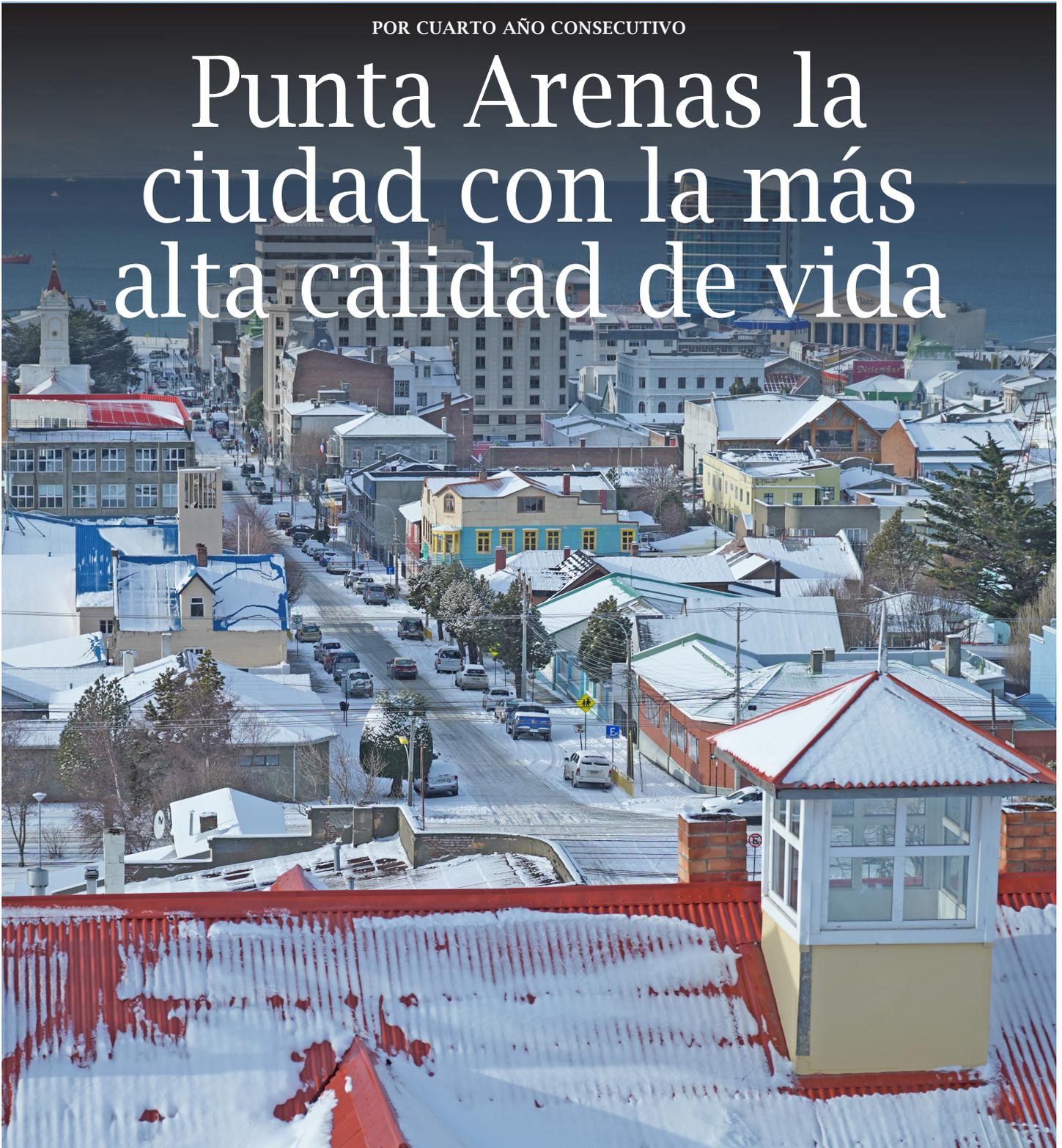




POR CUARTO AÑO CONSECUTIVO

Punta Arenas la ciudad con la más alta calidad de vida



● La capital regional de Magallanes encabeza el Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) que elabora el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica (IEUT) y la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).



La Cámara Chilena de la Construcción (CChC) dio a conocer el Índice de Calidad de Vida Urbana, ICVU 2023, elaborado por la CChC y el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica, que tiene por objetivo comprender las brechas en la calidad de vida urbana en las distintas ciudades del país y, de esta forma, aportar al diseño de políticas públicas y a la focalización de recursos destinados a mejorar las condiciones de vida de los

habitantes de las ciudades analizadas.

