

Desde el 2020, la ciudad atrajo a más habitantes que escapaban del encierro pandémico

# Propiedades se dispararon y hay pocos médicos: lo que hay que saber antes de vivir en Puerto Varas

## Sube el precio del metro cuadrado en Puerto Varas (valores en UF)\*

Sector	2020				2023			
	Casas		Departamentos		Casas		Departamentos	
	Arriendo	Venta	Arriendo	Venta	Arriendo	Venta	Arriendo	Venta
Camino a Ensenada	0,151	37,06			0,184	57,77		
Centro	0,203	41,67	0,214	70,06	0,208	60,46	0,290	88,66
Monte Calvario		53,33			0,210	56,94	0,266	79,67
Nueva Braunau- Puerto Varas Poniente		36,19			0,206	45,36		
Philippi		45,23	0,234	62,00	0,234	60,00	0,278	78,70
Puerto Chico	0,150	40,80	0,217	73,17	0,207	52,81	0,270	85,65
<b>General</b>	<b>0,155</b>	<b>41,27</b>	<b>0,221</b>	<b>70,48</b>	<b>0,210</b>	<b>55,00</b>	<b>0,274</b>	<b>84,14</b>

\*Datos corresponden al tercer trimestre de cada año.  
Fuente: Portal inmobiliario.

BANYELIZ MUÑOZ

El interés por vivir en Puerto Varas se disparó en 2020. Cuando el Covid-19 obligó a los chilenos a recluirse, muchos pensaron en vivir en provincia y esta ciudad, una de las top en el Índice de Calidad de Vida Urbana de la UC, atrajo a tanta gente que toda la comunidad se vio impactada.

Los precios de las propiedades se dispararon en tres años. Según datos de la plataforma Portal Inmobiliario, el precio promedio del metro cuadrado de una casa subió de 41,27UF a 55 (21,15% de alza) y en el caso de los departamentos, pasó de 70,48 subió a 84,14 UF (19,38%). El detalle del incremento por barrio está en la tabla que ilustra esta nota; también la evolución del precio promedio de los arriendos.

Ahora hay alta congestión vehicular, cuenta el arquitecto Matías Schenone, operador inmobiliario de la zona, quien lleva diez años radicado en Puerto Varas.

"Si antes uno se demoraba siete minutos en cruzar en auto de un extremo a otro de la ciudad, hoy en la hora peak (7:20 -8:20 y 18:00 -19:30) tardas entre 15 y 20 minutos más. Y es durante todo el año", describe.

Los tacos son porque han llegado

**Operadores inmobiliarios revelan que los inviernos son muy lluviosos, pero sigue siendo un lugar de alta calidad de vida.**

más autos y porque hay solo dos arterias principales.

"Si uno quiere del oriente al poniente, tienes que moverte por la Costanera (calle Vicente Pérez Rosales) o por Colón, que es la segunda calle principal. No hay más. Por eso se genera un atochamiento importante. Además, muchos de los nuevos desarrollos inmobiliarios están hechos hacia el lado de camino", precisa.

Otro sector conflictivo es el acceso norte, donde convergen la Ruta 5, Camino a Nueva Braunau y Línea Nueva (donde hay varios condominios de parcelas, como el Chicureo de Puerto Varas).

Sin embargo, en verano es aún peor por la gran cantidad de personas que llegan a visitar la ciudad.

"Puerto Varas se desarrolló en base a un pueblo que con los años fue creciendo, el centro solo son seis cuadras y se mantiene así, lo mismo el ancho de las calles. La Costanera sigue siendo la misma hace 80 años y no se ha planificado vialmente. Los veranos por la tarde es peor, porque salen los turistas y se satura. De punta a punta uno puede demorarse como media hora", advierte.

Es más, agrega que muchas de las personas que optaron por ir a vivir fuera de la ciudad -como en los condominios de parcelas- hoy están volviendo a la ciudad por lo mismo.

Una opinión similar tiene Christian

Teuber, fundador de Teuber propiedades: "Es un pueblo chico que ha crecido mucho. Pero no así la parte urbanística. El tema es que hoy hay muchos más autos circulando que antes, pero es una demora de unos cinco minutos más. También antes uno podía estacionar en cualquier parte: ahora cuesta conseguir en la calle. En todo caso, los tacos de Puerto Varas no son nada comparándolo con otras grandes ciudades".

Dice que en verano se acrecientan, sobre todo en la ruta Ensenada, que es más destinada al turismo.

"Los tacos ahí son de una hora", estima.

### Inviernos crudos

A quienes sueñan con vivir en Puerto Varas, Schenone advierte que el clima es otro factor que se debe considerar.

"Muchos vienen en verano y encuentran que es una ciudad con un buen clima y muy linda. Las temperaturas no superan los 25 grados. Pero los inviernos son largos. El invierno parte en marzo y termina en noviembre. Te puede tocar el invierno rudo de cuatro meses, donde tienes dos o tres semanas sin parar de llover. Hay gente que está acostumbrada, pero a otras personas les puede agobiar un poco", comenta.

Teuber menciona que es importante saber adaptarse al clima de Puerto Varas para no pasarla mal.

"No es tan frío el invierno, pero llueve mucho. Uno se tiene que vestir con la ropa como corresponde. Por ejem-

plo, si anda con un chaleco de lana y llueve, obvio que se va a mojar. Si anda con una parka y zapatos que resistan al agua, va a estar mucho mejor", sostiene.

### Precios altos

Otra cosa que le llama la atención al arquitecto es que los precios suelen ser mucho más altos que en Santiago.

"La fruta, verdura o cosas importadas son más caras. La bencina también es más cara: sale como \$1.450 el litro", indica Schenone.

Teuber complementa que los precios de ciertos productos son más altos por los costos de transporte.

Schenone aporta que el tema de salud también es otro presupuesto que se debe considerar: "Es mucho más acotada la oferta de especialistas médicos, hay uno o dos de cada especialidad. Y eso hace que los dos que trabajan en esta localidad cobren más".

Teuber suma que la ciudad cuenta con servicios clínicos, educacionales y financieros. Y que solo a 20 minutos está Puerto Montt, que la complementa con todo lo que no se puede encontrar en Puerto Varas (aeropuerto y grandes tiendas del retail).

Rodrigo Sepúlveda, agente local de la corredora Re/Max Alpha, destaca que es una ciudad muy tranquila, segura y que su calidad de vida es muy buena.

"Puerto Varas es una ciudad dormitorio: la gran mayoría de los habitantes trabaja en Puerto Montt", describe.