

MERCADO INMOBILIARIO [ LA ARAUCANÍA, LOS RÍOS Y LOS LAGOS ]

# Puerto Varas es una de las comunas más caras del país

La oferta en estas regiones se mantiene estable, en niveles similares a años anteriores, impulsada por el atractivo turístico y la demanda constante de segundas viviendas e inversiones.

ANGÉLICA BAÑADOS

Una fuerte orientación hacia proyectos de departamentos, especialmente en zonas urbanas y turísticas, exhibe la oferta inmobiliaria de las regiones de La Araucanía, Los Ríos y Los Lagos, consolidándose como destinos altamente atractivos para quienes buscan establecerse, adquirir una segunda vivienda o invertir. “Se mantiene en los niveles similares a años anteriores”, precisa Sergio Novoa, gerente general de BMI Servicios Inmobiliarios

En la Región de Los Lagos, Puerto Montt lidera en oferta con 40 proyectos de departamentos y 17 de casas, lo que evidencia un fuerte desarrollo urbano y una creciente demanda por viviendas familiares. “Puerto Varas, en contraste, cuenta con 11 proyectos de departamentos y cuatro de casas, lo que podría indicar una mayor exclusividad, sobre todo considerando lo elevado de sus precios. Osorno, por su parte, tiene 17 proyectos de

departamentos y nueve de casas”, agrega.

En el caso de la Región de Los Ríos, Valdivia ofrece 20 proyectos de departamentos y solo dos de casas, que se explicaría por una demanda orientada a un polo universitario y el interés de inversionistas, mientras que en la Región de La Araucanía, Pucón posee cinco proyectos de departamentos y Villarrica cinco proyectos de casas y 17 proyectos de departamentos, reflejando una dinámica similar a lo ocurrido en la Región de Los Lagos. “Temuco como capital regional y una de las principales regiones del país tiene una tendencia familiar, con 57 proyectos de departamentos y 26 de casas”, especifica el ejecutivo.

## VALOR DEL SUELO

El creciente valor del suelo, especialmente en las capitales regionales, ha generado un aumento en los precios de las propiedades. “A medida que el precio del



Puerto Varas tiene en oferta solo 11 proyectos de departamentos y cuatro de casas.

suelo continúa en alza, los costos asociados a la construcción también se incrementan, lo que ha llevado a una mayor densificación en estas zonas. Como resultado, cada vez hay menos proyectos de casas y más de departamentos”, explica Novoa.

En la Región de Los Lagos, las ciudades muestran una marcada diferencia en términos de valor y superfi-

cie de los departamentos. Por ejemplo, Osorno, una comuna con una UF/m<sup>2</sup> de casi 65, no ha parado de subir desde antes de la pandemia, aunque muy gradualmente. Luego está el caso de Puerto Montt que al aumentar los proyectos disminuyó un poco el valor UF/m<sup>2</sup> llegando a los 59,03 y, finalmente, Puerto Varas con un valor sobre las 100 UF/m<sup>2</sup> convirtiéndolo en una de las

comunas más caras del país. “En los tres casos, la superficie ha disminuido como es la tendencia nacional”, asegura Novoa.

En la Región de Los Ríos, Valdivia se posiciona con un valor muy alto llegando a las 87 UF/m<sup>2</sup>, pero con una superficie promedio bastante baja, de solo 44 m<sup>2</sup>, detalle ligado a su tipología predominante. “Es necesario destacar que la mayor parte de los departamentos actualmente en venta se concentran en el borde del río, potenciando su valor a causa de las vistas”, dice.

Por último, en la Región de La Araucanía está el caso de Temuco que para ser una capital regional tiene un promedio de 63 UF/m<sup>2</sup>, al contrario de lo esperado, Villarrica que tiene un promedio de 60 UF/m<sup>2</sup> y Pucón con un promedio que llega hasta casi las 82 UF/m<sup>2</sup>, pero con una superficie promedio de 70 m<sup>2</sup> —muy superior a la superficie de Valdivia—; las tres comunas han aumentado su valor en los últimos tres años.