

Las comunas donde las casas ganaron más plusvalía en los últimos diez años (Precios promedio en UF de cada año y porcentaje de crecimiento)

Comuna	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Últimos cinco años	En una década
												2019-2024 (%)	2014-2024
Huechuraba	5.692	6.390	6.605	6.607	6.725	7.543	8.524	8.975	9.055	8.972	8.999	19%	58%
La Florida	4.151	4.462	4.632	4.741	5.001	6.027	5.903	6.411	6.224	6.350	6.447	7%	55%
Conchalí	2.555	3.028	3.311	3.459	3.844	3.792	4.165	4.310	4.026	3.952	3.867	2%	51%
Cerrillos	2.848	3.290	3.495	3.445	3.801	4.233	4.118	5.300	4.535	4.225	4.270	1%	50%
Maipú	2.839	3.099	3.289	3.413	3.516	4.026	3.902	4.492	4.345	4.238	4.195	4%	48%
La Reina	10.354	11.069	11.236	11.411	11.946	12.988	12.896	14.802	14.092	14.262	14.916	15%	44%
Peñalolén	6.870	7.347	7.422	7.711	8.023	9.027	9.645	9.854	9.787	10.284	9.878	9%	44%
San Miguel	5.798	6.153	6.732	7.133	7.044	8.201	7.453	8.394	7.865	8.126	8.309	1%	43%
Pirque	9.060	9.394	9.927	10.974	10.879	11.788	11.641	11.725	11.956	11.146	12.889	9%	42%
La Cisterna	4.534	4.541	5.563	5.166	5.698	7.850	7.689	7.439	7.038	6.406	6.446	-18%	42%
Quilicura	2.893	3.033	3.157	3.258	3.434	3.771	3.475	3.832	3.928	4.005	4.084	8%	41%
Renca	2.361	2.687	2.648	2.869	3.169	3.461	3.312	3.640	3.317	3.359	3.327	-4%	41%
Recoleta	3.937	4.539	4.415	4.547	4.780	6.401	6.177	6.237	5.587	5.915	5.534	-14%	41%
Puente Alto	2.832	3.049	3.203	3.298	3.533	3.876	3.775	4.020	3.883	3.901	3.961	2%	40%
Colina	11.594	12.073	12.452	12.263	12.467	12.872	13.217	15.761	15.638	14.780	16.165	26%	39%
San Joaquín	3.463	4.131	3.914	4.091	4.864	4.931	4.540	4.575	5.429	5.131	4.815	-2%	39%
Pudahuel	3.845	4.053	4.716	4.766	4.985	5.367	4.994	5.487	5.665	5.856	5.298	-1%	38%
Vitacura	16.776	17.221	17.306	18.897	19.737	19.948	20.263	22.815	22.056	22.195	23.008	15%	37%
La Granja	2.446	2.293	2.701	2.890	3.496	3.935	3.079	3.715	3.500	3.407	3.354	-15%	37%
El Bosque	2.798	2.985	3.017	3.438	3.830	3.850	3.750	4.259	4.035	3.735	3.765	-2%	35%
Providencia	12.004	13.126	13.673	14.000	14.161	15.008	15.025	15.885	15.801	14.948	15.911	6%	33%
Quinta Normal	4.063	4.500	4.914	4.706	4.705	5.148	4.812	6.026	5.382	5.650	5.384	5%	33%
Lo Barnechea	18.794	19.719	19.768	20.178	20.108	22.472	23.248	25.086	25.438	23.341	24.878	11%	32%
Macul	4.892	5.601	5.641	5.840	5.892	7.279	7.215	6.717	6.642	6.218	6.453	-11%	32%
Buín	4.553	5.595	5.000	5.027	4.996	6.125	6.137	7.124	5.850	5.879	5.947	-3%	31%
Las Condes	13.786	14.233	14.780	15.113	15.788	17.601	17.111	19.436	18.591	17.919	17.998	2%	31%

Fuente: Arenas y Cayo

Huechuraba y La Florida lideran el ranking gracias a la mayor dotación de servicios y su conectividad

Las comunas donde las casas ganaron más plusvalía en diez años

Huechuraba tiene todos los servicios sin salir de la comuna y cuenta con dos autopistas. Pronto habrá un teleférico que la conectará con Providencia.

BANYELIZ MUÑOZ

La empresa tasadora Arenas y Cayo le tomó el pulso a la plusvalía de las casas en las diferentes comunas de la Región Metropolitana. Su análisis da cuenta de que en los últimos diez años Huechuraba y La Florida son los sectores de la Región Metropolitana donde más se ha valorizado este tipo de propiedades, con un crecimiento en su precio del 58% y 55%, respectivamente (ver tabla).

