

Los terrenos cercanos a Santiago son los que más subieron, según análisis de Colliers

# Precios de las parcelas subieron hasta 200% en diez años: mire cada zona

## Las zonas donde más creció el precio de las parcelas en diez años

Sector	Región	Precio en 2014 (UF)	Precio en 2020 (UF)	Precio actual (UF)	Variación 2014-2024
Los Andes	Valparaíso	400	900	1.200	200%
Calera de Tango, Buin, Paine, Padre Hurtado	Metropolitana	1.300	2.700	3.500	169%
Casablanca	Valparaíso	400	800	1.060	165%
Puerto Varas y alrededores	Los Lagos	400	750	900	125%
Curicó	Maule	340	550	700	106%
Talca	Maule	340	550	700	106%
San Francisco de Mostazal	O'Higgins	800	1.100	1.330	66%
Pucón	Araucanía	400	500	660	65%
Osorno	Los Lagos	320	400	480	50%
Valdivia	Los Ríos	300	370	425	42%
Aysén - Coyhaique	Aysén	185	230	260	41%
Rancagua	O'Higgins	1.000	1.200	1.400	40%

\*Valores promedio para predios de 5.000 metros cuadrados.

Fuente: Colliers.

BANYELIZ MUÑOZ

No solo las viviendas registran alzas históricas en sus precios, los terrenos rurales muestran un incremento en sus valores de hasta 200% en los últimos diez años, según datos de la consultora inmobiliaria Colliers Chile.

La empresa revisó el comportamiento de los tickets de las parcelas de 5.000 metros cuadrados en las comunas con más demanda por este tipo de producto y detectó que los lugares más cercanos a Santiago y la zona de Puerto Varas mostraron el mayor crecimiento en su valor, presionados principalmente por la alta demanda y la poca oferta.

Patricio Álvarez, presidente de la asociación gremial Chile Rural, que agrupa a los desarrolladores inmobiliarios del rubro, identifica varios factores que inciden en el fenómeno. El principal es la escasez de suelo urbano, lo que empuja a las personas a buscar otras formas de vida, como las parcelaciones.

"La superficie urbana corresponde aproximadamente al 3% del suelo del país. Es muy difícil de creer que solo ese porcentaje del suelo sea urbano, todo el resto es rural. El 80% de la población está viviendo en el 3% de territorio: eso es una locura. Cuando

la gente no tiene dónde vivir, empieza a migrar a las áreas rurales por una mejor calidad de vida", argumenta.

A su juicio, la inseguridad que ha provocado un "empeoramiento" en la calidad de vida de las familias y es otra razón para buscar nuevas soluciones habitacionales, como los territorios rurales.

También tiene una mala evaluación de la gestión del Ministerio de Vivienda para resolver el déficit de viviendas.

"El déficit es casi un millón de casas y no se ve que de aquí al fin del Gobierno se vaya a avanzar", postula.

Otro dato es que los últimos instructivos de la autoridad, con nuevas exigencias, han limitado la subdivisión de predios, lo que ha generado una mayor escasez en la oferta de parcelas.

"El año 2022, tanto el Ministerio de Agricultura como como el SAG, dictaron oficios que están en la justicia hoy y mientras no haya un fallo, están vigentes y limitan la subdivisión. Como pasa en todo mercado, cuando se genera una baja en la oferta, y se mantiene la demanda, suben los precios de lo que hay disponible", sostiene.

**A propósito, ¿cree que el propósito de ley que regula la parcelas impacte en los precios?**

"Ese proyecto no regula, sino que busca de manera encubierta prohibir las parcelas y menos personas van a poder acceder a su compra. A los conjuntos residenciales rurales se les piden más requisitos que a un desarrollo urbano (la iniciativa que fue enviada al Congreso les exige contar con servicios básicos, caminos y mejor infraestructura), lo que va a incidir en los valores finales".

### La Región Metropolitana

La tabla adjunta en esta crónica muestra las zonas con mayor demanda de parcelas que más han subido sus precios en la última década. Las zonas aledañas a la capital son las que más han subido. Se puede ver también que en la misma Región Metropolitana los precios de un terreno son similares a los de un departamento de uno o dos dormitorios en una zona céntrica.

"En 1994 se reguló el tamaño de las subdivisiones y todo lo que hay de 5.000 metros cuadrados en venta es previo a esa fecha. Es normal que cada vez disminuya la oferta. Mucho de lo que hay hoy es de reventa. No es directamente del dueño original el que vende", comenta Patricio Álvarez.

Aníbal Monge, bróker de campos agrícolas de Colliers, dice que se trata de un tipo de propiedad bastante escaso: "Al haber pocas parcelas en el mercado, registran esos precios. Pero de todas formas son mucho más baratas que el suelo urbano".

**¿Es una buena oportunidad de inversión una parcela?**

"Sí. Lo más importante es fijarse que la parcela tenga acceso a agua. Le pueden vender una con factibilidad, pero al final no es así y eso puede terminar

encareciendo el proyecto (o limitando la reventa)".

### Cuestión de demanda

El análisis de Colliers identifica el efecto pandemia como el principal motor de los precios altos en la zona de Puerto Varas y alrededores, pero también en el resto del mercado.

Coincide Andrés Sadler, fundador del sitio de compra y venta de parcelas Portalterreno.com: "La pandemia fue uno de los factores más relevantes que aceleró el crecimiento de los precios en el último tiempo. Pero también hay otros temas que se suman. Entre ellos, la falta de seguridad en los centros urbanos, los retiros y la mayor liquidez, la falta de acceso a financiamiento para comprar una primera vivienda, regulaciones y la alta plusvalía de la tierra", expone.

Álvarez dice que se mezclaron muchos factores: gente que estaba encerrada por las cuarentenas se imaginó viendo en el campo y exceso de liquidez producto de los retiros del 10% de los fondos de la AFP. Este efecto ya se ha ido pasando, añade, puesto que la condición económica de los hogares todavía está muy sensible.

Monge menciona que otra razón que influye bastante es el precio que tienen hoy las propiedades en suelo urbano, sobre todo si uno se pone en el lugar de las personas que tienen hijos.

"Las casas o departamentos grandes tienen precios poco abordables y de difícil acceso por lo altas que están las tasas hipotecarias. La parcela tiende a ser una opción más económica. Por el precio de un departamento de 4.000 UF, uno puede vivir en un terreno mucho más amplio comprando una parcela", enfatiza.

