



La consultora Tinsa analizó los metros cuadrados, el número de oferta y el precio de venta

Las comunas con los departamentos nuevos de tres dormitorios más grandes

Los más espaciosos están en la ciudad de Santiago, pero a nivel regional, Pucón se impone con un promedio de 121 metros cuadrados. Le siguen Concón y Puerto Varas.

BANYELIZ MUÑOZ

La tabla que acompaña esta nota muestra las comunas donde se construyen los departamentos de tres dormitorios con la mayor superficie promedio a nivel nacional. Las unidades más grandes se concentran en Vitacura, con áreas que alcanzan los 166 metros cuadrados y precios que rozan las 20.000 UF (\$755.829.911). La oferta vigente es de 436 unidades. Continúa Lo Barnechea, con superficies de 146 metros cuadrados en promedio y valores de venta que llegan a las 14.147 UF (\$543.550.516), con una oferta de 161 inmuebles.

Las Condes también figura con unidades bastante amplias, con departamentos de 145 metros cuadrados y un valor promedio de 15.018 UF (\$577.015.738).

Rocío Cáceres, head of real estate studies de Tinsa, consultora a cargo de este análisis, explica que la superficie de los departamentos -particularmente en Vitacura, Lo Barnechea y Las Condes- está relacionada con la demanda de propiedades de mayor tamaño y terminaciones de alto estándar.

"Además, destacan por ofrecer una alta calidad de vida, seguridad, y proximidad a servicios premium como colegios, centros comerciales, clínicas y áreas verdes, factores que contribuyen significativamente al incremento en los precios de las propiedades enfocadas a un perfil familiar", detalla.

Francisco Klein, gerente general del Grupo Inmobiliario Viva, menciona que cada zona tiene un precio absoluto máximo que sus clientes normalmente están dispuestos a pagar.

"Las inmobiliarias ofrecen un mix de productos para entregar alternativas distintas a todos sus clientes. Como en el sector oriente están dispuestos a pagar más, hay más flexibilidad con los metros cuadrados", señala.

"Un cliente prefiere desembolsar 6.000 UF por un departamento de 55 metros cuadrados (un dormitorio) en Las Condes en vez de pa-

Dimensiones de los departamentos nuevos de tres dormitorios por comuna

Comuna	Región	Superficie promedio (m²)	Unidades disponibles	Precio promedio (UF)
Vitacura	Metropolitana	166,0	436	19.672
Lo Barnechea	Metropolitana	146,8	161	14.147
Las Condes	Metropolitana	145,8	415	15.018
Colina	Metropolitana	141,6	51	11.018
Buín	Metropolitana	132,4	5	6.085
Pucón	Araucanía	121,8	30	11.952
Providencia	Metropolitana	115,8	395	12.114
Peñalolén	Metropolitana	115,6	255	8.515
La Reina	Metropolitana	112,0	52	10.184
Concón	Valparaíso	111,4	498	9.569
Puerto Varas	Los Lagos	110,0	58	11.984
Viña del Mar	Valparaíso	100,0	725	7.314
Ñuñoa	Metropolitana	92,4	323	7.658
Iquique	Tarapacá	90,9	101	7.618
Huechuraba	Metropolitana	88,5	473	6.009
San Miguel	Metropolitana	88,4	129	5.858
Punta Arenas	Magallanes	84,1	27	6.823
Temuco	Araucanía	83,1	464	5.088
San Pedro de la Paz	Biobío	79,3	281	4.556
Macul	Metropolitana	77,5	194	5.483
La Florida	Metropolitana	76,7	471	4.821
Santiago	Metropolitana	74,8	68	5.109
Antofagasta	Antofagasta	74,6	1052	4.328
Arica	Arica y Parinacota	72,7	346	3.621
Recoleta	Metropolitana	71,5	34	4.415
Talca	Maule	71,4	330	3.142
Maipú	Metropolitana	71,0	111	4.329
Quilpué	Valparaíso	70,0	195	2.885
Los Ángeles	Biobío	69,6	255	3.613
Concepción	Biobío	69,6	563	3.623
Puente Alto	Metropolitana	68,9	188	3.531
Rancagua	O'Higgins	68,1	724	3.178
La Serena	Coquimbo	67,9	728	3.805
Puerto Montt	Los Lagos	67,0	373	3.801
Chillán	Ñuble	66,2	424	3.243
Pudahuel	Metropolitana	65,1	59	4.595
Quilicura	Metropolitana	64,5	91	2.908
Villa Alemana	Valparaíso	64,0	598	2.721
Coquimbo	Coquimbo	64,0	730	3.163
Lampa	Metropolitana	63,8	258	2.397
Independencia	Metropolitana	63,7	179	4.176
Valparaíso	Valparaíso	63,2	575	2.816
Padre Hurtado	Metropolitana	62,7	45	2.603
Villarrica	Araucanía	62,1	331	3.970
Copiapó	Atacama	60,5	204	2.982
Cerrillos	Metropolitana	60,2	520	3.032
San Bernardo	Metropolitana	59,6	279	3.015
Valdivia	Los Ríos	59,1	166	3.722
Estación Central	Metropolitana	57,3	87	3.108
La Cisterna	Metropolitana	56,4	237	3.111
San Joaquín	Metropolitana	56,0	349	3.265
Renca	Metropolitana	55,1	198	2.774
Pedro Aguirre Cerda	Metropolitana	53,6	0	2.667
Conchalí	Metropolitana	51,1	16	3.357
Quinta Normal	Metropolitana	50,8	139	3.044

