

Estudio identifica una oferta de más de 9.500 parcelas en la zona

LOS LAGOS. La medición se centra en los lagos Llanquihue, Rupanco y Puyehue. En la empresa que realizó la investigación señalan que la demanda por adquirir uno de estos predios disminuyó en torno a un 50%, mientras que los precios en un 9%, ello en comparación a los años del covid-19.

Vicente Pereira

vicente.pereira@diariollanquihue.cl

Un total de 9.522 parcelas forman la oferta de venta de terrenos en la zona comprendida entre los lagos Llanquihue, Rupanco y Puyehue, en la Región de Los Lagos.

Así lo consigna un estudio de mercado elaborado por BMI Servicios Inmobiliarios, que establece un comparativo durante los últimos tres años. Desde junio de 2022 a septiembre de 2025.

De acuerdo a la investigación, el número de loteos generales varió de 115 a 120 durante este período, con una disminución entre agosto de 2023 e igual mes del año siguiente, de 104 a 107.

Al respecto, Sergio Novoa, gerente general de BMI Servicios Inmobiliarios, explica que el boom por la búsqueda de estos terrenos bajó en relación a lo sucedido en tiempos de la pandemia del covid-19.

En este sentido, expuso que si bien la oferta sigue en aumento, lo que cambió tiene relación con la comercialización, dado que se vive un período de ajuste, luego de un lapso en el cual la "velocidad de la venta se ajustó a la realidad, lo mismo que los precios tras haber estado inflados" por la alta demanda.

Sobre este punto, detalló que entre junio de 2022 y septiembre de 2025, las ventas mermaron en torno al 50%, mientras que los precios en un 9% aproximadamente.

De hecho, recuerda que en junio de 2022 se comercializaron en torno a las 2,6 parcelas por proyecto al mes, pero hace tres meses, 1,24.

En cuanto al valor, comentó que se pasó -en promedio-



LA VENTA DE PARCELAS HA TENIDO UN DESCENSO EN EL ÚLTIMO TIEMPO EN LA REGIÓN DE LOS LAGOS, SEGÚN DETERMINÓ EL ESTUDIO DE BMI SERVICIOS INMOBILIARIOS.

de las 2.740 UF (más de \$108 millones 843 mil pesos) a 2.515 UF (más de \$99 millones 906 mil pesos).

En todo caso, precisó que en lo que respecta a la Cuenca del Lago Llanquihue se pueden encontrar estos terrenos desde las 360 UF (más de \$14 millones 360 mil) y hasta las 13 mil UF (más de 516 millones 400 mil pesos).

Y las más caras-agregó-son las que bordean el Lago Llanquihue, en las comunas de Puerto Octay (provincia de Osorno), Punta Larga, en Frutillar y camino a Ensenada, en

Puerto Varas, aunque añade que en esa ciudad hay poca oferta cercana al lago.

Para Novoa, el escenario actual es similar a previo a la pandemia del covid, cuando los interesados buscaban una segunda vivienda, en su mayoría para pasar vacaciones.

Sin embargo, explicó que durante esa crisis sanitaria, "se transformaron en primera vivienda, puesto que todo el mundo quería vivir en una parcela y construir una casita en una zona más mucho más sana" que ofreciera una mejor calidad de vida.

Del mismo modo, destacó lo que sucede camino a Ensenada (Puerto Varas) y Chamiza (Puerto Montt), entre otros sectores que presentan una amplia oferta.

DISPONIBILIDAD

De acuerdo al estudio, entre las zonas de mayor disponibilidad, se encuentra camino a Ensenada, en Puerto Varas, con 15 loteos y 861 parcelas en oferta, con una velocidad de venta de 1,02 al mes.

En lo que respecta a Ensenada propiamente tal, hay dos loteos, con 421 parcelas que se

mantienen en oferta.

En el centro de la ciudad lacustre, hay cuatro loteos con 235 de estos terrenos a disposición de interesados.

Otro sector donde se vive una situación similar es Chamiza, en la capital regional, con 11 loteos y 712 parcelas disponibles, aunque menos que los tres años anteriores, que fue de 801 cada uno.

