

Las olas no golpean todavía a la inversión inmobiliaria frente al mar



No es el temor a una inundación o a constantes marejadas. La primera línea frente al mar resiste al cambio climático como la zona de mayor valor en las costas. Las propiedades y viviendas a pie de playa mantienen su atractivo para los nuevos compradores, aunque éstos se ven cada vez más interesados en casas o departamentos que tengan refuerzos en la infraestructura para que la subida del nivel del mar no las afecte.

El litoral chileno se ha convertido en un foco de potente atracción para inversionistas y familias que ven en la segunda vivienda la posibilidad de acceder a un activo seguro al cual echar ma-

nos con cierta facilidad y además entregar rentabilidades difíciles de encontrar actualmente, sin correr grandes riesgos. Y aunque la demanda vacacional -y los arriendos temporales- se disparan especialmente en verano en muchos enclaves, los destinos de playa ahora atraen turistas, empleo e inversión casi todo el año, gracias al teletrabajo y la facilidad para moverse dentro del país. Esos factores hacen que este mercado mantenga en general una demanda constante -y en algunos momentos- hasta por encima de otras ciudades del interior de Chile, cuentan en el mercado.

De todos los destinos de costa, Valparaíso-Viña-Concón y La Serena-Coquimbo son los más demandados por inversionistas de todo el país. También Pucón, Puerto Varas, Chiloé, el entorno de Valdivia y ahora cada vez

más el extremo sur. La segunda vivienda en la playa es un activo que, lejos de perder interés, se ha fortalecido, corroboran en el mercado, donde coinciden en que cada vez que el mar se sale, la gente se asusta y pregunta mucho, pero después se olvida. "Aunque la primera línea tradicionalmente tiene un alto valor, estos eventos podrían cambiar esa percepción en el futuro", reconoce Gonzalo Fernández, dueño de la corredora homónima de la Quinta Región.

Y en eso coinciden los agentes inmobiliarios contactados por **Pulso**. Una propiedad en primera línea frente al azul profundo del mar y al sonido de las olas siempre ha sido caro y las propiedades con esa vista escasamente bajan de precio. Pero la sola ubicación ya no constituye una única característica imbatible.

Entre un 10% y un 50% más caro

La limitadísima oferta de propiedades de primera línea hace que comprar una propiedad al pie de la costa sea caro. En promedio, un departamento nuevo con ventana al mar o relativamente cerca de la arena vale entre 10% y 50% más que uno que permita mirar hacia el este, norte o sur.

Según los ejecutivos consultados, el encarecimiento de la vivienda frente al mar escasamente para y no se esperan ajustes de precios importantes en ninguna playa a corto plazo, principalmente porque hay escasez de oferta y la demanda se mantiene activa. Se prevé que de producirse una baja en algún punto, sería minoritaria, poco relevante o que no necesariamente esté relacionada con el nivel del mar.

"Para la gente que busca un inmueble de este tipo, las ventajas siguen

siendo mucho mayores que las desventajas. Es por esto que los proyectos en primera línea siguen desarrollándose y no se visualizan minusvalías en estos activos producto de estos fenómenos. Es probable que la demanda se haya visto modificada (los más conservadores preferirán abstenerse de una inversión así), pero ante un mercado inmobiliario que a pesar de las contingencias sigue desarrollándose, la demanda de este tipo de inmuebles seguirá creciendo", apunta Mario Portugal, director de Consultoría de Tinsa Chile by Accumin.

Ubicación, clave

Distancia de la costa y zona de la propiedad. De eso depende el precio de un bien raíz con vista al Pacífico. La oferta en primera línea de playa, si bien es limitada, también resulta muy heterogénea, recuerdan en el sector inmobiliario y por eso mismo es que sigue siendo una inversión tan segura, reconocida por su resistencia a perder valor. No obstante, la facilidad de la venta dependerá en gran medida de la ubicación.

En zonas consolidadas, con acceso a infraestructura y servicios, la demanda permanece alta, porque pocos quieren vender y salir de un buen lugar.

