

Estudio de BMI analizó 37 proyectos que rodean ese recorrido con sus 27 estaciones

¿Cuánto cuesta un departamento nuevo a cuatro cuadras de la Línea 1 del Metro?

Escuela Militar, Manuel Montt y Los Leones registran los precios más caros, mientras que los más económicos están por la comuna de Estación Central.

FRANCISCA ORELLANA

Vivir cerca del Metro es un verdadero imán que atrae a quienes buscan arriendo como a quienes quieren comprar una propiedad. La Línea 1 de la red, la primera en construirse, es por lejos, la que genera mayor atractivo: hoy la rodean 37 proyectos inmobiliarios con 6.988 unidades de departamentos en construcción. La pregunta es: ¿Cuánto cuesta vivir cerca de ellas?

La consultora inmobiliaria BMI analizó los proyectos inmobiliarios -departamentos y casas- que están a unos 500 metros a la redonda, es decir, a unas tres a cuatro cuadras de todas las estaciones de la Línea 1. Fue la primera en construirse en 1975, en la actualidad tiene 27 estaciones que recorren poco más de 20 kilómetros y cruza cinco comunas: Las Condes, Providencia, Santiago, Estación Central y Lo Prado, entre ellas, su trayecto pasa por ocho avenidas importantes como Apoquindo, Providencia, Alameda, Las Rejas y Pajaritos.

Pese a su enorme atractivo, hay solo 37 proyectos en construcción: "Llama la atención la escasa oferta en torno a ciertas estaciones. Hay un alto valor del suelo, hay restricciones normativas o dificultades en la obtención de permisos, lo que limita el desarrollo de nuevos proyectos. A eso se suma un contexto económico más ajustado, que ha frenado la inversión inmobiliaria en algunas zonas", detalla Sergio Novoa, gerente general de BMI.

Según la tabla que acompaña esta nota, se puede ver que los mayores precios se ven en las estaciones de Escuela Militar, donde el valor del metro cuadrado alcanza las 139 UF y se construye sólo un proyecto. Le sigue la zona de Manuel Montt, en Providencia, donde también hay un edificio residencial en construcción con departamentos de un valor de 7.423 en promedio, con 115,82 el precio de la UF por metro cuadrado (UF/M²), y en tercer lugar está Los Leones, donde existen tres obras con departamentos promedio a 9.178 UF, a un valor del metro cuadrado de 104,74 UF.

"Las estaciones del metro están en zonas céntricas de Las Condes y Providencia que destacan por su amplia

Precios y disponibilidad de cada estación de Metro Línea 1

	Comuna	Estación del Metro	Cantidad de proyectos	Unidades construidas	Unidades disponibles	Valor promedio (en UF)	Valor UF/M ²	Metros cuadrados construidos
Edificios	Las Condes	Los Dominicos	Sin oferta					
	Las Condes	Hernando de Magallanes	1	118	2	7.179	83,25	86,24
	Las Condes	Manquehue	3	171	30	11.326	94,59	117,39
	Las Condes	Escuela Militar	1	52	13	24.249	139,47	173,87
	Las Condes	Alcántara	Sin oferta					
	Las Condes	El Golf	Sin oferta					
	Las Condes	Tobalaba	Sin oferta					
	Providencia	Los Leones	3	184	19	9.178	104,74	87,72
	Providencia	Pedro de Valdivia	Sin oferta					
	Providencia	Manuel Montt	1	63	11	7.423	115,82	64,09
	Providencia	Salvador	Sin oferta					
	Providencia	Baquedano	Sin oferta					
	Santiago	Universidad Católica	Sin oferta					
	Santiago	Santa Lucía	2	368	152	3.158	72,57	43,56
	Santiago	Universidad de Chile	3	662	444	2.938	83,71	35,18
	Santiago	Moneda	4	656	105	3.092	80,75	38,48
	Santiago	Los Héroes	1	104	53	2.407	70,28	34,25
	Santiago	República	1	164	158	3.069	78,63	39,02
	Santiago	Unión Latinoamericana	2	482	338	2.958	95,83	31,17
	Estación Central	Estación Central	1	160	114	2.718	70,51	38,55
Estación Central	Universidad de Santiago	Sin oferta						
Estación Central	San Alberto Hurtado	5	1.112	361	2.316	56,03	41,33	
Estación Central	Ecuador	5	1.329	194	2.736	69,49	39,64	
Estación Central	Las Rejas	4	1.363	267	2.096	54,12	39,08	
Estación Central	Pajaritos	Sin oferta						
Lo Prado	Neptuno	Sin oferta						
Lo Prado	San Pablo	Sin oferta						
Casas	Las Condes	Manquehue	3	24	2	19.445	114,38	170

