

Actualidad

FELIPE CONSTANZO/AGENCIAUNO



LOS ÚLTIMOS MESES ALCANZARON LA CRESTA DE LA OLA EN PRECIOS, PERO EL 2023 LA SITUACIÓN TENDERÍA A ESTABILIZARSE.

Un 20% aumentó el valor de las casas en Puerto Montt en el último año

SEGÚN ESTUDIO. Un inmueble nuevo en la capital regional cuesta, en promedio, \$103 millones; mientras en Puerto Varas, que tuvo un alza de 9% en el último año, el valor alcanza los \$290 millones.

María Consuelo Ulloa
maria.ulloa@diariollanquihue.cl

Una verdadera avalancha de nuevos residentes y proyectos inmobiliarios ha vivido la zona durante los últimos años, especialmente desde el inicio de la pandemia por el coronavirus, donde creció exponencialmente el número de familias interesadas en desarrollar su vida en lugares con mayor contacto con la naturaleza.

El fenómeno se vivió con fuerza en Puerto Montt, como capital regional y líder en la cantidad de servicios y opciones laborales en la región; y también en Puerto Varas, con espacios más acomodados y más contacto con la naturaleza.

Por eso no extrañan las cifras entregadas en un informe de BMI Servicios Inmobiliarios -empresa dedicada al rubro y asesorías financieras- el cual indica que en el último año en Puerto Montt las viviendas nuevas en oferta alcanzaron un precio promedio de 2.932 UF (actualmente \$103 millones), mientras que en Puerto Varas, las propiedades bordean las 8.191 UF (\$290 mil-

liones a la conversión de hoy). Precios que representan un alza anual de 20,2% y 8,8% respectivamente.

ASUNTO MULTIFACTORIAL

Sergio Novoa, gerente de estudios de BMI Servicios Inmobiliarios, explica que "este es un fenómeno a nivel nacional, del que la Región de Los Lagos no está exento. El alza en los costos de construcción, en la cadena de suministros, además de la inflación han provocado una presión en los precios, a lo que se suma la baja oferta nueva".

En términos de metros cuadrados, el estudio destaca que en los departamentos de Puerto Montt hay un aumento de 3,5 UF por metro (56,7 UF/m2 en diciembre de 2021 a 60,2 UF/m2 a finales de 2022). En cuanto al segmento de las casas el alza es considerablemente menor, pasando de 40,4 UF el metro cuadrado a 41,6 UF, es decir, un salto de 1,1 UF/m2.

En Puerto Varas, los departamentos presentan un aumento del 9% en los valores de los metros cuadrados (de 90,16 UF/m2 a 98,26 UF/m2 en el lapso analizado).

\$290

es el precio promedio de las casas nuevas en Puerto Varas. Casi el triple que en Puerto Montt.

En las casas el aumento es un poco menor: de 5,7%, pasando de las 74,40 UF/m2 en el último mes de 2021 a 78,69 UF/m2 a finales de 2022.

"El mercado en altura tiene alzas de precio más importantes pues la demanda también es más dinámica. Aquí conviven quienes compran para vivir con los inversionistas, que buscan arrendar", explica Novoa.

DESACELERACIÓN

Coincide con la estimación del alza Vivian Pinilla, propietaria de Inmobisur y ex presidenta de la Cámara Chilena de la Construcción, sede Puerto Montt, sin embargo, pone un matiz asegurando que la tendencia empieza a mostrar una contracción en el fenómeno.

"Efectivamente los precios subieron un 20% tanto en Puerto Montt como Puerto Varas. No obstante hace aproxima-

2020

comenzó el boom de ventas y arriendo en la zona, aunque en 2022 ya comenzó a bajar.

madamente cuatro o cinco meses dejaron de subir e incluso para hacer negocio se ha tenido que bajar un poco el precio. Esto debido a que la oferta actual es mayor a la demanda, tanto en arriendo como en venta".

Asegura que esto tiene distintos motivos y que, en los casos de venta, tiene que ver con lo dificultoso que está resultado conseguir un crédito hipotecario; mientras que en el caso de los arriendos hay ahora menos gente buscando.

"El boom que tuvimos en el 2020 y 2021 ya no está y en el 2022 empezó a bajar. Este fenómeno es mucho más notorio en Puerto Varas que en Puerto Montt", complementa.

ESPECULACIÓN

Pese a que desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, explicaron -por escrito- que no

tienen incidencia para regular los precios de las viviendas que se comercializan en el mercado inmobiliario, ya que es un trato exclusivamente entre privados, sí tienen una mirada con respecto a cómo se llegó a esta situación.

"Vemos que el gran factor que ha elevado estos precios es la especulación en el valor de los terrenos. De hecho, y tal como lo ha señalado nuestro ministro Carlos Montes, Chile terminó siendo el paraíso de los negocios del suelo, porque no hay ninguna capacidad para controlarlo desde el punto de vista tributario, tampoco regularlo, ni desincentivarlo", detallaron a nivel local.

Y pese a que no pueden regular los valores del mercado, aseguran que "lo que sí podemos hacer sectorialmente es aumentar la capacidad de producción de viviendas, de tal forma que aquellas que están empezando a construirse en este Gobierno sean terminadas en el más breve plazo y que aquellas que ya estaban en ejecución no se vean afectadas por factores externos, como el alza en el precio de los materiales", precisaron.

En este sentido adquiere vital importancia el Plan de Emergencia Habitacional del Gobierno, gestión que considera a un alto porcentaje de la población que no puede acceder a pagar los montos que actualmente están presentando las viviendas.

"Destacable en este sentido es la creación del Programa de Viviendas para Trabajadores, que está recién partiendo. La empresa aporta el suelo, los trabajadores sus ahorros y el Estado los recursos para construir. Estamos hablando de beneficiarios o familias de sectores medios que están por encima del 40% del Registro Social de Hogares, que tienen muchas dificultades para acceder a créditos bancarios. También estamos reforzando el Programa de Integración Social y Territorial, que ha crecido bastante, el cual no sólo apunta a los sectores de bajos ingresos, sino que también a los sectores medios. Estamos conscientes de que actualmente existe una clase media mucha más amplia que requiere mayor apoyo público, dado que ha subido el precio de las viviendas y los créditos", agregaron. ☞