

Comunas con más venta de departamentos en la RM

Posición	Primer trimestre 2020		Segundo trimestre 2020		Tercer trimestre 2020		Cuarto trimestre 2020	
	Comuna	Venta total (unidades)	Comuna	Venta total (unidades)	Comuna	Venta total (unidades)	Comuna	Venta total (unidades)
1°	Ñuñoa	1.044	Ñuñoa	822	Ñuñoa	964	Santiago	1.044
2°	Santiago	779	Santiago	693	Santiago	779	Ñuñoa	1.015
3°	La Florida	534	La Cisterna	480	La Cisterna	472	La Cisterna	612
4°	La Cisterna	514	Estación Central	376	La Florida	406	La Florida	539
5°	San Miguel	460	San Miguel	344	San Miguel	342	Macul	445

Posición	Primer trimestre 2021		Segundo trimestre 2021		Tercer trimestre 2021	
	Comuna	Venta total (unidades)	Comuna	Venta total (unidades)	Comuna	Venta total (unidades)
1°	Ñuñoa	1.314	Santiago	1.227	La Florida	1.448
2°	Santiago	1.092	Ñuñoa	1.127	Santiago	1.264
3°	La Florida	616	La Florida	664	Ñuñoa	1.234
4°	La Cisterna	557	La Cisterna	568	La Cisterna	608
5°	Macul	455	Macul	427	San Miguel	412

Fuente: Consultoría inmobiliaria Tinsa.

En el tercer trimestre se comercializaron 1.448 unidades, por lo que superó a Santiago y Ñuñoa, según un informe de Tinsa

Cinco estaciones de Metro: uno de los factores que llevó a La Florida a liderar la venta de departamentos

FRANCISCA ORELLANA

A mediados de este mes le entregan a la enfermera Natalia Segovia (29 años) el departamento de dos dormitorios y un baño que compró por 3.503 UF en La Florida, en Inés de Suárez con Vicente Valdés, cerca de una estación que tendrá la próxima Línea 8 del Metro.

Lo adquirió como inversión, con ayuda de la empresa de gestión inmobiliaria Rent Invest. Aún no está 100% listo y ya tiene interesados. "Se arrendará entre \$500.000 y \$660.000, dependiendo de si es con estacionamiento", cuenta. La mensualidad le alcanzará para cubrir el dividendo del hipotecario y los gastos de administración: "Hasta hace un tiempo podía generar más ganancias, pero por la pandemia y crisis económica está difícil; sin embargo, mientras se pagan los dividendos, está bien", dice.

"En la actualidad no encontramos sectores con oferta de viviendas nuevas donde converjan cinco bocas de Metro (Pedrero, Mirador, Bellavista de la Florida, Vicuña Mackenna y Macul), un atributo que permite a las personas moverse de manera más rápida y

directa a casi todo Santiago usando las distintas líneas", comenta Paola Figueroa, jefa de estudios inmobiliarios de la consultora Tinsa, respecto de uno de los principales atractivos que tiene la comuna de la Florida.

Ñuñoa y Santiago han sido las que, por excelencia, han liderado las ventas de departamentos en la Región Metropolitana. Pero en el tercer trimestre de 2021, La Florida ocupó el primer lugar del ranking (ver tablas), según el último reporte de Tinsa, que encuestó en terreno los 863 proyectos de departamentos a la venta en toda la RM (tanto de inmobiliarias como de gestores inmobiliarios).

Del total de 8.561 unidades, en La Florida se vendieron 1.448 unidades, de 72 proyectos. Por debajo quedaron Santiago (1.264), Ñuñoa (1.234) y La Cisterna (608).

Figueroa explica que la Florida tiene un perfil más familiar, pero que ha tomado atractivo para inversionistas que buscan lugares bien ubicados y menores precios. En este caso, la comuna tiene un precio promedio de 66,69 UF/m², mientras que Ñuñoa, por ejemplo, llega a 89,33 UF/m². "Esto quiere decir que se puede adquirir un departamento tipo studio desde 1.900 UF", detalla, mientras que en Ñuñoa uno similar puede costar desde 2.300 UF.

Un dato que llama la atención, afirma, es que el 50% de las ventas están ubicadas en el eje de la calle Mirador Azul, entre Av. Vicuña Mackenna, Departamental y la Autopista Vespucio Sur, donde convergen cinco estaciones de Metro. Ahí hay dos malls, supermercados como Jumbo o Tottus, más dos grandes centros de salud (Integramédica y Clínica Bupa), que ayudan a impulsar la venta de departamentos de un dormitorio y un baño, y de dos dormitorios y dos baños, para inversionistas y residencial.

Cambio de perfil

En el eje Mirador Azul existe una oferta de 3.025 departamentos de 31 proyectos -el 67% de ellos en verde-, con un valor promedio de 3.252 UF, sumada a tres proyectos *multifamily* para renta y siete en desarrollo.

"La comuna sería un polo a escala significativo no solo comunal, sino que a nivel de la Región Metropolitana, en cuanto a los proyectos residenciales en altura, y destaca por su alta y variada cantidad de equipamiento comercial, de salud y educación, además de la excelente conectividad a través del transporte público (red de Metro y buses). Está bien conectada porque también dispone del corredor de Transantiago que va por Av. Vicuña Mackenna hace algunos años y que conecta directamente con el centro de la ciudad", indica Fernando Márquez de la Plata, consultor del área de estudios de la consultora de servicios inmobiliarios Colliers.

Afirma que la cercanía a autopistas, como Vespucio Sur, permite tener buen

accesos para el transporte vehicular y también está cercana a polos de educación superior como el Campus San Joaquín de la Universidad Católica o las sedes de Inacap y del DuocUC.

"Históricamente La Florida es de un perfil familiar, pero en los últimos años ha aumentado el segmento más joven que, en su gran mayoría, ha nacido y crecido allí, y no quiere migrar", dice Figueroa.

Márquez de la Plata acota que, además, es colindante con otras comunas que presentan déficit habitacional en la región, como Peñalolén y Puente Alto, lo cual también otorga un atractivo para buscar lugares para vivir.

No obstante, Marcelo Bauzá, arquitecto y académico del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica, matiza sobre este fenómeno y destaca que La Florida debe mejorar su calidad de vida en general: "Lo único que tiene son buenos accesos y dos enormes centros comerciales, pero las personas buscan calidad de vida, salir a caminar a un parque, tomarse un café con amigos, juntarse en una plaza sin ruidos y eso no lo vemos ahí. Por eso los precios en Ñuñoa son más altos", sostiene.

Por otro lado, si el sector empieza a destacar por ser un lugar atractivo para renta, eso no es malo en sí, precisa el académico, pero cuando el arrendatario solo tiene esa única opción porque no le alcanza el sueldo para comprar una vivienda propia, eso no le genera un valor a la ciudad y a su calidad de vida, "porque ahí lo único que se está buscando es precio", opina.

Fernando Márquez de la Plata, de la consultora Colliers, destaca el "desarrollo de proyectos residenciales en altura" y la "excelente conectividad a través del transporte público" que tiene la zona.

