

Propiedades de gran metraje y alto estándar constructivo marcan la oferta del sector

# Cuánto cuesta comprar y arrendar una casa premium en Bosques de Montemar

“Sale una casa en arriendo y se va al tiro”, advierte una corredora con presencia en la zona.

BANYELIZ MUÑOZ

Ubicado en las laderas que se elevan tras Costas de Montemar, el sector de Bosques de Montemar se ha consolidado durante la última década como uno de los barrios residenciales más exclusivos de la comuna de Concón. A diferencia de otras zonas del borde costero, aquí predominan las propiedades de gran escala, emplazadas en terrenos que superan los 500 metros cuadrados, con valores que hoy fluctúan entre las 11.000 y las 38.000 UF, según ubicación, tamaño y estándar.

El sector, consolidado principalmente en los años noventa y con desarrollo continuo hasta la actualidad destaca por construcciones sólidas de hormigón y maderas nobles, amplios jardines y terminaciones de primer nivel.

Joaquín Millestam, director de ventas de la corredora Eklöv Gestión Inmobiliaria, dice que actualmente existen cerca de 60 casas en venta en la zona. “Los valores publicados se concentran principalmente entre las 20.000 y 35.000 UF”, precisa.

Según el ejecutivo, se trata de un mercado bien definido. “En su mayoría son propiedades de gran tamaño, con más de cinco dormitorios y superficies útiles superiores a los 300 metros cuadrados, lo que refleja una oferta orientada a familias y compradores de alto patrimonio”, señala.

Una visión similar comparte Rafaela Urrutia, broker de Re/Max Titania Bosques. De acuerdo con su experiencia, la cartera de casas parte en torno a las 13.990 UF y puede subir de forma significativa, según el condominio, el metraje del terreno y el nivel de terminaciones. En el caso de los departamentos, en tanto, los precios se mueven entre las 4.000 y 6.500 UF.

Sin embargo, Urrutia revela que hoy el arriendo muestra mayor dinamismo que la venta. “Sale una casa en arriendo y se va al tiro. En cambio, la venta es más selectiva y lenta. Como los precios de venta son altos, muchas familias optan por arrendar”, explica.

A eso se suma un factor clave: la baja rotación. “La oferta de casas es escasa. Quienes llegan al barrio se quedan muchos años. Todo eso empuja a que el arriendo sea tan cotizado”, añade.

En términos de valores, las viviendas más sencillas registran cánones desde \$1.700.000 mensuales, mientras que las propiedades de mayor



La propiedad cuenta con piscina y quincho, dos de los atributos más demandados en el sector.

## Csasa nuevas Concón (Montemar)

| Tipología | Superficie (Mts2) | Valor UF |
|-----------|-------------------|----------|
| 3D        | 151,56            | 12.786   |
| 4D        | 169,8             | 14.392   |

## Casas usadas Concón (Montemar)

| Tipología | Superficie (Mts2) | Valor UF |
|-----------|-------------------|----------|
| 3D        | 189,6             | 12.560   |
| 4D        | 225,3             | 17.476   |
| 5D        | 266,4             | 19.107   |
| 6D        | 359,8             | 22.787   |
| 7D        | 427,0             | 23.492   |

Fuente: Tinsa.

estándar alcanzan tickets cercanos a los \$3.500.000.

Más allá de los números, el atractivo del sector también pasa por su estilo de vida. “Este es un barrio para vivir, no para veranear. Es residencial y tranquilo. Además, tiene muchas áreas verdes. Acá el mar se huele. La luz es distinta, la gente camina más y la rutina es más calma”, describe Urrutia.

A ese entorno se suma una oferta de servicios que ha crecido de forma sostenida. La zona cuenta con cercanía a establecimientos educacionales como los colegios SEK, St. Margaret's

y Sagrada Familia, además de centros médicos, supermercados, cafés, gimnasios y strip centers. “Está todo lo típico que necesitas para el día a día”, resume.

## Rutina tranquila

Ese sello se refleja también en el perfil de quienes eligen vivir en el barrio. Para Urrutia, el público es bastante claro. “Se trata de familias que buscan una vida más ordenada y segura, con colegios cerca y espacios pensados para una rutina tranquila”, sostiene.

A ellas se suman otros grupos. “También llegan parejas y profesionales que trabajan en modalidad híbrida o remota y que buscan calidad de vida real, no solo una casa bonita. Y hay mucho perfil que se viene desde Viña o Reñaca porque quiere un barrio más nuevo, más silencioso y con un estándar más alto. Aquí el diseño y la calidad importan, y eso se nota en el tipo de comprador que llega”, puntualiza.

Millestam coincide y agrega que el comprador más frecuente corresponde a familias en etapa de crecimiento, que requieren mayor espacio. “La mayoría elige esta ubicación por la cercanía a colegios, además de la tranquilidad y seguridad del entorno”, explica.

A ese grupo se suman familias que residieron anteriormente en la comuna

y regresan tras pasar varios años en otras ciudades.

## Diferentes estilos

Otro de los atributos del sector está en su arquitectura. Millestam afirma que uno de los grandes atractivos de Bosques de Montemar es su diversidad. “En la zona se pueden encontrar distintos estilos de viviendas, como colonial, canadiense y mediterráneo, entre otros. Es un barrio consolidado desde hace muchos años, y eso se refleja en la variedad de diseños, que responden al gusto y a las tendencias propias de la época en que fueron construidas las casas”, indica.

Si bien hoy predomina la vivienda de estilo mediterráneo, un recorrido por sus calles permite apreciar una mezcla arquitectónica amplia, que aporta carácter y una identidad particular al sector.

Esa evolución también es destacada por Juan Pablo Alarcón, director de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Andrés Bello. “En un inicio existía cierta predominancia de lo que se suele llamar arquitectura mediterránea. Con el paso de los años y su consolidación habitacional, hoy podemos observar una serie de ejemplos que se inscriben en una arquitectura de corte contemporáneo”, señala.