

En la ciudad de Santiago, 876.000 viviendas se encuentran a unos 700 metros de la red del tren subterráneo:

Cuatro de cada 10 hogares están a una distancia caminable de una estación de metro

De los 113.000 hogares que se incorporarían en la capital en los próximos cinco años, el 63% estará cerca del ferrocarril urbano, según un estudio de GfK. El gremio constructor plantea la necesidad de densificar.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Caminar y usar el transporte público, como el metro, es una de las formas más masivas que emplean las personas para movilizarse en la Región Metropolitana. Por ello, es relevante que la red del tren subterráneo esté cerca de los hogares, tema en el que han trabajado los diversos gobiernos y también la industria inmobiliaria, buscando desarrollar oferta habitacional próxima a las estaciones.

Santiago tiene la segunda red de metro más extensa de América Latina, con 149 kilómetros—143 estaciones y siete líneas—, superada solo por los 226 km que posee Ciudad de México. Además, prácticamente cuatro de cada 10 hogares está a una distancia caminable de un acceso al ferrocarril urbano.

Hoy, el 38% de los 2,32 millones que hogares que posee la ciudad de Santiago —es decir, unas 876.000 viviendas— tiene cobertura de acceso directo a la red del metro capitalino. Esto, considera un área de influencia directa de las estaciones en un radio de 700 metros, que permi-

te realizar una caminata en 10 minutos aproximadamente. Así lo señala un estudio de GfK —una empresa de NIQ— con datos complementados del Censo de 2017 y que considera el impacto de la futura Línea 7.

Nuevas viviendas

El estudio indica que la oferta inmobiliaria actual y los permisos de edificación permiten estimar que los hogares nuevos que se incorporarán en la capital en los próximos cinco años ascienden a más de 113.000. El 63% de estos (casi 72 mil viviendas) tendrá un acceso cercano, a un máximo de 700 metros, a una estación de metro, revelando el interés inmobiliario por expandirse cerca de la red del tren subterráneo.

“Históricamente, el crecimiento inmobiliario en las diferentes zonas se ha desarrollado en función de las extensiones de las líneas de metro”, sostuvo Francisco Arévalo *geomarketing consultant* en GfK.

Las nuevas viviendas que se incorporarán con cobertura de la red de metro se concentran en

los segmentos medios, representando estos el 84%. En tanto, los hogares actuales sin cobertura de metro suman 1.446.045 (62% del total). De estos, dos tercios corresponde a los segmentos de menores ingresos (C3, D y E), según GfK.

La consultora no disponía de datos comparables con otros países respecto de la tasa de hogares con acceso directo a metro. De todos modos, Arévalo afirmó que “en cuanto a la extensión en kilómetros, pasajeros al año y población, Santiago tiene la mejor cobertura de Latinoamérica”.

En Madrid, por ejemplo, el metro llega a 12 municipios de la Comunidad de Madrid, en los cuales el 76% de los ciudadanos tiene una estación a menos de 600 metros de su domicilio.

Zonas conectadas

La estación de metro con más hogares cerca es Parque Almagro, de la línea 3, con 22.158 viviendas, indicó GfK. Le sigue Irarrázaval (líneas 3 y 5) con 18.612 hogares. En tanto, la estación Nuble (5 y 6) es la que más viviendas nuevas tendrá en los

Las 10 estaciones con mayor cantidad de hogares en sus cercanías

Nombre	Líneas	Hogares actuales	Futuros hogares
Parque Almagro	Línea 3	22.158	1.728
Irarrázaval	Línea 3-Línea 5	18.612	3.076
Santa Lucía	Línea 1	16.222	1.333
San Alberto Hurtado	Línea 1	16.167	3.172
Santa Ana	Línea 2-Línea 5	14.615	1.713
Ecuador	Línea 1	13.871	1.589
Nuble	Línea 6-Línea 5	13.510	5.782
Monseñor Eyzaguirre	Línea 3	13.234	1.721
Plaza Chacabuco	Línea 3	10.241	1.203
Cal y Canto	Línea 2-Línea 3	9.924	1.423

Las 10 comunas que sumarán más hogares cerca de la red de metro en los próximos cinco años

Comunas	Hogares actuales	Futuros hogares
Santiago	225.026	20.539
Nuñoa	120.059	16.655
La Florida	137.780	12.266
Macul	53.003	7.318
Estación Central	73.499	5.719
Puente Alto	176.699	5.456
La Cisterna	41.646	4.901
Las Condes	129.361	4.016
Cerrillos	26.327	3.800
Independencia	44.893	3.191

Fuente GfK

EL MERCURIO

próximos cinco años, con 5.782, que se sumarán a las 13.510 actuales que ya están en un radio de 700 metros.

Arévalo comentó sobre Parque Almagro que “el crecimiento de los últimos 20 años estuvo dado por la renovación urbana, que hizo que la zona progresara fuertemente en edificios con alta

densidad de hogares”. Respecto de la estación Irarrázaval, indicó que “crece después de un cambio normativo en la comuna de Santiago, que provoca que la oferta de nuevos proyectos se traslade a este sector, impulsando la demanda por nuevas viviendas en altura”.

Por otro lado, sobre la esta-

ción de Nuble, explicó que “ha tenido en el último tiempo un aumento de nuevos desarrollos inmobiliarios producto de que es una zona que tiene suelo disponible”.

Santiago, Nuñoa y La Florida son las comunas que en cinco años sumarán más hogares cerca de la red del tren subterráneo (ver infografía).

Desafíos

El gerente de Estudios y Políticas Públicas de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Nicolás León, afirmó que “se considera un desafío seguir avanzando en densificar alrededor de la red de metro”. Recordó que en 2019, el gremio junto a la Dirección de Extensión y Servicios Externos de la UC, realizaron un estudio que concluyó que la red existente y proyectada del tren subterráneo tenía un potencial de edificación de 270.000 viviendas.

León indicó que para lograr ese potencial, “se requerirían costos importantes de gestión de suelo para su construcción, además de adecuaciones urbanísticas para la atracción del mercado”. Sostuvo que es necesario “mejorar la calidad de vida de las ciudades, a través de proyectos habitacionales bien localizados y que incluyan viviendas de interés público, que permitan promover la integración social”.