

Especial Black Inmobiliario

Tasadora analizó precios de venta y arriendo en los ejes clave de Santiago

El mapa de la rentabilidad inmobiliaria: así suben los precios cuando llega el Metro

BANYELIZ MUÑOZ

Un análisis de la tasadora Arenas y Cayo identificó cómo se comporta la plusvalía del mercado inmobiliario en torno a las líneas del Metro de Santiago. El estudio construye radios alrededor de cada estación y calcula una media ponderada según la tipología de los departamentos: diez estaciones que concentran los mejores niveles de valorización hoy (ver tabla).

La estación Pudahuel lidera este ranking de oportunidades de inversión: los departamentos registran un valor promedio de 1.797 UF, mientras los arriendos mensuales promedian \$480.412: esa combinación se traduce en una rentabilidad anual cercana al 8,07%. En segundo lugar aparece Trinidad (La Florida), con 6,26% de rentabilidad.

Teodosio Cayo, gerente general de la tasadora, subraya que la permanente expansión del Metro ha incidido de manera directa en el valor de las propiedades. "En términos simples, **acercar** una estación a un barrio reduce los tiempos de traslado y mejora su atractivo, lo que tiende a traducirse en un aumento del valor del suelo", afirma. Los proyectos en desarrollo adquieren especial relevancia, entonces: "Las nuevas líneas -como la Línea 7, la futura extensión de la Línea 6 y proyectos asociados a la red- están generando expectativas de valorización en comunas que hasta ahora no eran consideradas prime", apunta Cayo.

De este modo, el foco de los inversionistas comienza a desplazarse hacia territorios emergentes. Las mejores rentabilidades, recalca, suelen ubicarse en zonas con precios de entrada más bajos y buena conectividad: "Cuando se proyecta el futuro, el foco cambia hacia territorios que están experimentando o recibirán mejoras en infraestructura urbana, especialmente nuevas líneas de Metro, corredores de transporte y desarrollo de áreas verdes".

Bajo esa lógica, el sector poniente aparece como un polo atractivo, con comunas como Cerro Navia y Renca que se verán beneficiadas por la Línea 7. "Hoy presentan precios relativamente bajos, por lo que el margen de valorización es significativo", proyecta. Algo similar ocurre en el eje Independencia-Conchalí, donde se anticipan mejoras en transporte y una mayor consolidación de servicios: "Se proyecta como un corredor con creciente demanda habitacional".

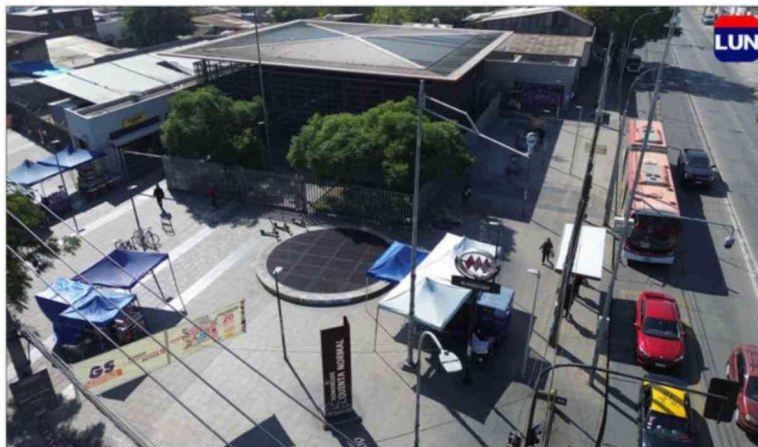
Las expectativas también llegan a sectores de La Florida y Puente Alto próximos a futuras extensiones del Metro. En todos estos casos, el factor común es la combinación entre

La nueva línea 7 y la extensión de la Línea 6 impulsan expectativas en comunas hasta ahora menos cotizadas.

