

MERCADO INMOBILIARIO [VIVIENDAS NUEVAS]

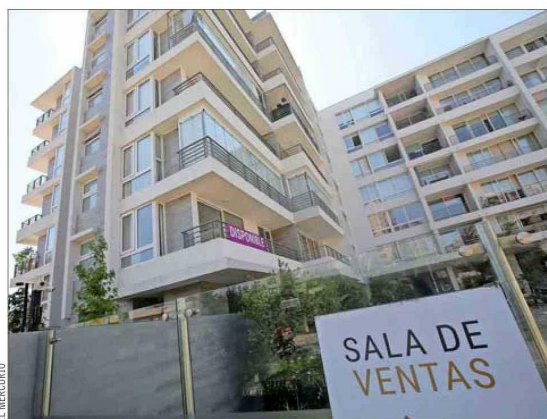
Las Condes y Providencia exhiben una amplia oferta

Ambas comunas concentran más de 45 proyectos de departamentos en venta cada una, con una gran cantidad de unidades con entrega inmediata y precios que van entre las 2.400 UF y las 65.674 UF.

ANGÉLICA BAÑADOS

Las Condes y Providencia figuran entre las comunas mejor evaluadas en el Índice de Calidad de Vida Urbana 2024, estudio de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y del Instituto de Estudios Urbanos UC que mide seis dimensiones clave que más afectan a los chilenos: conectividad y movilidad, vivienda y entorno, condiciones laborales, ambiente de negocios, salud y medio ambiente, y condiciones socioculturales, y hoy, coincidentemente, cuentan con una amplia oferta de viviendas nuevas.

Según AGS Visión Inmobiliaria, ambas comunas concentran más de 45 proyectos de departamentos en venta cada una, con una gran cantidad de unidades con entrega inmediata, lo que refleja la acumulación de oferta y la disminuida demanda de los últimos semestres. "Solo Las Condes presenta oferta de townhouses con valores que van entre las 16.450 UF y las 37.800 UF,



Los departamentos son la tipología mayoritaria en venta en Las Condes y Providencia.

con distribuciones de 3D/2B a 5D/5B en superficies útiles de 140 m² hasta 338 m²", señala la gerenta de Captación Johanna Zamorano.

Y agrega: "Providencia tiene una variada oferta en cuanto a valores y tipologías, distribuida en toda la comuna, sin distinción de sus barrios, mientras que en Las Condes existe una marcada tendencia a encontrar los valores y tipologías más econó-

micas en la zona surponiente de la comuna y que van subiendo de precio y superficies a medida que la oferta se traslada al nororiente".

Respecto a los valores de los departamentos —que es la tipología mayoritariamente en venta en ambas comunas—, en Las Condes existen entre las 2.400 UF, ubicados al surponiente, y las 65.674 UF, al norponiente, en superficies que van

desde los 21 m² hasta los 444 m² y con distribuciones de 1D/1B a 5D/6B; mientras que en Providencia fluctúan entre las 3.490 UF y las 22.302 UF, con superficies desde los 27 m² hasta los 139 m² en distribuciones de unidades estudio a 3D/4B.

OFERTA Y SECTORES

En cuanto a la oferta de viviendas nuevas, Johanna Zamorano destaca que en Providencia se encuentra distribuida en toda la comuna, sin embargo, hay una menor concentración en sus límites: al poniente (barrio Salvador), al norte (al norte de Av. Providencia) y en el límite oriente (Av. Tobalaba), lo que se explica por el agotamiento del suelo para el desarrollo de nuevos proyectos o restricciones en la normativa que no permiten mayor densidad.

"En Las Condes también encontramos una oferta geográficamente extendida, pero identificamos focos de mayor concentración como es el sector de Av. Américo

Vespucio, al norte de Av. Kennedy; el eje de Av. Las Condes entre Av. Manquehue y Av. Padre Hurtado, y el eje de Av. Colón entre Av. Américo Vespucio y la Ronda Atenas, que se explican mayormente porque en estos principales ejes de avenidas existen normativas que permiten mayor densidad y altura, las que bajan sustancialmente al interior de los barrios", precisa.

En los próximos semestres en Las Condes y Providencia se observarán desarrollos más boutique, con menos unidades, ubicados en sectores menos densificados, en el corazón de barrios más residenciales de ambas comunas, "que están dados principalmente por la escasez de suelo para proyectos con mayor densidad y por la falta de agotamiento de la oferta vigente, lo que inhibe el avance de nuevos proyectos. Se seguirán viendo aumentos de tipologías townhouses y deptohouses, hasta cuatro pisos, en terrenos de menores superficies y en barrios de baja altura", concluye.