

Detallada lista incluye comunas de la Región Metropolitana y de diferentes ciudades del país

# Sepa dónde encontrar casas nuevas con los patios más grandes

**“La periferia se está dotando de mejor equipamiento urbano”, revelan desde la consultora Tinsa.**

BANYELIZ MUÑOZ

Un análisis de la consultora Tinsa detectó cómo es la oferta de casas nuevas de tres dormitorios y dos baños a lo largo del país, evidenciando que muchos de los nuevos proyectos se concentran en los sectores periféricos de la Región Metropolitana. En regiones, hay una gran oferta de este tipo de vivienda, pero la mayoría se sitúa alejada de los principales puntos céntricos.

Felipe García, director de Tinsa para el Cono Sur, observa que en el último tiempo ha habido un crecimiento respecto a la construcción de casas en los sectores periféricos de la ciudad. Y eso en gran parte responde al desarrollo que han tenido los distintos polos urbanos. “Las zonas periféricas de Santiago o de regiones están teniendo muy buena accesibilidad a distintos tipos de bienes y servicios, entre ellos, salud, transporte y educación”, fundamenta.

**¿La gente se atreve a este cambio tan radical?**

Sí, totalmente. La gente ve que por menores precios puede acceder a una casa de mayores superficies. Por ejemplo, las ventas de Peñaflores crecieron casi un 80% de un año para otro. Eso se debe a que comprar una casa en una comuna central de Santiago es muy caro. Antes en la periferia no tenías todo el equipamiento necesario para vivir bien, pero hoy hay mayor accesibilidad (autopistas, metrotren, locomoción pública), hospitales y colegios. La periferia se está dotando de mejor y más equipamiento urbano. Eso hace que los desarrolladores salgan a poner este tipo de oferta y que tenga buena demanda”.

## El sueño

Luis Fuentes, director del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica, sostiene que cuando la familia está constituida y llegan los hijos, siempre está esa aspiración de habitar en una casa y que además tenga patio. “Esto tiene que ver con el confort de habitar en un espacio en el cual uno

Oferta de casas nuevas de 3 dormitorios y 2 baños				
Comuna	Valor promedio UF	Sup. Construida promedio	Sup. Terreno promedio	Stock disponible
La Reina	16.500	140	330	4
Talca	3.387	79	258	233
La Serena	5.274	79	247	139
San Bernardo	5.217	83	235	18
Villa Alemana	3.700	73	221	168
Machalí	4.000	83	218	15
Chillán	2.769	77	211	424
Buín	4.517	80	200	395
Puerto Montt	3.049	71	200	73
San Fernando	2.274	69	200	37
Coquimbo	3.307	64	199	329
Ovalle	3.379	62	191	285
Villarrica	3.035	65	189	21
Rancagua	3.025	73	188	253
Punta Arenas	4.616	71	183	114
Lampa	4.496	79	181	255
Curicó	4.097	80	180	6
Colina	3.027	67	171	112
San Pedro de la Paz	4.444	81	170	147
Los Andes	2.526	67	168	18
Puente Alto	4.425	67	158	217
Quillota	2.806	66	154	80
Osorno	2.513	71	140	99
Peñaflores	3.111	62	138	181
Temuco	2.662	61	132	83
Maipú	4.301	63	129	54
Los Ángeles	3.189	70	128	192
Antofagasta	4.767	60	127	82
Padre Hurtado	3.495	63	123	150
La Florida	4.650	71	116	21
Quilicura	4.600	80	116	17
Concepción	4.552	86	108	36

Fuente: Tinsa

puede desarrollar una vida en el interior de la vivienda y también en el exterior de ella. Eso implica el desarrollo de actividades sociales, por ejemplo, jugar con tus hijos en un patio en una superficie privada”.

“Siempre está la aspiración de tener una casa con patio, por eso es que las ciudades en general van creciendo en expansión y se van generando esas oportunidades para las familias. Es como el sueño americano. No fue introducido só-

lo por Hollywood ese suburbio, sino que está en el imaginario del ideal de vida de una familia con hijos”, plantea.

Aunque hace hincapié en que muchos de quienes deciden este tipo de vida deben sacrificar algunas cosas puntuales. “Por ejemplo, el hecho de tener que viajar. Una casa con patio no se encuentra en zonas céntricas, por lo que aumentan sus costos de transporte. Hubo personas que no pudieron sortear esos gastos y se devolvie-

ron a zonas más céntricas, sacrificando espacio por costo de transporte”, admite.

**¿Quiénes pueden comprar este tipo de inmuebles con patio?**

“Son familias de ingresos medios y altos. En la medida que son más populares, se va encareciendo el suelo y eso no permite que todo el mundo pueda aspirar a esa vida, sino que da para un mercado restringido. Una persona que vive en una casa de 400 metros cuadrados no podría costear ese costo de suelo en Vitacura o en Las Condes. Por eso se van hacia la periferia”.

## Más terreno

Si bien en La Reina se pueden encontrar casas situadas en terrenos más amplios, las viviendas tienen mayor superficie construida, por lo que no queda mucho espacio para el patio.

Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers Chile, revela que la casa es el 42% del tamaño del terreno. “Se trata de propiedades más grandes y que bordean los 140 metros cuadrados. Mientras que las otras casas del estudio tienen una superficie útil de 70 a 80 metros cuadrados. La casa de La Reina es el doble de tamaño y el terreno es menos que el doble”.

Gleisner dice que en la medida que el suelo sea más caro, las casas cuentan con terrenos menores. “Por ejemplo, para Quilicura la casa es el 69% del terreno, lo que significa que hay muy poco jardín. En ese caso se opta por hacer casas en dos pisos o en dos pisos más mansarda, para liberar espacio”.

**¿Qué comuna cuenta con buena proporción en cuanto terreno disponible?**

“Estimo que la proporción entre terreno y lo construido debiera estar entre el 35% y el 40%. Así, Machalí, Chillán, Puerto Montt y San Fernando tienen una buena proporción. Las comunas que tienen una menor superficie construida como La Serena, Talca, y Valdivia tienen una proporción que genera más espacio que rodea la casa y probablemente las casas son más distanciadas. Mientras que en La Florida y Quilicura la proporción de la casa es mayor a la mitad de la superficie del terreno”.

Por su parte, García revela que la oferta en regiones es muy atractiva. “Hay ciudades que ofrecen buenas alternativas en tamaño de terreno. Chillán ha sido una de las comunas que más ha venido creciendo sus ventas. Hoy aparece como una buena alternativa en la zona sur. Tiene muy buen equipamiento y está apuntado a los segmentos medios. La demanda ha sido muy buena”.