

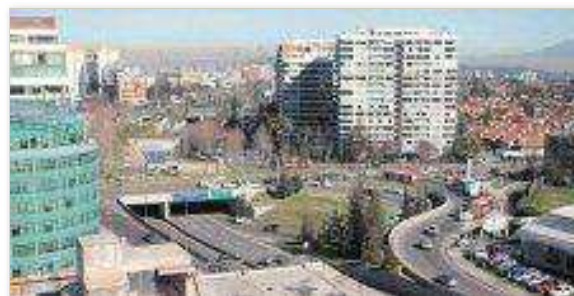
Valor del suelo sube 40% en Estoril y se prevé boom por Metro

La llegada de la Línea 7 en 10 años más, motivará una mayor disposición de pago a productos inmobiliarios.

Por **Camila Trincado**

Si todo sale según lo planeado por el gobierno, en 10 años más llegará la Línea 7 de Metro a Estoril. Pese a que la zona ha tenido un amplio desarrollo inmobiliario, el solo anuncio del tren subterráneo impulsará nuevos proyectos.

En el sector hay una veintena de grandes terrenos disponibles para el desarrollo de viviendas, locales comerciales u oficinas, aunque algunos de ellos están presumiblemente reservados, explican en Arenas y Cayo.



“Existe espacio para crecer considerando que la densidad es muy baja. Las Condes es la zona de crecimiento natural de la ciudad en oficinas y departamentos, con todos los servicios asociados que conllevan estas actividades”, dicen.

El anuncio podría desencadenar un nuevo período de alza en el valor de los terrenos y las propiedades. Entre 2012 y 2017, sin anuncio de por medio, se vio una expansión de 40%. Si en 2012 el metro cuadrado valía 18,84 UF, ahora está en 26,46 UF. Hace cinco años había tres proyectos disponibles en la zona y hoy son ocho: uno de oficinas.

“El aumento puede ir en función del mayor dinamismo que ha adquirido Avenida Las Condes en los últimos años, con un aumento del tipo de oferta disponible y un mayor acceso a servicios, como salud y supermercados, lo que resulta atractivo para los cotizantes”, explicó Claudio Retamal, de Portalinmobiliario.com.

Impulso a las oficinas

En la zona también ha surgido un submercado de oficinas. La consultora JLL señaló en su último informe trimestral que el área de Los Dominicos, Las Condes, Estoril y La Dehesa, suman 257.400 m² de stock de este tipo de infraestructura. De ellos, el 46% está en Estoril, con 118.618 m².

Al 2020 se espera un crecimiento de stock cercano al 4%, donde los sectores que aportarían mayor oferta serían Estoril y La Dehesa.

“Son oficinas cuyos usos son variados, siendo las principales consultas médicas, psicológicas o de odontólogos. Esto, sin duda, influenciado por el importante equipamiento de salud que significa la Clínica Las Condes y Tabancura y también, en menor grado, es posible ver oficinas de publicidad, arquitectura o abogados, con el factor común de ser de profesionales independientes que generalmente viven en el sector”, dice Javiera Basso, de JLL.

En esta consultora van más allá y explican que dado que la llegada del Metro significa una disminución en costos de traslados, se genera un ahorro que genera una disposición mayor a pagar productos inmobiliarios.

El Metro traerá más población flotante, la cual aumenta las rentas comerciales. “Sin duda generará un mayor interés por esta zona, posiblemente en potencial densificación y plusvalía”, dice Basso.

Un tema que podría restringir este desarrollo, dice Retamal, es la restricción de altura y densidad, limitando en siete pisos a los edificios.