

San Carlos de Apoquindo atrae nuevos servicios, comercios y desarrollo de departamentos de baja altura

Hay un barrio de moda de Las Condes: ¿Cuánto cuesta vivir en él?

FRANCISCA ORELLANA

Las Condes es una de las comunas de la zona Oriente más apetecidas para vivir. Sin embargo, hay un barrio tradicional de casas que se ha puesto de moda, y que vive un auge importante con nuevos servicios, comercio y desarrollo inmobiliario de departamento: San Carlos de Apoquindo.

Ubicado en el extremo oriente y en el sector precordillerano de la comuna, desde hace un tiempo vive un auge insospechado: es el sector con mas proyectos inmobiliario en la zona, y está acompañado de un crecimiento relevante en servicios. La Clínica Alemana abrió un centro médico hace pocos meses y para este año, se ampliarán para tener un centro médico de 2.000 metros cuadrados, mientras que la clínica Universidad de Los Andes está invirtiendo más de US\$60 millones en la construcción de un nuevo edificio de servicios clínicos, el cual debería estar listo este año.

A ello se suman múltiples strip center con nuevos comercios con la llegada de nuevas cafeterías y restaurantes. Además, se renovó el estadio de la Universidad Católica para transformarse también en centro de eventos con nuevo nombre: Claro Arena.

Este crecimiento no es casual: "La llegada de nuevos servicios, como centros médicos, comercio y equipamientos de mayor escala responde a una población residente estable y de alto poder adquisitivo que desarrolla su vida cotidiana en el mismo sector. A diferencia de zonas como El Golf, donde predomina la inversión para renta, aquí domina el comprador final y se transformó en un polo autosuficiente dentro del sector oriente", destaca Rocío Cáceres, jefa de Estudios Inmobiliarios de Tinsa by Accumin.

Cáceres añade que hoy la comuna está en transición, porque de ser un sector donde predomina el desarrollo de casas, ahora se está abriendo hacia el segmento de departamentos de baja altura -de tres a seis pisos- en calles principales y townhouses, con entre tres a cinco dormitorios.

A la hora de hacer un catastro, este sector tiene la mayor cantidad de proyectos. A la fecha hay en venta cinco nuevos edificios de departamentos, que tienen una superficie promedio de 210 metros cuadrados y precio promedio de 18.837 UF (\$749.108.874)

"Hoy San Carlos de Apoquindo tiene valores de arriendo cercanos a 0,35 UF/m² y de venta en torno

Los departamentos en construcción tienen una superficie promedio de 210 metros cuadrados y precio en torno a los 18.837 UF (\$749.108.874).

El sector destaca por su perfil residencial, principalmente casas.

Los proyectos inmobiliarios en Las Condes

Sector / barrios	Tipología	Proyectos en venta	Ventas	Precio promedio (UF)	Superficie	UF/M²
San Carlos de Apoquindo	Departamentos	5	10	18.837	210,5	93,47
	Townhouses	1	0	19.000	136	139,71
El Golf	Departamentos	1	1	18.378	120,24	156,57
Escandinavia	Departamentos	3	8	13.318	115,13	117,73
Hermanos Cabot	Departamentos	4	10	14.528	136,03	107,79
Los Dominicos Antiguo	Casas	5	0	29.854	246	128,47
Estoril	Departamentos	2	0	43.509	434,5	127,12
	Townhouses	1	3	20.836	181,38	114,85
San Damián	Departamentos	2	10	8.206	667,44	133,43
	Casas / Townhouses	2	0	32.645	230,52	141,51
Quinchamalí	Departamentos	2	2	13.740	155,26	87,88

Fuente: Tinsa



a 94 UF/m². Son precios por metro cuadrado más bajos que los sectores financieros de Las Condes, pero con viviendas mucho más grandes, por lo que el ticket final sigue siendo alto. Aquí la gente compra para vivir, no para arrendar", detalla

Víctor Danús, gerente general de ProUrbe, detalla que las casas en venta rondan entre los 18.000 UF y 32.000 UF: "Con un promedio de 25.000 UF, mientras que en arriendo, los montos van desde los \$2.000.000 hasta los \$5.500.000 mensuales, dependiendo de la tipología, mientras que los departamentos van desde los \$1.090.000 al mes un departamento de dos habitaciones y hasta cerca de \$4.000.000 los espacios más familiares.

Víctor, ¿Quiénes buscan vivir en la zona?

"Principalmente son familias jóvenes y consolidadas que priorizan

calidad de vida, seguridad y cercanía a colegios, junto a inversionistas que ven una demanda sostenida asociada al polo universitario (Universidad de Los Andes, del Desarrollo o Duoc UC) y clínico. En paralelo, se ve que parte del propietario tradicional ha migrado hacia sectores más altos o comunas como Lo Barnechea, especialmente en La Dehesa; o a Colina y zonas altas de Vitacura".

Mayor conectividad

El barrio surgió en los años 50 de la hacienda Apoquindo, ligada a la Orden de los Dominicos, quienes vendieron los terrenos a inversionistas que comenzaron su urbanización 20 años después.

Si bien hoy es un área urbanizada consolidada y que concentra, por ejemplo, varios de los mejores colegios de Chile, uno de sus mayores puntos débiles y desafíos es la

conectividad y transporte: "El área dispone de pocas vías estructurantes de acceso, las cuales tienden a saturarse anticipadamente debido a los altos flujos vehiculares generados por colegios y universidades", dice Cáceres.

Danús agrega que a medida que aumenta la densificación con nuevos edificios y equipamiento, la presión sobre ejes viales, accesos y estacionamientos se incrementa, especialmente en horarios punta: "La planificación debe anticipar mejoras en transporte público, flujos internos y soluciones de movilidad que eviten mayores niveles de congestión en un sector altamente dependiente del automóvil. La futura llegada del Metro a Estoril permitirá contar con dos estaciones cercanas, sumándose a Los Dominicos, lo que debería mejorar significativamente la conexión del sector con el resto de la ciudad".