Estaciones del Metro de Santiago con mayor rentabilidad proyectada

Línea	Estación	Precio de venta promedio (UF)	Superficie promedio (m²)	Arriendo promedio	Rentabilidad anual
5	Pudahuel (Pudahuel)	1.797	63	\$ 480.412	8,07%
4	Trinidad (La Florida)	2.530	58	\$ 524.186	6,26%
4	Grecia (Ñuñoa)	2.734	64	\$ 562.101	6,21%
5	Barrancas (Pudahuel)	2.314	55	\$ 465.734	6,08%
5	Santiago Buera (Maipú)	3.452	73	\$ 695.530	6,08%
2	Dorsal (Recoleta)	2.107	59	\$ 421.292	6,04%
5	Laguna Sur (Pudahuel)	2.829	74	\$ 557.749	5,95%
5	Blanqueado (Quinta Normal)	1.944	51	\$ 382.698	5,94%
4	Los Quillayes (La Florida)	2.814	63	\$ 550.345	5,91%
7	Neptuno (Lo Prado)	1.665	44	\$ 383.535	5,90%

Fuente: Arenas y Cayo.



Quinta Normal asoma como una comuna con buen potencial de inversión.

conectividad proyectada y precios aún competitivos.

¿Cuánta plusvalía se puede esperar, Teodosio?

"No existe una cifra única, pero experiencias anteriores en Santiago muestran que la llegada del Metro puede generar aumentos de valor que, en algunos casos, superan el 15% al 30% en el mediano plazo, dependiendo del punto exacto, el tipo de proyecto y el momento de entrada. La clave está en identificar zonas donde confluyan tres factores: buena conectividad futura -Metro o transporte estructurante-, precios aún accesibles y mejoras urbanas complementarias, como servicios, áreas verdes y equipamiento. Cuando estos elementos se alinean, se generan verdaderas zonas de oportunidad".

Precios bajos

Una visión similar plantea Cristián Martínez, fundador de Crece Inmobili-

cia respecto de una estación concentra los mejores indicadores. "Cuando se está muy cerca del Metro, hay mucho público, ruido y mayor percepción de inseguridad: las zonas más demandadas y que generan mejor rentabilidad se ubican a esa distancia", sostiene.

Rentabilidad real

Un caso ilustrativo es el del contador auditor Mauricio Galaz (44), quien hace 14 años compró un departamento de un dormitorio por cerca de 1.300 UF en las inmediaciones de la estación Ciudad del Niño, en un sector de San Miguel que entonces iniciaba su consolidación urbana. Con el paso del tiempo, el entorno mejoró y la demanda acompañó ese proceso. La última tasación, realizada en 2024, situó el valor del inmueble en 3.200 UF, más del doble del monto original.

Ese desempeño también se refleja en la rentabilidad. En su mejor momento, la tasa de capitalización -conocida como cap rate- alcanzó el 6%, aunque hoy se mueve entre 4% y 5%. Aun así, su balance sigue siendo positivo: "A nivel de plusvalía ha rentado aproximadamente 120%. Lo compré hace 14 años: eran otros tiempos", resume Galaz, aludiendo a un mercado con precios de entrada más bajos y condiciones de financiamiento más favorables.

Una trayectoria similar, aunque en un plazo más acotado, muestra la experiencia de la ingeniera comercial Sofía Aguirre (35), quien hace cuatro años compró un departamento de un dormitorio, con estacionamiento y bodega, a dos cuadras del metro Irrarrázaval, en Santa Elena 962. La ubicación, en un sector con alta conectividad y servicios, resultó clave para sostener la valorización. Hoy, unidades de características comparables alcanzan las 3.678 UF, por sobre las 3.270 UF que pagó en su momento. "Fue una buena oportunidad de compra", afirma.

firma especializada en inversiones, quien observa con interés lo que pueda ocurrir en mercados como Renca, Cerro Navia y Quinta Normal. "El precio de entrada en estas comunas aún es bajo. Todavía queda espacio para poder comprar un poco más barato", confirma.

En ese contexto, anticipa alzas relevantes de precio en el mediano plazo. "Las propiedades, al cabo de cinco años, pueden subir más o menos 50%, que es lo que ha pasado en otras comunas donde ha llegado el Metro. Si bien Quinta Normal tiene estación, aún hay espacio para comprar barato y después ganar plusvalía. En estas tres comunas es donde se va a dar el espacio de mejor plusvalía y rentabilidad", afirma.

La ubicación exacta dentro de cada barrio también incide en los resultados: Martínez plantea que la franja que va entre 300 y 600 metros de distan-

