

DESARROLLO INMOBILIARIO [LÍNEAS 6 Y 4A]

Maipú y Lo Espejo: expectación por extensiones del metro

Los nuevos proyectos se debiesen enfocar en departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, con precios que oscilen bajo las 4.000 UF, que califiquen para subsidios y atiendan la alta demanda de sectores medios.

ANGÉLICA BAÑADOS

Cada vez que se informa de una nueva estación de metro, se activa la demanda habitacional y comercial en el entorno, dinamizando el mercado y mejorando la valorización del suelo. El anuncio de la extensión de la Línea 4A a Lo Espejo y de una nueva ramificación de la Línea 6 para llegar al poniente de Maipú constituye un fuerte impulso para el desarrollo inmobiliario y la calidad de vida en ambas comunas, que hoy presentan realidades muy diferentes en cuanto a la oferta de viviendas.

Según datos de Tinsa by Accumin, las ventas de viviendas nuevas en Maipú mostraron un desempeño positivo al primer trimestre de 2025, con un incremento del 18,5% respecto de 2024. "Un punto relevante es que, por su extensión, la comuna destaca por su oferta tanto de departamentos como de casas, con un foco en sectores consolidados y otros en expansión como Camino a Melipilla", señala Paola Figueroa, directora de Estudios Inmobiliarios.



Maipú cuenta con tres proyectos activos en venta dentro de los sectores cercanos a la extensión.

Al contrario, Lo Espejo presenta una baja oferta por la escasa presencia histórica de proyectos inmobiliarios producto de su normativa actual. "Sin embargo, el anuncio de la extensión de la Línea 4A abre una gran oportunidad para activar el desarrollo inmobiliario, especialmente con proyectos enfocados en departamentos de baja superficie y precios bajo las 4.000 UF, atendiendo la demanda de sectores medios y beneficiarios de subsidios, que bus-

can buena conectividad y acceso a servicios a un valor más accesible", precisa.

Actualmente, Maipú cuenta con tres proyectos activos en venta dentro de los sectores cercanos a la extensión anunciada, cuya oferta se compone de departamentos de 1 hasta 3 dormitorios con un *ticket* promedio de 3.700 UF.

Como Lo Espejo aún no posee una oferta activa dentro de la comuna, la ejecutiva destaca que la extensión impacta-

rá de todas maneras la oferta que se encuentra al sur de La Cisterna, donde existen seis proyectos, que se componen de departamentos de uno hasta tres dormitorios, con un *ticket* promedio de 2.600 UF.

ZONAS BENEFICIADAS

Las extensiones del metro provocarán cambios en algunas zonas de Maipú y Lo Espejo. En el caso de la primera comuna, beneficiará al sector poniente, como Esquina Blan-

ca, Riesco, Pajaritos Sur y Portal del Sol, impactando a más de 300.000 personas. Por su parte, en Lo Espejo, se proyecta que la estación esté ubicada en la intersección de Vespucio con Autopista Central, reduciendo considerablemente los tiempos de traslado y favoreciendo a cerca de 700.000 habitantes del surponiente de Santiago.

Para Paola Figueroa, el desarrollo inmobiliario en estos sectores se debiese enfocar en proyectos de departamentos de 1, 2 y hasta 3 dormitorios, con precios que oscilen bajo las 4.000 UF, que califiquen para subsidios y atiendan la alta demanda de sectores medios.

Las extensiones de las líneas 6 a Maipú y 4A a Lo Espejo también impactarán en las propiedades ya existentes en esos sectores de estas comunas. "Históricamente, la llegada del metro genera aumentos significativos en la plusvalía, lo que beneficia a los actuales propietarios y dinamiza el mercado de compraventa en esos barrios", concluye Paola Figueroa.