

RADIOGRAFÍA A LOS EXCLUSIVOS COMPLEJOS RESIDENCIALES DE LA INTERCOMUNA ORIENTADOS AL SEGMENTO ABC1

# Barrios premium buscan sectores periféricos y un entorno natural

Gonzalo Espinoza Díaz  
gonzalo.espinoza@diariodeconcepcion.cl

La península de Hualpén, la costa entre Tomé y Línquén, además de los sectores altos de San Pedro de la Paz y Chiguayante son los lugares elegidos para proyectos inmobiliarios de alto costo en la provincia y orientados al segmento socioeconómico más acomodado.

Estas iniciativas residenciales premium tienen algunos denominadores comunes, como ciertos factores de conectividad expedita con centros comerciales, aeropuertos y sectores productivos, además de un entorno natural privilegiado y seguro para sus moradores.

El primero de ellos es el proyectado por el alcalde de Hualpén, Marcelo Rivera, y algunos propietarios de la península que se extiende entre la desembocadura del Río Bio Bio, la playa de Ramuncho y el Fundo Lengua, con más de dos mil hectáreas, aunque el proyecto inmobiliario sólo utilizaría un poco más de 400 para viviendas y equipamientos. Según las proyecciones de mercado, las propiedades tendrían un valor entre 4 mil y 6 mil UF.

Dentro de las potencialidades de un eventual barrio premium estaría su emplazamiento privilegiado en un santuario natural y la conectividad, mediante la Costanera, con centros productivos y de servicios.

Otro de los proyectos inmobiliarios ubicado en un entorno natural, será San José del Mar, que se situará en el fundo de la familia Möller Strick, en la costa entre Punta de Panta y Quebrada Honda, a un costado de la Ruta 150. Este exclusivo barrio ya cuenta con la aprobación del plan maestro a cargo de la oficina de Armstrong Spoer Architectos, quienes proyectaron dos etapas de construcción de los tres tipos de vivienda que conformarán el conjunto residencial, cuyo costo será cercano a las 4 mil UF por vivienda.

La conectividad con las autopistas del Itata e Interportuaria de la Ruta 150, mediante el buplá de Penco, además de los senderos para practicar ecoturismo y un club náutico, son las potencialidades que han remarcado los ideólogos del exclusivo barrio que se lanzará en abril próximo.

## Mercado ABC1

Quien trabaja directamente con el segmento socioeconómico alto es la inmobiliaria Altaué, quienes desarrollan distintos conjuntos residenciales en exclusivos sectores como Fundo El Venado y Andalué en San Pedro de la Paz y Lonco, en Chiguayante (ver recuadro).

El gerente comercial de la inmo-

Proyectos situados hacia la periferia de los grandes centros urbanos, con entornos naturales o grandes áreas verdes, conectividad expedita hacia sectores productivos y de servicios, son los denominadores comunes de los exclusivos barrios que se erigen en la intercomuna para el segmento ABC1.

biliaria, Ricardo Urdá, afirma que las características de estos proyectos se basan en los requerimientos de sus clientes que son "sectores exclusivos rodeados de grandes áreas verdes, con buenas vías de acceso y un equipamiento de alto estándar".

El alto ejecutivo agrega que "el diseño de esta clase de proyectos responde a las necesidades y requerimientos que se generan en base a las demandas del mercado. Al tratarse de un segmento con un gran poder adquisitivo, las exigencias de nuestros clientes son sumamente altas", además de dejar en claro que este segmento busca otros atributos, como lo son "el entorno en que se emplaza el proyecto, el equipamiento, la arquitectura y la marca que está detrás de cada proyecto, que tienen gran relevancia en la decisión de compra".

Para el asesor inmobiliario, Jaime Laucirica, este éxodo del segmento ABC1 hacia la periferia de la intercomuna responde a una tendencia a nivel nacional y pone como ejemplos el crecimiento de ciudades satélites alejadas de la capital, como Santa María de Manquehue o Chiloé, que han experimentado un incremento en proyectos habitacionales en la última década.

"Esto se podría extrapolar acá en El Venado, los últimos sectores de



EL SECTOR DE Andalué y el Fundo El Venado en San Pedro ha sido uno de los focos de crecimiento de exclusivos barrios y colegios que emigraron desde Concepción como el Colegio Alemán y el Saint John's.

## SEGUNDA VIVIENDA

Para el asesor inmobiliario, Jaime Laucirica, en los proyectos costeros de la península de Hualpén y San José del Mar, los focos están puestos en otro mercado.

Andalué, Schaub, Lonco y Villuco, que siguen creciendo a pesar de los problemas relacionados con el terremoto, dice Laucirica.

El gestor inmobiliario plantea que a pesar de los eventos recientes "se ha dado un dinamismo muy potente en estos sectores, ya que hay una expectativa de alta tasa de interés en este tipo de propiedades", que asegura han seguido una tendencia nacional de incrementar sus precios, ya que han decaído las franquicias a la construcción, aunque aclara que no ha desencadenado necesariamente una disminución en la demanda.

Según Laucirica, existe un segmento exclusivo que busca este tipo de barrios exclusivos "donde estén sus iguales" y particularmente, estos barrios se han ido configurando en torno a servicios que son

primordiales para la familia".

En este sentido, el ejecutivo enumera ciertos colegios como en el sector El Venado, el Saint John's; en Andalué, el Colegio Alemán; además de Villuco, donde se emplazan los colegios Piranes e Itabue.

"El aspiracional busca estar en buenos barrios y cerca de buenos colegios", afirma Laucirica, quien también definió el perfil de los clientes inmobiliarios de este segmento socioeconómico: "profesionales altamente calificados con altos cargos de empresas y empresarios industriales", aunque insiste en que "el gran motor de estos barrios son los colegios ABC1", y agrega que en los proyectos como San José del Mar y la península de Hualpén busca enfocarse en el concepto de segunda vivienda de este segmento.

## Los proyectos en Andalué, El Venado y Lonco

Una de las inmobiliarias que más trabaja con públicos de alto poder adquisitivo es el grupo Altaué, que en estos momentos se concentra en tres proyectos.

El primero de ellos se denomina Península de Andalué, que se emplaza en el sector alto de San Pedro de la Paz, donde las viviendas tienen un costo que oscila entre las 4.770 a las 5.485 UF, mientras que los departamentos están en un valor entre las 3

mil y 5 mil UF, los que cuentan con un entorno con área de pesca, plazas, rutas para downhill y trekking, además de un embarcadero de velas y botes.

Otro de los barrios premium en San Pedro es Venado Oriente, cuyas viviendas tienen un costo entre las 7 mil y 8 mil 600 UF, emplazadas en extensos terrenos que oscilan entre los 340 y los 570 metros cuadrados, con tres estacionamientos y amplios

antejardines.

Por último, el proyecto denominado Panorámico Lonco, en Chiguayante, que consiste en cinco edificios de departamentos cuyo costo va desde las 2 mil hasta las 4 mil UF.

Dentro de las bondades de este conjunto residencial se encuentra la exclusividad del sector, vistas panorámicas, equipamiento de primer nivel, dos piscinas, gimnasio y áreas verdes.