"Hace una década, estos sectores periféricos tenían valores mucho más bajos, por lo que la base de comparación hace que sus plusvalías crezcan de manera importante. Además, en los últimos años se han densificado bastante", plantea Teodosio Cayo, gerente general de la compañía.

Las obras públicas en materia de conectividad han acercado a sus habitantes al resto de las comunas, especialmente al centro de Santiago, constata.

Víctor Danús, gerente general de la corredora Proure, complementa que el valor del metro cuadrado en estos sectores es más barato que en barrios consolidados, tales como Providencia, Ñuñoa y Las Condes.

"Son comunas en que los últimos años han ido construyendo condominios de muy buen nivel y con muchos atributos adicionales que hacen que las personas quieran vivir en estos lugares", complementa.

"Al aumentar la demanda, crece el valor de las propiedades. Y si a eso le sumamos su buena conectividad y que, además estén bien dota-

das urbanísticamente (cuentan con servicios, centros comerciales y colegios de buen nivel) hacen que sean comunas con gran posibilidad de que más personas quieran vivir ahí a precios más razonables", justifica.

Danús añade que La Florida cuenta con una red de Metro que llega hasta el eje centro de la comuna.

"Huechuraba va a tener un teleférico que la va a conectar con Providencia. Son comunas muy atractivas que están dirigidas a un segmento medio de la población", describe.

Equipamiento

Paola Rivera, agente de la corredora Re/Max Elite, destaca que Huechuraba ha crecido mucho en términos inmobiliarios.

"Ha llegado gente de muchas partes a vivir a la comuna. La gracia que tiene es que cuenta con todo tipo de servicios: malls, bancos, buenos colegios, mucho comercio y notarias. Es decir, no es necesario salir

de la comuna para conseguir buenos servicios. Eso hace que la gente la elija. Todos estos factores inciden en que su plusvalía haya aumentado", admite.

Además, resalta que tiene muy buena conectividad con el resto de las comunas de Santiago, contando con líneas de Metro (Estación Los Libertadores y Vespucio Norte).

"Está 20 minutos del centro, 20 minutos del aeropuerto, 20 minutos de Las Condes y 20 minutos de Colina. Eso hizo que muchos desearan comprar acá", señala.

"El boom del aumento de su ticket de venta fue durante la pandemia. La gente -con el retiro de sus fondos de la AFP- pudieron acceder a comprar propiedades (al menos pudieron poner el pie) y eso hizo que muchos miraran a Huechuraba como la mejor opción para comprar. Muchas de las casas están en condominios y eso hace que la gente se sienta más segura", indica.

En 2020, recuerda, vendió una propiedad en 4.750 UF en un condominio. Después, en el 2022, vendió

una unidad de similares características en ese mismo conjunto habitacional por 5.850 UF: 1.100 UF más.

"Fue un gran crecimiento de valor en ese periodo", afirma.

Factor coyuntural

El estudio también demostró la evolución que han tenido las comunas en los últimos cinco años, que sería la foto más actual del mercado de las casas, donde se aprecian bajas importantes. Las caídas más evidentes se concentran en Estación Central e Independencia, con descensos del orden del 26% y 25%, respectivamente.

¿Por qué ocurre este debilitamiento? "Responde principalmente a la contracción económica postpandemia, donde vemos un aumento importante del stock inmobiliario, que no se puede colocar", contextualiza Cayo.

Rivera coincide en que en los últimos años han visto caer el ritmo de crecimiento del valor de las propiedades por efectos del alza de la UF, tasas altas y restricciones

crediticias.

"En realidad, se están normalizando los tickets. Hubo un momento en que los dueños de las propiedades vieron que podían obtener una mayor ganancia y por eso empezaron a aumentar los valores. Pero hoy las ventas están estancadas", plantea.

Pone énfasis que tienen más stock de propiedades en venta que de arriendo.

"Si uno va a los principales portales de vivienda, se va a dar cuenta que hay poco stock de arriendo. La mayoría corresponde a venta en el caso de Huechuraba", revela.

Sobre Independencia y Estación Central, Cayo reconoce que en los últimos años estos sectores han presentado un deterioro importante en su imagen.

"La variable de riesgo policial y la estigmatización de ciertos sectores produce el efecto inverso. Por lo que la conectividad y desarrollo no son suficientes para compensar la sensación de inseguridad, especialmente en sectores de parcelas y casas que tienen menor nivel de resguardo policial", indica.

Por otro lado, son sectores que carecen de renovación urbana, dejando ver muchos sectores envejecidos. Tampoco se están construyendo muchos nuevos desarrollos.

