

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

400 CASAS Y UN MALL: LAS NUEVAS OBRAS INMOBILIARIAS QUE SE ALISTAN EN LA DEHESA

El sector vive un ciclo expansivo impulsado por su posición como enclave de lujo, pero con un mercado más selectivo que en el pasado. Incluso, los nuevos condominios consideran casas y departamentos más pequeños, ajustados a la realidad económica actual.

La Real Academia Española (RAE) define dehesa como tierra generalmente acotada y arbolada, por lo común destinada a pastos. Dehesa es en que pastan ovejas.

La Dehesa es un barrio de la comuna de Lo Barnechea; uno de los sectores más exclusivos de Chile, y se caracteriza por ser una zona arbolada, con gran cantidad de áreas verdes por habitante, pese al boom inmobiliario que ha vivido en las últimas décadas.

Boom que se frenó por la pandemia, al igual que todo el sector inmobiliario nacional.

Según las últimas estadísticas oficiales, los permisos de obras para viviendas están en su menor nivel en más de tres décadas.

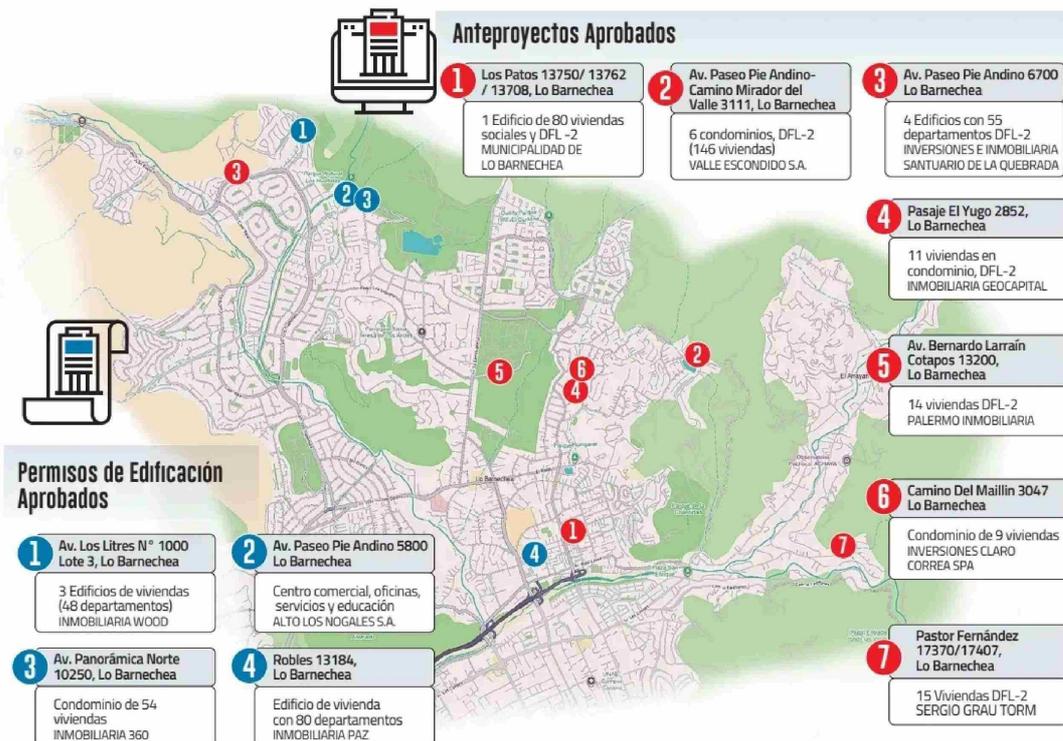
Pero, en La Dehesa se está viviendo un ciclo expansivo desde 2024, impulsado por su posición como enclave de lujo, pero con un mercado más selectivo que en el pasado. Incluso, los nuevos condominios consideran casas y departamentos más pequeños, ajustados a la realidad económica actual.

Agentes inmobiliarios destacan que hay compradores de viviendas para esta zona. Son del segmento alto de la población, muchos de los cuales -coinciden los consultados- tienen actualmente una mayor liquidez.

El mercado inmobiliario tomó nota.

