

El valor de venta por metro cuadrado subió de 21,5 UF a 50,2 UF en siete años

Se disparan los precios de los departamentos cerca de la nueva estación Matta

Cuánto subió el precio de venta de los departamentos cercanos a la línea 3 del Metro (Valores en UF por metro cuadrado)

Estación	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Variación 2017-2018	Variación 2011-2018
Matta	21,5	23,9	31,0	38,5	48,6	45,5	51,5	50,2	-2,6%	133,1%
Irarrazaval	29,6	35,6	49,6	52,5	57,3	57,8	59,7	65,6	9,9%	122,0%
Universidad de Chile	28,7	33,9	42,8	52,0	53,3	57,0	56,5	61,4	8,8%	114,3%
Parque Almagro	27,5	33,1	41,1	47,4	53,3	52,5	53,8	56,4	4,9%	105,2%
Ñuñoa	35,3	43,0	50,0	59,6	64,9	62,6	67,7	69,5	2,7%	96,9%
Plaza de Armas	30,4	35,4	46,0	47,5	51,5	54,7	56,0	59,8	6,7%	96,4%
Plaza Egaña	36,9	42,2	51,5	61,0	64,9	66,7	67,6	72,3	6,9%	95,9%
Chile España	36,8	43,7	50,8	57,8	66,5	65,9	68,1	69,9	2,7%	89,9%
Monseñor Eyzaguirre	36,7	43,3	47,9	58,3	61,6	61,0	65,7	68,0	3,5%	85,5%
Puente Cal y Canto	28,3	31,8	36,0	43,2	48,7	49,5	49,7	51,7	3,9%	82,2%
Villa Frei	37,8	41,8	52,1	63,7	63,3	63,2	64,0	66,2	3,4%	75,2%
Vivaceta	24,1	23,2	26,0	28,4	33,9	35,6	36,0	39,1	8,7%	62,0%
Hospitales					44,1	47,3	51,7	52,1	0,8%	
Plaza Chacabuco			29,8		48,0	47,5	47,7	51,2	7,2%	
Los Libertadores								33,5		

(*) Toma en referencia para la variación anual el período del cuarto trimestre 2017 al cuarto trimestre 2018
Fuente: Área de research Mercado Libre y Portalinmobiliario.com

Cuánto subieron los arriendos de departamentos cercanos a la línea 3 del Metro (Valores en UF por metro cuadrado)

Estación	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Variación 2017-2018	Variación 2011-2018
Matta	0,14	0,21	0,22	0,23	0,26	0,24	0,29	0,29	2,1%	110,6%
Plaza de Armas	0,19	0,22	0,26	0,27	0,26	0,27	0,29	0,30	3,2%	60,3%
Chile España	0,18	0,26	0,26	0,26	0,29	0,26	0,28	0,29	2,5%	57,0%
Parque Almagro	0,19	0,22	0,23	0,25	0,27	0,27	0,28	0,29	6,2%	54,8%
Irarrazaval	0,20	0,21	0,27	0,28	0,27	0,28	0,29	0,30	3,9%	52,4%
Ñuñoa	0,18	0,23	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,28	8,0%	51,9%
Universidad de Chile	0,20	0,25	0,26	0,26	0,28	0,27	0,27	0,30	10,1%	51,4%
Plaza Egaña	0,19	0,24	0,23	0,31	0,26	0,28	0,27	0,29	8,1%	51,0%
Villa Frei	0,18	0,25	0,26	0,25	0,25	0,27	0,28	0,27	-1,9%	49,0%
Puente Cal y Canto	0,19	0,20	0,23	0,22	0,22	0,25	0,25	0,28	10,7%	47,9%
Monseñor Eyzaguirre	0,18	0,22	0,23	0,25	0,24	0,25	0,26	0,26	0,3%	39,6%
Plaza Chacabuco		0,18	0,19	0,21	0,23	0,23	0,24	0,27	14,0%	
Hospitales		0,21	0,25	0,22	0,23	0,25	0,24	0,25	2,0%	

(*) Toma en referencia para la variación anual el período del cuarto trimestre 2017 al cuarto trimestre 2018
Fuente: Área de research Mercado Libre y Portalinmobiliario.com

M.BOBADILLA/M.FORNO

Como era de esperar, la apertura de la Línea 3 del Metro aumentó la plusvalía de las viviendas aledañas a las nuevas estaciones. Según un estudio del área de research de Mercado Libre con Portalinmobiliario.com, el sector que rodea a la estación Matta fue el que más incrementó su plusvalía.

"Desde el cuarto trimestre de 2011, al cuarto trimestre de 2018, el valor por metro cuadrado, para venta de este tipo de vivienda, en la zona que rodea la estación Matta, pasó de 21,5 UF a 50,2 UF por metro cuadrado, lo que implica una variación de un 133%. Lo anterior trae consigo excelentes oportunidades de inversión en la zona", explica Diego López, manager de Clasificados de Mercado Libre.

A la estación Matta, en cuanto al crecimiento de plusvalía de los departamentos, le siguen Irarrazaval (122%), Universidad de Chile (114%) y Parque de Alma-

Estudio del área de research de Mercado Libre con Portalinmoliario.com arroja que la plusvalía de las viviendas cercanas a Irarrázaval aumentaron en 122%.

gro (105%). El estudio consideró un radio de 500 metros desde cada estación. "Para Universidad de Chile se traduce, aproximadamente, entre las calles Agustinas, Nataniel Cox, Tarapacá y Santa Rosa. En el caso de Matta comprende, en términos aproximados, las calles Arturo Prat, Copiapó, Carmen y Santa Elvira. Finalmente Parque Almagro abarca Copiapó, San Francisco, Padre Miguel de Olivares, Lord Cochrane", detalla López.

"Durante el año se espera que la plusvalía siga aumentando entre 5 y 10%. Probablemente, en un futuro los valores se estabilizarán. Eso no quiere decir que bajen, solo que se mantendrán durante el tiempo", explica José Valdés, experto inmobiliario de Grupo Premium.

Sin embargo, Valdés aclara que las viviendas que se encuen-

tran en Santiago Centro seguirán teniendo precios más elevados, que aquellas que rodean a la estación Matta.

"El 133% de aumento en Matta no significa que los valores sean los más altos de la comuna de Santiago. Hubo un ajuste en los precios de mercado, ya que estamos hablando de zonas que, antes de la construcción del Metro, estaban

muchas áreas verdes -como el sector de Avenida Matta -con la llegada del Metro, su plusvalía aumentó, lo que no significa que el valor del metro cuadrado supere a otras zonas cercanas, como Irarrázaval, que continuará siendo más caro.

Daniela Salazar, jefa de estudios inmobiliarios de Tinsa, empresa de valoración y tasación de inmuebles, explica que en la zona

hay paños que permiten densificar en altura.

"Sin embargo, no hay olvidar que entre Santa Elena hasta la Autopista Central (sector aledaño a la estación Matta), existe una zona de conservación histórica, que restringe la construcción en altura, al menos, en lo que llamamos primera línea, o en el eje principal", dice Salazar.