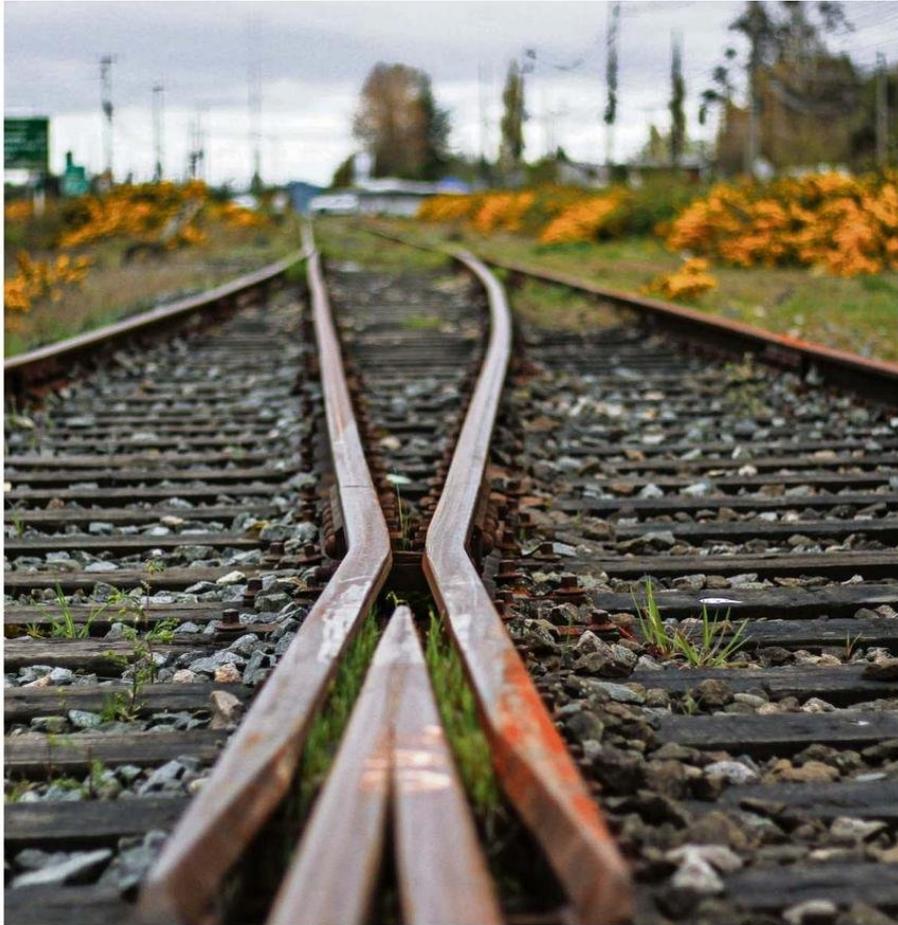


Proyectan incremento del precio de terrenos por retorno del tren



AGENCIA UNO

PROYECTO. Desde el sector construcción, destacan que se generará interés por levantar edificios cerca de estaciones, como en Alerce y Llanquihue.

Vicente Pereira
vicente.pereira@diariollanquihue.cl

Un efecto en el desarrollo inmobiliario a causa del retorno del tren es el que se proyecta para Puerto Montt, Puerto Varas y Llanquihue, sobre todo en lo que respecta a la construcción de proyectos habitacionales y aumento en el valor del metro cuadrado.

Allen Montenegro, jefe del área de Estudios de BMI Servicios Inmobiliarios, destaca las mejoras de conectividad que traerá el tren cuando entre en operaciones a fines de año, según lo anunció el Gobierno.

En su análisis, marca las diferencias que tendrá con el transporte público. De partida, recuerda que el desplazamiento en bus puede significar un viaje de entre 44 a 54 minutos entre los 24,7 kilómetros que separan la capital regional de Llanquihue. Pero además presenta problemas de frecuencia.

Por ejemplo, en las "mañanas (los buses) están llenos y no hay comodidad, ni seguridad, lo que es relevante para las per-

sonas". Y, por lo mismo, lo identifica como un factor a considerar más que el tiempo que tarde el viaje, estimado en 37 minutos en tren.

DINAMISMO

Fabián Nail, secretario regional ministerial (seremi) de Vivienda y Urbanismo, sostiene que en el ámbito habitacional, la habilitación de nuevas estaciones de trenes o la ampliación de la red ferroviaria podría convertirse en un catalizador para dinamizar áreas que actualmente tienen menor densidad poblacional o comercial, ya que una mejor conectividad impulsaría una mayor demanda por viviendas, servicios y comercios, como lo promueve su cartera a través de programas de inversión y de gestión territorial para avanzar en el corto, mediano y largo plazo hacia ciudades más justas.

Según el seremi, si se genera un aumento en el valor del suelo en las cercanías de las estaciones, será fundamental que el desarrollo inmobiliario avance de manera equilibrada, por lo que "se debe asegurar que el acceso a una vivienda

EN DICIEMBRE SE DEBERÍA PRODUCIR EL RETORNO DEL TREN A LA ZONA PARA UNIR PUERTO MONTT, PUERTO VARAS Y LLANQUIHUE.

