

Fecha: 17-01-2026
 Medio: Las Últimas Noticias
 Supl.: Las Últimas Noticias
 Tipo: Noticia general
 Título: Precios de departamentos en la playa: vea cuál le conviene como inversión

Pág.: 10
 Cm2: 588,6
 VPE: \$ 3.236.640

Tiraje: 91.144
 Lectoría: 224.906
 Favorabilidad: No Definida

Segunda
Vivienda

Oferta de propiedades en Iquique, Reñaca, La Serena y Pucón, entre otras comunas turísticas

Precios de departamentos en la playa: vea cuál le conviene como inversión

Precios de los departamentos de dos dormitorios en los principales barrios turísticos

BANYELIZ MUÑOZ

La decisión de comprar una segunda vivienda para vacacionar y que además genere retornos no se reduce a disfrutar de un departamento frente al mar o a un lago; también implica analizar el potencial de rentabilidad que estas propiedades ofrecen durante todo el año, más allá de la temporada estival.

La combinación entre la valorización del activo y la demanda de arriendos convierte a la segunda vivienda en una inversión estratégica capaz de generar ingresos constantes y plusvalía sostenida.

Francisco Calderón, gerente de Brokers Digitales, observa que en enero y febrero la demanda se comporta de manera muy similar en la mayoría de los sectores turísticos.

"Si invierto en un departamento para renta corta (arriendo por día), lo más probable es que tenga una ocupación cercana al 100%", señala.

Este panorama cambia cuando se analiza el resto del año. En ese período, Reñaca, Concón y Viña del Mar lideran la demanda, seguidas por Coquimbo, La Serena, Iquique y Puerto Varas. La explicación radica en la cercanía con Santiago y en un flujo constante de visitantes de fin de semana, que asegura continuidad en la ocupación.

"La rentabilidad no se define solo en verano. Se juega en las otras 40 semanas del año y por eso es clave entender dónde está la demanda", explica Calderón.

Según el ejecutivo, estas tres comunas del litoral central duplican la ocupación de renta corta respecto de otras ciudades fuera de temporada alta.

"Aunque en verano se pueda cobrar más caro, la diferencia real está en la cantidad de semanas arrendadas durante el año. En Concón, Viña del Mar y Reñaca esa continuidad marca la distancia y explica por qué ofrecen retornos más altos", añade.

Cristián Martínez, fundador de la empresa de inversiones Crece Inmobiliario, coincide en que Viña posee un atractivo estructural.

"Es una de las zonas con mayor demanda residencial y vacacional del país. Hay personas que quieren vivir allí, además del flujo turístico que mantiene los arriendos constantes. Eso hace que sea un mer-

Ciudad	Sector	Precio promedio (UF)	Superficie promedio (m ²)
Iquique	Cavancha	8.001	86,6
	Playa Brava (primera línea)	5.150	54,7
	Plata Brava (segunda línea)	4.934	52,1
La Serena	Av. del Mar (primera línea)	3.661	56,4
Coquimbo	Av. del Mar (primera línea)	4.321	56,5
	Peñuelas - Tierras Blancas	2.605	54,9
Concón	Costa Brava	5.183	59,5
	Montemar	5.884	68,3
	Los Abedules	4.074	54,5
Reñaca	Centro	6.042	63,3
	Lomas de Cochao (primera línea)	7.440	75,1
	Forestal de Reñaca (segunda línea)	5.759	68,1
Viña Del Mar	Centro	5.078	69,3
	Zona Norte	5.728	66,5
Pucón	Centro	5.972	71,7
	Playa Grande (borde del lago)	9.749	87,3
Puerto Varas	Borde del lago	9.639	77,4

Fuente: Tinsa.

cado muy interesante para invertir", afirma.

A esto se suma un factor crucial: la liquidez. Cuando llega el momento de vender, la salida suele ser más rápida que en otras plazas, lo que convierte la inversión en una alternativa segura y flexible.

Los precios de los departamentos reflejan esta dinámica de mercado. En Concón en zonas atractivas para los turistas como Montemar, los departamentos de dos dormitorios promedian 5.884 UF y su superficie media es de 63 metros cuadrados. En Reñaca, Lomas de Cochao ofrece propiedades similares por 7.440 UF en promedio (detalles en la tabla).

Criterios claves

Para Felipe García, director para el Cono Sur de Tinsa by Accumin, las decisiones de inversión deben apoyarse en criterios claros: ubicación y precio.

Primero, resalta la importancia de la localización frente al mar. Las primeras y segundas líneas representan un suelo escaso, limitado por restricciones normativas y ambientales, lo que garantiza un valor sostenido en el tiempo.

Segundo, señala que concentrarse en departamentos bajo 4.000 UF amplía el universo de arrendatarios y compradores, facilitando tanto la ocupación como la eventual reventa.

García también destaca el efecto del subsidio a la tasa hipotecaria, que mejora el flujo de caja y reduce el dividendo mensual.

"Este incentivo permite entrar en un momento favorable del ciclo, con precios contenidos y expectativa razonable de recuperación de la demanda", explica.

Desde esta perspectiva, la convergencia entre ubicación, precio y condiciones financieras posiciona a La Serena y Coquimbo por delante de otras ciudades, ofreciendo un equilibrio atractivo entre riesgo y retorno.

La Serena se presenta como un mercado competitivo. Los datos muestran que en la tradicional Avenida del Mar hay departamentos de dos dormitorios por 3.661 UF y miden unos 52 metros cuadrados en promedio. En la misma arteria, pero en Coquimbo, los precios suben a 4.321 UF, con superficies que rondan los 56 metros cuadrados.

Martínez aporta que estos mercados aún tienen margen para crecer.

"La Serena y Coquimbo presentan un potencial significativo, especialmente Coquimbo, que se beneficia del turismo, la infraestructura en desarrollo y la disponibilidad de terrenos más baratos que en otras zonas. Eso abre espacio para nuevos proyectos y mayor plusvalía", asegura.

¿Son buenos mercados para invertir?

"Sí, pero hay que asumir que la rentabilidad inmediata puede no ser tan alta. La clave está en la plusvalía que estas propiedades van a tener en el tiempo".