Según el estudio, Punta Arenas se mantiene en un nivel de calidad de vida urbana alto, destacándose en las dimensiones de "Condiciones Laborales" (Alto) y "Vivienda y Entorno" (Alto). En tanto, la capital de Magallanes experimentó mejoras, pasando de nivel Medio-Alto a Alto, en las dimensiones de "Condiciones Socioculturales" y "Salud y Medio Ambiente". Sin embargo, la comuna registra sus niveles más

deficientes en las dimensiones de "Ambiente de Negocios" (pasando de nivel Medio-Bajo a Bajo) y en "Conectividad y Movilidad" (Medio Alto).

Al respecto, el presidente de la CChC Magallanes, Cristóbal Bascañán, indicó que "el ICVU es un insumo valioso que permite entender la situación de la calidad de vida de Punta Arenas en un escenario post pandemia, ya que las mediciones fueron entre los años 2022 y 2023. Este índice nos ayuda a identificar las

oportunidades de mejora, como es: Ambiente de negocios y Conectividad. Es relevante tener presente que debemos seguir trabajando en conjunto para que los proyectos de infraestructura habilitante de nuestra región se puedan llevar a cabo, aportando al desarrollo económico, generando empleo y elevando la calidad de vida de quienes habitamos Magallanes. Como sede regional de la Cámara Chilena de la Construcción siempre impulsaremos los proyectos relacionados a la conectividad vial, aérea y portuaria, para justamente poder responder adecuadamente a los requerimientos de la comunidad y así también poder estar preparados para la llegada de nuevas industrias, como la del hidrógeno verde".

HISTÓRICAMENTE

Por su parte, Arturo Orellana, director del Instituto de Estudio Urbano de la PUC y del Proyecto ICVU, declara que "Punta Arenas es una comuna que históricamente ha estado en un nivel Alto o Medio-Alto, que se encuentra entre las 20 ó 30 mejores comunas en cuanto a calidad de vida en Chile. Esto

se expresa en que no tiene niveles de hacinamiento tan grandes y tiene buenas condiciones de espacio público y seguridad, entre otras condiciones. Donde hay que poner el acento es en 'Ambiente de Negocios': Punta Arenas es una ciudad que depende mucho del Estado, que no ha logrado generar un potencial de desarrollo económico y productivo a la escala de ciudad intermedia que es. Otro aspecto a tener en cuenta, es 'Conectividad y Movilidad', que si bien tiene un nivel Medio-Alto, manifiesta que a ciertas horas empieza a haber problemas que antes no había".

Orellana plantea que la capital regional jugará un rol trascendental en la llegada del hidrógeno verde a Magallanes: "El panorama sigue siendo positivo, porque Punta Arenas continúa liderando la calidad de vida urbana en Chile, no obstante las preocupaciones son la falta de desarrollo económico y productivo, alternativo a lo que ya es tradicional, y que no se deteriore progresivamente lo que es conectividad y movilidad. La llegada de la industria del hidrógeno verde proba-

blemente significará que Punta Arenas juegue un rol muy importante, pero para eso debe mejorar la oferta hotelera, la oferta de restaurant, ampliar comercio y servicio para satisfacer demandas que se dará por flujo, etc. Además, habrá que empujar un desarrollo portuario con una mirada más integral. Todo esto ayudaría a mejorar el Ambiente de Negocios en Punta Arenas".

Rocío Cáceres, jefa de Estudios Inmobiliarios de Tinsa, sostiene que su entorno natural le otorga ventajas a la ciudad, que además cuenta con una oferta de establecimientos educacionales y de salud de buena calidad. "Sin embargo, su ubicación extrema presenta desventajas en conectividad terrestre con otras comunas aledañas, aunque el aeropuerto asegura una buena conexión aérea con el resto del país, lo que es esencial para la movilidad de residentes y visitantes", dijo Cáceres.

