

Curauma y Placeres son los sectores que concentran la mayor oferta de inmuebles

Cuánto cuesta comprar un departamento nuevo en Valparaíso según el barrio

Con precios más bajos que Viña del Mar, el puerto ofrece buenos espacios para estudiantes y turistas.

BANYELIZ MUÑOZ

La consultora inmobiliaria Tinsa revisó el ticket promedio de los departamentos nuevos en el país. Su análisis detectó que los precios de esas unidades en Valparaíso alcanzan las 2.658 UF, convirtiéndose en la ciudad que tiene los valores más bajos a nivel nacional. Le antecede Calama, Los Ángeles y Concepción, con tickets bajo las 3.100 UF. Mientras que Viña del Mar, que colinda con la urbe porteña, tiene precios que promedian las 5.243 UF, siendo la tercera más cara a nivel regional.

Rocío Cáceres, Head of Real Estate Studies de Tinsa, indica que en la comuna de Valparaíso actualmente hay 25 proyectos de departamentos y el promedio de la superficie de esas unidades es de aproximadamente de 54 metros cuadrados.

“Estos promedios están relacionados con el perfil de la ciudad: atrae principalmente a estudiantes universitarios y turistas en busca de opciones de arriendo más asequibles”, comenta.

Como resultado, las inmobiliarias están construyendo unidades más pequeñas y económicas, dirigidas a inversionistas y personas que buscan precios accesibles.

La arquitecta Lucía García, agente de Re/Max Titanió Bosques, sostiene que el factor oferta es el que mayor incide en el precio.

“Hay muchos proyectos y poca demanda. Al haber mucha oferta y poca demanda, se tienen que establecer precios más atractivos”, indica.

Estos valores obedecen también a la oferta de su vecina Viña del Mar, donde hay bastantes proyectos de mayores estándares constructivos, mejores amenidades y orientada a perfil de mayor poder adquisitivo.

Análisis por barrios

Portal Inmobiliario le tomó el pulso al mercado inmobiliario y detectó que hay tres barrios que cuentan con valores promedios inferiores a las 3.000 UF. Uno de ellos es Curauma, con valores que alcanzan las 2.711 UF y con superficies que promedian los 57,2 metros cuadrados. También es

Precios de los departamentos nuevos en Valparaíso según el barrio

| Barrio | Unidades disponibles | Superficie útil promedio (m2) | Precio del m2 (UF) | Precio promedio (UF) |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------|----------------------|
| Cerro Barón - Larraín | 23 | 65 | 120,8 | 7.894 |
| Curauma | 1089 | 54 | 51,4 | 2.711 |
| Cerro O'Higgins | 116 | 60 | 43,4 | 2.540 |
| Placeres | 680 | 37 | 69,6 | 2.450 |

Fuente: Portal Inmobiliario.



MOISÉS MUÑOZ

Las nuevas unidades, como esta del cerro Barón, cuentan con atractivas vistas hacia la costa.

la que cuenta con la mayor oferta de unidades, con más de 1.000 inmuebles disponibles.

“Es un sector que se ha transformado en una ciudad dormitorio. A partir de la pandemia se dio ese fenómeno. Mucha gente de Santiago compró propiedades en este sector porque tiene muy buena conectividad y está a solo una hora y 20 de la Región Metropolitana”, aporta García.

“Las mejores oportunidades de compra se dan en el acceso de Valparaíso, donde se pueden encontrar departamentos con menor precio. Y eso tiene que ver porque está un poco más lejos del centro y para obtener servicios hay que movilizarse un poco más. No tiene la conectividad como otros sectores de la ciudad”, afirma.

Curauma se ubica a 20 minutos del centro de Valparaíso y a 30 minutos del centro de Viña del Mar.

Las zonas de Placeres y Barón-Larraín son otras que cuentan con departamentos nuevos a la venta. En el caso del primer sector, hay 680 inmuebles disponibles, mientras que el segundo, 23.

“Son cerros que tienen mucha conectividad y están muy cerca de zonas de universidades (están próximas a los campus de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso y la Universidad de Valparaíso). También están cercanos a centros médicos, supermercados y tiendas. Muchos departamentos que se venden tienen vistas espectaculares hacia la costa”, puntualiza la especialista de Re/Max. García menciona en que Placeres

es una buena zona para familias o estudiantes.

“Tiene muy buena conectividad y tiene unas vistas muy lindas al mar. Es un lugar atractivo para tener una calidad de vida y, además, lo que es más importante es que uno se puede llegar en solo seis minutos en auto al centro de Valparaíso. Mientras, para llegar a Viña del Mar uno toma 12 minutos”, precisa.

“Placeres es un sector bastante atractivo para la gente que va a estudiar a la universidad (está próximo a la Universidad Federico Santa María y al Inacap). Se pueden encontrar departamentos nuevos de un dormitorio por 2.000 UF”, afirma.

Renta corta

Eduardo Quevedo, gerente comercial de Redibuk, compañía especializada en alquileres de corta estancia, dice que los arriendos diarios en Valparaíso también son mucho más asequibles que en Viña del Mar.

“Valparaíso siempre ha estado 15% más barato que Viña del Mar. Y es porque no tiene playa. Aunque tiene linda vista, la gente igual siempre prefiere tener acceso a la playa o mall”, indica.

Pero también depende mucho del tipo de unidad que se alquila y la cantidad de reseñas positivas que tenga la publicación.

“Hay departamentos tipo estudio, que son más pequeños, pero que están muy amoblados y con muy buenas reseñas, que es uno de los pilares importantes para que se cobre un poco más caro. Y podrían costar incluso más caro con respecto a Viña. Pero efectivamente en el promedio es mucho más barato”, asegura.

“En Año Nuevo se invierte y Valparaíso está 20% o 30% más caro que Viña del Mar: eso es por todo el tema de los fuegos artificiales”, revela.