No hay que olvidar además que se trata de un comprador relativamente solvente. "El precio de compra debe ajustarse a las expectativas de renta, especialmente en el caso de propiedades destinadas al arriendo vacacional. Aquí es clave evaluar el grado de consolidación de la zona, la ocupación en temporada alta y el flujo de visitantes. En muchos casos, la utilidad depende de los ingresos generados durante algunos meses al año, por lo que es fundamental proyectar correctamente los costos y beneficios", recomienda Esteban Lara, subgerente de unidad de estudios de Transsa.

El cliente se la piensa

Pese a las predicciones apocalípticas, la gente no ha parado de invertir a pie de costa. En el mercado creen que ello se debe a que para gran parte de la población este problema queda todavía demasiado lejos, como para preocuparse tan de inmediato.

"Lo que podemos deducir, lo que se ha observado, es que las personas si bien siguen interesadas por ese tipo de propiedades, tienen más dudas, consultan más, tienen más temor, hay más resguardos", sintetiza Lucía García, de RE/MAX Titania Bosques en la V Región. La agente inmobiliaria añade que no deja de haber inversionistas detrás de propiedades en primera línea y aunque ahora las ventas se pueden demorar un poco más, el que tiene los recursos prefiere igual comprar ahí. Reconoce que el negocio "está más lento porque hay más cuestionamientos o más dudas", por lo que el comprador se espera un poco para ver qué va a pasar. "La

Aunque las propiedades a pie de playa son entre un 10% y un 50% más caras que las ubicadas más atrás, su atractivo no se ha visto afectado aún por la mayor acción de marejadas e inundaciones. "No se visualizan minusvalías en estos activos producto de estos fenómenos", dice un consultor inmobiliario, aunque en el sector admiten que estos eventos podrían cambiar las percepciones a futuro. De cualquier manera, los nuevos proyectos consideran muros de contención o pilotes y los departamentos en altura, que ofrecen vistas despejadas, asoman ahora como la nueva tendencia. La sola ubicación ya no es una condición imbatible.

Un reportaje de FERNANDO VEGA

demora va por ese lado, pero igual se vende. El fenómeno es que siempre los clientes se ponen más cuidadosos, preguntan mucho más y eso retrasa las decisiones de compra", detalla.

Otros agentes dijeron que, hasta ahora, pocas personas han mencionado el problema de las marejadas como una razón para no firmar un contrato.

Tasaciones a la baja en Algarrobo

En todo caso, lo que hace especialmente vulnerables a las playas es la cantidad de personas que viven o veranean en esas zonas. Las fuertes marejadas que este verano han azotado a varias regiones de Chile, y destruyeron parte de la costanera de Algarrobo, llevaron al alcalde de ese pueblo, Marco Antonio González, a pedirle al Presidente de la República, Gabriel Boric, la construcción de un muro para proteger la zona turística y comercial del balneario. "Tenemos que solucionar lo antes posible este tema que afecta a los comerciantes del sector y la actividad turística, que es el pilar económico de la comuna y para ello, necesitamos recursos económicos del gobierno", manifestó la autoridad.

El borde costero de Algarrobo fue uno de los más damnificados por los daños que provocaron las últimas marejadas en gran parte del territorio nacional. Las

olas también golpearon a San Alfonso del Mar, cuyo muro de contención con las tuberías al descubierto por el daño imparable del mar se alza ya como un ícono del avance infatigable de la fuerza del agua. Hoy sus departamentos son difíciles de vender y alquilar. El dueño de una de esas unidades dijo a **Pulso** que aunque los precios han caído hasta un 20%, el deterioro general del complejo -filtraciones, problemas de convivencia- sigue impactando en su plusvalía.

"El aumento de las marejadas y la subida del nivel del mar han generado problemas significativos en algunos sectores. En localidades como Algarrobo, por ejemplo, hemos visto cómo las marejadas han destruido playas y bordes costeros, reduciendo el atractivo de la zona. Aunque todavía es pronto para medir el impacto a largo plazo en los valores comerciales, ya hemos observado castigos significativos en las tasaciones de propiedades afectadas", avisa Carlos Tamblay, gerente de Inmobiliarias de Activo Más Inversiones.

