumentos en las exigencias de los bancos, la venta de viviendas nuevas y usadas se ha visto estancada, potenciando los arriendos, los cuales también han recogido alzas cercanas al 30%”.

Además, especifica que algunas de las razones por las que Puerto Varas es tan demandada para la compra de viviendas es que “es una ciudad con un paisaje único, rodeada de volcanes y bosques nativos que ofrecen una experiencia de conexión con el entorno. Además, cuenta con los equi-

“Hay una tendencia a preferir los departamentos, porque hoy los edificios vienen con equipamiento que permite complementar la falta de metros cuadrados adicionales que puede ofrecer una casa”

Francisca Sanz
Presidenta de la CChC
Puerto Montt

pamientos y servicios básicos necesarios para las familias, ya sea educación, salud, comercio, etc. Está muy cerca de dos importantes ciudades como son Puerto Montt y Osorno y a poca distancia del aeropuerto del Tepual, lo que facilita su conectividad”.

En esta línea, la gerente de Inmobisur, Vivian Pinilla, confirmaba al Diario El Llanquihue, que ha existido una fuerte demanda, tanto de arriendo como en compra, indicando que “los inversionistas han cobrado un rol relevante, porque han visto una oportunidad de negocio, en que la gente ha comprado departamentos para ponerlos en renta”.

En definitiva, la reubicación geográfica de algunas familias producto de la pandemia y el estallido social, la crisis económica que atraviesa el país y las virtudes que ofrece el entorno de Puerto Varas serían la explicación del aumento del valor de las viviendas en la ciudad lacustre las que podrían seguir en aumento de cara a los próximos meses.



EL TELETRABAJO TAMBIÉN MOTIVÓ EL CAMBIO DE CIUDAD DE LAS FAMILIAS.