

La capital de Magallanes registra climas extremos, pero hay buenos sueldos y zona franca

## Cuánto cuesta comprar casa en Punta Arenas, comuna top en índice de calidad de vida

“La ciudad favorece el tiempo en familia, aún es posible trabajar, almorzar con tus hijos y volver al trabajo en la tarde”, dice una analista inmobiliaria.

### Proyectos habitacionales en venta en Punta Arenas

Tipo	Nombre del proyecto	Precio de lista (UF)	Dormitorios y baños	Superficie útil	Etapas
Casas	Valle Las Lengas III	5.075	3 dormitorios y 3 baños	80 m <sup>2</sup>	Entrega inmediata
Departamentos	Edificios Bulnes	6.206	3 dormitorios y 2 baños; 4 dormitorios y 3 baños	Entre 77 y 88 m <sup>2</sup>	Entrega inmediata
Casas	Alto Bulnes	6.439	3 dormitorios y 3 baños	Entre 93 y 115 m <sup>2</sup>	Entrega inmediata
Casas	Reserva Magallanes	4.085	3 dormitorios y 2 baños; 3 dormitorios y 3 baños	Entre 60y 70 m <sup>2</sup>	En verde

Fuente: Enlace Inmobiliario.

FRANCISCA ORELLANA

Este año, Punta Arenas vivió un récord histórico de frío en el mes de junio: los termómetros marcaron -14,7°C. En la ciudad se convive con temperaturas extremas y sus postales de nieve, pero también con un excelente calidad de vida. La capital de la Región de Magallanes se ubicó en el primer lugar de la categoría comuna intermedia -que mide aquellas con menos de 250.000 habitantes- en el Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) de 2023, elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción y el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica.

En el estudio, consiguió la puntuación máxima en el ámbito de las condiciones laborales, las socioculturales, en salud y medioambiente y en vivienda y entorno; obtuvo un nivel medio alto en conectividad y movilidad y solo estuvo baja en la categoría ambiente de negocios.

“Su condición de aislamiento geográfico puede ser a veces un problema, pero posee una serie de consideraciones de protección de empresas públicas, bastante presencia de Fuerzas Armadas y subsidio a los combustibles que juega a favor. Es una comuna segura porque por su condición climática no se generan asentamientos irregulares, se necesita de mínimos necesarios para poder vivir. También tiene buen equipamiento de educación, tiene una universidad pública (Magallanes), hay salud y comercio. Está todo bastante balanceado, aunque rezagada en ambiente de negocios, no desarrolla todo su potencial como el turismo donde tiene mucha competencia de Ushuaia en Argentina”, destaca Arturo Orellana, director del Instituto de Estudio Urbano de la PUC y del proyecto ICVU.

El investigador considera que Punta Arenas está débil en transporte público. Sus habitantes dependen mucho del automóvil y hay poco desarrollo de ciclovías.

Tiene zona franca y un gancho para



Las casas del proyecto Altas Cumbres incluyen un secador de toallas en los baños, objetos que también ayudan a temperar las viviendas.

vivir en ella son los sueldos, que están por sobre el promedio nacional.

Según la Encuesta Suplementaria de Ingresos de 2023, dada a conocer en agosto de este año por el INE, en la región se registra un ingreso promedio de \$958.568 bruto mensual (menos los descuentos por previsión y salud). Junto a Antofagasta y la Región Metropolitana, son las tres que están por sobre el promedio nacional de \$826.535.

“Por la lejanía, el costo de vida es mayor y eso tiene que ser compensado. Muchas empresas públicas generan una compensación en el sueldo cuando tienen que trasladar personal o médicos”, destaca.

Orellana precisa que comunas que registran una calidad de vida alta -como Vitacura, Las Condes o Providencia- no son comparables.

“Estas comunas están por sobre Punta Arenas porque son ricas, no tienen cárceles, oficinas públicas ni viviendas sociales. Todo lo que no quieren tener, se queda en otros sectores.

Por eso hay que compararla con otras ciudades similares como Valdivia o Curicó”, explica Orellana.

### Desarrollo inmobiliario

Con 131.592 habitantes según el último Censo, Punta Arenas no registra un gran crecimiento poblacional. Consuelo Oyanguren, delegada regional de la consultora Tinsa en Magallanes, explica que la ciudad cambió su plan regulador en 2016 y transformó suelo industrial en habitacional. El cambio atrajo el desarrollo de proyectos inmobiliarios, sobre todo de casas.

El precio de las viviendas fluctúa mayoritariamente entre las 4.000 UF y las 6.000 UF y cuentan con superficies de entre 60 y 90 metros cuadrados, detalla Sergio Barros, director ejecutivo de la compañía Enlace Inmobiliario.

Tinsa registra un catastro de 13 proyectos en venta, 11 de ellos son casas en la zona norte de la ciudad con un valor promedio de UF 4.732 los 73 metros cuadrados. En su mayoría son viviendas

de tres dormitorios.

Los departamentos registran valores más altos. Se catastran solo dos proyectos con un precio promedio de 5.700 UF por 76 metros cuadrados.

Barros acota que el rango de precios se asimila al precio mínimo que se registra Puerto Varas.

“Ahí el valor de las propiedades se inicia en 4.000 UF, pero alcanzan precios más altos y predomina la oferta de departamentos”, menciona.

Oyanguren destaca que de todos modos son precios competitivos, similares a lugares como Buin, en la Región Metropolitana, donde los valores rondan los 4.300 UF.

Quienes buscan un lugar para vivir quieren mayoritariamente casas, dice Enrique Loeser, gerente Comercial de Inmobiliaria Altas Cumbres. Esto es porque la ciudad tiene un perfil 100% familiar porque conserva la vida de barrio.

Coincide Oyanguren: “Sus menores tiempos en desplazamiento favorecen el tiempo en familia. Aún es posible trabajar, almorzar con tus hijos y volver al trabajo en la tarde. Es ideal sobre todo para adultos mayores y familias con niños”.

Las construcciones en esta ciudad tienen como prioridad el estándar de aislación y revestimientos adaptados al frío extremo. El proyecto Alto Bulnes, por ejemplo, tiene más de 90 casas de tres dormitorios desde 6.439 UF, con seis capas de aislamiento en vez de tres, como se usa en el resto del país. Loeser detalla que usan ventanas termopanel de PVC y sistema de ventilación convectiva, dotado de aberturas especiales para que salga el aire y evitar que se condense la humedad. También incorporan accesorios especiales como calentadores de toallas, que ayudan a secar la ropa y mantener el calor.

“Las viviendas en su diseño y arquitectura tienen que estar preparadas para una vida 100% indoor en invierno”, indica Barros.