

Fecha: 07-08-2025

Medio: Las Últimas Noticias

Supl.: Las Últimas Noticias

Tipo: Noticia general

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

Pág.: 8

Cm2: 727,7

Tiraje:

Lectoría:

Favorabilidad:

91.144

224.906

■ No Definida

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.

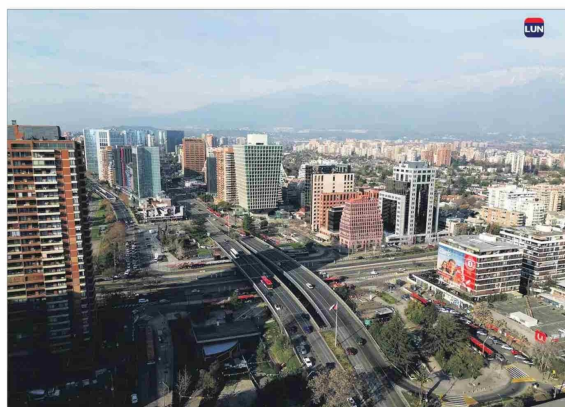
Según la tabla que acompaña esta nota, se puede ver que los mayores precios se ven en las estaciones de Escuela Militar, donde el valor del metro cuadrado alcanza las 139 UF y se construye sólo un proyecto. Le sigue la zona de Manuel Montt, en Providencia, donde también hay un edificio residencial en 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/M² | 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                        |
| Casas     | 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            |                      |                      |                        |             |                              |
|           | 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 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.