Solo entre enero y abril de este año, la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea visó 11 obras inmobiliarias (entre permisos de edificación y anteproyectos) para el desarrollo de más de 400 nuevas viviendas, y casi la totalidad estarán emplazadas en la zona de La Dehesa. También se aprobó la construcción de un nuevo centro comercial, en Avenida Paseo Pie Andino 5800.

Hay que insistir que éste es un mercado de nicho: el precio promedio por vivienda, durante



este 2025, alcanza las 18.337 UF, con una velocidad de venta de 0,22 unidades por mes.

"Estos indicadores muestran que La Dehesa sigue siendo un mercado de alto valor con una demanda estable y capacidad adquisitiva sólida. Además, el carácter consolidado del barrio, la calidad de vida y el entorno natural lo mantienen como un polo inmobiliario atractivo para el segmento alto", destaca Rocío Maure, gerente general de Inciti, plataforma de análisis del grupo GPS Property.

Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers, afirma que, si bien las cifras recientes del mercado de vivienda en Lo Barnechea reflejan una tendencia mejor, no se visualiza un crecimiento explosivo.

Además, recuerda que Lo Barnechea está tramitando hace tiempo un cambio al Plano Regulador Comunal. Este trámite -dicesiempre genera presión de los desarrolladores para protegerse con aprobaciones de anteproyectos o permisos de edificación, dado que los cambios pueden afectar

negativamente el desarrollo de sus terrenos. Por esto, afirma que es esperable que se genere un aumento de trámites municipales, sin que ello apunte necesariamente a un nuevo impulso a la construcción de viviendas o equipamiento.

"Obviamente, las aprobaciones de anteproyectos y permisos de edificación son gestiones previas al inicio de obra y de venta. Reflejan claramente interés de desarrolladores de estar en condiciones de iniciar obras cuando las condiciones de mercado sean propicias. Además es una indicación del emprendedor que quiere estar entre los primeros con oferta inmobiliaria en una próxima etapa de desarrollo inmobiliario", destaca el directivo.

Y añade: "El alto nivel de ingresos siempre tiene un mayor potencial de desarrollo y debiera ser de los sectores que primero acusen un futuro auge inmobiliario".

Casas más chicas

Desde Colliers, ven una estabilización dentro del mercado de La Dehesa, tomando en consideración

que durante el periodo pre pandemia, la comuna de Lo Barnechea contaba con un sobre stock de unidades disponibles, lo cual generó una disminución importante en el desarrollo de nuevos proyectos.

Al día de hoy, con un stock de departamentos un 60% inferior a lo observado hace cinco años y con un mercado estabilizado, se genera espacio para el ingreso de nuevas unidades en venta, afirman.

Rocío Maure, de Inciti, dice que este 2025 se identifican 53 proyectos activos en venta en Lo Barnechea, con un total de 767 unidades disponibles. Si bien el número de iniciativas era mayor en 2021 (92), dice que se aprecia una evolución hacia obras más acotadas en volumen, pero de mayor valor.

Este fenómeno lo atribuye a una normalización postpandemia, que trajo una reactivación progresiva de la oferta desde 2022; una segmentación del mercado: los desarrolladores están priorizando productos más exclusivos y ajustados a la demanda de alto estándar de La Dehesa, y a una racionalización de

stock: se reduce la cantidad de unidades, lo que hace más eficiente la comercialización.

"Creemos que el mercado debería ajustarse en términos de precio total de las viviendas y superficie de éstas, en línea a los proyectos aprobados durante el año 2025, los cuales muestran una superficie promedio por debajo de la oferta actual existente", destaca Matías Buccì, subgerente del área de Estudios de Colliers.

En el caso de las casas, el experto explica que la oferta actual presenta un promedio de 234 metros cuadrados (m2), en cambio, las que se están proyectando evidencian una superficie promedio en torno a 140 m2.

Por el lado de los departamentos, la oferta actual es de 132 m2, y los proyectados presentan una superficie promedio de 120 m2.

"Todo esto generará tickets más ajustados a la realidad económica actual, lo cual podría mejorar la velocidad de venta de estos proyectos", estima el ejecutivo sobre esta zona arbolada. ✦