Fuente: IBM.



Escuela Militar es la zona más cara cercana y con buenos beneficios.

oferta de servicios, comercio, así como la cercanía a polos de oficinas. Son sectores bien conectados y un buen nivel de calidad de vida, lo que las convierte en lugares atractivos para vivir e invertir. A diferencia de estaciones más alejadas hacia la cordillera, en estos sectores la demanda es constante", detalla Novoa, que alerta que de todos modos, la oferta disponible es muy acotada.

Coincide Cristián Martínez, CEO de

la plataforma inmobiliaria Crece Inmobiliario: "Escuela Militar es un sector consolidado y los terrenos disponibles son escasos. Cuando hay poca oferta y mucha demanda, los precios suben. Además, tiene un entorno de alta calidad, está rodeado de servicios premium, colegios reconocidos, áreas verdes bien mantenidas, y niveles de seguridad superiores al promedio de la ciudad. Hay conectividad directa con el sector donde se concentran los

empleos mejor remunerados, y mayor frecuencia de servicio. Esto se traduce en ahorros de tiempo y dinero para los residentes".

Por otro lado, la mayor oferta de proyectos están en las estaciones San Alberto Hurtado, Ecuador y Las Rejas, todas en la comuna de Estación Central, donde se registran los valores más baratos por metro cuadrado, con entre 54,12 UF/M² a 69,49 UF/M².

Esto se debe, dice Martínez, a que hay mucha sobre oferta de viviendas: "Se construyeron más departamentos de los que el mercado podía absorber efectivamente. Hay una infraestructura insuficiente: el crecimiento habitacional no fue acompañado en mejoras en servicios públicos, equipamiento urbano, ni espacios de calidad".

Faltan viviendas

Un dato que preocupa es que hay 11 estaciones de Metro Línea 1 como El Golf, Tobalaba, Baquedano o Pajaritos que no registran ningún proyecto en construcción: "Esta ausencia se debe al alto valor del suelo, las restricciones normativas o dificultades en la tramitación de permisos. Además, está el contexto económico actual", detalla Novoa.

Agrega que esto se suma a la baja

oferta en general de zonas de mayor plusvalía como Las Condes: "Estaciones como Escuela Militar, Manquehue, Alcántara y Hernando de Magallanes muestran una actividad inmobiliaria baja, a pesar de estar emplazadas en sectores consolidados, con excelente conectividad, buena infraestructura y demanda sostenida".

Santiago Truffa, académico del Centro de Estudios Inmobiliarios de la Escuela de Negocios ESE de la Universidad de los Andes, indica que, pese a que las zonas aledañas a las estaciones de metro son muy atractivas, no se permite construir con mayor densidad.

"Hay muchos lugares que los quisiéramos densificar más, permitir construcción en altura, pero los planes municipales no están conversando con esta infraestructura o visión estratégica de la ciudad. Es un cambio que hay que hacer. Quisiéramos tener más ofertas de vivienda nueva y de proyectos en torno a estos ejes de movilidad, eso hace a las ciudades inteligentes", detalla.

¿Y casas? Sólo figuran tres proyectos cercanos a la estación Manquehue, de los cuales quedan sólo dos unidades de 170 metros cuadrados construidos con un valor promedio de 19.445 UF, a 114,38 UF/M².