

Informe de la consultora Tinsa reveló que las ventas crecieron casi 80% respecto a 2023

# Los nuevos condominios en Peñaflores: más baratos y con más áreas verdes

BANYELIZ MUÑOZ

El metro cuadrado en esta comuna tiene un valor promedio de 41 UF y hay ofertas para distintos segmentos, pero con foco familiar.

Hay el suelo disponible para construir condominios de casas en Santiago es mínimo, por eso hay más oportunidades de comprar en las zonas periféricas. Una de esas zonas es Peñaflores, a 40 kilómetros de Santiago, una de las pocas comunas donde las ventas inmobiliarias no están deprimidas. El último informe de la consultora Tinsa reveló que las transacciones de casas nuevas crecieron 78,9% respecto al segundo trimestre de 2023 en esta comuna (59 unidades vendidas en tres meses).

¿A qué responde este interés por vivir en la zona surponiente? Para Gabriela Salah, agente de Re/Max Oeste, la principal razón responde a una cuestión de precios: las viviendas son muchos más asequibles.

“Se pueden encontrar unidades nuevas entre 5% y 10% más baratas que en Buin y Paine, por ejemplo”, admite.

Peñaflores es una ciudad en sí misma, con servicios, comercios desarrollados y una buena oferta educativa.

“Además, tiene uno de los mejores parques rurales: El Trapiche, donde cada año se realizan un sinnúmero de actividades. Es un lugar ideal para las familias”, describe.

Por otro lado, los nuevos proyectos de casas de esta comuna no cuentan con grandes espacios comunes.

“No tienen piscinas, quinchos ni sala de eventos. Son más bien condominios pequeños: entre 15 y 30 casas aproximadamente. Los nuevos desarrollos incorporan áreas verdes, plazas con juegos para niños y seguridad 24/7”.

