



MUCHOS AFUERINOS LLEGARON A VIVIR A LA CIUDAD DE LAS ROSAS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, SOBRE TODO EN MEDIO DE LA PANDEMIA, LO QUE HA AGUDIZADO LA PROBLEMÁTICA.

Un sueño que más parece pesadilla: cuando vivir bien es casi inalcanzable

María Consuelo Ulloa
 maria.ulloa@diariollanquihue.cl

Para nadie es desconocido que el costo de la vida ha subido considerablemente, y en eso, sin duda, también cabe el alza que han tenido los precios de arriendos y venta de casas y departamentos.

Los Lagos tampoco se escapa de este aumento. Así se consigna en el Informe Trimestral de Viviendas Regional de Portalinmobiliario.com -una marca de Mercado Libre-, donde se indica que entre 2018 y 2022, el precio de los arriendos de casas en Puerto Varas aumentó un 75%.

En el mismo período la adquisición de una vivienda tam-

bien se ha vuelto más compleja debido a un aumento en el valor de casas en un 52,4%. Realidad que llevada a departamentos, el incremento fue de 36,3% en dicho período para la ciudad de las rosas.

¿Cuanto aumentó comprar una casa en Puerto Montt?: cerca de un 15%. Respecto de los departamentos, llegan a comprar uno se tornó un 11,2% más caro en el último año. Mientras que arrendar también subió, llegando a una variación al alza de casi 19% en el mismo período.

Un difícil contexto que no fue mejor en el último tiempo. Por ejemplo, en una mirada del último trimestre de 2022, las variaciones anuales en el valor de venta de departamen-

Según el último informe de viviendas del Portalinmobiliario, que analizó el panorama inmobiliario en más de 40 localidades del país, entre 2018 y 2022, el valor en el precio de los arriendos de casas en Puerto Varas aumentó un 75%, siendo la comuna con mayores precios de la región.

tos en las principales comunas de la región fue de un 11,2% en Puerto Montt y de 5,6% en Puerto Varas.

“En prepandemia observamos mucho movimiento en Puerto Varas, pudimos ver una migración desde otras regiones, que poco a poco fue aumentando la demanda inmobiliaria. Luego, durante este período, la opción de teletrabajo toma fuerza e impulsa a que más personas se ubiquen definitivamente en Puerto Varas”, explica Gianfranco Aste, gerente comercial de Portalinmobiliario.com.

Agrega que es una zona con buena infraestructura y proyectos innovadores. “Además, combina la vida de ciudad con servicios básicos, tien-

das de distintos tipos, entretenimientos, gran oferta gastronómica, colegios y un paisaje increíble: volcanes, el lago, mucha vegetación, entre otros. Incluso, mezcla la ciudad con el campo: a pocos kilómetros del centro se puede encontrar desconexión total y tener una vida de campo. El clima y su calidad de aire también influye en la decisión”, afirma Aste.

Por otra parte, la ciudad la-custre goza de una buena conectividad: el aeropuerto de Puerto Montt está cerca, con vuelos a las principales ciudades. Junto a ello, ha sido escogida como una zona para construir segundas viviendas. En el verano, por ejemplo, crece su flujo con la llegada de veraneantes a sus inmuebles o

(viene de la página anterior)

arriendos, algo que también da cuenta de esta alza habitacional.

MERCADO INMOBILIARIO

Quienes están constantemente tanteando el mercado inmobiliario, coinciden en los motivos de este considerable aumento.

“El alza sostenida en los precios de arriendo en los últimos cinco años, se debe al crecimiento que ha tenido la demanda por arriendos. Esta zona es muy pujante en términos laborales, debido a la diversidad de actividades y al alto nivel de actividad económica de la zona. Además, la pandemia hizo que migrara mucha gente desde la capital y otras grandes ciudades hacia nuestra zona, buscando una mayor calidad de vida, con menos delincuencia, más cercanía y asociada a las posibilidades de teletrabajar”, asegura Vivian Pinilla, gerente de Inmobisur, empresa inmobiliaria con casa matriz en Puerto Montt y sucursal en Puerto Varas.

Ana María Bihan, asesora inmobiliaria de Kasasur Propiedades, también observa que la pandemia ha influido en esta situación.

