

Los valores aumentan en las zonas más cercanas a Providencia y La Reina

# Aún quedan casas en Ñuñoa: en los sectores más cotizados están entre 10.900 y 15.000 UF

MELISSA FORNO

En Ñuñoa todavía es posible encontrar vida de barrio y buena conectividad y, pese a que predominan las construcciones en altura, existe una pequeña oferta de casas con tres, cuatro e incluso cinco dormitorios.

Según explica Teodosio Cayo, socio fundador de Arenas & Cayo, empresa dedicada a las tasaciones de propiedades, "son escasas las posibilidades de que estas viviendas se desvaloricen, especialmente, porque siempre tienen una alta demanda, tanto de personas naturales como de inmobiliarias, porque son muy pocas y, por lo general, tienen un buen tamaño".

Muchos santiaguinos, dice Cayo, buscan residir en Ñuñoa por la vida de barrio.

"Pese a que se han construido edificios altos, sobre 20 pisos, no hay tantos si se comparan con otras comunas, como Santiago centro", agrega Cayo.

Para Luis Fuentes, director del Instituto de Estudios Urbanos de la UC, esta comuna tiene atributos físicos y simbólicos, ya que no solo cuenta con buena conectividad y equipamiento, también tiene una identidad muy vinculada a la clase media.

Claudio Arriagada, agente de Re/MAX Select, añade que "en general las casas en Ñuñoa son muy apetecidas para vivir".

Las que están alrededor del barrio Suárez Mujica -sostiene Arriagada-, son de estilo clásico, con aproximadamente 450 metros cuadrados de terreno y cerca de 150 metros cuadrados de construcción y, generalmente, son de dos pisos. Su valor varía entre 10.900 a 13.000 UF. El precio aumenta, a 14.000 o 15.000 UF, en la zona más cercana a Providencia, entre las calles Diego de Almagro, Coventry y Avenida Ricardo Lyon, e incluso más hacia el oriente, acercándose a La Reina.

"Ambos son sectores que se buscan para vivir, porque no tienen edificios o, en caso de tenerlos, son bajos",

**"Pese a que se han construido edificios altos, sobre 20 pisos, no hay tantos si se compara con otras comunas, como Santiago centro", dice Teodosio Cayo, socio fundador de Arenas & Cayo.**

## Mediana del valor en UF de las casas, según barrio

Sector	4T 2022
Plaza Ñuñoa	14.500
Diego de Almagro	13.500
Metro Irarrazaval	13.000
Parque Juan XXIII	12.796
Monseñor Eyzaguirre	12.600
Parque Botánico	12.180
Metro Ñuñoa	11.990
Plaza Egaña	11.332
Estadio Nacional	9.300
Simón Bolívar	9.300
Villa Frei	8.500
Villa Los Jardines - Villa Los Presidentes	5.317

Fuente: Portal Inmobiliario

destaca Arriagada.

Hay zonas que han empezado a resurgir, añade Cayo, como las calles cercanas al barrio Italia y a Avenida Pedro de Valdivia, las cuales además concentran una oferta importante de locales comerciales e incluso, en el caso de la segunda, de sedes de instituciones educacionales.

Específicamente, los precios por barrios, el sector de Plaza Ñuñoa por los distintos atractivos que tiene, presenta los valores más altos.

"En las calles interiores, colindantes a Plaza Ñuñoa, se encuentran casas más antiguas y alejadas del ruido. Si consideramos 49 comunas de la Región Metropolitana, Ñuñoa se ubica en la posición N°10 -en cuanto a las de más alto valor-, con un precio de 11.400 UF. Si se comparan los valores entre el cuarto trimestre de 2021 con el de 2022, existe una caída de 1,4%", explica Claudio Retamal, analista senior del área de estudios de Portal inmobiliario.

## Precios y atributos de 35 casas que hoy se venden en Ñuñoa

### Más de 300 metros cuadrados de terreno

	Superficie total (m2)	Superficie construida (m2)	Dormitorios	Baños	Precio (UF)
1	632	245	5	3	19.995
2	536	240	5	4	18.500
3	443	242	6	4	15.550
4	427	198	4	3	15.980
5	405	164	4	3	15.900
6	400	140	3	2	12.180
7	375	350	4	4	11.250
8	363	302	4	4	17.200
9	360	185	7	4	11.600
10	355	157	5	3	12.778
11	354	176	7	4	16.000
12	333	119	3	2	12.300
13	310	162	5	2	14.204

### Más de 150 metros cuadrados de terreno

14	270	119	3	3	11.000
15	269	130	4	3	10.795
16	264	190	4	3	12.100
17	260	100	3	1	8.462
18	215	133	4	2	8.238
19	207	101	4	2	8.500
20	184	103	5	3	9.500
21	184	146	3	2	11.000
22	172	104	4	2	8.500
23	171	96	4	2	7.107
24	171	85	3	2	5.252
25	170	72	3	2	5.252

### Menos de 150 metros cuadrados de terreno

26	144	144	3	1	3.977
27	127	99	3	2	10.890
28	106	108	4	2	10.223
29	100	85	4	2	6.671
30	95	83	3	1	7.000
31	84	71	3	2	7.149
32	79	130	4	3	9.200
33	76	65	3	1	2.186
34	75	70	3	1	2.697
35	62	50	3	1	2.129

Fuente: Cayo & Asociados