

La consultora Tinsa revisó la oferta de propiedades en regiones

Dónde encontrar los departamentos más grandes por menos de 4000 UF

En Curicó se encuentran las unidades más amplias del mercado regional, con superficies que llegan a los 95 metros cuadrados y precios promedio del orden de las 3.192 UF.

BANYELIZ MUÑOZ

El subsidio a la tasa de interés -que rebaja el costo financiero de un crédito hipotecario- le abre una tremenda oportunidad a quienes hoy están cotizando una propiedad nueva de hasta 4.000 UF (157.068.2809). La tabla adjunta en esta crónica muestra el stock actual de departamentos recién a estrenar que se ofrecen en regiones bajo ese ticket, sus dimensiones y los precios promedio de estas unidades.

Con 94,8 metros cuadrados, los departamentos que se ofrecen en Curicó son los más amplios que hay en el mercado. Sus precios alcanzan las 3.192 UF (\$125.349,840). Para Rocío Cáceres, jefa de estudios inmobiliarios de Tinsa, esas superficies responden a la menor densidad urbana y al bajo costo del suelo, lo que permite desarrollar este tipo de proyectos.

Las tipologías típicas que se consiguen por ese valor son unidades familiares de 2 dormitorios y 1 baño, y 3 dormitorios y 2 baños, con superficies promedio superiores a 60 metros cuadrados. "Están ubicados en el sector norte de la comuna, que son barrios residenciales consolidados, muy tranquilos y con una excelente conectividad, como Santa Fe, zonas cercanas a la avenida Rauquén y al centro de la ciudad", indica.

A su vez, suma que se trata de proyectos que están cerca de servicios, colegios y acceso a la Ruta 5, lo que permite optimizar los tiempos de traslado y otorgar más libertad para otro tipo de actividades.

Una mirada similar tiene Alonso Aguayo, bróker manager de Re/Max Eco Partners Maule: "Curicó presenta una baja densidad urbana respecto de otras ciudades del país, lo que ha permitido un desarrollo inmobiliario con mayores superficies construidas a un precio más accesible por metro cuadrado. Esto se debe principalmente a la disponibilidad de suelo urbano", precisa.

Osorno es otra comuna que tiene unidades bastante amplias, con dimensiones que llegan a los 78,9 metros cuadrados y precios promedios que alcanzan las 3.730 UF.

Germán Cárcamo, agente de Re/

Así se comporta el metraje promedio de los departamentos nuevos en regiones de entre 3.000 y 4.000 UF

Comunas	Stock actual	Superficie promedio (M ²)	Precio promedio (UF)
Curicó	40	94,8	3.192
Osorno	547	78,9	3.730
San Esteban	140	76,2	3.481
Talca	307	75,4	3.598
Rancagua	304	74,0	3.504
Los Andes	41	73,6	3.214
Arica	160	70,6	3.535
Villa Alemana	328	69,6	3.360
San Pedro de la Paz	247	65,0	3.409
Machalí	20	64,9	3.827
Chiguayante	82	63,8	3.438
Punta Arenas	65	63,6	3.693
Ovalle	219	62,9	3.544
Quillota	106	62,3	3.345
Coquimbo	488	61,9	3.364
Quilpué	48	61,8	3.388
Los Ángeles	242	61,1	3.555
Copiapó	195	59,6	3.194
Chillán	282	59,4	3.446
La Serena	597	59,4	3.393
Calama	36	58,7	3.193
Concepción	1.080	58,1	3.344
Temuco	552	58,0	3.475
Talcahuano	64	57,2	3.513
Hualpen	34	55,7	3.289
Valparaíso	401	55,1	3.459
Villarrica	165	54,7	3.418
Antofagasta	313	54,0	3.432
Viña del Mar	495	52,6	3.538
Penco	92	52,4	3.355
Puerto Montt	435	52,3	3.336
Puerto Varas	33	48,8	3.421
Pucón	97	48,5	3.427
Concón	143	44,9	3.473
Iquique	180	43,5	3.536
Valdivia	230	41,7	3.576

Fuente: Tinsa

Max Los Lagos, cree que el hecho de que se ofrezcan unidades más grandes se debe a que los nuevos desarrollos tienen que entrar a competir con departamentos más antiguos, los cuales son de amplios metrajes.

"Las familias en Osorno buscan algo grande, porque donde vivían anteriormente generalmente eran vi-

viendas amplias. No les gustan mucho las propiedades que sean pequeñas. En los arriendos pasa lo mismo: no quieren alquilar unidades chicas. De hecho, las unidades antiguas de 100 metros cuadrados hoy compiten con las casas", revela.

A su vez, añade que quienes compran estas unidades en su mayoría

son familias, las cuales buscan alternativas más amplias. "Son pocos los inversionistas que compran para arrendar".

Cáceres aporta que la nueva oferta de departamentos se concentra en el centro de la ciudad y está próxima a servicios claves como colegios, universidades, centros de salud y comercio.

La ciudad de Talca también figura dentro del top cinco, con una superficie promedio de 75,4 metros cuadrados. "Los proyectos inmobiliarios actualmente están ofreciendo mayor superficie habitable como valor agregado. Se trata de unidades de 3 dormitorios y 2 baños. La mayor parte de ellos se sitúan en la periferia de la ciudad, cercano a universidades y/o a la Ruta 5 sur", detalla.

"Los compradores son principalmente familias jóvenes de clase media y profesionales que buscan su primera vivienda. También muchos migran desde zonas rurales en busca de mejores oportunidades, acceso a servicios e infraestructura urbana", menciona.

En ese sentido, el especialista sostiene que el impacto de este subsidio es bastante favorable para estos perfiles. "Muchos de ellos antes no calificaban por carga financiera o por falta del ahorro inicial".

Mayor oferta

Concepción es por lejos la ciudad con más oferta de departamentos nuevos, totalizando las 1.080 unidades en stock, aunque las propiedades son mucho más reducidas en superficie, con 58,1 metros cuadrados. "Estos departamentos están orientados principalmente a jóvenes, estudiantes y profesionales, ya que la ciudad destaca por su conectividad, acceso a servicios y presencia de múltiples universidades", señala Cáceres.

"Concepción se ha consolidado como una ciudad universitaria, lo que ha impulsado significativamente el desarrollo de infraestructura, servicios y equipamiento urbano. Esta condición ha favorecido la demanda habitacional por parte de estudiantes y profesionales jóvenes, lo que explica en parte la alta oferta de departamentos de tamaño medio y precio accesible, especialmente en zonas estratégicamente ubicadas y bien conectadas", sintetiza.

Valdivia es el mercado que posee los metrajes más reducidos, con 41,7 metros cuadrados ¿a qué responde?

"Esto se debe principalmente a la escasez de suelo bien ubicado en zonas centrales, lo que ha incentivado el desarrollo en altura con unidades más pequeñas para maximizar el uso del terreno. A ello se suma un creciente interés por la inversión en segundas viviendas y en propiedades con fines de arriendo, lo que ha impulsado la demanda por departamentos funcionales y de menor tamaño".