

Estación Central: oferta inmobiliaria representa el 12% del Gran Santiago y promedia 39,5 m2

En el primer trimestre, la oferta de la comuna sumó cinco nuevos proyectos, en medio de la discusión por alta densificación.

Por Tomás Vergara P.

El mercado inmobiliario de la comuna de Estación Central, que hoy está en el foco de la atención después que el intendente de Santiago Claudio Orrego publicara una foto criticando la falta de regulaciones, es uno de los que mayor dinamismo ha presentado durante los últimos años.



Una señal de aquello, es que a pesar de que el ejercicio anterior la industria vio caer fuertemente sus ventas, en Estación Central se volvió a cifras similares a las vistas en 2014, cuando recién comenzaba a sentirse el efecto por el anuncio del fin del beneficio del IVA.

Esta tendencia se mantuvo en el primer trimestre de esta año, cuando esta comuna acumuló el 12% del stock de departamentos a la venta en todo el Gran Santiago, cifra que representa 4.881 unidades, concentradas en 44 proyectos inmobiliarios.

La consultora Tinsa, a través de su plataforma incoin.cl, describe que en su gran mayoría esta oferta se compone por departamentos que cuentan con uno o dos dormitorios, los que están construidos en una superficie promedio de 39,58 m2.

Según los expertos, el interés por vivir en esta zona se explica por el alza de precios vistos en Santiago Centro, lo que ha hecho que la demanda se vaya trasladando hacia las comunas adyacentes.

El precio promedio que se pudo ver en este período, estuvo cerca de los UF 1.900, valor 53% menor al mismo indicador del Gran Santiago.

Entre los puntos que han motivado a los desarrolladores, se encuentran la gran conectividad que tiene la comuna, compuesta por los recorridos del Trasantiago que cruzan la Alameda, a lo que además se suma la Línea 1 del Metro.

Sin embargo, el punto más complejo es que la comuna no cuenta con un plan regulador, que limitan aspectos como los uso de suelo y las alturas máximas de los edificios, por ejemplo.

Esta ausencia de regulación ha hecho proliferar grandes construcciones en todo el eje de la Alameda, entre Las Rejas hasta General Velásquez, los que incluso llegan a los 42 pisos de altura, con proyectos que se componen por más de 500 departamentos.

Cambio en la regulación

Ante esta polémica surgida hace unos días, el alcalde de la comuna, Rodrigo Delgado, aseguró que desde septiembre que se viene trabajando en una regulación para el sector inmobiliario, en la que se incluirá la confección de un inédito Plan Regulador Comunal, y que había sido impulsada hace cuatro años por esta administración, pero que finalmente no tuvo resultados.

Del mismo modo, la máxima autoridad comunal sostendrá una reunión con el Seremi de Vivienda, cita que está fijada para mañana a las 15:00 horas. En el encuentro, el edil presentará al Minvu la solicitud de postergación de permisos de edificación en la comuna, siendo éste el encargado de determinar en qué plazo se ejecutará el aplazamiento.



Departamentos Las Condes



Departamentos desde 78 m2 en Metro Manquehue. Cercano a servicios y centros comerciales.