24,7 kilómetros

separan a Puerto Montt de Llanquihue, en el marco de esta iniciativa, de retorno del tren a la zona.

(viene de la página anterior)

digna sea una prioridad, especialmente para quienes más lo necesitan”.

Así también plantea que se tiene que seguir fomentando políticas que ofrezcan alternativas de movilidad integradas, como el proyecto de ascensores urbanos para las interterrazas de Puerto Montt, que buscan mejorar la calidad de vida urbana de forma inclusiva y sostenible, evitando que el alza en el valor de los terrenos excluya a los sectores más vulnerables de la población.

LLANQUIHUE

Por su parte, Allen Montenegro apunta a que los mayores beneficios se podrían generar en Llanquihue.

Ello, porque, según dice, esta ciudad si bien hoy no tiene un mayor desarrollo inmobiliario, podría despertar un interés, porque cuenta con paños disponibles para potenciar proyectos en altura. Por ejemplo, cerca de la estación.

Sobre Puerto Varas, señala que los sitios cercanos al terminal de trenes ya están siendo utilizados, y, por lo mismo, se están generando locales comerciales e iniciativas inmobiliarias.

Pero de la capital regional afirma que será Alerce el sector que advierte que obtendrá mayores dividendos, puesto que mejorará su “pésima” conectividad para sus habitantes que trabajan en Puerto Montt.

De ahí que proyecte que podría potenciar la construc-

“Se debe asegurar que el acceso a una vivienda digna sea una prioridad, especialmente para quienes más lo necesitan”

Fabián Nail, seremi de Vivienda y Urbanismo.

“No se construyen proyectos inmobiliarios en Alerce, por lo que pensamos que pudiese tener el incremento más alto en cuanto a precios del suelo”

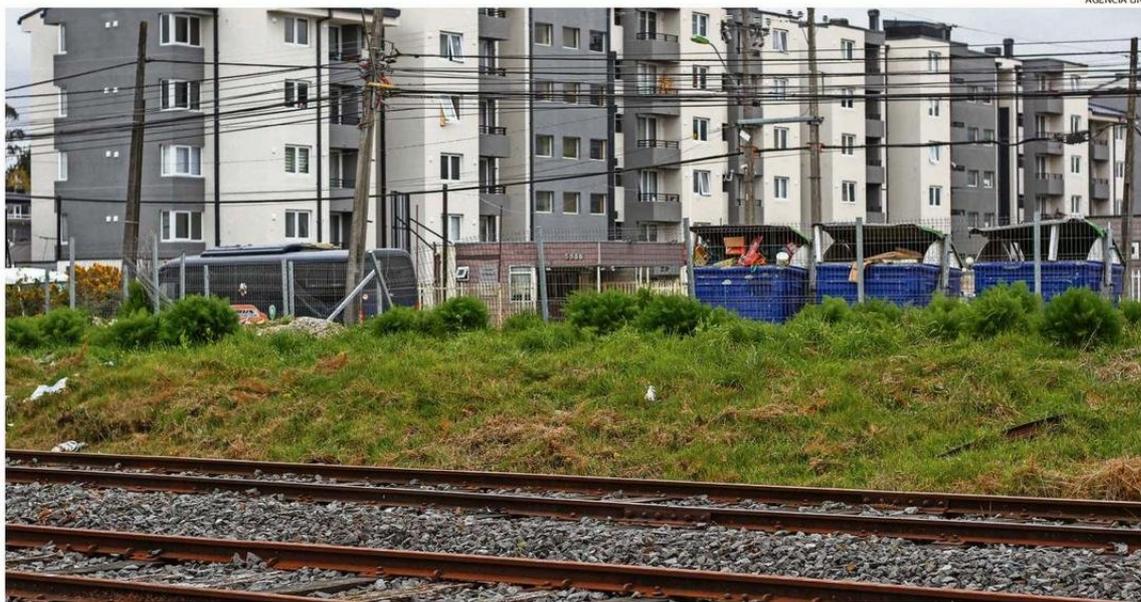
Allen Montenegro, jefe del área de Estudios de BMS Servicios Inmobiliarios

4 estaciones

considera el paso de este medio de transporte: Puerto Montt (La Paloma), Alerce, Puerto Varas y Llanquihue.

55 minutos

puede llegar a tardar, según Allen Montenegro, un recorrido en transporte público entre Puerto Montt y Llanquihue.



LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS CERCA DE LAS ESTACIONES ES UNO DE LOS ASPECTOS QUE RESALTAN LOS DISTINTOS ACTORES AL PROYECTAR EFECTOS DEL RETORNO DEL TREN.

ción de viviendas sociales o las que se adquieren mediante subsidio DS-19. “No se construyen proyectos inmobiliarios en Alerce, por lo que pensamos que pudiese tener el incremento más alto en cuanto a precios del suelo, puesto que hoy es barato”.