Edificios antiguos

El magnífico departamento en primera línea de playa ahora puede ser un problema. Especialmente, si el edificio fue construido hace más de 20 años. En el mercado alertan que a medida que pasen las décadas y el problema se

agrave, con marejadas más intensas y frecuentes, las propiedades más antiguas ubicadas en primera línea deberán enfrentar desafíos presupuestarios importantes para el reforzamiento de sus muros o de su infraestructura en general.

El problema es que estas propiedades que se hicieron tan populares durante la época del boom inmobiliario y turístico, se construyeron en un escenario donde no estaba considerado la rapidez del cambio climático, lo que obligará a sus dueños a invertir sí o sí para asegurar su inversión. Y ahí es donde algunas propiedades pueden llegar a tocar techo o devaluarse porque ya no serán un lujo, sino un peligro si las rodea el agua.

La recomendación de los agentes consultados por este diario es que sus dueños comiencen a resguardarse con seguros para desastres naturales, inviertan en infraestructura adicional, especialmente si existen proyectos cofinanciados con las autoridades locales. "Desde una perspectiva económica, este fenómeno puede reducir el valor de las propiedades en zonas costeras, ya que los riesgos asociados a inundaciones y erosión pueden disuadir a los compradores. Además, los costos de seguros y mantenimiento pueden aumentar, afectando la rentabilidad de estas inversiones", advierte el corredor Gonzalo Fernández.

Lo que se vende ahora

A la hora de invertir en una segunda vivienda, los chilenos suelen buscar mar o lagos. Pero también valoran el clima estable, la tranquilidad y un entorno agradable, explican en el mundo inmobiliario.

Por ello, ante la probabilidad de que exista algún tipo de inundación, el mercado ha comenzado a moverse a las zonas más interiores o también más altas. Daniel Serey, gerente de estudios de TocToc, dice que el negocio inmobiliario al borde de la playa está migrando cada vez más hacia proyectos en altura, principalmente debido a que varias comunas costeras cuentan con planes de desarrollo urbano que identifican zonas de riesgo por marejadas y aumento del nivel del mar. "Esta tendencia comenzó tras el terremoto de 2010, cuando diversas Direcciones de Obras Municipales (DOM) actualizaron sus normativas y restringieron la construcción en primera línea", explica.

Lo ejemplifica con Coquimbo-La Serena, que hoy se posiciona como el segundo mayor polo de edificios costeros del país, después de Ñuñoa y Concón.

"El crecimiento inmobiliario en Coquimbo-La Serena se explica principalmente por su geografía favorable, ya que la forma natural de la bahía reduce significativamente el riesgo de marejadas, convirtiéndola en un lugar atractivo y relativamente seguro para vivir frente al mar", añade. ●

Costa expuesta

La combinación de eventos climáticos intensos y la subida del nivel del mar hace de la costa chilena una de las más expuestas del mundo. En todo caso, las estimaciones sobre la crecida del nivel del mar y sus consecuencias varían dependiendo de la fuente. Un estudio publicado en la revista *Nature Climate Change* sugiere que para el año 2100 Atacama, Coquimbo y Valparaíso habrán perdido parte de sus costas. Otros son más optimistas: el Panel Intergubernamental sobre el Cambio Climático cifra el ascenso de las aguas en 0,6 metros, y las Naciones

Unidas, en 0,9 metros.

Y todo ello, sin contar con la proliferación de fenómenos como lluvias torrenciales y tormentas, las cuales podrían volverse mucho más intensas como resultado de que el planeta se sigue calentando.

Un informe del Observatorio de la Costa dice que el litoral entre Arica y Chiloé tenderá a achicarse y que en 10 años más hasta podrían desaparecer decenas de playas, destacando la rapidez con que avanza la erosión en las zonas urbanas de Valparaíso y Viña del Mar.