

Lo Barnechea tiene los balcones más grandes, pero también los departamentos más caros

Ranking: las comunas de Santiago con las terrazas más grandes

El tamaño está relacionado con el porte del departamento. En las comunas pericéntricas, cuyas viviendas funcionan más como dormitorio, son más pequeñas.

BANYELIZ MUÑOZ

Margarita Cepeda (37) adquirió un departamento estilo mariposa de 60 metros cuadrados en 2020: 10 metros cuadrados corresponden a terraza. Sin embargo, no incluía un espacio para instalar una lavadora.

"Prioricé la amplitud de la terraza. El edificio tiene lavandería y la ocupo bastante para lavar mi ropa. Lo que más me gustó es que las dos habitaciones y el living tienen acceso directo a la terraza", declara.

Las terrazas se han convertido en un producto altamente valorado por los hogares. Los desarrolladores lo saben y prácticamente todos los nuevos edificios las incluyen.

"El 99% de los nuevos proyectos inmobiliarios incluyen balcón o terraza. Hasta las viviendas sociales las incorporan: ese es el estándar de ahora. Cada vez es más la gente que busca estar en contacto con el aire libre y con espacios exteriores y las terrazas aumentaron su importancia producto de la crisis sanitaria. Entre un departamento con o sin terraza, la gente privilegia tenerlas", sostiene Víctor Danús, gerente general de la corredora Prourebe.

Luis Fuentes, director del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica, complementa que en los últimos 15 años los departamentos han ganado predominio en el mercado inmobiliario.

"Muchas ciudades han sufrido este proceso de densificación o de verticalización, implicando que las personas vivan en espacios reducidos. Por eso es que las terrazas juegan un rol importante en el vínculo entre las personas y el resto de la ciudad. Es donde las personas miran y salen a respirar un rato. Destacan por ser un espacio de socialización dentro de las viviendas. Se sienten al aire libre viviendo en un departamento", describe.

"Su importancia se intensificó durante la pandemia. Las personas tuvieron que pasar varios meses encerradas y el único contacto que tenían con el resto de la ciudad era en las terrazas. Siempre fueron importantes, pero esta

Tamaño de las terrazas de los departamentos en el Gran Santiago

Comuna	Superficie promedio de las terrazas (m ²)	Superficie útil promedio de las viviendas (m ²)	Valor promedio (UF)
Lo Barnechea	26,6	142,6	13.813
Vitacura	20,8	158,2	15.533
Las Condes	13,6	112,5	10.734
La Reina	8,4	86,9	7.315
Colina	8,4	94,6	5.827
Providencia	8,3	85,0	7.617
Peñalolén	8,3	86,7	5.832
Huechuraba	8,0	94,8	6.069
Ñuñoa	5,5	65,4	5.392
Macul	3,2	56,6	3.570
San Miguel	2,8	52,6	3.205
La Florida	2,6	55,5	3.147
Recoleta	2,0	56,2	3.259
La Cisterna	1,8	46,5	2.642
Renca	1,4	44,2	1.870
Santiago	1,4	44,8	2.807
Quinta Normal	1,4	43,0	2.111
Estación Central	1,3	37,3	2.119
Conchalí	1,0	58,8	2.364
San Joaquín	1,0	49,8	2.849
Independencia	1,0	40,9	2.247
El Bosque	0,6	52,6	1.814
Pudahuel	0,6	55,4	2.274
Maipú	0,6	55,1	2.490
P. Aguirre Cerda	0,4	57,6	2.978

Fuente: Portal Inmobiliario.

En Prourebe aseguran que un 80% de sus cotizantes piden propiedades con terraza.



situación las revalorizó más. Lo que se ve bastante es que ahora las inmobiliarias redistribuyen los espacios. Por ejemplo, el sitio de la lavadora sale del departamento y se convierte en un espacio común dentro del edificio, sacrifican ese lugar para entregárselo a algo que hoy está siendo valorado", observa.

Teodosio Cayo, gerente general de la firma tasadora Arenas & Cayo, asevera que las personas valoran un espacio exterior aunque sea pequeño.

"Eligen departamentos con espacios abiertos tanto para arriendo como para venta", señala.

Los usos

Un análisis de la plataforma Portal Inmobiliario mostró cómo andan la superficie promedio de las terrazas en el Gran Santiago según la ubicación. El ranking lo lidera Lo Barnechea, con un tamaño de 26,6 metros cuadrados; le sigue Vitacura, con 20,8, y luego Las Condes, con 13,6 metros cuadrados. La mayoría de las comunas pericéntricas (en torno a la comuna de Santiago) tiene terrazas de 1,4 metros cuadrados. El tamaño promedio de las terrazas en el Gran Santiago es de 5,2 metros cuadrados.

Las comunas del sector oriente son las que cuentan con las terrazas más amplias. Allí los departamentos son mucho más grandes, pero también son los más caros.

"Allí viven familias que pasan más tiempo en la vivienda y eso justifica que demanden un espacio más amplio. También hay muchos que vivían en casas y por un tema de seguridad, se fueron a un departamento. Buscan terrazas amplias para replicar un jardín. Por otro lado, muchos las prefieren para mantener un espacio de socialización", señala Fuentes.

Las viviendas en altura de comunas como Santiago, La Cisterna o Estación Central están destinadas a familias más pequeñas también para parejas o personas que vivan solas, añade el investigador.

"Son personas que hacen poca vida en el departamento. Una parte importante la hace fuera, ya sea trabajando o recreándose. La gente solo va a dormir en la noche y sale al otro día a trabajar", argumenta.

Una mirada similar tiene Víctor Danús: "En las comunas pericéntricas, como La Cisterna, La Florida, Independencia y Recoleta, son más baratos los departamentos y el espacio de las terrazas va asociado al tamaño de la unidad. Se trata de inmuebles de uno y dos dormitorios".

Respecto a la demanda, el ejecutivo menciona que el 80% de quienes cotizan sus propiedades piden unidades con terraza.

¿Los valores varían según el tamaño de la terraza?

—Sí, la dimensión incide en el precio, ya que son más metros cuadrados. Aunque no son metros cuadrados habitables, es un espacio valioso y usable.