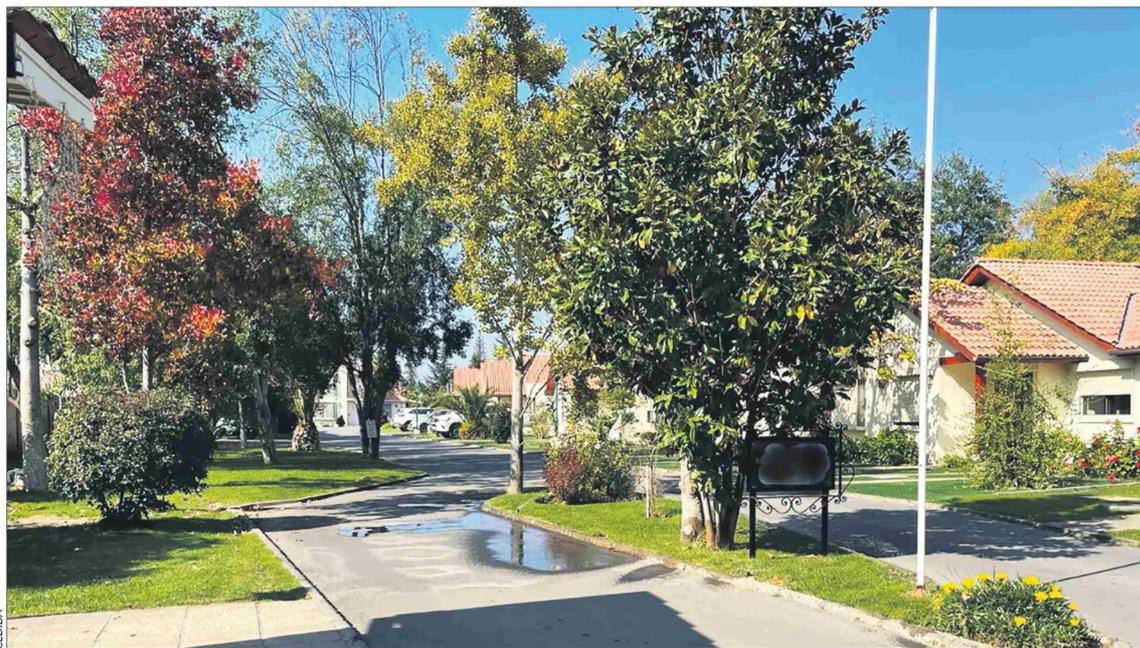
**¿Cómo es la oferta en la comuna?**

“Es muy amplia: hay condominios, casas quintas, casas para segmentos medios y viviendas sociales. También hay una gran variedad de parcelas de agrado. Los precios de las casas fluctúan entre 30 y 50 UF por metro cuadrado, con un promedio de 41 UF por metro cuadrado. La superficie va desde los 50 hasta casi los 100 metros cuadrados, que corresponde a casas de dos dormitorios y baños y de cuatro dormitorios y tres baños, respectivamente”.

**¿Y en materia de conectividad?**

“Ha mejorado bastante. Están la tercera pista y el freeflow de la Ruta 78. También está la futura autopista Orbital Sur, que partirá en el norte de Peñaflores y lo conectará con la Ruta 5 Sur. Metro aún no tiene, pero está en proceso de construcción el Melitrén que une la Estación Central con Melipilla. El traslado será de unos 20 a 25 minutos aproximadamente”.

De acuerdo con información publicada en Portal Inmobiliario, los nue-



La mayoría de los nuevos desarrollos aportan más espacios verdes.

## Precio promedio de las casas nuevas en Peñaflores

Tipología	Precio (UF)	Superficie (m2)
3 dormitorios y 1 baño	2.150	54
3 dormitorios y 2 baños	3.111	62
3 dormitorios y 3 baños	4.317	82
4 dormitorios y 3 baños	5.134	97

Fuente: Tinsa

vos desarrollos se sitúan en tres arterias: Avenida Central, Malloco y en Presbítero Félix Zaragoza Sesmero.

“Hay tres proyectos que van desde las 3.200 UF (tres dormitorios y tres baños) con casas de dos pisos que incorporan pisos fotolaminados, ventanas de PVC y cocinas equipadas con horno, campana y encimera. Son viviendas muy bien aisladas, algunas de estilo mediterráneo”, describe Gianfranco Aste, gerente comercial de dicha plataforma.

En materia de viviendas usada, hoy existe una disponibilidad de 400 casas.

“La vida en esta comuna es mucho más relajada en comparación con el centro de Santiago. Es como una combinación de campo y ciudad. Tiene muy buena conectividad por sus autopistas”, admite.

### Buenas ventas

Fabián García, director general de Tinsa, reconoce que hoy mucha gente prefiere buscar viviendas fuera del primer anillo urbano de Santiago porque los precios son más alcanzables y, por ende, tiene más posibilidades de calificar para un crédito hipotecario.

“Alguien que estaba cotizando en Ñuñoa, por ejemplo, es probable que hoy esté viendo un departamento en San Miguel o La Cisterna. Lo mismo pasa acá. Peñaflores tiene un ticket más económico (de entre 2.800 a 4.000 UF) y por eso tiene más chance de obtener el financiamiento bancario”, explica.

Cree que la gracia de comprar en este sector es que las casas cuentan con patio, están situadas en condominios cerrados (otorgan mayor seguridad) y cuentan con plazas de juego.

**¿A qué responde el ritmo de las ventas?**

“El principal factor es el precio, pero también hoy se da que las personas se trasladan menos a sus trabajos. Muchos tienen un formato híbrido: de los cinco días de la semana, tres son en la oficina. Por eso hay gente que opta por estas viviendas, ya que se tienen que trasladar con menos frecuencia a sus trabajos. Pero también hay gente que trabaja a full en sus casas”.

**¿Qué tan bien equipada está la comuna?**

“Es un lugar urbano con todos los equipamientos necesarios de una ciudad: hay supermercados y un comercio bien activo”.

**¿Quiénes compran?**

“Es una comuna que tiene un perfil familiar. No hay un mercado de parejas jóvenes o gente sola”.