Sin profundizar en los valores, señala que la ciudad satélite pudiera experimentar un aumento bajo de costo, pero porcentualmente más alto al de las otras comunas, puesto que el alza bordearía entre el 10% y 20% el metro cuadrado, a diferencia de Puerto Montt, donde “no se registrarían un impacto muy alto. Sólo entre el 3% y el 5%”.

En cambio, sostiene que en la ciudad lacustre y Llanquihue los valores aumentarían entre el 5% y el 10%.

Sobre los sectores que pudiesen generar un mayor interés, Montenegro destaca a Llanquihue, en específico los puntos cercanos a la estación, ya que en menor tiempo podrán llegar a Puerto Montt, si es que trabajan en esta ciudad.

Ahora, en este escenario descarta las parcelaciones, puesto que no son el usuario objetivo de este medio de transporte, ya que se construyen lejos del radio urbano y quienes las adquieren se desplazan con auto, por ejemplo, al colegio de sus hijos.

“UN PLUS”

Javiera Torres, directora de Obras Municipales de Puerto Montt, comenta que “cualquier mejora en el sistema de conectividad constituye un plus para un proyecto inmobiliario”.

En este caso, destaca que el tren mejora la conectividad, pero en la medida que se construya una estación multimodal. Es decir que en el mismo lugar se pueda tomar la locomoción para llegar al destino final, para que una persona no quede en la estación esperando la forma de seguir su camino.

Además, sostiene que el impacto que produce el tren es en un área “bastante grande” y, por ello, admite que como Alerce mejorará sus condiciones de traslado hacia Puerto Montt, se podría generar un escenario positivo para las inmobiliarias.

En este escenario, Torres proyecta un probable desarrollo de conjuntos habitacionales, más que de parcelas, al considerar que se está dentro del radio urbano.

Consultada si es que ha recibido solicitudes para desarrollar este tipo de iniciativas, señala que no hay nada nuevo para ejecutar en dicha zona.

DESARROLLO EFICIENTE

Julián Mingo, director de la Se-

“Fomenta distintas industrias locales”

● Claudio Sepúlveda, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Puerto Montt, manifestó que la inversión en infraestructura, servicios o movilidad “siempre es una buena noticia, ya que apunta directamente a mejorar la calidad de vida de las personas”. Además, señala que en el caso puntual del tren, “no sólo es un aporte significativo a la movilidad intercomunal, sino que también potencia y fomenta distintas industrias locales, como son el turismo y el comercio, entre otras”. Desde el punto de vista inmobiliario, asegura que facilitar mayores flujos de personas como es el caso del tren o del metro, trae consigo mayor demanda de viviendas en torno a estos medios de locomoción, los que deben responder a la inversión realizada. “Pero este tipo de desarrollo depende de distintos factores, como son la factibilidad de terrenos, suelo disponible para ese uso y normativa de construcción adecuada para el desarrollo inmobiliario”.

Por lo mismo, sostiene que “se debe pensar la llegada del tren como parte de un desarrollo integral, con infraestructura, servicios y proyectos inmobiliarios adecuados para que sean un aporte real al crecimiento de la ciudad y puedan dar respuesta a la demanda de las personas”.

cretaría Comunal de Planificación (Secpla), de la Municipalidad de Puerto Varas, señala que si bien no manejan mayores antecedentes de la operación del servicio del tren, como frecuencias, capacidad y factibilidad de nuevas paradas, considera que “de seguro su retorno, en conjunto con otras iniciativas, como la definición del área Metropolitana (Puerto Montt-Puerto Varas), un Plan de Transporte Metropolitano, un instrumento de planificación de carácter intercomunal y la capacidad que pueda tener el tren de adecuar nuevas paradas o establecer asociaciones con otros medios (avanzando en intermodalidad) que mejoren la cobertura del servicio, permitirán generar una forma

distinta de ocupación del territorio con densidades medias o desarrollos más eficientes que las actuales parcelaciones.

En este sentido, destaca que se pudieran potenciar sectores existentes, como Mirador o Alerce y propiciar el desarrollo de nuevos polos que mezclen una variada oferta de servicios, residencia y equipamientos.

También indica que a la fecha no han existido consultas o peticiones para desarrollar iniciativas inmobiliarias relacionados con la llegada del tren.

Mientras que Enrique Loeser, gerente comercial de Inmobiliaria Altas Cumbres, aseveró que al igual como ocurre con la Red Metro en Santiago, “proyectamos que el futuro

servicio generará un aumento en la demanda y plusvalía de las propiedades ubicadas en las áreas residenciales más consolidadas próximas a las estaciones, como es el caso de Puerto Montt y Puerto Varas”.

En este sentido, dice, que “en las zonas como Llanquihue, que desde la pandemia se está perfilando como el rebalse natural de Puerto Varas, observaremos un impulso al desarrollo urbano, favorecido por el interés de personas que buscan un lugar tranquilo para vivir, más cerca de la naturaleza que de la ciudad, por lo que tendrán la opción de vivir a menores costos y tiempo de viaje del lugar donde trabajan o donde se concentran los principales servicios”. ☞