Frutillar Alto es otro punto que tiene terrenos de este tipo disponibles. En total, ocho loteos, con 1.005 parcelas; y Llanquihue, que presenta 14 loteos con 1.420 de estos predios.

En lo que respecta a la provincia de Osorno, el estudio señala que en Puerto Octay hay 7 loteos y 434 parcelas.

En lo que tiene que ver con el análisis de mercado efectuado en los lagos Puyehue y Rupanco, el estudio señala que en general hay 21 loteos y un total de 1.915 de estos terrenos.

En el caso de Puyehue, los loteos son 4 y los predios 394, mientras que en Rupanco, son 17 los loteos y 1.521 las parcelas.

MARCO NORMATIVO

Sobre el escenario actual en cuanto a venta de parcelas, al

RUDY MUÑOZ/UNO NOTICIAS

2022 fue el año

en que parte el estudio sobre la comercialización de parcelas en la zona, el que se extendió hasta 2025.

(viene de la página anterior)

alcalde de Puerto Varas, Tomás Gárate (Ind.) le parecen acertadas las conclusiones de este estudio que analiza el mercado inmobiliario en la Cuenca del Lago Llanquihue.

En este sentido, recordó que su administración siempre ha sido clara respecto a que si bien están de acuerdo con su comercialización y les hace sentido que las personas puedan vivir fuera de la ciudad, en zonas rurales, ello debe hacerse bajo un marco normativo, un mínimo de regulación que posibilite dotarlas de infraestructura, de estándares de diversa índole, que permita resguardar el bienestar de quien reside y de “quienes van a llegar a vivir en nuestra comuna”.

Por lo tanto, estima que las señales que se han otorgado desde el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), actualmente ratificadas por la Contraloría General, establecen que es necesario contar con una normativa específica.

Además recuerda que “le

hicimos una propuesta al Ministerio de Vivienda y al Ministerio de Agricultura, de generar un proyecto de ley que permita reconocer los condominios rurales bajo una serie de requerimientos básicos, para que así este tipo de proyectos tenga un impacto positivo y no negativo en la comunidad”.

POLO DE ATRACCIÓN

Por su parte, Javier Arismendi (Ind.), alcalde de Frutillar, plantea que la Dirección de Obras Municipales (DOM) está trabajando en la regularización de las parcelaciones.

Sin embargo, un aspecto que le preocupa es lo que tiene que ver con los residuos domiciliarios y que quienes adquieran estos predios cuenten con electricidad y agua potable.

Sobre la demanda en su comuna, plantea que Frutillar se ha transformado un polo de atracción. “Tenemos un paisaje natural muy precioso, como nuestro balneario, con vista a los volcanes y al Lago Llanqui-

25 por ciento

creció Frutillar, de acuerdo a los datos arrojados en el último Censo, según explicó el alcalde Javier Arismendi.

hue”. Así también colocó el acento en que su administración impulsa el crecimiento económico mediante iniciativas que permitan mejorar los sectores urbanos y rurales.

Por lo mismo, asegura, se ha transformado en un polo atractivo para quienes se quieren radicar en ella, aunque admite preocupación por el crecimiento que ha experimentado. “Somos alrededor de 22.500 habitantes, según el último Censo, lo que significa un aumento en torno al 25%, lo que implica que tenemos que prepararnos y ello significa disponer de oferta educacional y en salud”, con obras tales como el nuevo Cesfam y la proyección de un nuevo Cecosf.

En este sentido, Arismendi recalca que Frutillar no está preparada para abordar el fuerte crecimiento poblacional del último tiempo. “Tenemos que solucionar lo que no se hizo antes, como contar con más calles para un mejor tránsito vehicular”, especificó. **CS**

9% fue la caída de precios en el

período de análisis, al pasar de las 2.749 UF (unos \$108 millones) a las 2.515 UF (más de \$99 millones).



EL ALCALDE ARISMENDI RESALTÓ LAS BONDADES QUE OFRECE FRUTILLAR. ES UN “POLO DE ATRACCIÓN”, AFIRMÓ.