Enrique Loeser Prieto, gerente comercial de Inmobiliaria Altas Cumbres, señala que, durante los últimos años Magallanes ha experimentado un crecimiento



SEGÚN EL ESTUDIO PUNTA ARENAS OBTIENE POR CUARTO AÑO CONSECUTIVO LA MEJOR CALIDAD DE VIDA.



urbano sostenido, pero bastante equilibrado, que le ha permitido preservar aquellas cualidades más valoradas para el bienestar de sus ciudadanos, "como sus áreas verdes y entorno natural, además de atractivas oportunidades de inversión y de trabajo en torno al turismo y el futuro desarrollo de la industria del hidrógeno verde".

Se agrega que el impulso económico que generará la activación de los megaproyectos de HV2 favorecerá el desarrollo del sector inmobiliario y la adquisición de vivienda nueva. "Esto también traerá un impacto positivo para mejorar aún más la infraestructura y los servicios en la ciudad", enfatiza.

Según datos de Tinsa, el mercado inmobiliario de Punta Arenas cuenta con 13 proyectos en venta, de los cuales 11 corresponden a casas, concentrándose principalmente en la zona norte de la ciudad. "Las casas siguen siendo las viviendas más demandadas debido al estilo de vida que permite una ciudad intermedia donde, a diferencia de las grandes urbes, es posible experimentar la vida de barrio, atrayendo

a familias con hijos, profesionales y parejas jóvenes e inversionistas", comenta el ejecutivo de Inmobiliaria Altas Cumbres, empresa que desarrolla cerca de la Zona Franca el proyecto Alto Bulnes, donde actualmente viven 160 familias y tiene oferta de casas disponibles en la etapa 3 con entrega inmediata y la etapa 4 con entrega futura.

Por su parte, el mercado de departamentos tiene una participación significativamente menor. Actualmente existen con solo dos proyectos en venta y 57 unidades en stock.

El valor promedio de los departamentos es de UF 5.700 para unidades de 76 m². En cambio, las casas cuentan con un stock disponible de 213 unidades, con un valor promedio de UF 4.732 para viviendas de aproximadamente 73 m², según datos de Tinsa.

"La diferencia en el precio promedio entre casas y departamentos se debe principalmente a la ubicación de los proyectos, ya que el mayor stock de departamentos se encuentra en el centro de la ciudad, donde

los valores tienden a ser más altos", explica Rocío Cáceres, quien destaca que tanto en casas como departamentos la tipología más habitual es la de tres dormitorios, precisamente porque la demanda proviene de un perfil más familiar.

PRINCIPALES RESULTADOS

El ICVU 2023 mide la situación de todas las comunas del país que tienen al menos en torno a los 50.000 habitantes, para lo cual se analizan datos públicos y oficiales vinculados a 44 variables, las que se agrupan en seis dimensiones: Condiciones laborales; Ambiente de negocios; Condiciones socioculturales; Conectividad y movilidad; Salud y medio ambiente y Vivienda y entorno.

En comparación con los resultados obtenidos en 2022, el ICVU 2023 muestra que 66 comunas (correspondientes al 67% de las comunas analizadas y donde residen poco más de 8.500.000 personas) mantuvieron su nivel de calidad de vida urbana. En tanto, 33 comunas (correspondientes al 33%



EL ESTUDIO REVELA LOS DESAFÍOS QUE TIENE LA CAPITAL REGIONAL DE MAGALLANES.

de las comunas analizadas, con casi 5.400.000 habitantes) exhibieron cambios de nivel: 14 mejoraron su calidad de vida urbana y 19 experimentaron un empeoramiento en esta materia.

El director del Proyecto ICVU, Arturo Orellana, señaló que en esta versión se trató de identificar aquellos aspectos en que los gobiernos comunales tienen mayor y menor capacidad de gestión con el propósito de me-

jorar la calidad de vida de sus vecinos.

Según la encuesta que se aplicó para estos efectos, los municipios tendrían mayor capacidad de incidencia en las siguientes dimensiones: Condiciones socioculturales (75%), Vivienda y entorno (50%) y Salud y medio ambiente (31%). En cambio, las menores capacidades de gestión se asocian a las dimensiones Conectividad y movilidad (29%), Ambiente de negocios

(21%) y Condiciones laborales (20%).

Dado este escenario, el ICVU 2023 explora una serie de alternativas para, vía colaboración público-privada, mejorar la calidad de vida urbana en las tres dimensiones en que se observan los resultados más bajos, tanto a nivel de comunas intermedias como de áreas metropolitanas y de la Región Metropolitana: Condiciones laborales; Ambiente de negocios y Condiciones socioculturales.