



En Chile, el alto costo del suelo y la escasez de oferta presionan los precios

Los condominios top de Santiago son más caros que los de Miami: sepa las razones

Allá se construye con mucha tabiquería y acá es sólido. Se usan terminaciones de alto nivel. El tamaño de los sitios también influye, dicen los especialistas.

BANYELIZ MUÑOZ

Muchos chilenos se radicaron en Miami en búsqueda de una mejor calidad de vida. Entre ellos, Maura Rivera y Mark González. La pareja escogió Palmetto Bay, situado al sur de Miami, donde las propiedades tienen un costo que van entre las 24.287 UF y 29.144 UF (\$915.090.000 y \$1.098.108.000, respectivamente) y se ubican en un entorno privilegiado: tienen laguna, canchas de diversos deportes, senderos para bicicletas y club house. Todo para hacer la vida al aire libre.

En el sector norte de Santiago, principalmente en Chicureo y otros barrios de la comuna de Colina, también existen conjuntos habitacionales con ese mismo énfasis: cuentan con lagunas, canchas de golf, club ecuestres, club houses, canchas de tenis, pádel, squash, entre otros.

El contraste se da por los precios: en Chile, esas pueden superar las 100.000 UF (\$3.767.810.000 o US\$4.126.000).

¿Qué hay detrás de esto? Para Ángeles Guajardo, broker de Re/Max Icon, la primera explicación tiene que ver con el costo del suelo.

“En Santiago es mucho más caro que en cualquier otro país. Y eso responde a su escasez. Además, es un suelo con mucha demanda. En Chile hay propiedades sobre las 30.000 UF (US\$1.231.305) con la mitad de los metrajes que se consiguen en la parte norte de Miami (Fort Lauderdale, Boca Raton, Delray Beach, Pompano Beach), donde hay viviendas residenciales sobre los US\$700.000 (17.028 UF). Pero hablamos de casas de grandes terrenos: todo sobre los 500 metros cuadrados”, indica.

Por ese mismo dinero se pueden conseguir viviendas con metrajes más pequeños.

“Por ejemplo, por esos US\$700.000 uno se puede comprar un departamento en Vitacura de 200 metros cuadrados. En Chicureo hay casas más grandes y en terrenos de mayor superficie, por eso el costo es más elevado”, argumenta.

Escasez de oferta

Teodosio Cayo, gerente general de la tasadora Arenas y Cayo, suma que otro factor que se conjuga es la escasez de oferta.

“En Chile no son muchos los condominios de viviendas de alto estándar, cuyo valor mínimo este por sobre las 30.000 UF o incluso



En la zona de Chicureo (en la foto) hay varios casas que superan las 100.000 UF, mientras que en Miami se puede encontrar condominios similares por 30.000.

las 50.000 UF. El hecho de no existir muchos lugares con estas características y habiendo una demanda más creciente -de personas que pueden acceder a este tipo de inmuebles- genera una presión sobre los precios al alza”, explica.

En otros países la oferta por este tipo de producto es mucho mayor a la demanda, ocasionando una menor presión en los precios.

Guajardo añade que el estándar constructivo de los conjuntos nacionales es superior a la de otros países.

“Se trata de propiedades que tienen costosas terminaciones. En Puerto Madero hay propiedades bastante caras, pero el nivel de terminaciones es mucho más bajo que el nuestro. Y eso es porque nosotros tenemos acceso a una infinidad de materiales de alto estándar”, fundamenta.

Una mirada similar tiene Cristián Martínez, CEO de Crece Inmobiliario.

“Los materiales de construcción hacen subir mucho el valor de la propiedad. Por ejemplo, el piso que instaló, el tipo de piedra que usó, ventanales que se instalaron, si cuenta o no con piscina temperada”, aporta.

Además, en Chile se construye con materiales sólidos: hormigón armado y albañilería. Se usa piso de madera y mármol

travertino, cocina con cubierta de granito, revestimientos en baños de azulejos de porcelana y pavimentos exteriores de granito. La aislación de las viviendas también es clave: muchos proyectos incorporan ventanas de termopanel y buenos materiales aislantes. “Estas propiedades generalmente son construidas por arquitectos de renombre, quienes también se preocupan de dar un buen confort térmico”, añade Martínez.

“Algunas piscinas tienen azulejos de porcelana antideslizantes y muchas utilizan bombas de calor para temperar el agua. En temas de seguridad, las cerraduras funcionan con huella dactilar. También muchas de estas viviendas invierten mucho en sistemas de domótica”.

“Mientras en Miami se usa la tabiquería, en Chile es solo para las partes interiores. Una casa en Estados Unidos se puede armar en tres meses”, precisa.

“El Miami de Latinoamérica”

Guajardo comenta que muchos países llaman a Chile “el Miami de Latinoamérica”.

“De los países de la región, somos el que tiene más entrada de marcas de lujo. Aunque en Miami los complejos no cuentan con accesos controlado, sino que poseen una gran entrada”, precisa.

Cayo hace hincapié en que los pilares fundamentales de los condominios top de Santiago son la seguridad, la exclusividad y el nivel de servicios para los residentes, además de la homogeneidad y el estatus de quienes pueden acceder a estos lugares.

“Dentro de estos parámetros, uno de los más importantes es la seguridad. Al nivel de mantención de los servicios, sus gastos comunes pueden superar fácilmente los \$3.000.000”, indica.

En todo caso, el especialista en tasación aclara que Miami existen otros tipos de condominios de un mayor estándar y con precios muchísimo más altos, que son los que eligen las celebridades.

“Algunos cuentan con pistas de aterrizaje privado, helipuertos y yates, tendencia que aun en Chile no se visualiza”, aporta.

Lo corrobora Martínez. “En Sunny Isles Beach, por ejemplo, donde tiene propiedades Leo Messi y Alexis Sánchez, hay departamentos sobre los US\$5.000.000; en Indian Creek Residences y Yacht Club, en tanto, hay propiedades sobre los US\$5.500.000. Mientras que en Coral Gables y Key Biscayne cuestan sobre los US\$12.000.000, pero no son tan grandes. Tienen 500 metros cuadrados de terreno y 290 metros cuadrados construidos”, precisa.