“Hizo que se acelerara la descentralización de Santiago por falta de espacio y calidad de vida, siendo Puerto Varas una ciudad con oportunidades de trabajo, espacios naturales, buenos colegios y calidad de vida”, comentó Bihan.

Para ella, la conectividad y calidad de vida que existe en la ciudad lacustre son los factores que han hecho que sea la elegida para habitar.

Desde la Cámara Chilena de la Construcción en Puerto Montt, su presidenta, Francisca Sanz, suma al gran listado

de cualidades que tiene Puerto Varas, los costos de construcción que “se han visto muy incrementados en este último tiempo”.

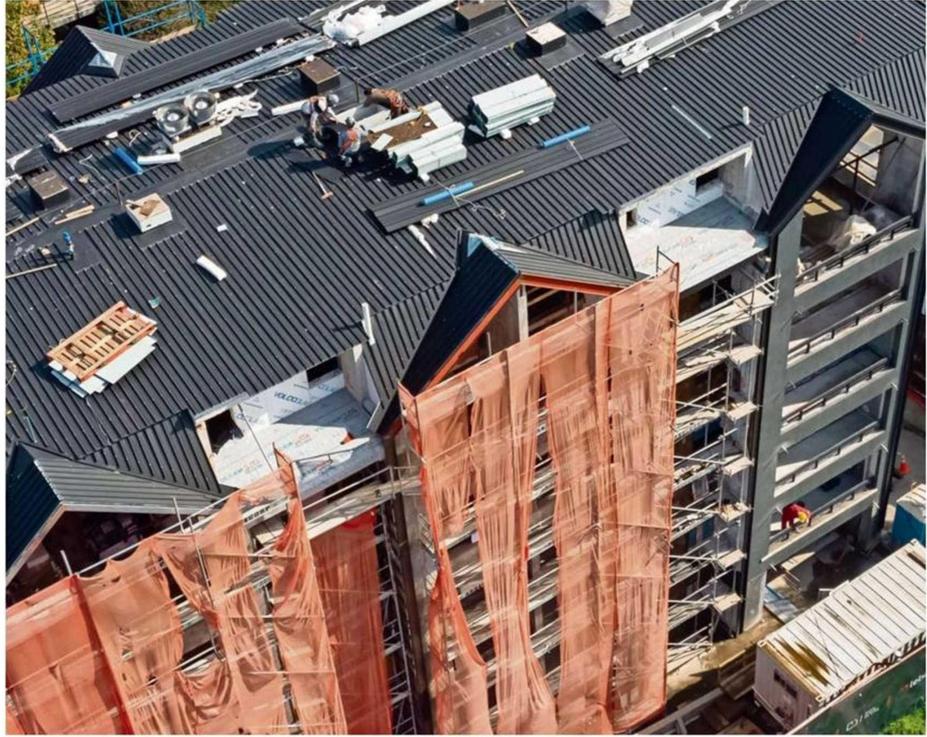
“No es solamente el efecto que se vivió en la pandemia por el alza del valor de los materiales, sino que también estos últimos años hemos ido incorporando nuevas normativas que apuntan a mejores estándares de vivienda, que finalmente se traducen en mayores costos que se van a mayor precio y, finalmente, vemos en ciudades donde es más crítico, como por ejemplo en Puerto Varas, la falta de suelo”, aporta Sanz.

Hace hincapié en que en dicha comuna aún se cuenta con un plan regulador comunal del año 93*, es decir, con 30 años de antigüedad, lo que se traduce en un espacio acotado de disponibilidad de tierra para el desarrollo. “Esto genera que el valor del suelo sea más elevado y todo esto que mencionaba hace que el valor de cada metro cuadrado de vivienda vaya creciendo año a año”, asevera la representante de la cámara.

El seremi de Vivienda, Fabián Nail, evidencia el origen del problema. “Este informe revela una realidad que se vive en todo el país, porque hay mucha gente sin vivienda y los arriendos están cada día más caros, siendo el gran factor la especulación en el valor de los terrenos, al no haber ninguna capacidad para controlarla, regularla, ni desincentivarla, por tratarse de contratos entre privados en un contexto del modelo económico de libre mercado”, devela.