Fuente: Tinsa.

gar 3.000 UF, que es el valor promedio de uno de tres dormitorios en Estación Central", ejemplifica.

Otras unidades de mayor tamaño que se encuentran en la Región Metropolitana se sitúan en Peñalolén y La Reina, con departamentos sobre los 100 metros cuadrados.

"Estas comunas responden a un perfil familiar que busca viviendas amplias, especialmente unidades de tres dormitorios, tanto en casas como en departamentos, en proyectos que priorizan espacios amplios", puntualiza Cáceres.

Por otro lado, destaca que estas comunas ofrecen servicios de buena calidad y un entorno tranquilo con baja congestión, convirtiéndolas en una alternativa atractiva para el segmento medio-alto.

"Sus precios son más accesibles (entre 8.500 UF y 10.500 UF) comparados con las comunas del sector oriente, donde los valores de propiedades de tres dormitorios suelen superar las 15.000 UF. Esto permite acceder a viviendas de gran tamaño y buenas terminaciones en comunas que mantienen un buen estándar de vida", complementa.

Oferta regional

A nivel regional, Pucón lidera los departamentos con mayor superficie, con 121 metros cuadrados en promedio.

"Esta comuna se destaca por sus precios altos, lo que está directamente relacionado con su atractivo turístico y el desarrollo en torno a esta actividad", aporta Cáceres.

Concón y Viña del Mar también ofrecen unidades sobre los 100 metros cuadrados y además de la vida en la costa, tienen el plus de su cercanía con Santiago.

"Ambas presentan una alta demanda tanto para residencia permanente como para arriendos temporales, especialmente en el segmento familiar, lo que impulsa la preferencia por unidades de mayor tamaño", suma la analista.

Puerto Varas es otra comuna que destaca, con superficies que promedian los 110 metros cuadrados, con un mercado de departamentos orientado mayoritariamente al segmento medio-alto y familiar.

Las más pequeñas

Quinta Normal, Conchalí, Estación Central, Renca, entre otras, tienen las superficies bajo los 57 metros cuadrados, donde se concentran desarrollos con subsidio habitacional.

Klein dice que en este caso la estrategia de negocios de las empresas es hacer plantas más reducidas para que los compradores puedan acceder financieramente.

"Si le metes más metros cuadrados, es más caro el producto y a la gente no le va a alcanzar", explica.