

Valores pueden ser hasta la mitad más bajos que los terrenos en primera línea

Lista de precios de terrenos cerca de la playa: están a 15 minutos o menos en auto



BANYELIZ MUÑOZ

Un análisis realizado por la plataforma Portal Terreno detectó cuáles son los precios promedio de los terrenos que están ubicados a no más de 15 minutos de las playas más demandadas del momento (ver tabla). Las comunas de Zapallar, Cachagua y Santo Domingo, en la Región de Valparaíso, concentran los valores más elevados, mientras que las zonas más alejadas de Santiago, como Buchupureo (en Ñuble, 13 kilómetros al norte de la playa de Cobquecura) o Faro Corona (en Ancud, Región de Los Lagos), cuentan con precios inferiores a 1.500 UF (\$43.000.000) cuando se trata de parcelas de 5.000 metros cuadrados.

Andrés Sadler, fundador de este sitio de compra y venta de terrenos, dice que tanto la demanda como la oferta se concentran en zonas que están en el radio de tres horas en automóvil de Santiago, que mayormente se da entre Los Molles por el norte y Pichilemu por el sur.

"En las regiones de Valparaíso y O'Higgins hay localidades que concentran gran interés, como Santo Domingo, Algarrobo, Maitencillo, Zapallar, Papudo, Pichidangui, entre otras. Son playas súper ricas, y por lo mismo, es donde la gente más busca", asegura.

Las zonas identificadas por Portal Terreno coinciden con el análisis de Colliers Internacional.

"Se ve no sólo en la alta afluencia de personas en época estival, sino que también en los altos precios que poseen actualmente los terrenos, los que a su vez han tenido una tendencia clara al alza durante la última década", menciona su jefe del Área de Estudios, Fernando Márquez de la Plata.

Jóvenes profesionales menores de 35 están mirando zonas menos tradicionales como Matanzas, Puertecillo y Cobquecura.

Precios promedio de terrenos de 5.000 m² ubicados a 15 minutos de la playa

Urbanizados		
Región	Zona	UF
Coquimbo	La Serena	2.800
Coquimbo	Huentelauquén	1.700
Coquimbo	Pichidangui	1.500
Valparaíso	Los Molles	1.700
Valparaíso	Pichicuy	2.100
Valparaíso	Papudo	3.500
Valparaíso	Zapallar	16.300
Valparaíso	Cachagua	11.200
Valparaíso	Maitencillo	4.600
Valparaíso	Algarrobo	3.300
Valparaíso	Rocas de Santo Domingo	6.100
O'Higgins	Matanzas	4.300
O'Higgins	Puertecillo	5.600
O'Higgins	Pichilemu	3.100
O'Higgins	Cahuil	1.800
Maule	Curanipe	1.400
Ñuble	Buchupureo	1.400
Ñuble	Cobquecura	1.500
No urbanizados		
Coquimbo	Totalillo	1.500
Coquimbo	Tongoy	1.300
Coquimbo	Guanaqueros	900
O'Higgins	Topocalma	1.200
Los Lagos	Caremapu	1.400
Los Lagos	Faro Corona	1.200

Fuente: PortalTerreno.com

Los más caros

Según los datos de la consultora, los precios más elevados se encuentran en Papudo, Zapallar, Cachagua y Marbella.

Gerardo Ureta, doctor en ingeniería, especialista en mercado inmobiliario y académico de la Universidad Mayor, sostiene que el fenómeno que ocurre en la playa es lo que mismo que pasa en la Región Metropolitana.

"En Santiago la gente se localiza de acuerdo a su posición socioeconómica. Y ello se replica en el borde costero: las personas buscan relacionarse con los mismos", declara.

¿Qué hace variar los precios? Para Márquez de la Plata los factores son la demanda de la zona, el nivel de urbanización y el tipo de comprador.

Otro punto que añade Sadler es la ubicación: "Los terrenos cercanos al mar pueden costar el doble que uno que esté en segunda línea. Eso se da en todo Chile, y es un atributo específico del sitio".

El boom

Matanzas y Puertecillo, situadas en la región de O'Higgins, son dos localidades que han ganado harta fama en el último tiempo. Ureta cuenta que diez años atrás este lugar fue súper exclusivo —y lo sigue siendo— entre jóvenes que iban a practicar surf.

"Era súper difícil llegar hasta allá. Solo se podía acceder por jeep o camionetas, ya que era bastante complejo el acceso. No había ni señal de teléfono", recuerda.

"La gente que habituaba esos lugares fue creciendo en edad y en ingresos, y fue comprando en esa zona. El lugar poco a poco se ha ido desarrollando. Hoy cuenta con hoteles, cajeros automáticos, almacenes, accesibilidad, y

buena cobertura telefónica", agrega.

La economista Catalina Maluk, directora de la Escuela de Economía y Negocios de la Universidad Central, recuerda: "Son lugares que han crecido mucho en su demanda, y eso ha tenido una incidencia en el precio. Antes eran localidades más rurales, y hoy disponen de más servicios".

Márquez de la Plata añade que son zonas que han experimentado un desarrollo significativo en los últimos años, por ello ha ido aumentando la demanda, y en consecuencia la oferta.

"El sector de Matanzas tendría un precio promedio cercano a las 4.500 UF, con terrenos urbanizados en torno a los 5.000 metros cuadrados. Puertecillo tendría un rango bastante amplio de precios, el cual va desde las 2.500 UF por terrenos ubicados en los cerros, hasta UF 18.000 por terrenos ubicados en el condominio de Puertecillo, con urbanización de alto estándar, vista despejada al mar y acceso a la playa", explica.

Entorno natural

Respecto del perfil del comprador, Sadler señala que las zonas más tradicionales —como Zapallar, Maitencillo, Cachagua— son adquiridas por personas mayores de 37 años. Los jóvenes, de entre 25 y 35 años, optan por zonas más extremas.

"Hay localidades que son caras para comprar. Por eso muchos buscan lugares que sean más baratos. Lo que hemos visto es que ha subido tanto la demanda hacia las playas del sur. Los jóvenes se están yendo a los extremos por un tema de precios. Además, son zonas más vírgenes, más naturales, y, en muchos casos, son ideales para practicar surf", detalla.