

【 CONEXIÓN, TURISMO Y SERVICIOS 】

## Los factores que han posicionado a la V Región como foco de inversión inmobiliaria

De mar a cordillera, la región reúne comunas que hoy concentran un creciente interés inmobiliario. Su cercanía con Santiago, sumada a una sólida oferta de servicios y atractivos turísticos, la posiciona como una alternativa cada vez más atractiva tanto para segunda vivienda como para residencia permanente.

Por: **Rodrigo M. Ancamil**

**Las bondades de la V Región cautivan a quienes la visitan: sus hermosos paisajes, ciudades patrimoniales, y cercanía con la Región Metropolitana** han convertido, en un destino ideal para vivir o una escapada de fin de semana.

La compra de viviendas en esta región da cuenta de ello, en donde los factores como precio, ubicación y calidad de terminaciones ha despertado el interés de inversionistas. Pero no son solo las grandes ciudades de la Región de Valparaíso las que llaman la atención, Christian Didier, gerente de Inmobiliaria MD2/constructora DDM, comenta que, "desde nuestra llegada como empresa a la región en 2015, hemos observado que comunas como Quilpué y Villa Alemana se han consolidado como verdaderas "ciudades dormitorio" de Viña del Mar. Muchas familias trabajan o estudian en Viña, pero optan por vivir en sectores donde pueden acceder a viviendas de mayor tamaño y mejor relación precio-calidad".

Didier explica que esto se debe a que ciudades como Villa Alemana ofrecen precios más accesibles a comparación de Viña del Mar o Concón, además de mantener una excelente conectividad y cercanía a servicios. Un fenómeno similar con Limache, en donde se busca más espacio y un entorno residencial. "Los proyectos con mejor recepción son aquellos que logran combinar precios competitivos, buena ubicación y terminaciones de calidad, especialmente cuando se encuentran cerca de estaciones



de Merval, comercio y vías de conexión rápida", agrega el gerente de Inmobiliaria MD2/constructora DDM.

### Perfil de inversionista

Su cercanía con la Región Metropolitana se ha vuelto clave para atraer a inversionistas que buscan estar cerca de la capital, pero con la calidad de vida que ofrecen las regiones. "Hay tres grandes perfiles de inversionistas", detalla Cristián Martínez, gerente general de Crece Inmobiliario, "el primero, en la segunda vivienda netamente, es aquel que está en el segmento un poco más alto, en zonas como Cachagua, Zapallar y Maitencillo. Es un segmento más bien socioeconómico ABC1, que prefiere casas o condominios exclusivos, con buena seguridad y con bajas de densidad", detalla. El segundo segmento que destaca Martínez es el inversionista, "apunta principalmente a tener arrendado la unidad durante todo el año, generar plusvalía y maximizar la rentabilidad,

ojalá no tenerlos desocupado ningún día", mientras que el tercero, busca comprar una casa con más metrajes cuadrados, más terrenos y a menor precio, "el teletrabajo ha permitido vivir en zona con mejor calidad de vida y a un precio más barato", añade el gerente general de Crece Inmobiliario.

De acuerdo a Martínez, la V Región es un mercado más equilibrado para una segunda vivienda, ya que combina factores como el turismo, cercanía con Santiago, autopista y muy buena conexión y sus múltiples formas de renta, como renta larga para universitarios de marzo a diciembre o rentas cortas en periodo de vacaciones de verano.

### Concentración segunda vivienda

La V Región cuenta con algunos de los destinos más turísticos del país, dado a sus hermosas postales y la cultura de sus ciudades. Mismo factor que ha traído a inversionistas que buscan una segunda vivienda, principalmente en territorios costeros.

"El cruce del catastro SII con el registro nacional de propietarios permite identificar, para cada vivienda de la región, si su dueño tiene otra propiedad de mayor valor en cualquier parte del país. Si la tiene, la propiedad en la V Región se clasifica como segunda vivienda o inversión", explica Joaquín Espildora, CEO Just Dev It y Datainmobiliaria.cl. Estos resultados arrojan tres mercados, con lógicas totalmente diferentes.

**Arraigo vacacional histórico:** Papudo (46,7%), El Tabo (46,3%) y El Quisco (40,3%) lideran en proporción de segunda vivienda. "Son comunas donde generaciones de familias mantienen propiedades heredadas o adquiridas hace décadas. El dato que lo confirma: El Tabo acumula una caída de 21% en precio real por metro cuadrado desde 2020. No hay especulación nueva entrando — hay una cultura vacacional establecida que se perpetúa entre generaciones", señala el CEO de Just Dev It y Datainmobiliaria.cl.

### Mercados en valorización activa:

Cartagena (33,9%), Maitencillo (45,8%) y Santo Domingo (39%) combinan segunda vivienda relevante con la mayor apreciación real de la región. De acuerdo a lo indicado por Espildora Cartagena acumuló +50% en precio real por metro cuadrado desde 2020, partiendo desde UF 10,8/m<sup>2</sup>. En Maitencillo el Bypass Puchuncaví (inaugurado diciembre 2025, US\$50M) es un catalizador estructural cuyos efectos aún no están completamente capturados en los registros de transacciones. Quintero ofrece la mejor relación precio/retorno del litoral: UF 16,7/m<sup>2</sup> con +25% real.

### Reserva de valor patrimonial:

Zapallar (12,6%) y Cachagua (9,1%) destacan por concentrar la mayor proporción de viviendas en manos de personas jurídicas dentro de la franja norte. Con valores que fluctúan entre UF 95 y 118 por m<sup>2</sup>, se posicionan como activos orientados a la preservación de capital a largo plazo, incluso a nivel intergeneracional.