EFFECTOS COLATERALES

Y aunque este crecimiento ha



EN LA ACTUALIDAD, SON POCOS LOS ESPACIOS DISPONIBLES EN PUERTO VARAS, PESE A QUE LAS PROPIEDADES SON COTIZADAS.

incidido en el aumento de precio de arriendos y compras de casas y departamentos, ha ayudado al desarrollo de Puerto Varas, pero de manera compleja.

“A lo largo de la historia de nuestras sociedades se han generado procesos migratorios de distintas escalas; procesos migratorios entre países, pero también dentro de los países. Eso es lo que está viviendo nuestra comuna, en la cual, en el contexto después de la pandemia, de la crisis climática, del estallido social, gatilla una

migración nacional que, por supuesto, significa una oportunidad de crecimiento para nuestra comuna, pero también enfrenta muchas dificultades”, sostiene Tomás Gárate, alcalde de Puerto Varas.

Al igual que la presidenta de la Cámara de la Construcción, el edil apunta: “al haber mayor demanda habitacional, nos pilla mal parados como comuna, ya que Puerto Varas no contaba con un plan regulador comunal actualizado, la oferta habitacional era muy baja respecto a la explosión demográfica que se genera y eso produce un aumento muy rápido en el valor del suelo”.

“Eso tiene coletazos en distintos sentidos, ya que afecta, principalmente, a las personas más vulnerables que no son capaces de sostener el precio de los arriendos y terminan viviendo en situación de allegados en casas de familiares y eso, finalmente, es un proceso de gentrificación a gran escala, que termina excluyendo a quienes menos tienen. Eso es una situación que consideramos injusta, compleja, grave y que tenemos que abordar”, sostiene Gárate.

SOLUCIONES

El alcalde puertovarino también atribuye el aumento en los costos de arriendo y los del suelo al alza de la demanda. “La forma que tenemos para

abordar esta situación de manera integral son principalmente a partir de instrumentos de planificación territorial. Como municipio hemos avanzado con fuerza en la actualización del nuevo plan regulador comunal, que aumenta el límite urbano de la ciudad y así disponibiliza mayor oferta habitacional”, menciona el alcalde Gárate.

Dice que “al mismo tiempo, estamos iniciando el proceso de declaración del área metropolitana entre Puerto Montt y Puerto Varas. Eso fortalece la comunicación intercomunal, no solamente de la zona urbana, sino que también de la rural, para que así podamos abordar el crecimiento de ambas comunas de manera integral. Y en tercer lugar, iniciamos el proceso de planificación de Nueva Braunau, segunda localidad más poblada de nuestra comuna, que también está recibiendo esta misma presión demográfica”.

Igualmente destaca que cuentan con una estrategia comunal de vivienda, que busca entregar soluciones habitacionales a los vecinos más necesitados, y a la población vulnerable que hoy está viéndose obligada a migrar de la comuna. “Puertovarinos y puertovarianas que no pueden vivir en su propia comuna, ese es el principal foco de nuestra estrategia comunal de vivienda, que bus-

ca hacerse cargo de un déficit habitacional estimado de cerca de 2 mil 500 familias”, afirma Gárate.

A ello se adiciona el robustecimiento del programa de arriendo de viviendas y el desarrollo del Plan de Emergencia Habitacional del Gobierno, cuya meta regional es la entrega de más de 14 mil nuevos hogares construidos con subsidios estatales.

“A raíz de esto es que nuestro ministro, Carlos Montes, ha impulsado también otras acciones para ampliar esta red de apoyo estatal como la reciente aprobación en el Congreso Nacional del fono de garantías especiales, que contempla el programa de garantías Apoyo a la Vivienda, y el programa de apoyo a la garantía de apoyo a la construcción, que busca mejorar el acceso a créditos hipotecarios a personas y a familias que buscan su primera vivienda, y también, apoyar a las empresas del sector de la construcción y todos los rubros asociados para dar continuidad a todos los proyectos habitacionales”, detalla Fabián Nail.

Todas estas medidas y otras como la Creación del Programa de Viviendas para Trabajadores, forman parte de las alternativas que el Gobierno está impulsando para diversificar los caminos a la vivienda”, agrega el titular de Vivienda en Los Lagos.



LOS ARRIENDOS SON LOS VALORES QUE MÁS HAN SUBIDO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS EN LA ZONA.