

Impactos del plan regulador comunal que entró a regir la semana pasada

Estación Central: Oferta de viviendas se agotaría en 17 meses y alertan por mayores costos para proyectos

En la comuna quedan cerca de 850 departamentos a la venta. Menor densidad y exigencias en materia de estacionamientos y tamaños elevarían el valor de las obras.

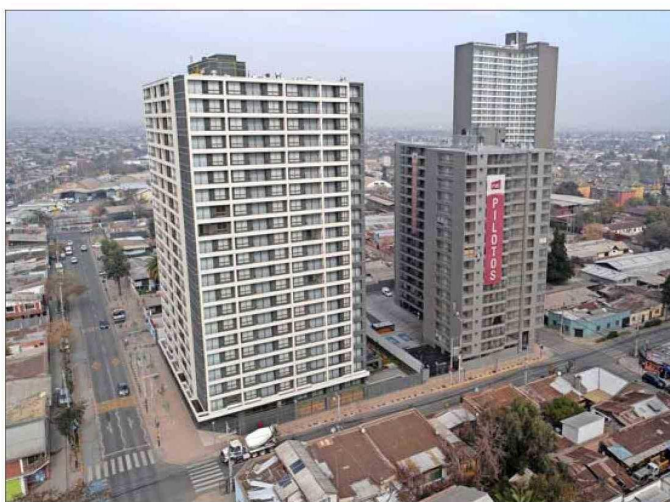
MARCO GUTIÉRREZ V.

De epicentro de los desarrollos inmobiliarios en la Región Metropolitana —producto de su ubicación, conectividad y una normativa permisiva— a una zona de escuálidas cifras de venta. En esto se convirtió Estación Central en los últimos siete años, en medio de polémicas por la construcción de las megatorres tildadas de “guetos verticales”, congelamientos constructivos y problemas entre desarrolladores y el municipio por retrasos en recepciones de edificios.

La semana pasada entró a regir el primer plan regulador en esta comuna, que limitó la altura de los edificios a 12 pisos, lo que encarecería las construcciones nuevas y podría frenar el desarrollo inmobiliario en la zona, dicen en la industria.

Hoy en Estación Central quedan 16 proyectos a la venta concentrados en un área delimitada por Av. Las Rejas, Embajador Quintana, Ruiz Tagle y Av. 5 de Abril. Estos planes involucran 854 departamentos, que al ritmo de comercialización promedio de 3,2 unidades al mes por iniciativa que registran, se agotaría en 17 meses. Ese plazo podría subir a 22 meses con las velocidades de ventas que se han observado últimamente en las unidades disponibles, indica un informe de GPS Property.

Hace un año, el stock tenía previsto agotarse en 32 meses y la



De acuerdo con la CCHC, en 2019 esta zona colocó cerca de 8% de las viviendas nuevas del Gran Santiago, mientras en 2024 fue solo el 1,1%.

caída a 17 meses se explica porque “no han entrado nuevos proyectos a la venta, debido a que terrenos con permisos de edificación aprobados no han querido iniciar su construcción”, explicó Claudia Sepúlveda, subgerente inmobiliaria de GPS Property.

La consultora añade que existen 10 proyectos con permisos de edificación aprobados bajo la normativa anterior a la que entró a regir la semana pasada. Esas iniciativas suman 2.454 viviendas, que —de realizarse— se agregarían al stock actual, con lo que el plazo para que se agote el inventario sería en cerca de siete años. Este cálculo no con-

templa nuevas iniciativas que se ajusten a la nueva regulación, cuya implementación podría verse ralentizada por altos costos y exigencias adicionales, señala el análisis.

Según GPS Property, con el nuevo plan regulador se genera una reducción promedio del 30% en la densidad habitacional en sectores centrales de la comuna, lo que implica una caída en el potencial de desarrollo del suelo urbano. A ello, se añade una mayor exigencia de estacionamientos por vivienda, entre otras, que encarecerían los proyectos.

Asimismo, el informe advierte que en ciertas zonas de Estación Central se exigirá para al-

gunos proyectos que la mitad de las viviendas sean de al menos 55 metros cuadrados, lo que encarecería las unidades en 20%, indicó Sepúlveda. La oferta actual en la zona se concentra bajo los 47 m² y el precio unitario promedio de la comuna se sitúa en 60,3 UF por metro cuadrado

Qué dicen las empresas

En Ingevec valoraron positivamente que Estación Central tenga plan regulador, ya que “la existencia de reglas conocidas entrega certezas a inmobiliarias, constructoras e inversionistas”. La firma añadió que “si bien limitar la altura puede encarecer algunos proyectos, contar con reglas estables permite planificar con mayor seguridad. Además, que una densificación equilibrada es recomendable en zonas con buena infraestructura”.

En Inmobiliaria Paz comentaron que “Estación Central destaca por su buena conectividad y su municipio ha destinado recursos en seguridad y mejora de espacios públicos, fortaleciendo la vida de barrio. Además, los precios en la zona son hasta un 35% más bajos que los de Santiago Centro, lo que se vuelve una oferta llamativa para el inversionista por su plusvalía futura”.

Otra firma que pidió reserva de su nombre, indicó que limitar la altura encarece los proyectos, lo que es complejo ante una débil demanda, añadió.

MAURICIO QUEZADA